



Informatiememorandum

Zonnedaken Bedrijventerrein Schiebroek – Fase 1

Participeren in een Postcoderoosproject

De Rotterdamse Energiecoöperatie U.A.

Kruisplein 15

3014DB Rotterdam

KvK: 69976996

Datum: 13 maart 2020

www: rotterdamseenergiecooperatie.nl/schiebroek



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Inhoud

Inleiding	3
De Rotterdamse Energiecoöperatie (REC)	4
Postcoderoosproject (PCR)	5
Projectbegrotingen	7
Risico's en veelgestelde vragen	8
Deelname (rekenvoorbeeld)	10

Inleiding

Rotterdam heeft de meeste platte daken van Nederland. Maar liefst 14,5 vierkante kilometer! Tegelijkertijd is het aantal huishoudens met zonnepanelen in Rotterdam het laagst van heel Nederland. De Rotterdamse Energiecoöperatie (REC) wil dit dakoppervlak benutten om duurzame energie op te wekken voor Rotterdamse huishoudens.

Eerste zonnedaken

Als stadsbrede energiecoöperatie willen we door heel Rotterdam projecten realiseren voor en door Rotterdammers. In Bedrijventerrein Schiebroek (Rotterdam Noord) hebben we een bijzondere partner gevonden. Het bedrijventerrein heeft grote ambities op gebied van energie en doet o.a. mee aan het landelijke programma Bedrijventerreinen Energiepositief (BE+) wat als doel heeft om in 10 jaar 250 terreinen energiepositief en CO2 neutraal te maken.

Om energiepositief te worden in korte tijd moet iedere mogelijkheid om te verduurzamen worden aangegrepen. In samenwerking met de Bedrijvenvereniging Schiebroek hebben we daarom een aanbod vormgegeven om geschikte lege daken te huren van Schiebroekse ondernemers voor wie zelf verduurzamen financieel nu nog een stap te ver is.

Op dit moment – fase 1 – hebben we afspraken gemaakt voor de ontwikkeling van 370 zonnepanelen. De verwachting is dat we de komende maanden meer daken beschikbaar zullen krijgen, maar we willen nu alvast gewoon beginnen!

Lage drempel

Om de drempel zo laag mogelijk te houden hebben we besloten de installaties niet per paneel, maar per stroomdeel van 100 Wattpiek (Wp) vermogen te verkopen. We hebben daarmee in de 1^{ste} fase 1.055 stroomdelen in de aanbidding!

Waarom? Nou, naast dat je écht jouw steentje bijdraagt aan de oplossing van het klimaatprobleem, is jouw deelname aan de zonnedaken ook financieel interessant. Via de Regeling Verlaagd Tarief, ook wel Postcoderoosregeling, heb je recht op een teruggave van de Energiebelasting voor iedere kilowattuur die je opwekt met jouw stroomdelen. Het huidige rendement is berekend op ca. 7,6% (IRR).

De stroom van de collectieve zonnedaken wordt door de REC verkocht aan Greenchoice®. Van de stroomopbrengsten wordt het onderhoud en beheer bekostigd voor 15 jaar en kunnen we de lokale ondernemers huur betalen voor het ter beschikking stellen van hun daken. Met die huuropbrengsten kunnen zij de komende jaren o.a. zelf ook weer andere verduurzamingsmaatregelen treffen. Samen komen we verder!

En nu?

In dit informatiememorandum hebben we geprobeerd alle informatie begrijpelijk samen te vatten op basis waarvan jij een weloverwogen keuze kunt maken om wel of niet te participeren in dit project. Als je op jouw vragen nog geen antwoord hebt kunnen teruglezen, dan kun je contact met ons opnemen via vragen@rotterdamseenergiecooperatie.nl of kijken op onze website voor meer informatie: www.rotterdamseenergiecooperatie.nl/schiebroek

Op deze webpagina vind je tevens een handige calculator die een suggestie doet van jouw maximale participaties en daar kun je je meteen vrijblijvend inschrijven op een aantal participaties.

De Rotterdamse Energiecoöperatie (REC)

De Rotterdamse Energiecoöperatie U.A. of “REC” is een coöperatieve vereniging voor en door Rotterdammers. Doel van de REC is om 100% Rotterdamse groene stroom voor iedere Rotterdammer beschikbaar te maken. Samen met huishoudens, bedrijven en andere organisaties gaan we op zoek naar zoveel mogelijk locaties voor het opwekken van groene stroom. Omdat zonneprojecten op daken in de regel het makkelijkste te realiseren zijn ligt daar op korte termijn de focus, maar andere bronnen zoals wind en water sluiten we zeker niet uit.

De REC is een initiatief van de Rotterdamse energieleverancier Greenchoice.

Ontstaan

Greenchoice werkt al jaren succesvol samen met ca. 120 energiecoöperaties in heel Nederland en heeft samen met hen al ruim 170 Postcoderoosprojecten gerealiseerd. Toen medewerkers van Greenchoice eind 2017 zagen dat er in Rotterdam, in tegenstelling tot andere grote steden, relatief weinig coöperatieve lokale energieprojecten gerealiseerd werden, hebben zij aan hun werkgever gevraagd om hulp bij het zelf opzetten van een energiecoöperatie. Zodoende hebben zij “met de voeten in de klei” zelf kunnen ervaren hoe het is om bottom-up energieprojecten te realiseren.

In 2018 en 2019 is veel tijd gestoken in het opbouwen van de pijplijn van geschikte locaties voor zonne-installaties en in 2020 zetten we volop in om deze te ontwikkelen.

Samen

Je stad verduurzamen draait niet om pure winst. Dat doe je omdat het keihard nodig is. Voor onszelf, maar zeker ook voor onze kinderen en kleinkinderen. Vandaar dat de REC juridisch een coöperatie is. Het woord zegt het al, in een coöperatie werk je sámen. Samen voor een hoger doel. Een coöperatie is het totaal van haar leden. Ieder lid is echt mede-eigenaar en heeft één stem. Samen bepalen we de koers van de REC!

Projecten en Projectraad

Ondanks dat niet alles om geld draait, snappen wij ook dat de ontwikkeling van lokale energieprojecten veel sneller gaat wanneer investeren in die projecten een mooi rendement oplevert. Daar zorgen we dan ook altijd voor.

Binnen de REC worden meerdere energieprojecten ontwikkeld. Ieder project heeft een eigen Projectraad die de jaarlijkse begroting en acties van haar eigen project beheert. De Projectraad staat in nauw contact met het bestuur van de REC. Ieder project is in feite financieel zelfstandig en moet haar eigen exploitatie kunnen doen zonder geld van andere projecten of de algemene coöperatie-kas nodig te hebben.

Als deelnemer in een project en lid van de REC kun je je opgeven om zitting te nemen in de Projectraad van jouw eigen project(en). Een Projectraad is doorgaans niet groter dan 3-5 personen. De REC is 100% democratisch. Iedere participant in het project heeft één stem om aan te geven wie hij graag in de Projectraad zou zien.

Postcoderoosproject (PCR)

Dit informatiememorandum heeft betrekking op “Zonnedaken Bedrijventerrein Schiebroek – Fase 1”. Het project is een Postcoderoosproject. Ieder lokaal duurzaam energieproject wat investeerders wil aantrekken zal tegenover de investering en risico’s een financieel rendement moeten bieden. Of het rendement vervolgens in verhouding staat tot de risico’s is uiteraard voor iedereen persoonlijk.

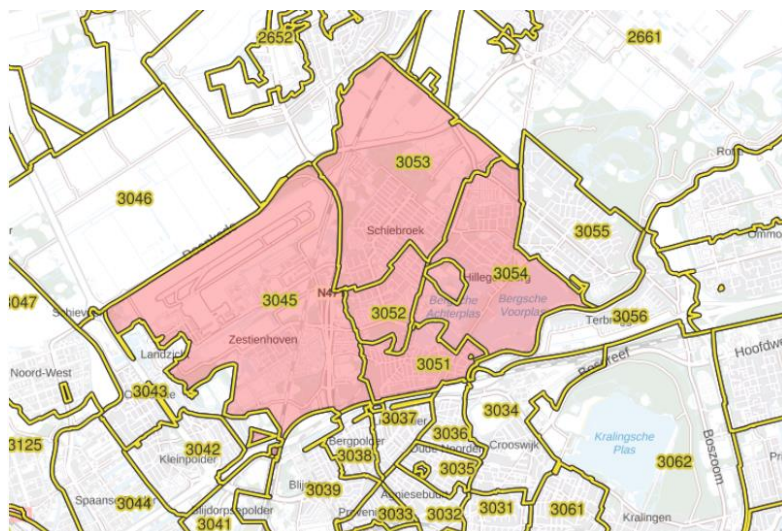
Zonne-energieprojecten hebben op dit moment nog altijd financiële tegemoetkoming nodig vanuit de overheid om tot een (positief) rendement te komen. Er bestaan op dit moment 3 varianten van die tegemoetkoming: Salderen, Stimuleringsregeling Duurzame Energieopwekking (SDE+) en de Postcoderoosregeling (PCR). Voor ieder project moet een bewuste keuze gemaakt worden, want deze subsidies mogen niet ‘gestapeld’ worden. Ieder project, één regeling.

Salderen is m.n. geschikt voor een kleinere zonne-installatie op een eigen stroomaansluiting. Als je een groter project wil realiseren met participanten die geen eigenaar van de locatie en stroomaansluiting zijn, dan zijn zowel SDE+ als PCR interessante opties. Beide regelingen hebben hun eigen kenmerken en daarmee voor- en nadelen. Het grootste voordeel van de PCR is dat deze regeling het project per opgewekte kilowattuur op dit moment de hoogste vergoeding biedt. Vandaar dat wij als REC voor dit project gekozen hebben voor het toepassen van deze regeling.

Uitleg Postcoderoosregeling

Formeel heet de regeling de Regeling Verlaagd Tarief. In de volksmond is dit omgedoopt tot Postcoderoosregeling door een belangrijk aspect van de regeling. Niet iedereen mag namelijk zomaar participaties kopen in een PCR. Deelname in een PCR is alleen toegestaan voor mensen/bedrijven die gevestigd zijn (met hun stroomaansluiting) in de “postcoderoos” van het project. De postcoderoos van het project bestaat uit de reeks van 4-cijferige postcodegebieden die op de beschikking staan van de Belastingdienst. Doorgaans bestaat deze reeks uit het postcodegebied van de zonne-installatie zelf en de direct aangrenzende postcodegebieden. Nu mag er daarmee enigszins geschoven worden, waardoor de “postcoderoos” iets verlegd kan worden, maar niet te veel.

De PCR van dit project bestaat uit de postcodes: **3045, 3051, 3052, 3053** en **3054**.



Ben je niet gevestigd in deze postcoderoos? Dan kun je helaas niet participeren in dit project. Gelukkig werkt de REC aan meerdere projecten in Rotterdam: www.rotterdamseenergiecooperatie.nl/doemee

Kosten, opbrengsten en rendement

Een energieproject binnen de REC heeft 2 vormen van financiële projectopbrengsten per kilowattuur (kWh):

1. Verkoop stroom en Garanties van Oorsprong (GvO's)
2. Teruggave Energiebelasting + btw

De stroom en GvO's worden door de REC verkocht aan Greenchoice. De vergoeding belandt in de kas van het project binnen de REC.

De individuele leden die participaties verkrijgen in het project hebben recht op een teruggave van Energiebelasting over de opgewekte kWh's.

Het project "Zonnedaken Bedrijventerrein Schiebroek – Fase 1" bestaat uit meerdere bedrijfsdaken van Bedrijventerrein Schiebroek waarop collectieve zonne-installaties worden ontwikkeld door de REC. Deelnemers of participanten kopen participaties in het project en daarmee een deel van het totaal geïnstalleerde vermogen aan zonnepanelen.

Deze participaties hebben we "Stroomdelen" genoemd. De grootte van één stroomdeel is 100 Wattpiek. Het nu voorziene totale vermogen wat zal worden geïnstalleerd in fase 1 is 105.500 Wattpiek. De REC biedt daarom 1.055 stroomdelen (participaties) aan in het project.

1. Verkoop stroom en GvO's

Vooralsnog wordt ervanuit gegaan dat er van de opbrengst van verkoop van stroom en GvO's geen geld overblijft om extra uit te keren aan de leden. We hebben dit ons insziens conservatief berekend en worden liever positief verrast.

> Zie hoofdstuk "Begrotingen" voor de exploitatiebegroting.

2. Teruggave Energiebelasting + btw

Er is berekend dat 1 stroomdeel in 15 jaar gemiddeld ca. 86 kWh per jaar opwekt (jaar 1 = 90 kWh en daarna lichte afname per jaar). Daarmee is de opbrengst van 1 stroomdeel op basis van de huidige Energiebelasting (2019):

$$86 \times € 0,09773 \times 15 + 21\% = €152,55$$

De verwachting is dat in de loop van 2020 meer duidelijk wordt over de manier waarop de overheid om wil gaan met bestaande postcoderoosprojecten. Men weet dat de overheid gas wil destimuleren dus de verwachting is dat de belasting op gas zal stijgen en op stroom zal dalen, wat in ons geval nadelig zou zijn. De overheid heeft ook aangegeven te begrijpen dat slechte rendementen zullen leiden tot een stagnatie van nieuwe (kleinere) lokale energieprojecten. Of het niveau van 2020 over 15 jaar gelijk zal blijven is op dit moment onduidelijk.

Als we het rendement zuiver berekenen op de teruggave Energiebelasting dan ontstaat het volgende beeld:

- | | | |
|---------------------------|----------|-------------------------|
| ○ Certificaatprijs | € 94,00 | (inclusief btw) |
| • Aanvangsreserve | € 10,47 | (uitkeren in jaar 16) |
| • Energiebelasting + btw | € 152,55 | (cumulatief in 15 jaar) |
| • Btw-teruggave omvormers | € 1,89 | (teruggave in jaar 16) |

Waarmee de **terugverdientijd** neerkomt op **10 jaar** en de **IRR** op **7,4%** (internal rate of return).

Projectbegrotingen

De REC kent een algemene jaarlijkse begroting en een exploitatiebegroting per project. De Projectraad, bestaande uit 2 of meer participanten in het project, beheert het project en zodoende de exploitatiebegroting en legt verantwoording af aan het bestuur van de REC en de projectparticipanten of 'deelnemers'. Naast de jaarlijkse exploitatiebegroting kent ieder project ook een eenmalige investeringsbegroting bij aanvang van het project.

1. Investeringsbegroting

Investing		Financiering	
Zonne-installatie	€ 94.715	Inleg leden	€ 99.170
Netaansluiting	€ 7.187	Btw teruggave	€ 18.553
Kosten derden <ul style="list-style-type: none"> o Promotie o Opstalrechten o Constructie-berekeningen (4 daken) 	€ 5.000		
Totaal	€ 106.902	Totaal	€ 117.723
Aanvangsreserve	€ 10.821		

2. Exploitatiebegroting jaar 8 (gemiddelde)

Inkomsten		Uitgaven*	
Verkoop stroom & GvO's	€ 4.095	Service & onderhoud	€ 643
		Dakhuur	€ 1.110
		Administratie	€ 184
		Netaansluiting	€ 724
		Verzekeringen	€ 264
		Overhead / onvoorzien	€ 536
		Reservering omvormers	€ 631
Totaal	€ 4.095	Totaal	€ 4.092
		Projectresultaat	€ 2

* Alle uitgaven zijn geïndexeerd op 1%, behalve de dakhuur. De stroomverkoop is niet geïndexeerd en berekend op €0,045 per kWh (ex btw).

Risico's en veelgestelde vragen

Aansprakelijkheid van coöperatie en leden

De rechtsvorm van de coöperatie is U.A. ofwel Uitgesloten Aansprakelijkheid. Het financiële risico zal daardoor nooit hoger zijn dan het bedrag dat een lid heeft ingelegd in de coöperatie. Leden van de coöperatie kunnen daarom nooit op hun privévermogen aangesproken worden. Het bestuur is verzekerd via een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Marktprijs voor elektriciteit

De vergoeding voor de opgewekte stroom kan gedurende de looptijd van het project fluctueren. De inkomsten uit de stroomverkoop zijn afhankelijk van de marktprijs voor stroom (en van de jaarlijkse productie in kWh). De marktprijs wordt halfjaarlijks bijgesteld en is dus niet vast. Hierover valt geen voorspelling te doen. Een dalende stroomprijs leidt tot lagere inkomsten van de coöperatie en vice versa. De impact op het rendement is relatief beperkt omdat het meeste voordeel behaald wordt door het verlaagde tarief op de Energiebelasting. Echter, de coöperatie moet wel voldoende inkomsten hebben om haar uitgaven te dekken. De huidige afgesproken stroomprijs (t/m juni 2020) is ca. 6,5 cent per kWh, dus met 4,5 cent begroot is er een gezonde marge.

Productgaranties en systeemprestaties

Met de installateur van de zonne-installatie zijn afspraken gemaakt over de garantietermijnen voor onderdelen van de installatie. Er blijft een risico dat leverancier(s) van toegepaste producten hun garantieverplichtingen niet meer kunnen nakomen als gevolg van faillissement en dergelijke. Ook wordt er jaarlijks gereserveerd voor o.a. vervanging van de omvormers en onderhoud aan de installatie.

Schade aan de installatie

De installatie is verzekerd tegen schade, diefstal en vandalisme. De condities van verzekeraar SolarIF zijn in te zien voor alle leden. Daarnaast is een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten in het geval er schade aan derden ontstaat als gevolg van het project. Schade gedurende het bouwproces is gedekt door de verzekering van de installateur.

De dakeigenaar wijzigt plannen

De coöperatie heeft een afspraak met de dakeigenaren dat de coöperatie hun daken voor 15 jaar kan gebruiken. Mocht een eigenaar de overeenkomst eerder wensen te beëindigen, dan wordt de coöperatie gecompenseerd voor de gedeelde inkomsten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de (dak)gebruiksovereenkomst en in te zien voor de leden. De coöperatie betaalt de eigenaar jaarlijks een huursom en draagt de installatie om niet over in jaar 16, nadat de beschikking afloopt.

Verhuizing buiten de postcoderoos

Bij een verhuizing buiten het postcoderoos-gebied vervalt het recht op het verlaagd tarief. Het certificaat kan tegen de restwaarde overgenomen worden door een ander lid. De coöperatie kan daarbij ondersteunen maar kan niet garanderen dat het certificaat een nieuwe eigenaar vindt.

Postcoderoosregeling (Regeling Verlaagd Tarief)

Om aanspraak te kunnen maken op de Regeling Verlaagd tarief is een beschikking ('aanwijzing') nodig van de Belastingdienst. Deze wordt aangevraagd voor het project voordat de opdracht tot bouw van installatie wordt gegeven.

Als deze beschikking verkregen is, dan garandeert de wetgever het verlaagd tarief voor de volledige termijn van 15 jaar voor lopende projecten. Als de regeling stop wordt gezet dan vormt dat dus geen risico voor de lopende projecten.

Verlaging van de energielasting

Het voordeel voor deelnemers is afhankelijk van de korting op de Energiebelasting (en de btw op de belasting) en daarmee van de energielastingtarieven. Deze worden jaarlijks bijgesteld. Als het tarief voor belasting op elektriciteit toeneemt, dan neemt het voordeel voor deelnemers toe; het certificaat is sneller terugverdiend. Neemt het tarief af, dan neemt ook het voordeel af.

Wijzigingen overheidsbeleid

Twee ontwikkelingen in overheidsbeleid zijn zeer relevant voor de financiële haalbaarheid van dit project: de voorgenomen vernieuwing van de Regeling Verlaagd Tarief (RVT) en de verlaging van het energielastingtarief.

Op 15 juni 2018 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat aangekondigd dat de RVT niet zal worden voortgezet na 2020. Hij wil de regeling vervangen door een terugleververgoeding. Op het moment van schrijven is nog niet bekend welke vorm de nieuwe regeling precies zal aannemen. Wel geeft de minister aan dat hij hecht aan actieve participatie van burgers in de energietransitie en dat hij streeft naar een nieuwe regeling met een terugverdiendtijd van niet meer dan zeven jaar. Wiebes: "Ik ben voornemens om bij het vormgeven van het nieuwe stimuleringskader een gemiddelde terugverdiendtijd van circa zeven jaar als uitgangspunt te nemen".

Op 26 april 2019 is duidelijk geworden dat de Salderingsregeling weer 2 jaar verlengd is en tot 2023 in de huidige vorm blijft bestaan. Aangezien de nieuwe vorm van de RVT hier nauw mee samen lijkt te hangen, verwachten we ook hier geen grote veranderingen op korte termijn. Over de wijziging van de RVT zei Wiebes: "Hierover wordt ook overleg gevoerd met de sector. Het kabinet hanteert hier het huidige budget als uitgangspunt en verwacht dat het niet knellend zal zijn voor een ruimer gebruik van de regeling."

Op de website staan nog meer veelgestelde vragen en antwoorden:

<https://www.rotterdamseenergiecooperatie.nl/schiebroek>

Als jouw specifieke vraag er niet tussen staat, neem dan contact met ons op via:

vragen@rotterdamseenergiecooperatie.nl

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



Deelname

Niet iedereen kan participeren in dit Postcoderoosproject. Leidend in jouw deelname zijn de wettelijke bepalingen van de Regeling Verlaagd Tarief waardoor je wel of geen aanpraak maakt op de teruggave Energiebelasting + btw.

Hierbij geldt dat:

- Je een stroomaansluiting moet hebben met voldoende verbruik in één van de postcodegebieden van de specifieke Postcoderoos (3045, 3051, 3052, 3053 en 3054)
- De stroomaansluiting maximaal 3x80 Ampère is, ofwel een Kleinverbruikersaansluiting
- Je lid wordt van de REC en minimaal 1 certificaat aanschaft
- Jouw energieleverancier de regeling ondersteunt en wil meewerken aan de jaarlijkse teruggave (en als ze dat niet doet, dan krijg je ook echt geen Energiebelasting terug en zul je moeten overstappen naar een leverancier die de regeling wel ondersteunt, zoals Greenchoice)
- Je niet meer participaties aanschaft dan je aan verbruik hebt op jouw stroomaansluiting (want meer dan je eigen verbruik mag je niet verrekenen)
- Je maximaal voor 10.000 kWh participeert (als jouw verbruik meer dan 10.000 kWh zou zijn)
- Ook ondernemers met een stroomaansluiting tot 3x80A binnen de postcoderoos mogen participeren, maar hun totale aandeel in de installatie mag maximaal 20% bedragen

Voor hoeveel participaties kun je meedoen? Een rekenvoorbeeld.

Hiervoor hebben we een handige calculator op de website:

<https://www.rotterdamseenergiecooperatie.nl/schiebroek>

Stel

- Dat jouw stroomverbruik 2.000 kWh is (check jouw laatste jaarnota)
- En je voldoet aan de bepalingen hierboven

Dan raden we aan om maximaal mee te doen voor:

$2.000 \text{ kWh} / 86^1 \text{ kWh} \times 90\%^2$, afgerond naar beneden³ = 20 participaties

1) de gemiddelde opwek per participatie in 15 jaar

2) verbruik kan door besparen iets dalen de komende jaren en omdat je niet meer terugkrijgt dan je verbruikt wil je hier aan de veilige kant zitten, dus halen we er 10% af

3) om extra conservatief te zijn, zodat het risico op gemist rendement verder verkleind wordt

Netto verbruik

Let overigens op dat subsidies niet gestapeld mogen worden, dus reken hier alleen met het netto verbruik. Daarmee bedoelen we jouw verbruik minus wat je elders al opwekt in bijvoorbeeld een ander Postcoderoosproject of via een aantal zonnepanelen op eigen dak.

Greenchoice heeft aangegeven dat zowel Winddelen als Windvangers® niet hoeven te worden afgetrokken van het bruto verbruik. De achterliggende subsidies daarvan hebben geen betrekking op de Energiebelasting, dus daar wordt niet gestapeld.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen prospectusplicht voor deze activiteit.



The logo for Rotterdamse Energiecoöperatie, featuring a stylized green icon of three hands holding a lightbulb.

ROTTERDAMSE ENERGIECOÖPERATIE

DOE JE MEE? WE KUNNEN JOUW ENERGIE

GOED GEBRUIKEN!