

Voorstel buurtenergiecoöperatie voor Dijk van een Wijk

Aan: Barbara Kolff van Oosterwijk
Van: Tom Verloop, bewoner van de wijk Lariks te Assen
Datum: 17 februari 2015

Waar en waarom willen we een buurtenergiecoöperatie oprichten?

In de wijk Lariks te Assen. Wij willen graag samen met woningcorporatie Actium te Assen een grote zonnecentrale realiseren op het dak van het woonzorggebouw de Ekke Faberflat. Op dat dak kunnen ongeveer 450 zonnepanelen worden geplaatst. Met deze zonnecentrale kunnen we ongeveer 75 Actium portieketagewoningen die in de wijk staan een energielabelstap laten maken met ons concept.

Actium en de gemeente Assen hebben de handen ineen geslagen om de leefbaarheid in de diverse buurten in Assen te verbeteren. Daarvoor hebben ze het platform Mijnbuurt Assen opgericht. Met als doel dat mensen uit de buurt worden gestimuleerd zelf met voorstellen en ideeën voor de buurt te komen. De wijk Lariks heeft een mix van huur- en koopwoningen. Ruimtelijk gezien staat deze mix ook letterlijk door elkaar, maar er is weinig samenhang of gezamenlijkheid tussen de diverse bewonerscategorieën. Men leeft nogal langs elkaar heen. De waterscheiding tussen koop en huur is duidelijk merkbaar. Dat wordt zichtbaar in het resultaat van het woongedrag. Vooral rondom de portieketagewoningen staat de leefbaarheid van de openbare ruimte vaak onder druk. De huiseigenaren hebben te weinig middelen om specifiek woongedrag positief te beïnvloeden. Wij willen met het oprichten van een buurtenergiecoöperatie meer saamhorigheid bereiken, maar ook meer mensen uit hun isolement halen en in hun kracht helpen komen. Ons concept brengt huurders en huiseigenaren op gelijke voet bij elkaar.

De buurtenergiecoöperatie volgens het SUNshares concept in het kort uitgelegd

Onder de naam SUNshares hebben wij een nieuw concept ontwikkeld met een terugverdientijd van minder dan tien jaar. De essentie van het concept is dat een zonnecentrale twee opbrengsten heeft:

1. duurzaam geproduceerde zonnestroom;
2. duurzaam vermeden productie van CO₂.

Deze opbrengsten hebben vanwege de Regeling Verlaagd Tarief twee verschillende soorten afnemers nodig die tegelijk de investeerders in de zonnecentrale zijn.

1. De geproduceerde stroom wordt verkocht aan een geselecteerde energieleverancier. De belastingkorting over uw aandeel in de geproduceerde zonnestroom wordt via die energieleverancier in mindering gebracht op de kosten van uw privé energierekening als lid van de energiecoöperatie.
2. De vermeden productie van CO₂ wordt omgezet in energieprestatierechten die eenmalig worden verkocht aan woningcorporatie Actium. Die kan daarmee de energieprestatie van hun woningvoorraad verbeteren. Actium mag geen lid zijn van de buurtenergiecoöperatie.

Deze tweedeling in opbrengsten en investeerders zorgt voor een substantiële verlaging van de benodigde investering in de zonnecentrale voor u als lid van de buurtenergiecoöperatie.

Met de aangekochte energierechten kan Actium met een veel lagere investering dan het zelf gebouwgebonden te doen de gemiddelde energieprestatie van zijn oude woningvoorraad verbeteren.

Wat is de Regeling Verlaagd Tarief en de postcoderoos?

Per 1 januari 2014 kunt u als (particuliere) leden van een buurtenergiecoöperatie in aanmerking komen voor korting op de energiebelasting. De regeling geldt voor kleinverbruikers die:

1. samen in een buurtenergiecoöperatie eigenaar zijn van een duurzame productie-installatie;
2. en wonen in een postcoderoos rondom die productie-installatie, voor uitleg over postcoderoos <http://www.zonnepanelen.net/postcoderoos/>.

De belastingkorting is vastgelegd in de Regeling Verlaagd Tarief en wordt via een beschikking van de Belastingdienst voor de periode van vijftien jaar afgegeven.

Hoe gaat dat in zijn werk en wat zijn de voordelen?

Voor de bewoners van de wijk Lariks:

- Wij verzamelen zoveel mogelijk enthousiaste buurtgenoten om ons heen die samen met ons zonne-energie in de wijk willen gaan opwekken.
- Wij richten samen met de buurtgenoten een postcoderoos buurtenergiecoöperatie op.
- Die willen we ZONdelers Lariks gaan noemen.
- SUNshares ontzorgt ons bij het oprichten van de buurtenergiecoöperatie en het realiseren en beheren van de zonnecentrale op het dak van de Ekke Faberflat bij ons in de buurt.
- De buurtbewoners die lid zijn van de buurtenergiecoöperatie kopen een aandeel SUNshares.
- Dit aandeel geeft elk van ons 15 jaar lang recht op korting op de energiebelasting volgens de Regeling Verlaagd Tarief Postcoderoos over maximaal het eigen privé stroomverbruik.
- SUNshares hanteert daarom voor het kopen van een aandeel SUNshares een maximum van ongeveer 75% van het eigen privé stroomverbruik.
- Deze korting wordt jaarlijks via de eigen energierekening door de energieleverancier verrekend.
- Dat betekent een forse jaarlijkse verlaging van onze eigen energierekening.
- In onderstaande tabel kunt u zien wat het voor ons kan betekenen.

	aandeel SUNshares in kWh/jaar	prijs aandeel SUNshares	belasting- korting per jaar	belasting- korting totaal	rendement op aandeel SUNshares	terug- verdiend in jaren
PAKKET VOOR ALLEENSTAANDE HUURDERS	1.000	€ 774	€ 90,75	€ 1.361,25	3,84%	8,53
PAKKET VOOR SAMENWONENDE HUURDERS	1.500	€ 1.161	€ 136,13	€ 2.041,88	3,84%	8,53
PAKKET VOOR ALLEENSTAANDE HUISEIGENAREN	2.000	€ 1.548	€ 181,50	€ 2.722,50	3,84%	8,53
PAKKET VOOR SAMENWONENDE HUISEIGENAREN	2.500	€ 1.935	€ 226,88	€ 3.403,13	3,84%	8,53
PAKKET VOOR GEZIN MET KINDEREN	3.000	€ 2.322	€ 272,25	€ 4.083,75	3,84%	8,53

De SUNshares aandeelprijzen zijn gebaseerd op een prijs per Wattlek geïnstalleerd van € 1,30. Deze prijs is afhankelijk van diverse kostenfactoren die pas definitief kunnen worden bepaald als de technische condities van de gastdaklocatie zijn onderzocht en de installatieprijs definitief kan worden vastgesteld. Investeringskosten zijn ook afhankelijk van de aansluitkosten en meterkosten die door de netbeheerder worden vastgesteld. De kWh/Wattlek opbrengstratio is voor deze berekening vastgesteld op 0,86. Deze is afhankelijk van de ligging en zonoriëntatie en kan per locatie aan de hand van het installatieontwerp pas definitief worden vastgesteld. Prijzen en opbrengst zijn gebaseerd op zonnepanelen van het type SUNfarming AT235-60P met 255 Wattlek vermogen.

Voor de leden van de ZONdelers buurtenergiecoöperatie:

- De buurtenergiecoöperatie ontvangt een beschikking voor de Postcoderoos van de Belastingdienst voor maximaal 15 jaar.
- SUNshares sluit voor de buurtenergiecoöperatie een gunstig verkoopcontract voor de opgewekte stroom met een geselecteerde energieleverancier af.
- De verkoop van de opgewekte stroom minus de kosten voor beheer en onderhoud levert jaarlijks een positief resultaat op.
- Dat is uiteraard afhankelijk van het aantal zonuren per jaar.
- De btw op de investering door de leden blijft in de coöperatie als werkkapitaal.
- U kunt als lid overstappen naar de geselecteerde energieleverancier.
- Voor Noord-Nederland is dat NLD Energie.
- De buurtenergiecoöperatie ontvangt dan een vergoeding voor het aanbrengen van klanten.
- Bij NLD Energie bedraagt die vergoeding € 75 per klant per jaar.
- Afhankelijk van het aantal leden dat overstapt levert dat een flinke verhoging van het positieve resultaat van de buurtenergiecoöperatie op.
- Ook bewoners die geen aandeel SUNshares kopen kunnen lid worden en overstappen op NLD om de buurtenergiecoöperatie financieel sterker te maken voor meer projectenbudget.
- Ons doel is dat geld in te zetten om de leefbaarheid en de buurteconomie te stimuleren.
- Als iemand verhuist naar buiten de postcoderoos kan hij zijn aandeel tegen nominale waarde terugverkopen aan de energiecoöperatie. Die verkoopt het weer aan een andere buurtbewoner.
- Na 15 jaar kan de zonnecentrale worden overgedragen aan SUNshares.
- Hiervoor ontvangt de buurtenergiecoöperatie dan een redelijke vergoeding.

Voor de buurt Lariks

- Alle leden van de buurtenergiecoöperatie hebben gelijk stemrecht volgens het rechtsprincipe van de coöperatieve vorm met uitgesloten aansprakelijkheid.
- De leden besluiten in de periodieke ledenvergadering bij meerderheid van stemmen op welke wijze de winst wordt geïnvesteerd in de wijk.
- De buurtenergiecoöperatie kan het begin zijn van een buurtcoöperatie waar u met en voor elkaar samenwerkt om de leefbaarheid van de wijk te bevorderen.
- Een buurtcoöperatie of buurtbedrijf kan de motor zijn van nieuwe vormen van lokale economie en nieuwe arbeidsrelaties.
- Het legt de verbinding tussen mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben en mensen die op afstand van de arbeidsmarkt staan.
- Het verbindt kwetsbare mensen die geen mantelzorger om zich heen hebben en mogelijk vereenzamen met mensen die zowel beroepsmatig als vrijwillig deze kwetsbare mensen willen ondersteunen om ze aan de samenleving mee te kunnen laten doen.
- Locale maatschappelijke organisaties of de gemeente kunnen samen met de buurtbewoners en buurtondernemers vernieuwende ideeën voor lokale economie ontwikkelen, bijvoorbeeld het opzetten van stadslandbouw of buurtzorg met dagbesteding.
- Het woord is aan de leden van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers Lariks!

Voor de woningcorporatie Actium in onze buurt Lariks:

- SUNshares biedt Actium energieprestatierechten aan tegen een gunstige eenmalige investering per woning.
- Het gaat hier om een wettelijke gebiedsgerichte energiemaatregel, vastgelegd in de NVN 7125.
- Hiermee kan de energieprestatie van de woningen met 1,33 maal de oude energie-index worden verhoogd.
- In oude labeltermen uitgedrukt: van label D naar label B, of van label C naar label A.
- Actium koopt energieprestatierechten, geen zonne-installatie. Die is eigendom van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers Lariks, die met de aanschaf financieel wordt gesteund.
- SUNshares garandeert deze rechten aan Actium contractueel voor 25 jaar.
- Actium heeft geen bedrijfskosten, geen onderhoud- en beheerkosten en geen zonne-installaties op de daken van haar eigen oude huurwoningen.
- Actium kan de energieprestatierechten in een straal van 10 km rondom de zonnecentrale flexibel verdelen over haar woningvoorraad. Handig bij sloop en vervangende nieuwbouw.
- Door te investeren in de verbetering van de energieprestatie via SUNshares bespaart Actium 50 tot 70% op de investeringskosten ten opzichte van zelf gebouwgebonden energiemaatregelen uitvoeren bij labelstappen vanaf label D of C.
- De kosten per woning worden bepaald na het uitvoeren van de gebouw- en dakscan en na het opstellen van de kostenraming en business case.
- Om tot een sluitende business case te komen bedraagt de kostenverdeling voor de investering in de zonnecentrale tussen de buurtenergiecoöperatie ZONdelers en Actium ongeveer 1 op 2.
- SUNshares stelt zich op het standpunt dat Actium aan de woningen die een labelverbetering via deze gebiedsgerichte maatregel krijgen zelf energiemaatregelen treft of al heeft getroffen om het gasverbruik voor de huurders te verlagen, tot een niveau vergelijkbaar met label D of C.
- Actium investeert via de ZONdelers buurtenergiecoöperatie in de leefbaarheid van de Lariks waar de huurders van Actium wonen in het kader van het programma Mijnbuurt Assen.
- De huurders van Actium kunnen lid worden van de buurtenergiecoöperatie en daardoor profiteren van de jaarlijkse korting op de energiebelasting vanwege de postcoderoos regeling.
- Dat kunnen ook huurders zijn die niet in gebiedsgericht gelabelde woningen wonen.
- De huurders van Actium betalen geen extra huurverhoging voor de gebiedsgerichte maatregel.
- Voor Actium een mooi maatschappelijk resultaat voor haar huurders en een aantrekkelijk, flexibel en snel te realiseren alternatief om de doelstellingen uit het Energieconvenant te kunnen halen.

Hieronder een google maps kaartje met de locatie voor de zonnecentrale (groen) op de Ekke Faberflat en de portieketagewoningen (rood) voor de pilot. Het gaat om 120 woningen. Afhankelijk van de herberekening van de energie-index inclusief de toewijzing van het aandeel uit de gebiedsgerichte maatregel kan het aantal woningen worden bepaald aan de hand van het maximaal aantal te plaatsen panelen op het dak van de Ekke Faberflat.



Voor Actium als dakeigenaar van het gastdak van de zonnecentrale:

- SUNshares wil een Recht van Opstal op het dak van de Ekke Faberflat vestigen voor 25 jaar.
- Dat kost de dakeigenaar Actium niets.
- SUNshares verricht een technisch onderzoek naar de plaatsingsmogelijkheden van de zonnecentrale op het dak en van de productiemeter in de meterkast.
- SUNshares sluit met Actium een contract voor de plaatsing van de zonne-installatie op en in het gebouw.
- In dat contract worden ondermeer afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten voor het plegen van dakonderhoud en vervanging en de regels voor het onderhoud aan de zonnecentrale.
- SUNshares is bereid jaarlijks een maatschappelijk verantwoorde vergoeding voor het gebruik van het dak te betalen als bijdrage aan het dakonderhoudsfonds.
- SUNshares verzekert voor eigen rekening de zonne-installatie tegen de gebruikelijke risico's.

Welke thema's van Dijk van een Wijk zijn van toepassing op ons concept?

Op twee van de vier thema's van Dijk van een Wijk levert de ZONdelers buurtenergiecoöperatie een belangrijke bijdrage.

1. **Veiligheid.** Buurtbewoners die gezamenlijk aan een leefbare wijk werken met behulp van de opbrengst van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers zijn meer betrokken bij elkaar en bij de buurt. Dat heeft een bewezen positief effect op de veiligheidsbeleving in de wijk. Door de opbrengst uit de buurtenergiecoöperatie in te zetten voor projecten in de wijk kunnen concrete stappen worden gezet naar een leefbare en veilige buurt.
2. **Energie.** Buurtenergiecoöperatie ZONdelers wekt gegarandeerd duurzame energie op in de wijk. Daarmee wordt tegelijkertijd de ecologische voetafdruk van de wijk verlaagd en een deel van de totale energiebehoefte van de wijk duurzaam opgewekt. De opgewekte energie kan wijkgericht worden ingezet om alle e-bikes, scootmobiel en elektrische rolstoelen, scooters en auto's in de wijk op te laden met schone energie. Daardoor worden deze vervoermiddelen echt energieneutraal.

Hoe willen we dit gaan aanpakken?

De regelgeving voor het gebiedsgericht toewijzen van energieprestatierechten aan gebouwen is per 1 januari 2015 van kracht geworden. Dat betekent dat ons concept uitvoerbaar is binnen de wet. Echter, de uitvoeringsinstanties zijn nog niet klaar om de benodigde goedkeuringen te verlenen. Daar wordt inmiddels door SUNshares hard aan gewerkt. De verwachting is dat het in mei geregeld zal zijn.

Om de ZONdelers buurtenergiecoöperatie *up and running* te krijgen, stellen we de volgende aanpak voor:

- Eerst gaan we samen met Actium onderzoeken onder welke voorwaarden Actium mee wil werken aan de pilot en welke betekenis dat voor alle partijen zal hebben.
- Als we een accord bereiken tekenen Actium en SUNshares een samenwerkings- en realisatieovereenkomst.
- Daarna verricht SUNshares een dakscan en onderzoekt waar en hoe de productiemeter van de zonnecentrale in het gebouw van de Ekke Faberflat kan worden geplaatst.
- Vervolgens wordt een investeringsraming en een business case voor de buurtenergiecoöperatie opgesteld door SUNshares. Daarin worden de omvang van de zonnecentrale, de kosten en de opbrengsten en de verdeelsleutel ZONdelers-Actium definitief vastgelegd.
- Als de business case rond is richten we de buurtenergiecoöperatie ZONdelers Lariks op.
- Dan gaan we een grote buurtbijeenkomst beleggen en presenteren we onze business case aan de bewoners van de Lariks. Tijdens de energiemarkt die vorig jaar in de Stendenschool in de wijk is gehouden hebben acht mensen zich aangemeld als belangstellenden. Dat was ca. 11% van de opkomst. Gezien de grootte van de wijk is een deelname van ongeveer 50 mensen haalbaar.
- De Provincie heeft ons toegezegd een ruimte met catering beschikbaar te stellen. De gemeente wil ons faciliteren met de productie van flyers.
- Tijdens de buurtbijeenkomst vragen we mensen zich in te schrijven als kandidaat-lid van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers. Nog zonder verplichting.
- Daarna willen we deze mensen persoonlijk gaan benaderen en met hen samen een passende aanbieding opstellen. De kandidaat-leden tekenen vervolgens een intentieverklaring voor deelname aan ZONdelers.
- Zodra we meer aandelen SUNshares aan intentieverklaringen binnen hebben dan we kunnen uitgeven op basis van de omvang van de zonnecentrale gaan we de realisatie voorbereiden.
- Tegelijk gaan we de kandidaat-leden verzoeken officieel lid te worden van de ZONdelers en leggen hen het definitieve contract voor het gekozen SUNshares aandeel ter ondertekening voor.
- De leden met een SUNshares aandeel verrichten een aanbetaling van 30% voor de realisatiekosten aan ZONdelers.
- Met Actium wordt de wijze van financieren van de energieprestatierechten geregeld en het investeringscontract ter ondertekening voorgelegd.
- ZONdelers zet een ledenadministratie op en geeft de certificaten uit aan de leden met een aandeel SUNshares voor het verkrijgen van de korting op de energiebelasting.
- Actium voert samen met ZONdelers de administratie van de huurders die meedoen met een aandeel SUNshares.
- ZONdelers sluit een contract met NLD Energie voor de verkoop van de opgewekte energie en tegelijk wordt de wederverkopersovereenkomst met NLD Energie getekend.
- ZONdelers gaat actief onder de eigen leden en de bewoners van de Lariks klantleden werven voor NLD Energie om de wederverkoop van de opgewekte energie in de wijk te sluiten.
- Het uitvoeringscontract voor de zonnecentrale wordt door ZONdelers ondertekend, waarmee zij formeel de eigenaar van de zonnecentrale wordt.
- De voorfinanciering wordt opgezet en de zonnecentrale wordt gerealiseerd en in bedrijf genomen.
- De beschikking voor de postcoderoos regeling wordt bij de Belastingdienst ingediend.
- Na oplevering storten de leden van ZONdelers met een SUNshares aandeel het openstaande bedrag op de rekening van ZONdelers.
- ZONdelers sluit een beheers- en onderhoudscontract af met SUNshares voor 15 jaar.

- Actium laat de definitieve herberekening van de energie-index van de woningen uitvoeren met toevoeging van de equivalent energieprestatie van de zonnecentrale en meldt de nieuwe energie-indexen van de woningen af.
- De buurtenergiecoöperatie ZONdelers Lariks is een feit en het eerste SUNshares project is gerealiseerd.

Hoe lang gaat het allemaal duren voordat de zonnecentrale gereed is?

We schatten de doorlooptijd van oprichten van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers en het bedrijfs gereed opleveren van de zonnecentrale in op 6 tot 9 maanden. Het kritische pad van de planning wordt gevormd door:

- Het operationeel worden van de uitvoeringsregeling voor de gebiedsgerichte maatregel voor energieopwekking via PV-panelen. Voor het toewijzen van een gebiedsgerichte maatregel is een Gecontroleerde EMG-verklaring vereist. Deze kan worden verkregen na goedkeuring door het College Verklaringsbeoordeling. De controle heeft een doorlooptijd van 2 maanden. De implementatie van de uitvoeringsregeling zal waarschijnlijk in mei dit jaar zijn voltooid.
- Ook de softwareleveranciers voor het (her)berekenen van de Energieprestatie Gebouwen zullen naar verwachting eind mei gereed zijn met de implementatie van de gebiedsgerichte maatregel op gebouw- en woningniveau. Pas daarna kan de herberekening en de afmelding van de nieuwe energie-index worden uitgevoerd.
- De onderhandelingen met Actium over de medewerking aan het plaatsen van een zonnecentrale op het dak van de Ekke Faberflat.
- De besluitvorming bij Actium over het kopen van de energieprestatierechten van de zonnecentrale. Dit is weer afhankelijk van de afgifte van de Gecontroleerde EMG-verklaring.
- De doorlooptijd van het verlenen van de beschikking door de Belastingdienst in het kader van de Regeling Verlaagd Tarief Postcoderoos.
- De werving van voldoende buurtbewoners die lid worden van de buurtenergiecoöperatie en een aandeel SUNshares kopen. Pas bij overtekening wordt de zonnecentrale gerealiseerd.

Waarvoor willen we het prijzengeld gaan inzetten om ons project gerealiseerd te krijgen?

Om dit project te kunnen realiseren moeten er flink wat aanloopkosten en administratieve kosten worden betaald. Hieronder een opsomming van te verwachten kosten, inclusief btw.

• De Akte van Oprichting van de buurtenergiecoöperatie ZONdelers	750,-
• De Akte Recht van Opstal voor het dak van de Ekke Faberflat	750,-
• De dak- en gebouwscan door SUNshares	1.800,-
• Kosten juridisch advies voor diverse contracten	2.500,-
• Kosten nader onderzoek toepassing en bruikbaarheid EMG-verklaring voor corporaties	950,-
• Kosten voor de Gecontroleerde EMG-verklaring en de opname in de databank 1 ^e jaar	1.700,-
• Kadasterkosten Recht van Opstal dak Ekke Faberflat	400,-
• Administratiekosten voor de GvO's aan CertiQ	30,-
• Contributie voor de coöperatie de Drentse KEI i.v.m. NLD Energie	300,-
• Kosten opzetten ledenadministratie ZONdelers en uitgeven certificaten + bankrekening	1.000,-
• Kosten netaansluiting en plaatsen productiemeter	<u>3.600,-</u>

Totaal € 13.780,-