

Informatiememorandum

Coöperatie Zonne-EnergieCentrale Keltenwoud U.A.

5 juni 2015

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Samenvatting.....	3
3	De Zonne-energiecentrale.....	4
3.1	De locatie.....	4
3.2	Technische beschrijving van de installatie	4
3.3	Verwachte opbrengst	4
3.4	Leverancier	4
3.5	Garanties	5
4	Afspraken met Stichting Beheer Nieuw Keltenwoud.....	5
5	Lidmaatschap Coöperatie ZECK.....	6
6	Verkoop van de opgewekte stroom	6
7	Risico's	7
7.1	Rendementsrisico's	7
7.2	Risico's tijdens de bouw	7
7.3	Risico's tijdens de exploitatie	7
7.4	Calamiteiten	7
7.5	Onverzekerbare risico's.....	7
8	Coöperatie ZECK	8
9	Bijlage Cashflow berekening	9
10	Bijlage Verklarende woordenlijst	11

1 Inleiding

Dit informatiememorandum d.d. 5 juni 2015 is opgesteld door het bestuur van de Coöperatie ZECK (ZECK). Het geeft de stand van zaken weer ten behoeve van de eerste Algemene Ledenvergadering Vergadering (1^e ALV) op 16 juni 2015. Het document is met zorgvuldigheid samengesteld, maar kan desondanks aan verandering onderhevig zijn.

Het document kan worden aangepast naar voortschrijdend inzicht van het bestuur van ZECK en/ of naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden. Indien u eerder dit document heeft gedownload en gelezen, controleer dan even de versie. Een hoger nummer betekent een nieuwere versie.

Dit memorandum bevat aannames, verwachtingen, prognoses en veronderstellingen die in geen geval mogen worden uitgelegd als een toezegging dan wel een garantie.

2 Samenvatting

De Coöperatie zonne-energiecentrale Keltenwoud is opgericht om deelnemers de mogelijkheid te geven om zonne-energie op te wekken in een collectief verband, op een centraal dak.

Dit initiatief is bij uitstek geschikt voor mensen die:

- geen geschikt dak hebben om zonne-energie op te wekken, bijvoorbeeld door de ligging van het dak of door schaduw van bomen;
- de eenmalige hoge investeringskosten op hun eigen dak niet kunnen of willen opbrengen;
- zoveel mogelijk duurzame electriciteit lokaal willen opwekken

De zonne-energiecentrale komt op het dak van de tennisvereniging Keltenwoud in Bennekom. Er is ruimte voor minimaal 720 panelen. Als deelnemer kunt u per zonnepaneel deelnemen. Het inleggeld voor één paneel bedraagt € 265 over de totale investeringskosten. Doordat de Coöperatie de BTW over de investering mag verrekenen, keert de Coöperatie het verrekenende bedrag binnen 6 maand uit aan de leden. De netto investering wordt dan circa € 220 per paneel. De looptijd is minimaal 16 jaar. De terugverdientijd is naar verwachting na het 11^e jaar. Het rendement (de zogenaamde IRR) is geraamd op 3,1% in 16 jaar exclusief een eventuele restwaarde. (nb: zie ook de *Bijlage Verklarende woordenlijst*)

www.coopzeck.nl geeft algemene en specifieke informatie over veel gestelde vragen (FAQ's) en belangrijke data zoals aankondigingen voor de ALV.

3 De Zonne-energiecentrale

3.1 De locatie

De centrale wordt gerealiseerd op het zuidelijke dak van de tennishal van tennisvereniging Keltenwoud aan de Langschoterweg 9 te Bennekom en wordt ook wel Nieuw Keltenwoud genoemd.



3.2 Technische beschrijving van de installatie

Op het dak wordt een zonne-energiecentrale gerealiseerd die bestaat uit 720 stuks zonnepanelen van 255 Wp per stuk. Het totale piekvermogen van het systeem is 183,6 kWp.

(nb: zie ook de *Bijlage Verklarende woordenlijst*)

Specificaties:

- 720 stuks zonnepanelen van het merk Amerisolar, type AS-6P30, 255 Wp
- 6 stuks instelbare omvormers ABB PowerOne Trio-27.6-TL-OUTD-S2X inclusief benodigde bekabeling
- Montagesysteem: Van der Valk Solarsystems montageconstructie voor schuine stalen daken
- Meetapparatuur van een erkend meetbedrijf
- Aansluiting op electriciteitsnetwerk van Liander

3.3 Verwachte opbrengst

De werkelijke opbrengst is uiteraard afhankelijk van de (weers-)omstandigheden. De verwachte opbrengst, uitgaande van een gemiddeld jaar, bedraagt volgens opgave van de leverancier 158.300 kW/ jaar. Door degradatie zal de opbrengst in de loop van de jaren geleidelijk afnemen. Zie ook de paragraaf Garanties.

De deelnemers krijgen de mogelijkheid om de opbrengst van de zonne-energiecentrale online te monitoren.

3.4 Leverancier

In november 2014 is door het bestuur van Coöperatie ZECK aan een drietal potentiële leveranciers een offerte uitgevraagd. Op basis van de offertes en beantwoording door de leveranciers van schriftelijke vragen, heeft het bestuur in januari 2015 één leverancier geselecteerd. Vanaf dat moment is het bestuur met deze leverancier verder gegaan om de installatie voor te bereiden en te realiseren.

3.5 Garanties

Productgarantie:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| • Zonnepanelen | 12 jaar (herverzekerd bij Chubb) |
| • Vermogensgarantie zonnepanelen | 30 jaar |
| • Omvormers | 10 jaar |
| • Montagesysteem | 20 jaar |
| • Daklekkage | 10 jaar |

4 Afspraken met Stichting Beheer Nieuw Keltenwoud

De zonne-energie centrale komt op het dak van de hal van de tennisvereniging Keltenwoud, eigendom van de Stichting Beheer Nieuw Keltenwoud (SBNK). De Coöperatie ZECK is een zelfstandige organisatie. Om een en ander in goede banen te leiden, worden er afspraken gemaakt tussen SBNK en ZECK. Hieronder volgt een samenvatting van deze afspraken:

- De duur van de huurovereenkomst is minimaal 25 jaar;
- De ingangsdatum is de formele datum van de ingebruikstelling van de installatie;
- De installatie is een collectief zonne-energiesysteem bestaande uit 700-900 stuks zonnepanelen van elk circa 250 Wp, de benodigde DC/ AC omvormers, kabels en kabelgoten, laagspanningsverdeelkast, meetopstelling, veldkast voor aansluiting op E-netwerk Liander aan de noordzijde van de tennishal, internetrouter en een digitaal informatiepaneel in de entreeruimte van de tennishal;
- SBNK heeft recht van eerste koop na het 16^e jaar;
- De huurvergoeding van ZECK aan SBNK bedraagt € 4,00 per zonnepaneel per jaar, te verhogen met de verschuldigde omzetbelasting;
- SBNK stelt op haar kosten een huurovereenkomst op inclusief het vestigen opstalrecht (van minimaal 25 jaar);
- De huurovereenkomst wordt opgesteld met wederzijdse goedkeuring van Bestuur SBNK en ZECK;
- SBNK verklaart in huurovereenkomst dat het dak geschikt is voor de statische (gewicht) en dynamische (wind/sneeuw) belasting van de installatie;
- De plaatsing van het collectieve zonne-energiesysteem op het zuidelijke dak wordt na onderling overleg en na overeenstemming bepaald, onder meer rekening houdend met inspectie en eventueel onderhoud van de "midden daknaad" gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst;
- ZECK zorgt voor een eigen aansluiting op het elektriciteitsnetwerk van Liander. Waarschijnlijk wordt dit een eigen veldkast van ZECK waarop de installatie wordt aangesloten en waar de elektriciteitsaansluiting van Liander "binnenkomt". Optioneel kan gebruik worden gemaakt van een deel van de bestaande meetruimte van SBNK aan de noordzijde van haar tennishal;
- Eventuele jaarlijkse OZB-kosten van de installatie komen ten laste van ZECK;
- ZECK mag gebruik maken van de internetverbinding van SBNK bij voorkeur via een vaste verbinding. ZECK zorgt voor de aansluiting op deze router;
- ZECK is verantwoordelijk voor het installeren, ingebruikneming, instandhouding en exploitatie van de gehele installatie, inclusief het leveren van zonnestroom aan derden.
- ZECK is eerste eigenaar van de Garanties van Oorsprong (groencertificaten) van alle door de installatie opgewekte zonnestroom;
- ZECK sluit op haar kosten gedurende de looptijd alle benodigde verzekeringen voor haar installatie af.

5 Lidmaatschap Coöperatie ZECK

De belangrijkste kenmerken van het lidmaatschap in de Coöperatie ZECK zijn:

- De investeringskosten bedragen circa € 210.000 exclusief BTW en inclusief een algemene reserve;
- Door de Provincie Gelderland is een subsidie verleend van 25% van de investeringssom (met onder andere als voorwaarde dat er minimaal 50 deelnemers zijn);
- Door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) is een subsidie verleend tot een maximum van € 363.075,-. Dit gebeurt in de vorm van een variabele vergoeding per 1.000 kWh geproduceerd, gedurende 15 jaar en 1 jaar uitloop;
- Het lid wordt deelnemer in de Coöperatie voor het aantal panelen dat hij inlegt. Eén paneel vertegenwoordigt het recht op 1/ 720 deel van het jaarlijkse resultaat van de Coöperatie bij een totaal van 720 panelen.
- Het initiële inleggeld bedraagt € 265 per paneel. De Coöperatie zal de BTW over de investeringskosten verrekenen met de Belastingdienst en keert dit deze binnen een half jaar weer uit aan de deelnemers. De netto investering komt dan uit op circa € 220 per paneel;
- Door ondertekening van de Ledenovereenkomst en betaling van het overeengekomen inleggeld kunt u lid worden. Het lidmaatschap is definitief als de Ledenovereenkomst is ondertekend, de betaling is ontvangen op de rekening van ZECK en het lid een bevestiging (per mail) van ZECK heeft ontvangen;
- Als de bouw van de installatie niet doorgaat, dan wordt het inleggeld binnen twee weken na dit besluit teruggestort.

6 Verkoop van de opgewekte stroom

De stroom die door de centrale wordt geproduceerd wordt in eerste instantie verkocht aan de Duurzame Energie Unie (DE Unie). De opbrengstvergoeding wordt door ZECK als onderdeel van de jaarlijkse vergoeding uitgekeerd aan de Leden. De leden van de Coöperatie kunnen klant worden bij de DE Unie, maar dit is geen verplichting. In tegenstelling tot de meeste energie Coöperaties is dit bij Coöperatie ZECK een vrijwillige overstap, dus geen verplichting.

Onderstaande tekst komt van de website van DE Unie.

De Duurzame Energie Unie (www.duurzameenergieunie.nl) is een 'Shared Service Centre' voor lokale duurzame energie-initiatieven. Wij verzorgen diensten zoals de levering van energie voor onze leden en hun klanten. Leden van de coöperatie kunnen bij ons verschillende diensten afnemen. DE Unie is een coöperatie door en voor de aangesloten leden.

In Nederland bestaan inmiddels tientallen lokale duurzame energiebedrijven (ook wel LDEBs). Dit zijn veelal coöperaties van enthousiaste burgers en ondernemers die zelf het heft in handen nemen. Het opzetten van een energiebedrijf en alles wat daarbij komt kijken is veelomvattend. Veel van die lokale coöperaties besteden dan ook zaken uit, van het gebruik van een leveringsvergunning, tot de facturering en het risicovolle inkopen van energie

7 Risico's

7.1 Rendementsrisico's

De bouw en de exploitatie van de zonne-energiecentrale gaat gepaard met risico's. ZECK kan dan ook geen vast rendement garanderen. Ook kan de volledige terugbetaling van de inleggelden niet worden gegarandeerd.

7.2 Risico's tijdens de bouw

De oplevering van het project kan door onvoorziene omstandigheden vertraging oplopen. Dit heeft dan tot gevolg dat de energieproductie later start. ZECK komt dan een gewijzigde ingebruiknamedatum met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) en SBNK overeen. De leverancier heeft de plicht een CAR-verzekering (Constructie All-Risk) af te sluiten. Hiermee wordt het werk gedurende de bouw verzekerd.

De overeenkomst met de leverancier is een overeenkomst met een vaste prijs, die overeengekomen is na intensieve voorbereidingen. Ondanks deze voorbereidingen, is het mogelijk dat er toch nog interpretatieverschillen ontstaan met betrekking tot de omvang van de werkzaamheden.

Ook bestaat er altijd de kans dat een leverancier niet aan zijn verplichting kan voldoen (bijvoorbeeld bij een faillissement). Dit kan leiden tot kostenoverschrijdingen waardoor het rendement lager kan uitvallen. De betalingsregeling met de leverancier is zodanig vormgegeven dat dit risico voor ZECK zo klein mogelijk wordt gehouden.

7.3 Risico's tijdens de exploitatie

Het rendement is afhankelijk van het zanaanbod, maar ook van het technisch functioneren van de installatie. De centrale is in principe gedekt tegen technische gebreken. Deze dekking is op basis van de productgaranties van de fabrikanten, de opbrengstgarantie en de systeemgarantie van de installateur. Het risico dat garanties niet kunnen worden nagekomen is klein, maar kan niet volledig worden uitgesloten.

7.4 Calamiteiten

Er kan zich schade voordoen door externe oorzaken. Denk aan brand-, storm-, hagelschade of blikseminslag. Er zal dan gedurende langere of korte termijn geen stroom geproduceerd kunnen worden.

De centrale is hiervoor verzekerd met een maximale dekking ter grootte van de investeringskosten. Daarnaast is er een verzekering voor gemiste opbrengsten gedurende een periode van vooralsnog 26 weken. Ook is er een mogelijkheid dat ZECK aansprakelijk wordt gesteld door derden die schade hebben geleden. ZECK is verzekerd voor schade aan derden door middel van een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven.

7.5 Onverzekerbare risico's

Niet alle risico's zijn verzekeraar. Bijvoorbeeld natuurrampen, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar.

8 Coöperatie ZECK

De Coöperatie Zonne-EnergieCentrale Keltenwoud is op 17 juli 2014 opgericht. De oprichtingsakte en de statuten zijn opgesteld door notaris S.A. Bijma van notariskantoor van Putten van Apeldoorn te Ede. De statuten zijn opgesteld op basis van een zogenaamd postcoderoosproject (PCR). Door de toekenning van de SDE⁺-subsidie zijn sommige onderdelen -specifiek voor de PCR- overbodig geworden. De statuten zijn te vinden op de website www.coopzeck.nl.

Het bestuur van de Coöperatie is onbezoldigd en bestaat dus uit vrijwilligers.

Het bestuur legt verantwoording af aan de algemene ledenvergadering, de ALV. Besluiten van het bestuur hebben een twee derde meerderheid van de stemmen van de ALV nodig. Het bestuur legt jaarlijks aan de ALV de begroting voor. Ook de jaarrekening dient jaarlijks door de ALV met een twee derde meerderheid van de stemmen goedgekeurd te worden.

Elk lid heeft in de ALV het recht op het uitbrengen van een stem.

Afspraken tussen de leden en de Coöperatie zijn vastgelegd in de statuten en de ledenovereenkomst.

Het bestuur van ZECK bestaat momenteel (1 juni 2015) uit:

- Martijn Gesink voorzitter
- Henk Monshouwer secretaris/ penningmeester
- Albert Heringa
- Titus van Houwelingen
- Alexander Beffers

Correspondentiegegevens:

Coöperatie ZECK U.A.
Pad van Witte Veder 17
6708 TS Wageningen
KvK: 6111 3794

www.coopzeck.nl
secretariaat@coopzeck.nl

Bankgegevens:

Triodosbank: NL45 TRIO 0197 9197 74

9 Bijlage prognose kasstromen SDE+

RAMING INVESTERINGSKOSTEN		Aantal			
<i>prijspeil 1 juni 2015</i>		zonnepanelen	excl. BTW	BTW (=voorheffing)	incl. BTW
		720			
1	Notariskosten (factuur oprichting CoopZECK)		€ 1.827	€ 381	€ 2.208
2	KvK (factuur inschrijving CoopZECK)		€ 50	nvt	€ 50
3	Advertentiekosten werving Leden		€ 200	€ 42	€ 242
4	Ontwikkelingskosten conform offerte CoopValleiEnergie UA (33%) + 50% juris		€ 4.960	€ 1.042	€ 6.002
5	Bedrijfseconomische ondersteuning kasstromen (raming)		€ 1.000	€ 210	€ 1.210
6	Juridische ondersteuning Huurovereenkomst + LedenOvereenkomst (raming)		€ 1.500	€ 315	€ 1.815
7	Notariskosten Opstalrecht (raming, deels belast met BTW) t.l.v. SBNK		€ -	€ -	€ -
8	Levering+Installatie zonnepanelen (conform offerte 28 mei '15, incl. CAR)		€ 159.700	€ 33.537	€ 193.237
	Incl meerkosten installatiewerk en gewijzigde bevestiging op dak		€ -	€ -	€ -
9	Kosten Liander netaansluiting 3x250A tbv CoopZECK (offerte)		€ 26.362	€ 5.536	€ 31.898
10	Accountantskosten tbv subsidievaststelling provGLD (raming)		€ 1.000	€ 210	€ 1.210
11	1e jaar huur dak tijdens installatie		€ 1.440		
12	Onvoorzien circa 5%		€ 10.000	€ 2.100	€ 12.100
			€ -	€ -	€ -
13	Totale bruto investering excl. BTW (resp. BTW en incl. BTW)		€ 208.039	€ 42.950	€ 247.472
14	Investeringssubsidie provGLD (25%)		€ 52.010-		
15	Netto investering (excl. BTW)		€ 156.029		
	Invoergegevens exploitatie:				
	Wp per paneel	255	Wp		
	Startproductie	220	kWh		
		0,863			
	Degeneratie 1e jaar	3,00%	%		
	Degeneratie jaar 2 t/m 12	0,53%	%		
	Degeneratie jaar 13 t/m 20	0,59%	%		
	Huur zuidoak Keltenwoud aan SBNK Per paneel per jaar	€ 4,00			
	Vastrecht aansluiting per paneel	€ 0,21	€ 148,80	Liander	
	Netwerkbeheer per paneel Liander	€ 0,00	€ 0,00		
	Meetkosten	€ 1,20	€ 864,72	Liander	
	Per paneel per jaar	€ 1,41			
	Administratie en beheerskosten	€ 0,75	€ 540,00	Voornameijk vrijwilligerswerk	
	Onderhoud en inspectie	€ 0,58	€ 420,00		
	Per paneel per jaar	€ 1,33	€ 960,00		
	Allrisk incl 21% assurantiebelasting (opstal- en bedrijfsscha	€ 0,73	€ 525,00	levt via SBNK	
	Aansprakelijk voor Bedrijven, Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 0,28	€ 200,00	levt via SBNK	
	Per paneel per jaar	€ 1,01			
	OZB gemeente Ede gebruikersdeel	€ 0,45	€ 324	0,1556%	
	OZB gemeente Ede eigenaarsdeel	€ 0,56	€ 405	0,1948%	
	Per paneel per jaar	€ 1,01	€ 729		
		€ 8,76	per paneel per jaar		
	Reservering voor toekomstige kosten (omvormers)	€ 2.000	per jaar		
	Opbrengsten				
	Verkoop zonnestroom basis	€ 0,044	per kWh		
	SDE+ subsidie	€ 0,103	per kWh		
	Verlaging energiebelasting inclusief BTW geldt alleen bij PCR		per kWh		
	Restwaarde	€ 0,00			
	Overbruggingskrediet door Leden		€ -		
	Inleggeld aan ZECK voor realisatie zonnepanelen incl BTW minimaal		€ 188.795	kapitaalstorting 2x 50%	
	Lidmaatschapsbijdrage n.v.t.	€ 0,00	per jaar		

10 Bijlage Verklarende woordenlijst

Wp

Watt piek. Wattpiek (Wp) is een meeteenheid om het vermogen van zonnepaneel aan te geven, gemeten onder standaardomstandigheden. De Wattpiek is daarmee een handig middel om de prestaties of efficiëntie van zonnepanelen te vergelijken.

kWP

kiloWatt piek is 1000 Watt piek.

kW

kiloWatt is 1000 Watt. De kiloWatt is een praktische eenheid van vermogen en wordt gebruikt om mee te rekenen bij het ontwerpen en bouwen van onder meer zonne-energie centrales.

MWh

MegaWatt uur is een eenheid voor het aangeven van de hoeveelheid elektrische energie. Een gemiddeld huishouden in Nederland verbruikte in 2010 3.300 kWh.

RVO

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, de verlener van de SDE+ of exploitatie subsidie.

CAR-verzekering

Constructie All-Risk. De verzekering die door de leverancier wordt afgesloten voor schade tijdens de bouw van de zonne-energiecentrale.

PCR

Postcoderoos.

SDE

Stimuleringsregeling Duurzame Energie.

ZECK

ZonneEnergieCentrale Keltenwoud.

SBNK

Stichting Beheer Nieuw Keltenwoud.

ALV

Algemene Leden Vergadering.

OZB

Onroerende Zaak Belasting (heffing op de zonnepanelen in ons geval)

IRR

Internal Rate of Return. Interne-opbrengstvoet of effectief rendement.