

Energie delen in appartementsgebouwen opportuniteit voor VME's

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. Het doel is mensen te informeren over hoe energiedelen werkt en hoe energiecoöperaties een rol kunnen spelen in de realisatie hiervan.

Wettelijk kader

Op Europees niveau is de oprichting van Energie-Gemeenschappen 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 in het verleden geconfronteerd met administratieve en wettelijke obstakels om stappen te zetten richting hernieuwbare energie. Vlaanderen heeft een decreet uitgewerkt dat een juridisch kader voor energiedelen creëert waardoor het plaatsen van Fotovoltaïsche (PV)-panelen op appartementsgebouwen aantrekkelijk wordt. Het decreet is in werking getreden op 1 januari 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). Dit 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 % (het aandeel van de productie dat je zelf onmiddellijk verbruikt) of hoger, een investering in zonnepanelen een financieel voordeel oplevert.



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. Dat overschot zal dan virtueel toegewezen worden aan elk van de deelnemers in de mate waarin hun verbruik overeenkomt met het moment van productie.

De deelnemers – dat kunnen eigenaar-zelbewoners zijn, maar ook huurders – kiezen een beheerder aan wie zij een mandaat geven. 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. Het ligt voor de hand dat het aandeel van de privatieve kavel in het geheel zal worden gebruikt als verdeelsleutel.

Fluvius stuurt maandelijks 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 volgende cumulatieve voordelen die de jaarlijkse elektriciteitsfactuur verlichten: ➤

“ **Het concept bestaat erin dat het productieoverschot van een collectieve PV-installatie ter beschikking wordt gesteld van de individuele appartementen. Dat overschot zal dan virtueel toegewezen worden aan elk van de deelnemers in de mate waarin hun verbruik overeenkomt met het moment van productie.** ”

1. Verlaagde afname op de gemeenschappelijke teller (verbruikskost) die verdeeld wordt over de verschillende bewoners.
2. Elk appartement geniet een (virtueel) verlaagde afname ten gevolge 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 gefinancierd worden vanuit het reservekapitaal, door een opvraging bij de mede-eigenaars of door een lening.

Burgerenergiecoöperaties kunnen in dit verhaal een rol spelen.

- De burgerenergiecoöperatie kan optreden als derdepartijfinancier en kan daarvoor vennoten zoeken binnen het gebouw of elders. Een jaarlijkse vergoeding voor het geïnvesteerde kapitaal wordt tijdens de duur van de overeenkomst – die gewoonlijk 20 jaar bedraagt – aangerekend aan de VME. Na afloop van die periode verkrijgt de VME de PV-installatie kosteloos. PV-panelen hebben een verwachte levensduur van minstens 40 jaar,

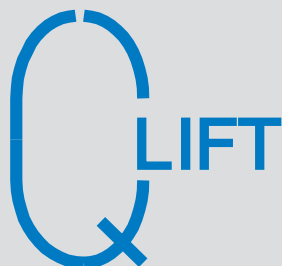
zodat ze na het einde van de overeenkomst nog vele jaren goedkope stroom kunnen leveren.

- De aangestelde beheerder – die zowel een interne als externe aan het gebouw kan zijn – kan voor zijn taak opgeleid en begeleid worden door de lokale burgercoöperatie.
- Via het steunmechanisme van de Vlaamse overheid voor hernieuwbare energie binnen de speciale categorie van appartementsgebouwen, beschikt de coöperatie over een hefboom om de investeringskost te verlichten, en marginaal aantrekkelijke projecten aantrekkelijker te maken.

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. Bovendien heeft een gedeelde PV-installatie een grote bufferende impact op de individuele jaarlijkse afrekening elektriciteit, waarbij prijsvolatiliteit voor een heel groot stuk geneutraliseerd wordt.

HERSTELLING - ONDERHOUD RENOVATIE VAN LIFTEN



Quality Lift
Bosstraat 47
9200 Oudegem

Tel.: 0494 32 36 31
Fax: 052 37 61 98
Email: q-lift@scarlet.be



VERKOOP & VERHUUR
VAN UW EIGENDOMMEN
residentieel- én bedrijfstvastgoed

ERVARING
STERKE SERVICE
GRATIS SCHATTING

T. 0473 68 22 47
Kortrijksesteenweg 626, 9000 Gent

www.arcade-vastgoed.be

“ **De grootste financiële voordelen van een collectieve PV-installatie komen vooral ten goede aan de bewoners van het gebouw.** ”

Noteer ook dat de financiële voordelen voor alle deelnemers verder kunnen worden verhoogd door een optimalisatie van het eigenverbruik, zowel in de gemeenschappelijke als in de privatieve delen. Dit kan door enerzijds aandacht te besteden aan de verbruiksgewoonten (spreiding van het verbruik en aligneren van het verbruik met de productie), en anderzijds door gerichte elektrificatie van gemeenschappelijke of individuele diensten (warmtepomp, elektrische boiler, laadinfrastructuur, ...). Een burger-energiecoöperatie kan daarrond coaching aanbieden.

Steunmaatregelen

De Vlaamse regering heeft een uitbreiding voorzien van het pakket steunmaatregelen voor hernieuwbare energie dat specifiek gericht is op energiedelen binnen een appartementsgebouw. Het maximale steunbedrag is 33 € per MWh geproduceerd over een periode van 20 jaar. Het callsysteem werkt als een soort wedstrijd waarbij een vooraf bepaald budget ter beschikking wordt gesteld. Wie het laagste steunbedrag vraagt, maakt de grootste kans om de steun te ontvangen. Deelname aan dergelijke call is dan ook 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 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 bij het huurcontract (een voorbeeldaddendum is beschikbaar op www.energiesdelenvlaanderen.be). Daarin wordt 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. In combinatie met een derdepartijfinanciering door een burgerenergiecoöperatie kunnen de financieringskosten gespreid worden 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 andere vormen van energetische renovatie.

Daarnaast staat een burgerenergiecoöperatie 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.

Om te weten welke energiecoöperatie actief is in uw streek, kan u terecht op www.energiesdelenvlaanderen.be ■

Wij kopen jouw familiaal vastgoed met appartementen, woningen, gronden, winkels. Aankoop van vennootschap is mogelijk. Ook appartement op wandeldijk Knokke frontaal zeezicht 3slpks.

METEEN VOORSCHOT EN AKTE BINNEN DE 7-8 WEKEN.

info@brixx.eu of 0476/67.33.41

GEZOCHT