

Agenda | Tweede Vergadering van Eigenaren

Vereniging van Eigenaars Gebouw de Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Datum: Zaterdag 15 april 2023, 16:00

Locatie: Binnenterrein appartementencomplex

N.B. Dit betreft een zogenaamde Tweede Vergadering zoals bedoeld in artikel 38 lid 6 van de splitsingsakte. In deze vergadering kan ongeacht het aantal vertegenwoordigde stemmen een besluit genomen worden over de aanhangige onderwerpen.

1. Opening en vaststellen quorum
 - a. Aanwijzen voorzitter
 - b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum
2. Vaststellen agenda
3. Ingekomen stukken en mededelingen
4. Behandeling aanhangige onderwerpen vergadering d.d. 15 maart 2023
 - a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven¹⁾
 - b. Voorstel installatie zonnepanelen (zie bijlagen)
5. Rondvraag
6. Sluiting

¹⁾ De vergadering van 15 maart 2023 heeft reeds ingestemd met het vaststellen van het drempelbedrag zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte op 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit wordt genomen. Het bestuur heeft aanvullend voorgesteld dit besluit vast te leggen in het Huishoudelijk Reglement. Dit voorstel tot vastlegging dient op deze Tweede Vergadering behandeld te worden. Het bestuur stelt voor om een nieuw artikel 7.6. als volgt toe te voegen aan het HR:

7.6. Het drempelbedrag voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte bedraagt 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit tot de betreffende uitgave wordt genomen

4b. Voorstel installatie zonnepanelen

Om kosten te besparen en de duurzaamheid van ons pand te vergroten, heeft het bestuur onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonnepanelen te installeren op het dak, t.b.v. de gezamenlijke elektriciteitsvoorziening. Uit de offerte-uitvraag is één offerte gekomen, die het bestuur graag aan u voorlegt. Het betreft een offerte van Patina Energy. Het bestuur stelt specifiek optie 2 op pagina 4 van de bijgevoegde offerte voor.

Een aantal overwegingen:

- De verwachte opbrengst van 24 MWh/jaar is bewust ruim lager dan het verbruik van de VvE, vorig jaar 38 MWh/jaar. Dit is op dit moment effectiever, omdat minder stroom wordt teruggeleverd aan het net, wat door de versoering van salderingsregeling minder aantrekkelijk wordt dan het zelf benutten van de stroom (met andere woorden: de relatieve opbrengsten als gevolg van de investering zijn hoger wanneer niet té veel panelen worden geïnstalleerd). Bedenk hierbij dat saldering al plaatsvindt als op enig moment meer stroom wordt opgewekt dan verbruikt, omdat stroom niet wordt opgeslagen. In de toekomst kan het aantal panelen wel worden uitgebreid, daar zal een nieuw vergaderbesluit voor nodig zijn
- Per 2023 hoeven VvE's géén BTW meer te betalen op zonnepanelen
- Er is contact geweest met Patina over de geldigheid van de offerte. Patina heeft hierbij aangegeven rekening te houden met een prijsstijging van 5% t.o.v. de geoffreerde prijs ten tijde van de besluitvorming.
- Er is contact geweest met de Opstalverzekering over een eventuele premieverhoging als gevolg van de installatie van zonnepanelen. De verzekeraar heeft aangegeven dat de eventuele premieverhoging pas na installatie en een keuring (SCOPE12) kan worden vastgesteld. Het uitvoeren van deze keuring is daarom meegenomen in dit besluitvoorstel.
- Er is een subsidie-aanvraag ingediend bij RVO welke ten tijde van schrijven in behandeling is; de behandeltermijn is in beginsel 8 weken, maar kan ook worden verlengd. Mogelijk is ten tijde van de vergadering de uitslag bekend.
- Een bouwkundige keuring is vereist vóór installatie van de panelen, met name om te verifiëren of de draagkracht van het dak voldoende is. Deze keuring is toegevoegd aan het besluitvoorstel, zodat deze alleen plaatsvindt als u door wenst te gaan met het plan.
- Conform ons MJOP uit 2020 gaat de dakbedekking nog tot 2037 mee
- Het internetmodem van de installatie - zie offerte - dient in een waterdichte buitenkast op het dak te worden geplaatst, omdat op de alternatieve locatie

(de technische ruimte) geen bereik of internetaansluiting is

- Er wordt uitgegaan van geen abonnementskosten voor de internetverbinding. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een bestaande (Wifi)-aansluiting binnen bereik
- De VvE beschikt over ruim voldoende liquide middelen om de investering te kunnen financieren. De geschatte terugverdienperiode is 7 jaar, maar uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de marktprijs van elektriciteit.

Het bestuur stelt voor om:

- **Akkoord te gaan met de offerte van Patina d.d. 22-12-2022 voor de realisatie van 60 zonnepanelen conform optie 2 op pagina 4 van de offerte plus de optionele internetmodem in buitenkast voor een maximumbedrag van EUR 40.000 excl. BTW en bijkomende kosten (SCOPE12-keuring en bouwkundige keuring).**
- **Aan dit akkoord de voorwaarde te verbinden dat uit een bouwkundige keuring die eerst zal worden uitgevoerd geen bezwaren blijken**
- **Akkoord te geven op uitvoering van een SCOPE12-keuring t.b.v. de opstalverzekering na installatie van de zonnepanelen**

De mogelijk te ontvangen subsidie wordt expliciet niet als voorwaarde gesteld, maar kan nog een financiële meevaller opleveren.

Realisatie van dit plan opent de deur voor mogelijke vervolgplannen, zoals realisatie van laadinfrastructuur voor elektrische auto's op zonnestroom waarbij de VvE betaald krijgt voor de geleverde stroom. Deze mogelijkheden dienen - indien wenselijk - verder verkend te worden. In elk geval zal rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding van het aantal zonnepanelen in de toekomst en zullen vervolgplannen te allen tijde aan de vergadering worden voorgelegd wanneer dat vereist is. Indien er vrijwilligers zijn die deze onderwerpen verder willen verkennen, kan het bestuur die hulp zeker gebruiken.

VvE Waterlelie
t.a.v. de heer Koning
Gerhardstraat 57
3555 WK Utrecht



“Duurzame daken”

VvE Waterlelie
t.a.v. de heer Koning
Gerhardstraat 57
3555 WK Utrecht

Betreft : **Offerte Zonnepanelensysteem**

Ons kenmerk : TvW/6220278

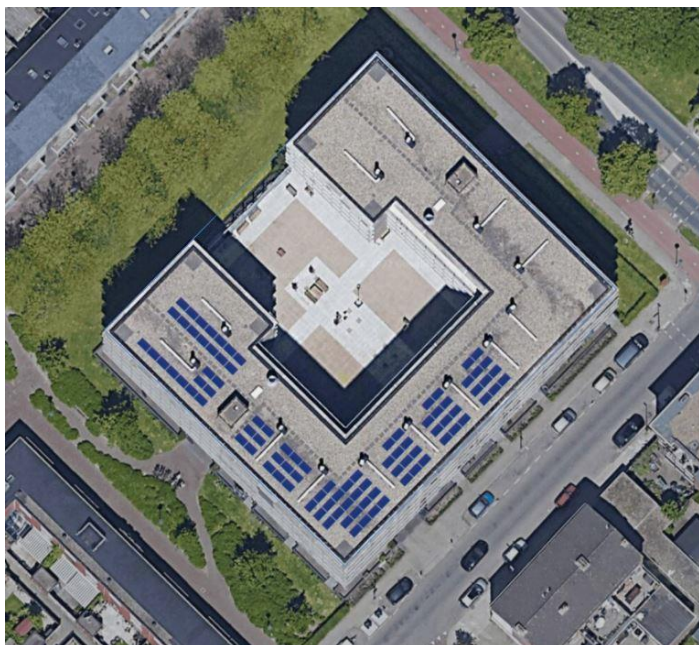
Geachte heer Koning,

Bijgevoegd treft u de vrijblijvende offerte aan voor het zonnepanelensysteem op uw wooncomplex.

We lichten e.e.a. graag toe.

Met vriendelijke groeten,

Ton van Westerop
Patina Energy



Concept legplan met 92 zonnepanelen tbv algemeen verbruik (ca. 38.000 kWh/jaar)

Uitgangspunten:

- In de verdeelkast is ruimte voor aansluitpunt voor het invoeden zonnestroom (3x63A)
- Capaciteit aansluiting algemene voorzieningen is 3x80A
- Voldoende draagkracht dakconstructie voor opvangen additionele dakbelasting (<20kg/m²)
- De ruimte, waar de omvormer wordt geplaatst, is koel en goed geventileerd
- Er is geen bliksemafleidinginstallatie op het dak, evenals aanlijnvoorzieningen tbv valbeveiliging

Onze werkzaamheden bevatten:

- Het leveren en installeren van een zonnepanelensysteem met een totaal piekvermogen van 37 kWp (92 zonnepanelen JA Solar 405 Wp o.g.). Prognose zonnestroom ca. 37.000 kWh/1^e jaar. Zie bijlage.
- De zonnepanelen worden landscape opgesteld op een plat dak stelling (Van der Valk Solar) in een hellingshoek van 10 graden, in een enkele orientatie (zuidoost resp zuidwest) en geballast conform instructies fabrikant. Het verschil in orientatie geeft een betere spreiding van de stroomopbrengst gedurende de da
- Als omvormer passen we de SMA STP X omvormer toe; 5 jaar garantie. Met overspanningsbeveiliging type II. Met vlamboog detectie om tegemoet te komen aan de eisen van de verzekeraar. Met schaduwmanagement voor een optimaal resultaat

- De omvormer wordt bij de liftopbouw op het dak gemonteerd. De omvormer wordt via een werkschakelaar op de voedingskabel aangesloten. Conform geldende normen. Om de opgewekte zonnestroom te kunnen volgen, is een internetverbinding noodzakelijk. De opdrachtgever sluit hiervoor een GSM data abonnement af met een mobiele provider. Wij kunnen hiervoor het internetmodem leveren in een waterdichte kast bij de omvormer.
- Kabeltrace voor de voedingskabel van het dak naar de groepenkast zoals besproken. Inclusief doorvoer begane grond.
- Testen van de panelen, werkend opgeleverd. Inclusief verticaal transport, tijdelijke randbeveiliging en gescheiden afvoer afval.
- Documentatie conform Techniek Nederland met InstallQ conformiteitsverklaring
- Inclusief Scope12 inspectie

We adviseren om tijdig uw verzekeraar te informeren over het voornemen om zonnepanelen te laten installeren. Bij een installatie boven de 5 kWp vereist een verzekeraar een constructief advies op de extra belasting door de zonnepanelen, functionaliteiten in de omvormer w.o. vlamboogdetectie en maatregelen tbv brandveiligheid.

Patina is niet aansprakelijk voor consequenties van netcongestie.

De overheid is voornemens om de teruggave van de energiebelasting in de vergoeding voor aan het net geleverde zonnestroom af te bouwen tot nul in 2030. Dit maakt het terugleveren van de overtollige zonnestroom op termijn minder interessant.

Om de omvang van teruglevering van overtollige zonnestroom te beperken is een kleine systeem te overwegen van 60 zonnepanelen met een vermogen van 24,3 kWp en een zonnestroom van ca. 24.000 kWh/1^e jaar.

Bovenstaande kan worden uitgevoerd voor een aanneemsom van

	Opwek- vermogen	Aanneemsom Exclusief BTW In euro	BTW 21% In euro	Aanneemsom Inclusief BTW In euro	
Optie 1: 92 zonnepanelen JA Solar (405 wp) + SMA omvormer	37 kWp	49.444,02	10.383,24	59.827,26	
Optie 2: 60 zonnepanelen JA Solar (405 wp) + SMA omvormer	24 kWp	36.498,60	7.664,71	44.163,31	
Optie: internetmodem in buitenkast		455,-	95,55	550,55	

Conditie:

- Garanties conform fabrikant gebruikte componenten; 18 maanden garantie op montage
- Exclusief constructief advies
- Exclusief legeskosten vergunning gebruik openbare ruimte
- Ten behoeve van het monitoren van de productie van zonnestroom stelt de opdrachtgever een internetverbinding beschikbaar.
- Betalingstermijnen:
 - o 70% bij levering materialen/aanvang werk; 30% bij oplevering
 - o Binnen 30 dagen na factuur

De aanbieding heeft een geldigheidstermijn van **30** dagen.

Sinds 2021 zijn de prijzen van onderdelen van het systeem door stijging in grondstofkosten, als ook transportkosten, gestegen. Mogelijk zet deze trend zich de komende periode voort. Bij een akkoord buiten bovengenoemde termijn kunnen we verdere prijsstijgingen doorrekenen.

Op onze aanbieding zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing (zie achterzijde of bijlage). Bij ondertekening van de offerte gaat u akkoord met de algemene voorwaarden.

Met vriendelijke groeten,

Ton van Westerop
Patina Energy

Voor akkoord (naam in blokletters)

Datum:
Handtekening: