



Aan: corporaties in straal 90 kilometer rond  
Zwolle, met interesse in zonnig huren

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief nodigen wij als samenwerkende woningcorporaties u uit om deel te nemen in ons succesvolle zonne-energie-project.

### Waarom een gezamenlijk zonne-energie-project?

In 2012 hebben 30 corporaties gezamenlijk het rapport "zonnig huren" laten opstellen. Duidelijk bleek dat investeren in zonne-energie rendabel is voor huurder en verhuurder. Daarbij zijn enige schaal (inkoopvoordelen), heldere afspraken (prestatie-garanties) en heldere communicatie naar de huurder van belang. Meer informatie: [www.zonnighuren.nl](http://www.zonnighuren.nl).

Met deze conclusie zijn deltaWonen te Zwolle, Woonconcept Meppel en Woonbedrijf Ieder1 te Deventer gestart met een gezamenlijk traject. Gedurende het project zijn Harmonisch Wonen te Lelystad, Beter Wonen te IJsselmuider, Woonborg te Vries, en Openbaar Belang uit Zwolle aangehaakt.

Wij hebben tien partijen gevraagd in te schrijven op een aanbesteding, op basis van een te realiseren volume van 1.250 eengezinswoningen en 200 flats.

Wij zijn erg content met het resultaat en zijn volop in de uitvoering van het project. De eerste zonnepanelen zijn in december geïnstalleerd.

### Kwaliteit/prijsniveau zonnepanelen

Het prijsniveau voor de zonnepanelen is conform onderstaande tabel.

T.b.v. een goede vergelijking met andere aanbiedingen is daarbij relevant dat een zeer uitgebreid bestek is gehanteerd vanuit de ervaringen van het project zonnig huren en (inter)nationale ervaringen rond inkoop van zonne-energie (zie inhoudsopgave in bijlage).

Op basis van dit bestek is o.a. overeengekomen:

- Opbrengstgarantie (als panelen minder presteren: terugbetalen door de aannemer aan de huurder)
- Panelen van het merk Astronergy, omvormer van het merk SMA (beiden bekend als "a-merk"),
- Panelen met 255 watt-peak per paneel,
- Garantie op panelen (25 jaar) en omvormer (10 jaar),
- Herverzekerde garanties zonnepanelen,
- All-in-prijs, inclusief optionele monitoringsunit in de meterkast (a 180 euro), vervanging groep in de meterkast etcetera.
- Prijs inclusief het bezoeken van geïnteresseerde huurders t.b.v. warme opname (met risico dat het niet doorgaat voor leverancier)
- Onderhoud gedurende 20 jaar (opzegbaar door de corporatie desgewenst) inclusief helpdesk voor de huurders, monitoringsverplichting (via internet van de huurder of slimme meter)

pakket	Watt peak per pakket	Installatieprijs inclusief btw	Onderhoud per jaar inclusief btw
6 panelen	1.530	3.023	30
9 panelen	2.295	4.106	41
12 panelen	3.060	5.169	52

### Gekozen aanbieders flexibel in capaciteit

Het project wordt uitgevoerd door de firma Nooter uit Zwolle i.s.m. Econed. Econed is de duurzame tak van een 40-tal elektrotechnische installatiebedrijven (ElektroNed partners), die samen beschikken over alle denkbare expertise op het gebied van elektrotechniek. Derhalve kan het project groeien waarbij een lokale partner van Econed (nu drie geselecteerd) het project met u uitvoert.



### **Te realiseren rendement voor verhuurder en huurder**

We prognosticeren het rendement voor de corporatie op 5,5 tot 8 % afhankelijk van het aantal panelen per woning (6 tot 12).

Hierbij gaan we uit van:

- huurverhoging voor de zittende huurder van 75 % van de besparing, wat bij mutatie opgetrokken wordt naar 100 %.
- een exploitatieduur van 23 jaar,
- geen energie-investeringsaftrek,
- eenmalig tussentijds vervangen van omvormers,
- Geen kosten voor interne uren of adviseurs meegerekend.

U vindt de rendementsberekening in bijgevoegde excel-sheet.

In het tabblad input kunt u voor installaties van 6, 9 en 12 panelen naar wens parameters wijzigen, om uw eigen keuzes te maken. In het tabblad onderliggende parameters vindt u de opbouw van de prijzen. In het tabblad totaalproject kunt u een totaal-investering doorrekenen met een door u aan te geven aantal woningen (cel d3 t/m f3).

### **Instappen: wat ontvangt u?**

De uitnodiging aan corporaties binnen een straal van 90 kilometer rond Zwolle (volgens onze informatie voldoet u daaraan), is om met minimaal 25 woningen aan te gaan sluiten tegen dezelfde voorwaarden. In het bestek is vastgelegd dat de aannemer corporaties die zich aanmelden, moet accepteren tegen de overeengekomen voorwaarden. Nooter en Econed werken graag mee.

Als u instapt ontvangt u:

- Het bestek van 40 pagina's inclusief bijlagen, de aanbieding van Nooter/Econed, modelcontract (zie bijlage voor inhoudsopgave).
- Een communicatie-toolkit van het adviesteam zonnig huren die u direct kunt gebruiken voor communicatie met uw huurders. In de toolkit vindt u een aanbiedingsbrief, veelgestelde vragenlijsten, folder, akkoordverklaringsmodel huurder, een rekenmodel voor huurder (precieze zonliggen, wel of geen huursubsidie, ...)
- Een helpdesk voor toelichting op de stukken en het vormgeven van uw project. Concreet vertaald in één gesprek op uw kantoor en 2 uur ondersteuning op afstand van Maarten Corpeleijn. Maarten schreef het rapport zonnighuren in 2012 en begeleidde 30 corporaties in 2012 en 2013 bij het vormgeven van zonne-energieprojecten.
- Een uitnodiging voor gezamenlijk overleg met de deelnemende corporaties om ervaringen uit te wisselen.

U kunt hiermee zelf naar wens uw project vormgeven, en met Nooter/Econed uw contract maken met daarin eventueel gewenste finetuning in overleg in overleg met Nooter/Econed.

### **Uw investering**

Instappers betalen een bijdrage van 5.000 euro exclusief BTW.

Hiervan gaat:

- 4.000 euro naar ons als corporaties die de voorinvestering van het inkooptraject hebben genomen (ongeveer 50.000 euro exclusief BTW).
- 1.000 euro naar adviseur Maarten Corpeleijn als kosten voor de pr, invulling van de helpdesk etcetera



### **Enthousiaste instapper Woningstichting Vechthorst ging u voor**

Na publicatie van de aanbesteding via Aedes konden wij begin januari reeds de eerste "instapper" verwelkomen. Woningstichting Vechthorst verwerkt dit aanbod in hun planning om zonne-energie aan te bieden aan 70 woningen. Johan Vonder, projectleider, vertelt: "We hadden in onze begroting 2014 een ambitie rond zonne-energie. Toen kwam deze actie langs. Het instappen in de actie van zeven corporaties geeft ons zonne-energieproject een versnelling. De prijzen zijn gunstiger dan de offerte die we hadden liggen, en de voorwaarden zijn helder en beter. Daarnaast kunnen we het communicatiepakket goed gebruiken voor informatie van onze bewoners. Zo zullen onze eerste zonnepanelen deze zomer geplaatst kunnen worden."

### **Deelnemen of vragen**

Wij hopen in dat voor veel corporaties een dergelijke prijs/kwaliteit-verhouding, in combinatie met snelheid, lage opstartkosten en gezamenlijke pr, een aansprekende kans is.

Als u wilt deelnemen, dan kunt u het bijgaande formulier retourneren aan Maarten Corpeleijn.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u uiteraard Maarten of één van ons benaderen. Hieronder vindt u onze contactinformatie.

Vriendelijke groet,

Maarten Corpeleijn, 06-2501750, maarten@huurenergie.nl / www.huurenergie.nl

Woonbedrijf Ieder1 Deventer, Christiaan Logtenberg, 06-10059748, christiaan.logtenberg@ieder1.nl

Openbaar Belang Zwolle, Ronald van Lith, 038-4567222, rvanlith@openbaarbelang.nl

deltaWonen Zwolle, Gabriëlle Roelofs, 038-3766118, g.roelofs@deltawonen.nl

Beter Wonen IJsselmuiden, André Huisman, 038-3323399, a.huisman@wbij.nl

Woonconcept Meppel, Aart van den Hoorn, 06-22791001, aart.van.den.hoorn@woonconcept.nl

Woonborg Vries, Gert-Jan Doornbos, 0592-303651, g.j.doornbos@woonborg.nl

Harmonisch Wonen Lelystad, Radbout Matthijssen, 0320-218077, r.matthijssen@harmonischwonen.nl

Woningstichting Vechthorst, Johan Vonder, 0529-438866, j.vonder@vechthorst.nl

## Formulier opdrachtverlening

Woningcorporatie \_\_\_\_\_, na nu te noemen: opdrachtgever ,  
geeft bij deze opdracht aan Huur & Energie Consult voor het leveren van:

- Het bestek "Zonning Overijssel" van 40 pagina's, inclusief bijlagen, de aanbieding van Nooter/Econed, modelcontract.
- Een communicatie-toolkit met onder andere een aanbiedingsbrief, veelgestelde vragenlijsten, folder, akkoordverklaring huurder, een rekenmodel voor huurder (precieze zonliggen, wel of geen huursubsidie, ...)
- Een helpdesk voor toelichting op de stukken t.b.v. vertalen naar eigen situatie (bijvoorbeeld hoe en waar ga je aanbieden, wat betekent dit voor je interne proces, ...). Concreet vertaald in één gesprek en 2 uur ondersteuning op afstand van ondergetekende.

Deze opdracht verplicht opdrachtgever niet tot het afsluiten van een contract met Nooter/Econed.

De kosten van 5.000 euro exclusief BTW worden gefactureerd conform 100 % bij afronding, doch uiterlijk juli 2014. Huur & Energie Consult draagt hiervan 4.000 euro exclusief BTW af aan zeven corporaties die in zonnig overijssel investeerden.

Gebruik en interpretatie van (passages uit) genoemde documenten is geheel voor eigen rekening en risico van opdrachtgever. Hoewel bij het ontwikkelen van de documenten met de uiterste zorg is gewerkt, kan Huur & Energie Consult niet aansprakelijk worden gesteld indien onverhoopt onvolkomenheden zouden blijken.

Aanwijzingen over de facturatie:

- Factuur per email / per post \_\_\_\_\_
- Ter attentie van: \_\_\_\_\_
- Onder vermelding van (inkoopnummer/projectnaam): \_\_\_\_\_

Opdrachtgever gaat akkoord met de algemene voorwaarden van De Nieuwe Regeling 2011 ([http://www.huurenergie.nl/wp-content/uploads/2013/12/DNR2011\\_juli2013\\_NED.pdf](http://www.huurenergie.nl/wp-content/uploads/2013/12/DNR2011_juli2013_NED.pdf)) en verklaart door ondertekening deze gezien en akkoord bevonden te hebben.

Datum: \_\_\_\_\_ Naam: \_\_\_\_\_

Handtekening:

Formulier graag retourneren per mail aan [maarten@huurenergie.nl](mailto:maarten@huurenergie.nl).

Bijlage: inhoudsopgave bestek (deel woningen)

1.	INLEIDING	4
2.	ALGEMENE EN ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	7
Artikel 1:	Toepasselijke documenten	7
Artikel 2:	Prijs	8
Artikel 2a:	Importheffing	8
Artikel 2b:	Meer- minderprijzen	8
Artikel 3:	Betalingscondities	9
Artikel 4:	Planning, leverings- en uitvoeringstermijnen	10
Artikel 5:	Opslag der materialen	11
Artikel 6:	Verplichtingen van de Aannemer	11
Artikel 7:	Personeel	13
Artikel 8:	Onderaannemers	13
Artikel 9:	Eigendoms,- en risico-overdracht	13
Artikel 10:	Werktijden	13
Artikel 11:	Veiligheid	14
Artikel 12:	Verzekeringen	14
Artikel 13:	Opneming en Goedkeuring	16
Artikel 14:	Oplevering en onderhoudstermijn	16
Artikel 15:	Garanties	17
Artikel 15.1:	Garantie op producten, installatiewerken en werking van het systeem	17
Artikel 15b:	Achterliggende garanties moederbedrijf	18
Artikel 16:	Meer- en minder werk	18
Artikel 17:	Kwalitatieve controles	19
Artikel 18:	Gunningscriteria en keuze van de Aannemer	19
Artikel 19:	Tekortkomingen en beëindiging	19
Artikel 21:	Benchmarkclausule	20
Artikel 22:	Indiening van de offerte, Bijlage 5: Reactieformulier	21
Artikel 23:	Gestanddoeningstermijn	21
3.	TECHNISCHE BEPALINGEN	22
3.1.	Algemeen	22
3.2.	Beschrijving kavel	23
3.3.	Constructie	23
3.4.	Fotovoltaïsche panelen	24
3.5.	DC-zijdige aansluiting	26
3.5.1.	Beveiliging tegen overbelastingsstromen bij beschaduwing of kortsluiting	26
3.5.2.	DC ontwerpspanning	27
3.5.3.	Ohmse verliezen op de gelijkspanningszijde	27
3.5.4.	Beveiliging tegen aard- en kortsluitingen	27
3.5.5.	DC-schakelaar	27
3.6.	Overspanningsbeveiliging	27
3.7.	Omvormers	27
3.8.	AC-zijdige aansluiting en netkoppeling	29
3.9.	Montage van het systeem	29
3.10.	Monitoring	30
3.11.	Onderhoudscontract	31
3.12.	Opbrengstgarantie	31
3.13.	MVO Beleid	33
Bijlage 1:	Protocol omgang met huurders	34
Bijlage 2:	Inspectieformulier Woningen	36
Bijlage 3:	'As-Buildedossier Woningen'	38
Bijlage 4:	Checklist Oplevering Woningen	39
Bijlage 5:	Reactieformulieren	40