

Energiedelen in appartementsgebouwen – opportuniteit voor VME's

Terwijl de elektriciteitsprijs in de periode 2008-2021 gemiddeld met 4% per jaar toenam, is er sinds september 2021 een spectaculaire verhoging ten gevolge van geopolitieke spanningen, een krapte op de gasmarkt, en de oorlog in Oekraïne. Sinds begin vorig jaar is de elektriciteitsfactuur van de gezinnen meer dan verdrievoudigd. Maatregelen van de overheid zorgen tijdelijk en beperkt voor enige verlichting. Zuiniger en slimmer omspringen met energie, en het verduurzamen van onze energiebevoorrading, zijn daarom meer dan ooit aan de orde.

REScoop Vlaanderen, de federatie van 20 Vlaamse energiecoöperaties, schaaft zich achter elk initiatief dat de energietransitie versnelt en legt uit hoe energiedelen werkt, en hoe haar leden een rol kunnen spelen in de realisatie hiervan.

Wettelijk kader

Op initiatief van de Europese Unie zijn de EnergieGemeenschappen mogelijk geworden. Die bieden een inclusieve mogelijkheid aan alle burgers om deel te nemen aan de productie, consumptie en het onderling delen van energie.

Appartementsgebouwen werden door hun collectief karakter in het verleden teveel geconfronteerd met administratieve en legale obstakels om stappen te zetten richting hernieuwbare energie. Via de nieuwe regeling van energiedelen worden PV-panelen op appartementsgebouwen aantrekkelijk. Het nieuwe decreet dat daarvoor het juridisch kader creëert is van kracht in Vlaanderen sinds 1/1/2022.

Hoe werkt het?

Bij een individuele PV-installatie wordt een deel van de opgewekte stroom onmiddellijk ter plaatse verbruikt (de autoconsumptie, of het eigenverbruik), en zorgt voor een verlaagde afname van het net. Het deel dat niet onmiddellijk verbruikt wordt, wordt geïnjecteerd op het net, en geeft aanleiding tot een injectie- of terugleververgoeding. Zowel de afname als de injectie worden per kwartier geregistreerd door de digitale meter. Over het algemeen mag gesteld worden dat bij een eigenverbruik van 40% of hoger een financieel voordeel ontstaat voor een investering in zonnepanelen.

Het concept van energiedelen binnen een appartementsgebouw bestaat erin dat het productieoverschot van een collectieve PV-installatie ter beschikking wordt gesteld van de individuele appartementen, om zo dat overschot virtueel te kunnen toewijzen aan elk van de deelnemers in de mate waarin hun verbruik overeenkomt met het moment van productie .

De deelnemers kiezen een beheerder en geven die een mandaat. Deelnemers kunnen eigenaar-bewoners zijn, of huurder-bewoners. De beheerder registreert zichzelf en de deelnemers waarvoor hij gemachtigd is bij Fluvius. In onderling overleg bepalen zij de verdeelsleutels voor de toewijzing van de

gedeelde volumes. Op basis van de wetgeving van de mede-eigendom ligt het voor de hand dat het aandeel in de mede-eigendom gebruikt zal worden als verdeelsleutels.

Maandelijks stuurt Fluvius een rapport naar de beheerder ter controle, en naar de energieleverancier(s) met het detail van de uitgewisselde volumes per deelnemer. Voor elke deelnemer wordt de energiecomponent op de (jaarlijkse) eindfactuur gecrediteerd voor het uitgewisselde energievolume. De andere kostelementen (nettarieven, heffingen) worden berekend op de volledige afname en blijven dus ongewijzigd.

Voordelen

De **deelnemers** van energiedelen binnen een appartementsgebouw genieten van volgende cumulatieve voordelen die de jaarlijkse elektriciteitsfactuur verlichten:

1. Verlaagde afname op de gemeenschappelijke teller (verbruikskost) die verdeeld wordt over de verschillende bewoners.
2. Elk appartement geniet van een (virtueel) verlaagde afname ten gevolgen van de toegewezen en verbruikte uitgewisselde energie en wordt hiervoor gecrediteerd ten belope van de energiecomponent.
3. Vergoeding via de factuur van de gemeenschappelijke teller voor de restinjectie. Strikt gesproken is dit geen voordeel voor alle bewoners van het appartementsgebouw, maar eerder een voordeel dat verdeeld wordt onder de eigenaars.

De investering in een gemeenschappelijke PV-installatie kan gedragen worden door de VME, en kan, zoals elke investering voor een belangrijke vervanging, een eenmalige grote onderhoudsopdracht, ... geput worden uit het reservefonds, geleend bij de bank, of opgehaald worden bij de leden van de VME. Naargelang de samenstelling van de bewoners (eigenaar-bewoners, huurder-bewoners), de doelstellingen, de financiële situatie kan dit al dan niet een haalbare kaart zijn. En daar begint dan de mogelijke rol die burger/energiecoöperaties in dit verhaal kunnen spelen.

- De **burger/energiecoöperatie** kan optreden als **derdepartijfinancier** en kan daarvoor vennoten zoeken binnen het gebouw of elders. Een jaarlijkse vergoeding voor het geïnvesteerde kapitaal wordt aangerekend aan de VME, gedurende de duur van de overeenkomst. Een typische duur is 20 jaar. Na afloop van die periode wordt de eigendom van de PV-installatie kosteloos overgedragen aan de VME. PV-panelen hebben een verwachte levensduur van minstens 40 jaar, zodat ze na het einde van de overeenkomst nog vele jaren goedkope stroom kunnen leveren.
- De VME organiseert het energiedelen en duidt een **beheerder** aan om het energiedelen op te zetten. De beheerder kan zowel intern als extern aan het gebouw zijn, en kan voor zijn taak opgeleid en begeleid worden door de lokale burgercoöperatie.
- De **deelnemers** (bewoners) realiseren een kostenvoordeel op de jaarlijkse elektriciteitsfactuur volgens de hoger vermelde kostelementen. De jaarlijkse kapitaalsvergoeding wordt verdeeld over de eigenaars volgens de geldende verdeelsleutels binnen de VME.

- Een interessante business case ontstaat wanneer er een positief economisch voordeel overblijft voor de deelnemers en betrokkenen na hun bijdrage in de jaarlijkse kapitaalsvergoeding.
- Via het steunmechanisme van de Vlaamse overheid voor hernieuwbare energie binnen de speciale categorie van collectieve gebouwen, beschikt de coöperatie over een hefboom om dit bij te sturen, en marginaal aantrekkelijke projecten aantrekkelijker te maken.

Overzicht van de kosten en baten:

Scenario met energiedelen	Eigenaar bewoner	Huurder bewoner	Eigenaar verhuurder
1. Krediet voor opgenomen injectie, (ca 35% van het jaarverbruik per appartement), aan tarief energiecomponent	X	X	
2. Verlaagd verbruik gemeenschappelijke teller, (geschat op 50%) aan gangbaar tarief, te verdelen over alle appartementen	X	X	
3. Rest-injectie (ongeveer de helft van de PV-productie, ca 1100 kWh/jaar per appartement), vergoed aan terugleververgoeding, te verdelen over de eigenaars	X		X
Besparing elektriciteitskosten per jaar	X	X	X
Investeringskost (omgerekend per jaar)	X		X
Netto voordeel per jaar	X	X	X

Een collectieve zonne-installatie in combinatie met energiedelen is altijd interessanter dan het scenario waarbij men enkel kiest voor de hogere injectievergoeding. Bij energiedelen wordt een deel van de zonnestroom namelijk gevaloriseerd aan de prijs van de energiecomponent, die altijd hoger is dan de injectievergoeding.

Uit simulaties waarbij verschillende scenario's werden berekend aan de hoge tarieven van de voorbije maanden, maar ook aan de veel lagere tarieven van begin 2021 is gebleken dat een gedeelde PV-installatie altijd aanzienlijke financiële voordelen oplevert, en bovendien een grote bufferende impact heeft op de individuele jaarlijkse afrekening elektriciteit, waarbij prijsvolatiliteit voor een heel groot stuk geneutraliseerd wordt.

Noteer ook dat de financiële voordelen voor alle deelnemers verder kunnen worden verhoogd door een optimalisatie van het werkelijke eigenverbruik (in de gemeenschappelijke delen) en het virtuele

eigenverbruik (in de privatieve delen). Dit kan door enerzijds aandacht te besteden aan de verbruiksgewoonten (spreiding van het verbruik en het verbruik aligneren met de productie), en anderzijds door gerichte elektrificatie van gemeenschappelijke of individuele diensten (warmtepomp, elektrische boiler, laadinfrastructuur, ...). Community building rond het energiedelen kan daarbij een bron van inspiratie en bewustwording vormen. Het behoort tot het DNA van een burger-energiecoöperatie om coaching daarrond te voorzien.

Steunmaatregelen

De Vlaamse regering heeft een uitbreiding voorzien van het pakket steunmaatregelen voor hernieuwbare energie, specifiek gericht op energiedelen binnen een appartementsgebouw. Het maximale steunbedrag dat men kan krijgen is 33 € per MWh geproduceerd over een periode van 20 jaar. Het call-systeem werkt als een soort wedstrijd waarbij een vooraf bepaald budget ter beschikking wordt gesteld, en wie het laagste steunbedrag vraagt, de grootste kans maakt om de steun te ontvangen. Deelname aan dergelijk call is daarom geen garantie op de toekenning ervan. Omdat het om een eenmalige uitbetaling gaat, kan deze steun een belangrijke bijdrage leveren aan de investeringskost, waardoor het netto voordeel stijgt.

Opties voor verhuurders

Uit de diverse scenario's blijkt dat de grootste financiële voordelen van een collectieve PV-installatie vooral ten goede komen aan de bewoners van het gebouw. Voor de eigenaar-verhuurder die elders woont is het jaarlijkse voordeel beperkter, en als men de kapitaalsvergoeding mee in rekening brengt kan er zelfs een, weliswaar beperkt, financieel deficit zijn. Om dit op te vangen bestaat de mogelijkheid – zoals dat ook al in gebruik is bij huurwoningen – om een addendum te voorzien aan het huurcontract (een voorbeeld addendum is beschikbaar op www.energiesdelenvlaanderen.be). Daarin wordt dan een jaarlijkse vergoeding gevraagd voor het financiële voordeel dat de huurder geniet dankzij de investering die de verhuurder heeft gedaan in de PV-installatie.

Conclusie

Energiedelen in appartementsgebouwen kan de elektriciteitskosten aanzienlijk drukken. Combinatie met een derdepartijfinanciering door een burger-energiecoöperatie kan de financieringskosten spreiden over een langere periode waardoor er geen impact is op de financieringscapaciteit van de VME en er een onmiddellijk financieel voordeel wordt gegenereerd. Op die manier blijft er budget vrij voor de andere vormen van energetische renovatie waar vele appartementsgebouwen mee geconfronteerd worden, en die zelfs een positieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de PV-installatie.

Daarnaast staat een burger-energiecoöperatie ook garant voor een totale ontzorging van de PV-installatie (monitoring, verzekering, onderhoud, opleiding van de beheerder...), en kan ze zorgen voor begeleiding naar een meer rationeel energieverbruik.

Wil je er meer van weten, dan kan je via de website www.burgerenergie.be te weten komen welke energiecoöperatie actief is in jouw streek. Vlaanderen telt 22 burger-coöperaties die deel uitmaken van de federatie REScoop Vlaanderen.

(17/09/2022)