

Q&A Energiedelen in appartementen

Versie 03 11 2022



Inhoudsopgave

Q: EIGEN ZONNEPANELEN OP HET DAK VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW, MAG DAT?	2
Q: COLLECTIEVE ZONNEPANELEN OP HET DAK VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW?	2
Q: WAT IS DE ROL VAN DE BEHEERDER?	2
Q: WIE KAN DE ROL VAN BEHEERDER OPNEMEN?	3
Q: HOE WORDEN DE VERDEELSLEUTELS BEPAALD?	3
Q: METERS EN CONTRACTEN	3
Q: OVERGANGSMAATREGELEN	3
Q: WAT IS HET FINANCIËEL VOORDEEL?	3
Q: ZIJN ER KOSTEN AAN HET ENERGIEDELEN?	4
Q: HOE KAN DE INVESTERING IN PV-PANELEN GEDRAGEN WORDEN?	4

Q: Eigen zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw, mag dat?

A: Technisch gezien is het perfect mogelijk om privatieve zonnepanelen te plaatsen op het dak van een appartementsgebouw. Je moet er wel rekening mee houden dat dit dak in de regel deel uitmaakt van de gemene delen van het gebouw. Als individuele eigenaar kan je dus niet zomaar beslissen om zonnepanelen te plaatsen op het dak. Wanneer je daarvoor de toestemming hebt van de algemene vergadering van mede-eigenaars, dan kan het uiteraard wel. Je moet dan aan de algemene vergadering vragen om een exclusief gebruiksrecht te verlenen op (een gedeelte van) het dak. Dergelijke beslissing vereist wel een 4/5 meerderheid. Een andere mogelijkheid bestaat erin dat je bijvoorbeeld een opstalrecht krijgt om de zonnepanelen te leggen. Hiervoor is dan weer een dure notariële akte vereist.

Voordelen: Bij een privatieve zonneinstallatie ben je de enige gebruiker van de geproduceerde zonnestroom. Dus voor het deel dat je zelf verbruikt betaal je niets, voor het deel dat je injecteert krijg je een terugleververgoeding.

Nadelen: Een kleinere individuele installatie met een eigen omvormer en bekabeling naar de individuele teller zal altijd (veel) duurder zijn dan een grotere collectieve installatie met een grotere omvormer en bekabeling naar de teller voor het gemeenschappelijke verbruik. Er kunnen aanzienlijke notariële kosten mee gemoeid zijn als de basisakte en het intern reglement moeten worden aangepast.

Q: Collectieve zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw?

A: De VME kan met een normale 2/3 meerderheid beslissen om een collectieve PV-installatie te plaatsen op het dak, gekoppeld aan de teller voor het gemeenschappelijk verbruik. De direct verbruikte zonnestroom gaat de elektriciteitsfactuur van de gemene delen aanzienlijk doen dalen, wat ten goede komt aan alle bewoners. Het niet verbruikte deel kan worden geïnjecteerd op het net en levert dan een terugleververgoeding op die ten goede komt aan alle eigenaars.

Maar het is efficiënter om de injectie te delen onder alle individuele appartementen. Daarbij wordt de hoeveelheid energie die overblijft na het directe verbruik in de collectieve delen verdeeld over de individuele appartementen volgens een afgesproken verdeelsleutel en in de mate waarin er gelijktijdig verbruik is in elk van de deelnemende appartementen. Wat dan nog overblijft wordt geïnjecteerd op het net en geeft aanleiding tot een terugleververgoeding.

Q: Wat is de rol van de beheerder?

A: De beheerder is initieel verantwoordelijk om de VME en alle deelnemende partijen te registreren bij Fluvius, en de verdeelsleutels in te stellen. Hij is ook verantwoordelijk om die gegevens up-to-date te houden, bijvoorbeeld bij verkoop van een appartement of huurderswissel. Hij is ook het aanspreekpunt voor de netbeheerder.

Q: Wie kan de rol van beheerder opnemen?

A: Dat kan gelijk welke persoon (of rechtspersoon) intern of extern aan de VME zijn. De syndicus kan die taak op zich nemen (maar gaat daarvoor vergoed willen worden), maar ook een lid van de raad van mede-eigendom, een mede-eigenaar, ...

Q: Hoe worden de verdeelsleutels bepaald?

A: Het energiedecreet laat dit geheel vrij. Maar bij een collectieve PV-installatie die eigendom is van de VME moeten de gebruikelijke verdeelsleutels het aandeel in de mede-eigendom volgen (duizendsten, quotiteiten). Afwijkingen daarvan vragen een wijziging van de basisakte/het intern reglement en zorgen voor een aanzienlijke notariële meerkost.

Q: Meters en contracten

A: Om energiedelen toe te passen moeten alle appartementen zijn uitgerust met een digitale meter. Elke bewoner behoudt het recht van vrije keuze van energieleverancier.

Q: Overgangsmaatregelen

A: Voorlopig moeten alle deelnemers wel bij dezelfde energieleverancier aangesloten zijn. Dat is een heel beperkende voorwaarde, maar vanaf 2023 vervalt deze beperking, en kunnen de verschillende deelnemers gebruik maken van hun recht op vrije leverancierskeuze en elk hun energieleverancier kiezen.

Q: Wat is het financieel voordeel?

A: Een eerste voordeel is de verlaging van de elektriciteitsfactuur van de gemeenschappelijke teller. Omdat dit een verbruikskosten is die verdeeld wordt over alle bewoners, profiteert iedereen hiervan.

Een tweede voordeel betreft de hoeveelheid energie die virtueel wordt toegewezen aan elk van de appartementen. Hierbij geldt de regel dat de "energiecomponent" hiervoor niet betaald moet worden. De kosten voor netgebruik (distributie en transmissie), heffingen en taksen, blijven wel verschuldigd. De jaarlijkse afrekening voor alle bewoners wordt hierdoor verlicht.

Ten slotte is er nog de hoeveelheid energie die overblijft na de virtuele toewijzing aan de deelnemende appartementen, de restinjectie. Deze geeft aanleiding tot een terugleververgoeding die verdeeld wordt over de eigenaars.

Q: Zijn er kosten aan het energiedelen?

A: De energieleveranciers kosten kunnen aanrekenen voor de extra administratie en balanceringskosten die gepaard gaan met het energiedelen. Die informatie wordt maar met mondjesmaat beschikbaar gemaakt. De meeste energieleveranciers laten nog niet in hun kaarten kijken.

Q: Hoe kan de investering in PV-panelen gedragen worden?

A: De investering in een collectieve PV-installatie kan gebeuren vanuit de eigen middelen (reservefonds) van de VME. Ook kan de VME hiervoor terecht bij een bank of andere financiële instelling.

In het kader van de renovatieambities die het Vlaams gewest heeft aangenomen, zijn ook renteloze leningen beschikbaar die kunnen oplopen tot 60.000 € voor het gebouw, aangevuld met 25.000 € per appartement, om renovaties te financieren die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie (<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>). Wie prioriteit wil geven aan de energetische renovaties van het gebouw (bouwschilisolatie, hoogrendementsglas, warmtepompen ter vervanging van een gas- of stookoliegestookte verwarmingsinstallatie, ...) houdt misschien niet genoeg ruimte over voor de opwekking van hernieuwbare energie. Dan kan een derdepartijfinanciering door een burgercoöperatie een optie zijn. De REScoops beschikken over de kennis, ervaring en onafhankelijkheid, en hebben daarnaast geen uitgesproken winstdoelstelling, om dergelijke projecten uit te voeren en over langere termijn te begeleiden.