

Huurgenoot
t.a.v. de heer A. Kroon
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ AMSTERDAM

Afdeling Strategie & Portefeuille
Contact Willy de Looper
E-mail wdeLooper@stadgenoot.nl
Telefoon 020-5118000

Datum 19 april 2018

Betreft: reactie op uw advies over samenwerking ESCo

Geachte heer Kroon,

Bedankt voor jullie advies over samenwerking met een ESCo wat betreft zonnepanelen en LED-verlichting. Fijn dat jullie in principe positief zijn over deze samenwerking. Hieronder reageer ik op jullie vragen.

Zonnepanelen

Vragen

Is het voor huurders nog mogelijk om zelf, via een de ZAV regeling zonnecellen te laten plaatsen op een dak van Stadgenoot? Zo nee, wordt dan het aanbod via de ESCo direct mogelijk?

Dit is afhankelijk van de situatie.

Op appartementen kunnen op verschillende manieren zonnepanelen geïnstalleerd worden:

1. Individueel per woning waarbij iedere appartement een eigen omvormer krijgt;
2. Voor de centrale voorzieningen (CVZ) van het hele pand; de servicekosten gaan dan omlaag voor iedereen;
3. Met een Zonnestroom verdeelsysteem (Herman de Zonenstroomverdeler).

Deze vraag gaat over de ZAV van individueel aan te sluiten systemen, de eerste hierboven genoemde variant. De ESCO wil het hele dak gebruiken voor iedereen en dus kan een ZAV voor individuele appartementen niet:

1. Er ontstaan dan verschillende eigenaren van panelen op het dak. Dit geeft discussie over wie welke gedeelte van het dak mag gebruiken;
2. Het levert allemaal kleine projecten op terwijl we juist een goed aanbod willen doen door schaalgrootte te maken;
3. Bij een eventuele splitsing van het gebouw moeten álle panelen in opstallen in de aktes komen;
4. Bij verhuizingen kan de ESCO deze panelen niet overnemen;
5. het is niet efficiënt;
6. het regelen van verantwoordelijkheden (garanties op dakbedekking, leidingverlopen, lekkages enz.) is niet eenduidig te regelen omdat er meerdere personen aangesproken moeten worden.

De ZAV-mogelijkheid voor het aanleggen van zonnepanelen bij appartementen is dus niet mogelijk. In plaats daarvan willen we belangstellenden wijzen op het ESCO-aanbod.

1. Het aantal inschrijvingen op ZonneStroom is afhankelijk van het pand. Gemiddeld is er voor het zonnestroomverdeelsysteem een inschrijvingsdrempel van ongeveer 40% van de bewoners nodig; waar de drempel exact ligt is afhankelijk van het pand (de verhouding dakoppervlak versus het aantal woningen).
2. Bij het halen van de drempel zal de ESCo in principe overgaan tot het aanleggen van een zonnestroomstelsel.
3. Als de inschrijvingsdrempel niet behaald zou worden is er kennelijk te weinig interesse om een gezonde exploitatie mogelijk te maken. De mogelijkheid dat de ESCo een koopaanbod doet aan de huurders die wel willen gaan we onderzoeken.

Voor eengezinswoningen is de situatie anders. Hier kan de ZAV-mogelijkheid blijven bestaan. We zullen hier de ESCo-variant wel stimuleren omdat dit leidt tot een meer eenduidige eigendomssituatie op onze daken. De ZAV's worden aangelegd door de ESCo omdat er dan technisch gezien eenduidigheid geborgd wordt, en, de ESCo de panelen bij verhuizing kan en zal overnemen.

Het issue hier is dat panelen niet overgenomen kunnen worden door de ESCo als deze niet door haarzelf zijn aangelegd, dit in verband met de borging van kwaliteit, garanties en installatiewerk.

Er komt een garantie dat de huurders voordeel behalen. Er zijn een aantal risico's waardoor dit eventueel niet zo zou zijn. Daarvoor wordt een garantiefonds ingesteld. Dat risico wordt bij Ymere ingeschat op €500,- per woning. Is dat per jaar of het totale risico?
De € 500 is het totale ingeschatte risico. Het grootste risico is dat de elektraprijzen dalen waardoor de huurder per saldo geen voordeel overhoudt.

Ymere heeft een reservefonds ingesteld van 3,8 miljoen. Moet bij Stadgenoot dat fonds ook zo groot zijn? Moet dat meteen? Zo ja, is daar dan geld voor vrij te maken?

Voor Stadgenoot is omvang van het Reservefonds vooralsnog begroot op € 2 tot 3 miljoen. Dit fonds wordt geleidelijk gevuld uit:

- Subsidies (die voortvloeien uit de aanleg van panelen)
- Baten uit het LED-aanbod.

Het fonds wordt dus in de loop der tijd gevuld.

De installatie wordt geplaatst en er is een looptijd van 20 jaar. Na 15 jaar wordt het duurste element van de installatie vervangen (de omvormer). Waarom is de looptijd 20 jaar en niet langer, bijvoorbeeld 30 jaar?

De looptijd staat nu op 20 jaar omdat dat de technische levensduur van panelen is. In de overeenkomsten wordt overigens de bepaling opgenomen dat na 20 jaar de looptijd verlengd kan worden. Het verlengen van de looptijden naar 30 jaar is ook onderdeel van de risicobeheersing. Mocht het reservefonds uitgeput raken als alles tegenzit, kan worden overwogen de looptijd te verlengen waardoor de zonnehuur nog omlaag gebracht kan worden. Dat kan dus niet direct bij aanvang omdat de langst lopende financieringsmogelijkheden ook op 20 jaar zitten. Het scenario van verlengen van de looptijden houdt dus ook een herfinanciering van de ESCo in.

Is het plan om in alle complexen, net als in Holendrecht de huurders een bonus van €200,- te geven?

Het plan is om aan iedere deelnemer een startpremie te geven. De hoogte van die startpremie moet nog worden bepaald. De intentie is om deze startpremie substantieel te laten zijn. Het huurdersaanbod moet nog verder worden uitgewerkt, ook voor Holendrecht.

Adviezen en aanbevelingen

Gemengde complexen

Op dit moment is het slechts mogelijk om aan de slag te gaan met complexen die geheel eigendom van Stadgenoot zijn. Huurgenoot wil graag van Stadgenoot en de ESCo een verzekering dat er zo snel mogelijk gezocht wordt naar een manier om ook bewoners van gemengde complexen de mogelijkheid te bieden om op deze manier deel te nemen in de energietransitie. Dit is ook in de werkgroep beleid aan de orde geweest.

De ESCo heeft als prioriteit om te onderzoeken hoe ook op gemengde complexen (VvE's) panelen kunnen worden geplaatst. Dit speelt niet alleen bij Stadgenoot maar ook bij Ymere en andere corporaties. Het kan nu lastig worden ingepast omdat de financiers en het reservefonds zijn gebonden zijn aan regelgeving. Deze regelingen kunnen -wettelijk- niet ingezet worden voor kopers helaas.

Steeds meer VvE's melden zich bij Stadgenoot die panelen aan willen leggen en Stadgenoot als mede-eigenaar vragen om medewerking. Daarom hebben we hiervoor recentelijk een afwegingskader gemaakt met de mogelijkheid om als Stadgenoot mede te investeren plus een stappenplan dat VvE's duidelijkheid biedt over de te volgen procedure. Dit beleid zullen we de komende tijd met enkele actieve VvE's gaan uitproberen en als het gewenste resultaat behaald wordt dan zullen we het beleid vaststellen en actief communiceren. We zullen Huurgenoot actief op de hoogte houden van ontwikkelingen.

Subsidie

Stadgenoot rekent erop dat zij meer STEP subsidie kunnen ontvangen als er zonnepanelen worden geplaatst. Huurgenoot vindt dat als Stadgenoot subsidie krijgt voor het verduurzamen van de woningen deze subsidie verrekend moet worden met de investering die Stadgenoot moet doen. Het kan niet zo zijn dat dit een positieve kasstroom oplevert. De investering is de basis voor de huurverhoging voor woningverbetering. Als die kleiner is, kan de huurverhoging minder zijn. Alleen de huurder heeft dus voordeel van subsidies, en voordeel van het plaatsen van de zonnepanelen. Voor Stadgenoot zit de 'winst' in een beter op de toekomst aangepaste woning.

De subsidies die Stadgenoot kan krijgen als gevolg van de aanleg van panelen stopt Stadgenoot in het Reservefonds. Op deze manier profiteert de huurder direct van de subsidie. Dit levert hen geen winst op maar de garantie dat de zonnestroomprijs nooit hoger wordt dan de reguliere elektraprijzen.

Overigens kunnen we alleen STEP-subsidie aanvragen als we panelen leggen in combinatie met een renovatie.

Ook is 2018 het laatste jaar dat er STEP-subsidie wordt uitgekeerd en er is nog geen zicht op een opvolgende regeling.

Communicatie

De medewerking van bewoners aan deze projecten staat en valt met twee zaken:

- 1. Goede communicatie met de huurders. Daar wil Huurgenoot graag bij betrokken blijven, het opzetten van de communicatie is een gevoelig proces waarbij de juiste snaar bij bewoners moet worden geraakt.*
- 2. Goede kwaliteit en service, als er bij de eerste projecten veel klachten komen en bewoners zijn ontevreden, dan praat dat zich snel rond en zal het veel moeite kosten om bij volgende projecten weer medewerking te krijgen. Het moet dus in één keer goed. De communicatie en de start van het programma moeten goed begeleid worden. Huurgenoot is beschikbaar om mee te denken over de manier van communiceren en overtuigen van bewoners om deel te nemen in deze projecten.*

De eerste projecten moeten goed begeleid worden, en daar moet ook publiciteit aan gegeven worden. Als de eerste deelnemers tevreden zijn, volgt de rest makkelijker.

We zijn het helemaal eens met het belang van goede communicatie en goede kwaliteit en service vanaf de start. We willen jullie denkkracht en inzet heel graag inzetten wanneer deze zaken verder worden uitgewerkt door de werkgroep. We streven naar een aanbod aan de huurders waar Huurgenoot zich volledig achter schaaft omdat we ervan overtuigd zijn dat de steun van Huurgenoot een belangrijke rol heeft in de opzet.

Evaluatie

Huurgenoot wil na een jaar de eerste projecten evalueren. Wij denken dat het goed is om bij de start van het project een klantenpanel op te zetten. Dit kan bij de evaluatie helpen maar ook gelijk een eerste opzet zijn voor de klantenpanels in de toekomst.

Dit lijkt ons een goed voorstel dat we graag samen verder uitwerken.

LED verlichting

Vragen

Het gaat om het omzetten van alle gemeenschappelijke verlichting naar verlichting met LED lampen. In het kader van het lampenfonds is al eerder afgesproken dat alle verlichting in gemeenschappelijke ruimtes overgaat naar LED. Daar is ook al een begin mee gemaakt.

- **Hoe verhoudt het uitbesteden aan de ESCo zich tot de eerdere investering in de verlichting en uitbesteding van het onderhoud aan SDR? Neemt de ESCo ook de verlichting over die al is omgezet naar LED?**
Ja, het is de bedoeling dat de ESCo alle bestaande LED-verlichting gaat overnemen en onderhouden.

De ESCo wil de investering in LED lampen bij de huurders in rekening brengen via een extra opslag op het vastrecht van de elektra. Dat roept veel vragen op.

- **Hoe verhoudt deze manier van in rekening brengen van kosten zich tot het besluit servicekosten: alleen de werkelijke kosten in rekening brengen?**
- **Waarom kiezen voor een zo weinig transparante manier van afrekenen? De kosten worden 'verstopt' in de energiekosten.**
- **Wat is er op tegen om de kosten in een lampenfonds te houden? Daarbij kan ook onderscheid gemaakt worden tussen complexen met veel verlichting en complexen met weinig verlichting (galerij en lifthal tegenover vier peertjes op het trappenhuis). Dit voorkomt ook een binding met een energieleverancier die bereid is om mee te werken aan deze constructie.**

Wij begrijpen dat jullie waarde hechten aan een transparante afrekening. Dat geldt ook voor Stadgenoot. We gaan het LED-aanbod in overleg met de ESCo uitwerken in een business case die we uitvoerig met jullie zullen bespreken. Hierbij nemen we ook het werken met een lampenfonds mee als optie. Overigens zullen we steeds per complex bij ieder LED voorstel transparant maken wat de nieuwe kostenstructuur gaat worden.

Ik hoop dat ik hiermee alle vragen afdoende heb beantwoord voor jullie. De werkgroep is nu bezig met een planning en zal jullie nadrukkelijk betrekken bij het uitwerken van de businesscases (zon en LED) en het communicatieplan. Overigens hebben we de intentie-samenwerkingsovereenkomst met de ESCo inmiddels getekend.

Met vriendelijke groet,

Marien de Langen
bestuurder