

VOORSTEL

zaaknummer: 371130
afdelingsnaam: BO-Advies
steller: Marjolein Van Dongen
onderwerp: Overeenkomst collectieve zonnedaken HilverZon op
gemeentegebouwen

Voorstel

1. De portefeuillehouder machtigen tot het sluiten van de “Overeenkomst tot vestiging recht van opstal voor collectieve zonnedaken” met HilverZon en het vestigen van het recht van opstal voor de volgende gemeentelijke panden:
 - a. Sporthal Arenapark
 - b. Sporthal Kerkelanden
 - c. Sporthal de Meent met gymzaal
 - d. Wijkgebouw De Kruisdam (de Meent)
 - e. Sporthal met zwembad De Liebergonder de voorwaarden als opgenomen in de overeenkomst en de concept-akte vestiging Recht van Opstal tussen gemeente en HilverZon.

Samenvatting

De gemeente en HilverZon hebben eerder dit jaar een Green Deal getekend om samen Hilversum te verduurzamen. Het belangrijkste resultaat zijn 30 collectieve zonnedaken in 2020. HilverZon is als ledencoöperatie zonder winstoogmerk een nieuwe en belangrijke samenwerkingspartner om onze duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Hilversummers krijgen met deze collectieve zonnedaken de kans om te investeren in duurzame energie in hun eigen buurt. Dit via de lokale coöperatie waarin zij als leden een aandeel hebben. Daarom is de spreiding over de locaties belangrijk, voor elke Hilversummer is er wel één dichtbij; De Lieberg in het oosten, Arenapark in het zuiden, Kerkelanden in het westen en De Meent in het noorden van Hilversum.

We tekenen eerst met HilverZon de “Overeenkomst tot vestiging recht van opstal voor collectieve zonnedaken” (hierna: Overeenkomst). Daarmee kan HilverZon de inschrijving voor deze collectieve zonnepanelen op gemeentelijke daken starten. Zodra HilverZon voldoende inschrijvingen heeft voor ten minste 70% van de te plaatsen zonnepanelen, zullen we het recht van opstal voor het betreffende pand tekenen en verlenen dit voor 25 jaar. De voorwaarden in het recht van opstal zijn zo opgesteld, dat we geen hinder van de zonnepanelen zullen ondervinden. We stellen de panelen om niet beschikbaar. We geven HilverZon twee jaar de tijd om voldoende inschrijvingen per pand te halen. We hopen op veel enthousiasme in Hilversum en vooral ook voldoende inschrijvingen, zodat HilverZon in 2017 de collectieve zonnedaken kan realiseren.

Inleiding

HilverZon is opgericht met als primaire doel om collectieve zonnedaken in Hilversum te realiseren. Om kleinschalige, duurzame energieopwekking te stimuleren heeft het rijk de

Regeling Verlaagd Tarief in werking gesteld. Deze is bekend als de “Postcoderoosregeling”. Daarin staat dat de leden van een (energie)coöperatie een voordeel krijgen voor lokaal en duurzaam opgewekte energie. Daarom is het essentieel dat er in Hilversum een energiecoöperatie is. De leden van de coöperatie ontvangen het voordeel voor de door de collectieve zonnepanelen opgewekte energie via hun energienota. Het rijk geeft hen namelijk een voordeel op de energiebelasting. De postcoderoos is als volgt gedefinieerd: de viercijferige postcode plus de aangrenzende postcodes. HilverZon heeft ervaring met collectieve zonnedaken. HilverZon heeft dit jaar het collectieve zonnedak op de Bethlehemkerk opgeleverd, en is in juli gestart met de voorverkoop van het tweede collectieve zonnedak, op het ROTOR gebouw.

Probleemstelling/doel

- Doel van het project is de plaatsing van circa 2.000 zonnepanelen.
- De beoogde investering door leden van de energiecoöperatie bedraagt circa € 750.000.
- Het project maakt eigen, lokale, zonne-bereikbaar voor alle inwoners van Hilversum.
- De zonnepanelen worden geplaatst door duurzame energiecoöperatie HilverZon.
- Bewoners, ondernemers en stichtingen binnen de postcoderoos investeren in de zonnepanelen.

Argumenten

1. a. Voor de inwoners van Hilversum komt eigen, lokale, zonne-energie beschikbaar.
b. Duurzame profilering van de gemeente maakt het makkelijker om volgende Green Deals te sluiten.
c. Het energielabel van de betreffende gemeentelijke panden verbetert.
d. Duurzame uitstraling van de sporthallen en het wijkcentrum aan de vele bezoekers.
2. a. Dit biedt HilverZon de juridische basis om de collectieve zonnedaken te realiseren.
b. HilverZon is eigenaar van de zonnepanelen en dus ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de zonnepanelen en herstel van onverhoopte schade aan het gebouw door de zonnepanelen.
c. De looptijd van 25 jaar maakt de collectieve zonnedaken rendabel. Bij eventuele verkoop gaat het recht van opstal van HilverZon mee naar de nieuwe eigenaar.
d. Uit een bouwtechnische toets blijkt dat de daken zijn sterk genoeg zijn.
e. Als er (groot) onderhoud nodig is aan het dak, zal HilverZon waar nodig de zonnepanelen tijdelijk op eigen kosten verwijderen.
f. Mocht het dak onverhoopt voor HilverZon onbruikbaar worden, door bijvoorbeeld verbouwing, dan zal de gemeente zich maximaal inspannen om HilverZon te helpen om een andere locatie te vinden voor de zonnepanelen.

Kanttekeningen

1. a. Specifiek voor De Lieberg is een ontbindende voorwaarde in de Overeenkomst opgenomen, omdat de gemeente samen met één andere partij eigenaar is binnen VVE De Lieberg. Een positief besluit van de VVE De Lieberg is nodig
b. De gemeente investeert niet zelf in grote zonnedaken, omdat dit voor de gemeente niet rendabel is binnen circa 10 jaar. De reden is het lage energietarief voor de grotere panden, het zogenaamde “grootverbruikstarief”. Hierdoor wordt de terugverdientijd veel langer dan tien jaar. Voor bewoners geldt dit tarief doorgaans niet.
c. Er is geen sprake van staatssteun van de gemeente aan HilverZon. Het is bij collectieve zonnedaken landelijk gezien de praktijk dat een dakeigenaar dit om niet beschikbaar stelt aan een (energie)coöperatie. Daarmee blijft de waarde van dit voordeel ruim onder het drempelbedrag 200.000 euro in drie jaar voor staatssteun.

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

In dit voorstel gaat het om het beschikbaar stellen van de betreffende daken voor collectieve zonnepanelen, zonder dat dit voor ons als gebruiker verdere gevolgen heeft. We stellen deze daken om niet beschikbaar. De kosten van de investering en de verantwoordelijkheid voor de aanschaf, het beheer, het onderhoud en de aansprakelijkheid samenhangend met de panelen komen voor rekening van HilverZon.

De gemeente heeft zelf geen middelen gereserveerd om te investeren in zonnepanelen op de betreffende panden. In de actuele versie van het gemeentelijke investeringsplan voor de verduurzaming van onze panden ter grootte van in totaal 1,2 miljoen euro is een pakket van andere investeringen opgenomen met een terugverdientijd van 10 jaar.

Uitvoering

- HilverZon kan na ondertekening van de Overeenkomst direct starten met de “voorverkoop” van de panelen. Het gaat formeel-juridisch niet om koop: men wordt lid van de coöperatie en tekent in op zonnepanelen.
- We communiceren op de dag van het B&W besluit richting de pers samen met HilverZon over de zonnepanelen op gemeentedaken.
- Daarna neemt HilverZon het voortouw in de communicatie over de verkoop van deze zonnepanelen, de gemeente ondersteunt waar relevant.
- Zodra HilverZon voldoende inschrijvingen van deelnemers heeft voor ten minste 70% van de te plaatsen zonnepanelen, tekent de portefeuillehouder het recht van opstal voor het betreffende pand. Zij is gemachtigd om kleine wijzigingen in de akte door te voeren.
- De gemeente verleent medewerking aan de uitvoerende partij voor de plaatsing en het onderhoud van de zonnepanelen inclusief benodigde kabels en elektronica op en in het gebouw. Denk aan het verlenen van toegang tot het gebouw en mede bepalen hoe kabels en elektronica binnen gebouw uitgevoerd worden. Deze medewerking vragen we ook van de huurders van de panden.
- Voor De Lieberg leggen we het besluit over de Overeenkomst en het Recht van Opstal voor aan de VVE Lieberg.
- De planning is start voorverkoop door HilverZon eind 2016, aanbesteding en uitvoering in 2017. Onderdeel van de uitvoeringsfase is het opstellen van het definitieve ontwerp voor plaatsing van de zonnepanelen door HilverZon. Als gebouweigenaar zal de gemeente ook hierop een bouwtechnische toets uitvoeren

Bijlage(n)

- Overeenkomst tot vestiging recht van opstal voor collectieve zonnedaken
- Modelakte Vestiging Recht van Opstal tussen gemeente en HilverZon per pand