

## Advies samenwerking ESCo bij plaatsing PV-panelen en LED verlichting

---

### Algemeen

Stadgenoot wil een aanbod ontwikkelen voor de huurders om gebruik te kunnen maken van energie uit zonlicht. De investering daarvoor is dusdanig groot dat dit niet door Stadgenoot zelf gefinancierd kan worden. Daarvoor is samenwerking gezocht met de ESCo Zongenoet.

Een tweede maatregel die Stadgenoot wil nemen is het aanpassen van de verlichting in de algemene ruimten. Daar wil Stadgenoot overstappen op LED verlichting. Dat spaart veel energie. Voor de huurders zal dan de energiegcomponent in de servicekosten dalen. De investering die noodzakelijk is om de verlichting binnen 4 jaar helemaal te vervangen, is groot. Stadgenoot kiest er voor om die opdracht uit te besteden aan een externe partij.

Door de aanleg en het onderhoud van de LED verlichting te combineren met de aanleg van de PV-panelen voor zonnestroom ontstaat er een mogelijkheid om beiden zonder extra kosten voor Stadgenoot en de huurders te realiseren. Zowel de huurders als Stadgenoot zullen voordelen ervaren. De voordelen van de PV-panelen zijn voor de huurders weliswaar kleiner dan bij eigen panelen, maar de huurders hoeven dan ook niets te investeren.

Zo is het voorstel tot stand gekomen dat Stadgenoot voorlegt aan Huurgenoot.

Dit is een ingewikkeld voorstel met veel haken en ogen. Het heeft dan ook lang geduurd voordat Huurgenoot het totaalplaatje duidelijk kreeg. Pas in het laatste gesprek werd duidelijk dat het omzetten van de verlichting naar LED altijd aan een derde partij zal worden uitbesteed. Door te kiezen voor de ESCo Zongenoet ontstaat het voordeel dat deze partij bereid is om te doen aan winstbeperking en om de eerste jaren (zo lang als nodig) de winsten in te zetten om het garantiefonds voor zon te vullen. Daarnaast is een maximale marge voor de ESCo afgesproken. Hierdoor kan aan de huurders van zonnepanelen een garantie worden gegeven dat er minimaal €1,- voordeel zal zijn per jaar ten opzichte van geen zonnepanelen. Dit lijkt wel een erg kleine winst, maar dit is in het slechtste geval. De verwachting is dat de stroom via de PV-panelen altijd flink goedkoper zal blijven dan die van het vaste net, waardoor het voordeel groter zal zijn. Inzake de PV panelen gaat dat dat om een langdurig contract van 20 jaar.

Huurgenoot kan dit principe volgen.

### Er zijn echter nog wel andere vragen:

#### Aanbieder

De huurders krijgen te maken met een extra aanbieder /-crediteur. De bedoeling is om de huurders die PV-panelen huren een direct contract te geven met de ESCo Zongenoet. Dus naast de huurbetaling (inclusief servicekosten) en de energieleverancier komt er nog een aanbieder/-crediteur bij aan wie rekeningen moeten worden voldaan.

De contracten met de ESCo zijn apart opzegbaar, door de ESCo, dus lopen niet mee met het huurcontract.

Huurgenoot vindt dat een ongewenste situatie. Er zijn steeds meer huurders die moeite hebben met meekomen in onze overgereguleerde, ingewikkelde maatschappij. Veel van deze mensen wonen in corporatiewoningen omdat zij een laag inkomen hebben. Deze mensen met een extra contract belasten, met een aparte betalingsverplichting, kan leiden tot problemen. Huurgenoot adviseert om de zonnepanelen als dienst op te nemen in de servicekosten. Het is heel goed mogelijk om diensten van een externe partij op te nemen in de servicekosten (zie de schoonmaak, dat is ook een externe

partij). Dit betekent meer werk voor Stadgenoot om de individuele contracten op te nemen in de servicekosten. Maar ook hier wordt per maand een vast bedrag afgerekend, dus eenmaal gekoppeld aan het huurcontract kan dit vrijwel geautomatiseerd gebeuren.

Een groot knelpunt wordt dan vermeden.

**Advies:**

Maak een vaste koppeling tussen het contract voor het gebruik van zonne-energie en het huurcontract zodat geen van de partijen het contract voor zonne-energie kan opzeggen zonder dat het huurcontract verbroken wordt. Reken de kosten af binnen de servicekosten. Zo is er geen extra rekening die 'vergeten' kan worden.

Eventuele betalingsachterstanden kunnen dan in samenwerking met instellingen binnen de 'Vroeg er op af' aanpak worden meegenomen.

**Verdeling huidige reserve lampenfonds**

In het lampenfonds zit nu een behoorlijke reserve. De bedoeling is om de kosten voor de huurders bij samenwerking met de ESCo Zongenoot gelijk te houden. De ESCo Zongenoot ontvangt jaarlijks het bedrag dat gelijk is aan de jaarlijkse inleg in het lampenfonds. Daarop is de prijs per armatuur berekend waarmee de afrekening meer op maat gemaakt kan worden per complex (afhankelijk van veel of weinig lampen).

**Advies**

Huurgenoot wil een nadere onderbouwing van de prijs per armatuur, uitgaande van de reële kosten per armatuur.

**Advies**

Huurgenoot zal niet instemmen met het overhevelen van de reserve van het lampenfonds naar de ESCo. Dit geldt hebben de huurders gespaard voor duurdere tijden. De ESCo gaat nu de risico's overnemen, dus de reserve kan aan de huurder teruggegeven worden. Over de manier waarop overlegt Huurgenoot graag.

**Kwaliteit en voortschrijdende techniek**

In de notitie zijn maar beperkte kwaliteitseisen opgenomen. Er zijn met LED verlichting geheel nieuwe mogelijkheden om verlichting zuinig en efficiënt in te zetten. Daarvoor zou gekeken moeten worden naar lichtplannen, intelligentie in verlichting, koppelingen aan noodverlichtingssystemen, en zo voort. Ook de verlichtingsarmaturen zelf worden steeds meer toegerust op andere toepassingen dan alleen aan/uit.

**Advies:**

Huurgenoot wil in de notitie een duidelijker kwaliteitsomschrijving. Daarin moeten ook mogelijkheden voor intelligente verlichting en aanpassing van lichtplannen opgenomen worden. Bij het omzetten van verlichting moeten altijd de wensen van de bewoners met betrekking tot de verlichting worden meegewogen. Indien wenselijk, wordt in samenspraak met de bewoners een nieuw lichtplan gemaakt.

**Inzet in complexen met VvE**

Vooralsnog gaat de ESCo niet aan de slag in complexen waar een VvE beheerder is. Huurgenoot vindt het erg belangrijk dat ook de huurders die in een VvE complex terecht zijn gekomen, gebruik kunnen maken van het aanbod. In eerdere gesprekken is toegezegd dat uitgezocht zou worden hoe een dergelijk aanbod mogelijk kan worden.

**Advies:**

Huurgenoot adviseert om op zo kort mogelijke termijn ook huurders in VvE complexen een aanbod te doen voor het gebruik van zonnepanelen. Huurgenoot is zich ervan bewust dat dan de VvE akkoord moet gaan. Huurgenoot adviseert dan ook het aanbod zo te ontwikkelen dat het VvE's ook aantrekkelijk is.

**Monitoring**

Huurgenoot heeft wel iets meer inzicht gekregen in de voorgenomen werkwijze, maar ziet ook graag toe op de uitvoering. Dat wil zeggen dat Huurgenoot jaarlijks wil bespreken wat de stand van zaken is in de samenwerking met ESCo Zongenoot, hoeveel en welke kwaliteit er geleverd is, zowel in PV-panelen als in licht, en hoe de afrekening verloopt, hoe klachten zijn afgehandeld.

**Advies:**

Jaarlijks wordt de voortgang van het project met de ESCo besproken met Huurgenoot

**Uitwerking en communicatie**

Dit project staat of valt met goede communicatie met de huurders. Huurgenoot houdt ook daar de vinger aan de pols. Communicatie die eenduidig is en geen aanleiding geeft tot misverstanden is enorm belangrijk.

Huurgenoot heeft signalen gekregen dat bij Ymere huurders zich onder druk gezet voelen om deel te nemen aan het project. Huurgenoot vindt dat de huurders met betrekking tot de zonnepanelen altijd een geheel vrije keus moeten kunnen maken.

**Advies:**

Laat de werving voor het deelnemen aan het project met zonne-energie vallen onder de regels van de colportagewet, hierdoor hebben de huurders de kans om zich te bedenken als zij onder druk of te impulsief hebben toegezegd deel te nemen. Dit haalt bij de bewoners veel druk weg.

**Advies:**

Huurgenoot leest alle communicatie met betrekking tot dit project ruim vooraf (niet op de dag dat het materiaal naar de drukker moet). De ESCo houdt daarover rechtstreeks contact met Huurgenoot. De inbreng van Huurgenoot wordt zwaar meegewogen in de uiteindelijke teksten.

**Totaal advies**

Huurgenoot adviseert positief over het principe van samenwerking met de ESCo. Er zijn echter nog te veel open einden om geheel positief te adviseren over de voorgelegde notitie.

**Instemming in verband met servicekosten**

Huurgenoot kan zeker nog niet instemmen met de inzet van het lampenfonds zonder dat er afspraken zijn gemaakt over de kwaliteitseisen, de bestaande reserve en de jaarlijkse afrekening.