

Keuzes rond externe investeerders in zonne-energie

Amsterdam/Amersfoort, 1 februari 2015

Bijdragen van:

Banken: ASN Bank, Bank Nederlandse Gemeenten, Triodos Bank

Investerders: LENS Energie, KiesZon, Rooftop Energy, Suniverse, Tautus, en Wocozon
Zonnig Huren

1. Inleiding

Aangezien externe investeerders rond zonne-energie een nieuw fenomeen zijn voor woningcorporaties wordt de materie vaak als lastig en complex ervaren. De ervaring in de markt medio 2014 was dat er nog weinig projecten slagen, en dat veelal woningcorporaties, marktpartijen en banken tegenstrijdige eisen hanteren. Vanuit dit perspectief nodigde Maarten Corpeleijn, adviseur zonnig huren bij Huur & Energie Consult, marktpartijen en banken uit om samen tot een gedeeld kader te komen.

Voor u ligt een beknopt referentiedocument dat als doel heeft om beslissers bij woningcorporaties te ondersteunen in het kiezen en beoordelen van externe financieringsoplossingen door:

- een zo eenduidig mogelijk beeld te scheppen over hetgeen op dit moment wél en niet **wettelijk is toegestaan** om de huurder voordelig en met lage risico's zijn eigen zonnestroom op te kunnen laten wekken
- **aandachtspunten en risico's** voor huurders en woningcorporaties te benoemen die van belang zijn voor het evalueren van financieringsoplossingen die de markt aanbiedt.

In hoofdstuk 2 wordt de rolverdeling tussen woningcorporatie en marktpartij besproken. In hoofdstuk 3 worden de mogelijkheden benoemd om de risico's te verdelen tussen de woningcorporatie, huurder en de marktpartij. In hoofdstuk 4 worden een aantal punten benoemd die van belang zijn bij het borgen van de kwaliteit van de materialen, de aanbieder en het contractuele raamwerk en de financiering. In hoofdstuk 5 worden tot besluit nog enkele punten benoemd die van belang zijn voor het plannen van een zonne-energieproject.

Het referentiedocument is het product van een samenwerking tussen verschillende aanbieders van financieringsoplossingen voor zonne-energie, adviseurs die woningcorporaties adviseren op het gebied van zonne-energie en een drietal banken die zonne-energieprojecten financieren. Het document is puur bedoeld als referentie, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Voor specifieke vragen naar aanleiding van het document verzoeken wij u om contact op te nemen met één van de initiatiefnemers. Gedetailleerde juridische of fiscale vragen kunt u het beste rechtstreeks stellen aan een gespecialiseerde adviseur.

Amsterdam/Amersfoort, 2 januari 2015,

Mark Roesink, ASN Bank
Niels Bartels, Suniverse
Maarten Corpeleijn, zonnig huren

2. Rolverdeling

Rol	Markt partij	Corporatie	Argumenten ter afweging van keuze
Investing	X	Keuze	Corporatie kan mee-investeren of de investering tussentijds (gedeeltelijk) over nemen.
Systeemontwerp en installatie	X		Corporatie stelt randvoorwaarden aan o.a. geluidsproductie (dB) omvormers, wijze van leggen bekabeling (bijv. niet buitenlangs), kleur van de panelen, etc.
Onderhoud en beheer	X	Keuze	Voor risicoverdeling zie volgend hoofdstuk.
Communicatie en werving	X	Keuze	Corporaties hebben uiteenlopende voorkeuren voor wat betreft de mate waarin ze betrokken willen zijn bij de communicatie.
Verzekering	X	Keuze	Corporatie kan zonnepanelen soms voordelig meenemen in de opstalverzekering, maar dan moet wel helder zijn dat dat óók geldt voor opstallen die in eigendom zijn van derden.
Incasso huurbedragen zonnepanelen	Keuze	X	Corporatie heeft systeem om incasso op efficiënte wijze te doen. Indien de incasso bij de marktpartij wordt ondergebracht, vallen de kosten over het algemeen hoger uit. Daarnaast heeft de externe investeerder geen "stok om mee te slaan" als de huurder niet betaalt. Het strekt daarom tot aanbeveling om de incasso van de huurbedragen bij de corporatie onder te brengen.

3. Risicoverdeling

Risico	Marktpartij	Corporatie	Huurder	Toelichting en afwegingen
Minder/meer zonne-uren (model waarbij per kWh wordt afgerekend)		X		Dit model is toegestaan in het geval dat de toegelaten instelling de zonnestroom levert aan de huurder. De toegelaten instelling kan indien gewenst de zonnepanelen middels een vaste termijn huren van de marktpartij en vervolgens per kWh ter beschikking stellen aan de huurder. In dat geval loopt de woningcorporatie jaarlijks het risico op een mismatch tussen de geïncasseerde kWh-bedragen en de vaste bedragen die aan de marktpartij moeten worden afgedragen.
Minder/meer zonne-uren, (model afrekenen met vast huurbedrag)	X		X	Dit model mag volgens Minister Kamp zowel in het geval dat de toegelaten instelling de stroom levert als in het geval dat een derde de installatie verhuurt. In dit model is het essentieel dat het meteorologisch risico op meer/minder zonne-uren in enig jaar bij de huurder ligt. In de praktijk kan het risico worden beperkt middels een garantie dat het

Risico	Marktpartij	Corporatie	Huurder	Toelichting en afwegingen
				<p>systeem tenminste 90% van de beloofde kWh-productie behaalt. Deze garantie is naar verluidt acceptabel voor de Belastingdienst.</p> <p>De woningcorporatie kan de marktpartij vragen om de gekozen structuur schriftelijk aan de Belastingdienst voor te leggen en bevestiging te verkrijgen dat de huurder in de voorgenomen structuur daadwerkelijk een beroep kan doen op de saldeerregeling.</p>
Minder/meer zonne-uren, (model afrekenen met huurbedrag op basis van voordeelgarantie)	X		X	<p>In dit model wordt afgerekend met een vast maandbedrag maar wordt een garantie geboden waarbij het jaarlijkse voordeel voor de huurder ten opzichte van een referentiewaarde (i) voor de elektriciteitsgrootverkoopsprijs en (ii) uitgaande van de gegarandeerde productie, tenminste gelijk blijft gedurende het contract. In het geval het genoten voordeel in enig jaar lager uitpakt als gevolg van minder zonne-uren en/of lagere grootverkoopsprijzen dan de referentiewaarde, betaalt de marktpartij compensatie aan het einde van het jaar aan de huurder. In het geval dat het voordeel in enig jaar hoger is als gevolg hoge elektriciteitsprijzen ten opzichte van de referentiewaarde profiteert de marktpartij aangezien in dat geval een hoger bedrag aan de huurder mag worden berekend terwijl de besparing voor de huurder intact blijft.</p> <p>Gelet op de complexiteit van deze variant is zorgvuldige communicatie en voorlichting van de huurder over het prijsrisico een punt van aandacht zodat het huurcontract, bijvoorbeeld in een scenario van forse stijgingen van de elektriciteitsgrootverkoopsprijs, niet als 'onredelijk bezwarend' wordt aangemerkt.</p> <p>De woningcorporatie doet er verstandig aan om de gekozen structuur schriftelijk aan de Belastingdienst voor te leggen en bevestiging te verkrijgen dat de huurder in de voorgenomen structuur daadwerkelijk een beroep kan doen op de saldeerregeling.</p>
Systeemprestatie	X			<p>Dit risico behoort bij de marktpartij te liggen als expert op het gebied van kwaliteit systeem. Marktpartij dient daartoe een garantie af te geven op een prestatie die op afdoende wijze gemeten moet kunnen worden (zie hieronder 'Bewaking systeemprestaties en/of opbrengstgarantie')</p> <p>Er dient een boeteclausule te worden afgesproken</p>

Risico	Marktpartij	Corporatie	Huurder	Toelichting en afwegingen
				(op welke termijn moet probleem opgelost zijn en/of gedeelde inkomsten vergoed worden)
Minder opbrengst door groeiende bomen of andere schaduwvorming nádat installatiegeplaatst is			X	Dient duidelijk in het contract met de huurder te worden opgenomen.
Risico op minder voordeel in het geval van lagere (grijze) elektriciteitsprijzen op de lange termijn	Keuze	Keuze	Keuze	<p>In de praktijk wordt omwille van de duidelijkheid vaak gekozen voor een vaste maandtermijn die wordt geïndexeerd met CPI of een vaste index. Indien de marktpartij of de woningcorporatie het elektriciteitsprijrisico wil overnemen, is het verstandig om bevestiging te vragen aan de Belastingdienst of de huurder in de betreffende casus nog kan kan salderen (dit ivm de uitspraak 'voor eigen rekening en risico' van de minister).</p> <p>De corporatie moet kritisch zijn op de wijze waarop het voordeel aan de huurder wordt voorgerekend: wordt er niet met een te hoge grijze stroomprijs vergeleken? Met welke toekomstige elektriciteitsprijz-stijging wordt er gerekend?</p>
Wijziging wetgeving salderen en/of introductie capaciteitstarief		X	X	<p>Met de salderingswet loopt de meter inclusief de betaalde belastingen terug als het systeem levert op het net. Er is een toezegging van Minister Kamp dat er tot 2020 kan worden gesaldeerd en dat er daarna een overgangsregeling van kracht zal zijn.</p> <p>Hoewel bij het afschaffen van de saldeerregeling de huurder als eerste getroffen wordt is het denkbaar dat ook de woningcorporatie er door getroffen wordt omdat het woonlastenvoordeel als gevolg van de zonnepanelen minder gunstig uitpakt. De marktpartij kan ter verduidelijking van de hoogte van het risico diverse '2020' scenario's schetsen, en daar, eventueel met de corporaties, mitigerende maatregelen over afspreken.</p> <p>De scenario's zouden moeten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen saldering van belasting meer - Een gedeelte van de belasting kan nog gesaldeerd worden <p>Het strekt tot aanbeveling om aan de marktpartij te vragen om aan te geven welke maatregelen kunnen worden getroffen om het</p>

Risico	Marktpartij	Corporatie	Huurder	Toelichting en afwegingen
				voordeel zo goed mogelijk te kunnen borgen in een scenario waarbij het saldeervoordeel wordt ingeperkt.
Extern onheil (diefstal, hagelschade, etc)	X			Marktpartij brengt dit risico onder bij een verzekeraar
Risico dat product kwalificeert als 'financiering' en valt onder WfT	X	X		In het geval het contract tussen de huurder en de marktpartij als huurkoop wordt aangemerkt dient de marktpartij over een Afm-vergunning te beschikken.
Leegstand woning na [1] maand		X		<p>Marktpartij heeft geen mogelijkheid om de verhuurbaarheid van de woning te beïnvloeden, dus zal dit risico in de meeste gevallen niet willen nemen.</p> <p>De corporatie kan het leegstandsrisico voor zichzelf eventueel verkleinen met een stroomverdeelstelsel, mits er behoefte bestaat bij aangesloten burens om de overtollige stroom af te nemen (dit geldt ook voor het hieronder genoemde risico op wanbetaling). Bij gestapelde bouw kan het in sommige gevallen ook een mogelijkheid zijn om overtollige stroom in te voeren achter de meter voor centrale voorzieningen (CVZ-meter).</p>
Wanbetaling door huurder na [3] maanden	keuze	X		<p>Marktpartij neemt voorziening op in business case voor eerste [3] maanden. Corporatie is het best gepositioneerd om huur panelen via servicekosten/energieprestatievergoeding te innen.</p> <p>Indien een marktpartij het debiteurenrisico in zijn geheel over neemt, zal er met een opslag, credit checks en/of ervaringscijfers moeten worden gewerkt waardoor sommige huurders wellicht buiten de boot vallen of te maken kunnen krijgen met een substantiële borgsom.</p>
Beëindiging huurcontract	X		X	<p>Een huurcontract met een lange looptijd (> 1 jaar) is in beginsel toegestaan zolang het niet onredelijk bezwarend is voor de huurder. Het strekt tot aanbeveling om de huurder een mogelijkheid te bieden om het contract tussentijds te beëindigen. Dit kan door het systeem over te kopen, of door een redelijke vergoeding te betalen bij beëindiging.</p> <p>Naast de huurder dient ook de woningcorporatie i) het contract op enig moment van de huurder over te kunnen nemen ('step in right') of ii) het systeem op enig moment over te kunnen kopen</p>

Risico	Marktpartij	Corporatie	Huurder	Toelichting en afwegingen
				('terugkoopoptie').
Restwaarde systeem aan einde van huurtermijn zonnepanelen	X			Dit risico dient bij marktpartij te liggen. Indien er contractueel bepaald is dat de systemen om niet overgaan van de marktpartij naar de woningcorporatie, leidt dit mogelijk tot een huurkoopkwalificatie hetgeen de ongewenste situatie tot gevolg kan hebben dat de woningcorporatie als economisch eigenaar van het systeem wordt gezien.
In gebreke blijven of faillissement marktpartij		X		Om dit risico te verkleinen eisen corporaties het recht om de installaties tegen boekwaarde over te nemen (na ingebreke stelling en remedieperiode voor de marktpartij en financier). Financier vereist hypotheek op opstalrecht en/of pandrecht op installaties en overeenkomsten.
In gebreke blijven of faillissement corporatie	X			Om dit risico te verkleinen wil de marktpartij het recht hebben om de huurovereenkomst te continueren en de toegang tot het dak en de huurder te behouden. Voor de bank is het belangrijk dat het recht in een situatie van surséance of faillissement overleeft.

4. Kwaliteitseisen systemen, marktpartij en contracten

Systemen		
Kwaliteit zonnepanelen	<ul style="list-style-type: none"> • IEC 61215, 61730. IEC compliance moet vastgesteld zijn door een Westerse en gerenommeerde testinstelling (TUV, UL, etc.) • PV Cycle (distributeur en/of fabrikant) • Financiële positie van modulefabrikant en/of distributeur solide? • Bij een zwakkere financiële positie van de fabrikant en/of distributeur is herverzekering door een verzekeraar (minimaal A-) een must • Productgarantie: 10 jaar • Vermogensgarantie: 25 jaar lineair 	Bij twijfel technisch adviseur laten toetsen
Kwaliteit omvormers	<ul style="list-style-type: none"> • IEC 62109-1, DIN VDE 0126-1-1 • Financiële positie van modulefabrikant en/of distributeur solide? • Kwaliteit en reputatie leverancier/distributeur mbt RMA procedures • Productgarantie: >= 5 jaar, 10 jaar heeft de voorkeur 	Bij twijfel technisch adviseur laten toetsen
Berekening instraling en opbrengst /	<ul style="list-style-type: none"> • Marktpartij dient richting de woningcorporatie aan te geven welke instralingsdatabase als referentie is genomen. Eventueel instralingsreferentie voorschrijven (bijvoorbeeld PVGIS CMSAF, 	Bij twijfel technisch adviseur laten toetsen

verliezen	<p>Meteonorm of gemiddelde van beide)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktpartij moet ook duidelijkheid bieden over de verliezen die worden aangenomen om te komen tot een berekening van het aantal kWh/kWp. Het gaat hierbij o.a. om temperatuurverliezen, degradatieverliezen (jaarlijks %), omvormerverliezen, instalingsverliezen, verliezen voor het niet beschikbaar zijn van het systeem, kabelverliezen, verliezen als gevolg van sneeuw en vuil etc. • Daarnaast dient het verlies als gevolg van suboptimale oriëntatie/hellingshoek, zoals aangegeven in het ISSO Handboek voor Zonne-energie (2012), te worden voorgerekend • Als er sprake is van schaduw, dient daarbij opgeteld te worden: verlies als gevolg van schaduw. NB: Verliezen veroorzaakt door schaduw als gevolg van bomengroei en/of het nalaten van snoeiwerkzaamheden zijn voor rekening en risico van de huurder • Het strekt tot aanbeveling om de voorbeeldberekening op maat die de huurder te zien krijgt van tevoren af te stemmen met de marktpartij. 	
Bewaking systeemprestaties en/of opbrengst	<ul style="list-style-type: none"> • Is het monitoringsysteem voldoende nauwkeurig om gebrekkige prestaties op te kunnen sporen? Wordt gemeten op de plaats waar de stroom wordt ingevoed, i.e. de meterkast? Geef aan wat de 'slimme meter' (als alternatieve bewaking) wel en niet kan. • Wordt er een onafhankelijke partij ingeschakeld voor controles? • Wordt ook een oplossing geboden voor bewoners die geen internetaansluiting hebben? • Een monitoringoplossing met een bedraaide oplossing strekt tot aanbeveling, al dan niet in combinatie met draadloze technologie (bij voorkeur geen WIFI). • Is de vergoeding helder geformuleerd en adequaat op het moment dat het systeem niet beschikbaar is of minder presteert dan gegarandeerd? Wordt bij het bepalen van de vergoeding rekening gehouden met seizoenseffecten? 	Dit kan verschillen naar gelang de wensen van de corporatie en de overeenkomst tussen corporatie en marktpartij.
Dimensionering systeem	<ul style="list-style-type: none"> • Het aantal kWh dat het systeem op basis van het ontwerp zal produceren mag in beginsel niet groter zijn dan 90% van het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van de huurder. Dit om te voorkomen dat de huurder over de opgewekte stroom niet het voordeel van de salderingsregel kan benutten. 	De hoogte van het % kan afhangen van de 'voorspelbaarheid' van het bewoners gedrag, ook na mutatie; ter beoordeling van de corporatie
Marktpartijen		
Leverbetrouwbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Leverancier moet ervaring hebben in het inkopen van grote volumes 	Bij twijfel technisch adviseur laten toetsen en/of betalingsmijlpalen aanpassen

<p>Kwaliteit installateurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installatie conform de procedures zoals beschreven in het ISSO Handboek voor Zonne-energie (2012) • Installateur garandeert performance tijdens testfase (minimaal een jaar) • Bij voorkeur gerenommeerde bedrijven (een relevant keurmerk zoals bijv. Zonnekeur of SEI strekt tot aanbeveling) hetzij regionaal, hetzij nationaal. Check op financiële positie, het eigen vermogen en de liquiditeit moeten in verhouding staan tot de aansprakelijkheid van het bedrijf voor eventuele (seriële) defecten <p>De woningcorporatie en/of de marktpartij kunnen ervoor kiezen om steekproefsgewijs installaties te inspecteren op conformiteit met de installatie-afspraken en ARBO-richtlijnen.</p>	<p>Bij twijfel technisch adviseur laten toetsen</p>
<p>Financiële positie marktpartij</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De balans van de ontwikkelaar, de installateur en de entiteit die de investering doet, moeten in verhouding staan tot de risico's die worden genomen. Met name de partij die de lange termijn opbrengstgaranties biedt, dient een balanswaarde te hebben die in een redelijke verhouding staat tot de constructsom. • Als er een aparte investeringsentiteit wordt gebruikt, is het verstandig om aandacht te besteden aan de samenstelling van de betrokken investeerders en hun capaciteit om bij te springen in het geval het project gedurende de looptijd in de problemen zou kunnen komen. Zeker in geval gewerkt wordt met een stichting waar corporaties mede instappen is van belang waar de risico's uiteindelijk liggen. 	
<p>Maatschappelijk verantwoord ondernemen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De marktpartij dient zich te conformeren aan de belangrijkste principes van de OECD-richtlijnen op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen o.a. milieu, ketenaansprakelijkheid, mensenrechten en kinderarbeid. Afhankelijk van de omvang van de marktpartij is het niet redelijk om ook alle (uitgebreide) rapportageverplichtingen te vereisen. 	
<p>Contracten</p>		
<p>Jaarlijkse aanpassingen maandbedrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In het geval wordt gekozen voor verhuur op basis van een vast maandbedrag dient duidelijk te worden beschreven: <ul style="list-style-type: none"> ○ Welke indexatie wordt toegepast (vast percentage, CPI of een % gerelateerd aan de stroomprijsontwikkeling) ○ Welke degradatiefactor wordt toegepast voor de teruglopende opbrengst van de zonnepanelen ○ De corporatie heeft de keuze om de huurders bescherming te bieden tegen een ongunstige ontwikkeling van de inflatie in het geval de huurcomponent wordt geïndexeerd, dit is echter geen verplichting. 	
<p>Heldere afspraken einde huurcontract</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aan het einde van het huurcontract dient helder te worden vastgelegd wie de verantwoordelijkheid draagt voor het verwijderen van de panelen en/of tegen welke prijs de woningcorporatie de panelen over kan nemen. Indien de panelen om niet worden overgedragen ontstaat al snel het risico dat het verhuurcontract kwalificeert als huurkoop. Beter is het om de 	

	<p>'fair market value' als uitgangspunt te nemen aan het einde van de huurtermijn.</p>	
<p>Heldere afspraken over terugkoopmogelijkheden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het strekt tot aanbeveling om als onderdeel van de huurovereenkomst een prijsmechanisme op te nemen op basis waarvan de huurder of de woningcorporatie het systeem op enig moment gedurende de looptijd van het contract kan overnemen van de marktpartij 	
<p>Heldere afspraken over privacy en de beveiliging van de gegevens</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De huurder dient uitdrukkelijk toestemming te geven voor het delen van de monitoringdata met de marktpartij, woningcorporatie en/of derden • De marktpartij dient zich te conformeren aan de relevant EU-regelgeving en de richtlijnen van het College Bescherming Persoonsgegevens. • De marktpartij dient zijn IT-voorzieningen te configureren en te beveiligen in lijn met 'good industry practice' en deze up-to-date te houden. 	
<p>Financiering</p>		
<p>Certainty of funds</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De marktpartij moet met hard bewijs (commitment letter van investeerders) aan kunnen tonen over het vereiste eigen vermogen te beschikken om het project te kunnen kapitaliseren • Indien gebruik wordt gemaakt van vreemd vermogen dient ook een comfort letter van de projectfinancieringsbank te worden overlegd. 	

5. Overige aandachtspunten

Item	Toelichting
(Minimale) omvang	<p>Om de haalbaarheid en efficiency te bevorderen wil een marktpartij een heldere blik op mogelijke omvang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Complexen waar groot onderhoud gepland staat in de komende 10 jaar zijn niet geschikt om aan te bieden tenzij onderbouwd wordt afgeweken. • Voorgenomen verkoop van woningen dient aangekondigd te worden (hoeft niet per sé van invloed te zijn op het aanbrengen van huur-panelen; als ze maar meeverkocht worden) • Corporatie kan beloven om bij mutaties daken ter beschikking te stellen aan de marktpartij.
Asbest	<ul style="list-style-type: none"> • Daken mogen geen asbest bevatten tenzij 'mechanisch' vrij gemonteerd kan worden.
Werkzaamheden aan het dak	<ul style="list-style-type: none"> • In het geval er werkzaamheden plaatsvinden aan het dak waarop een zonne-energie installatie is geplaatst, draagt de woningcorporatie de kosten voor het tijdelijk verwijderen van de systemen. De investeerder accepteert gedeelde opbrengsten tot een maximum van 2 weken. • Het strekt tot aanbeveling om vooraf afspraken te maken welke partijen, en op welke voorwaarden, de zonnesystemen mogen worden verwijderd.

Over de auteurs

Maarten Corpeleijn, onafhankelijk adviseur vanuit Huur & Energie Consult, ondersteunt rond zonne-energie 30 woningcorporaties en beleggers. Hij zette het programma "zonnig huren" op en was in 2013 en 2014 betrokken bij realisatie van 2.000 woningen en 30 flats.

Op www.zonnighuren.nl vinden corporaties en marktpartijen veel gratis informatie over zonne-energie op huurwoningen.

Maarten nam vanuit zijn ervaring met zoektochten naar externe investeerders het initiatief voor dit document.

Contactinformatie:

www.zonnighuren.nl

06-25051750, maarten@huuurenergie.nl

Overige bijdragen zijn geleverd door banken en investeerders.