Q&A Energiedelen in appartementen

Versie 08 02 2023

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 FINANCIEEL VOORDEEL? 3

Q: ZIJN ER KOSTEN AAN HET ENERGIEDELEN? 4

Q: HOE KAN DE INVESTERING IN PV-PANELEN GEDRAGEN WORDEN? 4

VRAGEN OVER MEERDERHEDEN VOOR BESLISSINGEN OP ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE VME 5

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 zonneïnstallatie ben je de enige verbruiker 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 verbruikskost 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.

Vragen over meerderheden voor beslissingen op Algemene Vergaderingen van de VME

- **Privé zonnepanelen**
  - Q: Mag ik als bewoner eigen zonnepanelen zetten op het gemeenschappelijk dak?
  - A: Omdat het dak deel uit maat van de gemene delen, is voor het gebruik ervan voor privatieve doeleinden een **4/5 meerderheid** nodig. Het is belangrijk om op te merken dat er niet alleen een buitengewone meerderheid nodig is, maar dat dit ook kan leiden tot notariële kosten om de basisakte en/of het intern reglement aan te passen.

- **De investering**
  - Q: Mag de VME investeren in zonnepanelen?
  - Het gaat om een investeringsbeslissing over de gemene delen, en daarvoor is een **2/3 meerderheid** nodig; voor de keuze van de financieringswijze is dan weer een gewone (50%+1) meerderheid nodig - zie volgend punt.

- **De financiering**
  - Q: Wat zijn de mogelijkheden om de investering in collectieve zonnepanelen te financieren (lening/ eigenmiddelen/ fonds) en wat is daarvoor de vereiste meerderheid?
  - A: De keuze voor de investeringsvorm vergt een **gewone meerderheid** (50%+1)

- **Het plaatsen**
  - Q: Mag de VME zonnepanelen plaatsen?
  - A: Omdat het een investeringsbeslissing betreft is hiervoor een **2/3 meerderheid** nodig.

- **Akkoord energiedelen**
  - Q: Welke meerderheid is nodig om energiedelen op te zetten?
  - Omdat energiedelen gaat tussen de bewoners van het appartement (niet de eigenaars) is dit een grijze zone; er moet een beheerder aangesteld worden, en die moet een mandaat krijgen van alle deelnemers (bewoners, niet noodzakelijk eigenaars) om hen te registreren en hun data te beheren; dus in die optiek kan het een beslissing van de VME zijn, hoewel de huurders hierin geen stem hebben.
  - Je kan dan stellen dat er een **2/3 meerderheid** van de eigenaars moet zijn om een persoon aan te stellen voor de opzet van het energiedelen. Deze persoon heeft daarna het mandaat om energiedelen te integreren, en om zoveel mogelijk bewoners (niet noodzakelijk eigenaars) te overtuigen om deel te nemen. Eigenlijk moet de collectieve investeringsbeslissing en het energiedelen totaal los van mekaar gezien worden. De collectieve investeringsbesliising is een zaak van de VME, met alle gebruikelijke meerderheden die nodig zijn en een verdeling van de kosten volgens het aandeel in de mede-eigendom. Het energiedelen is een engagement tussen de bewoners van het gebouw, en dus, omdat het ene verknoopt is met het andere, is het onvermijdelijk om de de algemene vergadering erbij te betrekken. Die kan inderdaad best beslissen wie te kiezen als "beheerder" (50%+1), maar omwille van de kosten, doen ze dat best autonoom, zonder te veel bemoeiingen van de syndicus. Het overtuigen van de bewoners om mee te doen hangt dan af van heel veel en goede communicatie, om weerstand te overwinnen, en de bewoners ervan te overtuigen dat ze er baat bij hebben om mee te doen. Want iedereen heeft de

vrijheid om te beslissen om al dan niet mee te doen, niet meer mee te doen, of toch wel mee te doen. Zij die niet meedoen (of later willen afhaken) moet uitgelegd worden dat dit inderdaad een vrije keuze is, maar dat dit betekent dat hun aandeel in de te delen energie dan automatisch verdeeld wordt onder de deelnemers. Als je die boodschap goed kan brengen, dan moeten zelfs de meest resistente mensen wel inzien dat het beter is om mee te doen, dat ze er alleen bij verliezen door niet mee te doen. Dus nee, niet iedereen moet meedoen, maar het is niet verstandig om niet mee te doen.

- **Keuze verdeelsleutel**
  - Q: Hoe wordt er beslist over de verdeelsleutels?
  - A: In theorie is de verdeelsleutel vrij in te stellen (als de som maar 100% is), maar in de praktijk gaat dit conflicteren met de wet op de mede-eigendom; de investering wordt gedragen door alle eigenaars volgens hun aandeel in de eigendom ("duizendsten"), andere verdeelsleuteles afspreken dan deze die de grootte van elk appartement beschrijven riskeert dan een punt van discussie te worden binnen het appartementsgebouw. Daarnaast, met welke elementen gaat men die dan bepalen? De grootte van gezinnen kan evolueren in de tijd (jonge kinderen erbij, volwassen kinderen uit huis, sterfgevallen), het werkregime kan veranderen (remote werk tegenover werken uit huis, ...), enz.
  - Dat is opnieuw een grijze zone. De beheerder "kiest in samenspraak met de deelnemers" de verdeelsleutels, wat er in een VME op neerkomt dat men de "duizendsten" aanhoudt, en daarvoor zou dan een **gewone meerderheid** (50%+1) volstaat.