

datum: 12 mei 2023

## **Energieke Vrijdag 19 – Energiedelen in appartementen**

### **1. Vragen m.b.t. studie KCVS (presentatie Think E)**

#### **1.1. Opmerking: vergeet ook niet dat een syndicus dit alles ook niet gratis kan doen!**

Reactie: dat klopt, dat kwam inderdaad aan bod in de toelichting

#### **1.2. Is het juridisch/economisch zinvol om alle individuele (Fluvius) meters in een gebouw te vervangen door 1 collectieve meter (en dus 1 contract), en daarna met submeters de energiekosten te verdelen in het gebouw?**

Antwoord: Dit is wettelijk niet toegelaten. De uitzonderingen voor "achter de meter" situaties zijn uitgelegd in MEDE-2020-01 van de VREG:

<https://www.vreg.be/nl/document/mede-2020-01>

#### **1.3. Vanaf hoeveel kwh is het interessant?**

Antwoord: Vanaf meer dan 5 kWp geïnstalleerd vermogen zou het interessant kunnen zijn. Helaas is het antwoord niet één éénduidig en hangt het ook af van de individuele verbruiken van de appartementen (of eventuele commerciële units) en bvb hoogte van het elektrisch verbruik, wat verhoogd kan worden door bvb. gedeelde laadpalen.

#### **1.4. In presentatie 1 geef je aan dat 20% rendabel is, 80% niet. Over welke winstmarges gaat het dan gemiddeld genomen per jaar? Is het een winst van 5 euro, 50, 100, 300?**

Antwoord: De 20 en 80% gaat eigenlijk over het type van appartementsgebouw: bij 80% van de appartementsgebouwen is het niet mogelijk om aan 2,5 kWp geïnstalleerd vermogen per appartement te komen. Het is maar bij lage appartementen, nu in de minderheid, dat dit wel mogelijk is.

Dit hangt heel erg af van de kenmerken van het appartementsgebouw, typisch zien we een opbrengst voor een traditioneel appartement van tussen de 100 en 300 euro per jaar. Maar dat is natuurlijk heel erg afhankelijk van de hoeveelheid geïnstalleerde zonnepanelen en het geldende injectietarief.

#### **1.5. Individuele PV per appartement heeft een gunstige invloed op de EPB / EPC, wat is de invloed bij collectieve PV voor de individuele appartementen?**

Antwoord: Voor het individuele appartement zal dit enkel een effect hebben indien er een fysieke connectie is met het individuele appartement en dus in het scenario dat een individuele installatie geplaatst wordt. Indien die er niet is heeft dit enkel een impact op de collectieve EPC. Maar in beide gevallen dus wel een impact, ofwel op het individuele ofwel op het collectieve EPC.

**1.6. Als je een 2de verblijf hebt in een gebouw kan je dan ook deelnemen aan het energiedelen met je thuisadres?**

Antwoord: Kijk hiervoor op de website van de VREG: energiedelen met je eigen eigendommen (= zelfde titularis) kan perfect, dus de elektriciteit van een PV-installatie op je woning kan je gebruiken bij je 2<sup>e</sup> verblijf.

Een combinatie Energiedelen Zelfde titularis en Energiedelen appartementen kan dan weer niet, je kan maar aan één vorm van energiedelen doen. Het één sluit dus het ander uit.

**1.7. Ik dacht dat verkoop aan meerdere afnemers enkel toegelaten was binnen VME? Anders wordt je toch energieleverancier met alle verplichtingen die daarbij horen?**

Antwoord: dit kan binnen appartementsgebouw (of eventueel multifunctioneel gebouw als het over bedrijfsunits gaat), maar dat kan ook door bvb. een eigenaar, niet alleen door een VME (Vereniging van Mede-Eigenaars). Dit kan ook binnen een energiegemeenschap.

**1.8. Wat met discussies binnen VME's over toekomstige werken aan vb. dak als er zonnepanelen opstaan? Wie staat in voor die "meerkosten" om zonnepanelen etc. te verwijderen als werken nodig zijn?**

Antwoord: uiteraard is het hierbij relevant om goede afspraken te maken. Wie de kosten draagt zal afhangen van of het een collectieve of individuele installatie is. Het is uiteraard ook belangrijk om voldoende vooruit te denken. Als er nog bvb. isolatiewerken aan het dak moeten gebeuren, is het een logische volgorde om deze eerst uit te voeren, en daarna PV-panelen te plaatsen.

**1.9. Is het dak niet 100 % gemeenschappelijk? Dwz als je privaat iets wil doen, moet je altijd toestemming krijgen van de VME?**

Antwoord: ja, er is een 4/5 meerderheid nodig bij een VME om op individuele basis een dak te kunnen gebruiken (exclusies genotsrecht).

## 2. Vragen m.b.t. praktijkvoorbeeld Brugge (presentatie Veronique Soulliaert)

### 2.1. Case Brugge: hoeveel tellers in totaal? 3 privaat + 4 gemene delen?

Antwoord: 4 gemene delen, in elk gebouw ca 10 appartementen (dus ca 40 in totaal)

### 2.2. Heeft dan in San siro elk appartement een gelijk aantal zonnepanelen geplaatst, en ligt het plat dak vol, of plaatsen slechts een beperkt aantal eigenaars een PV installatie?

Antwoord: Die beslissing over het scenario is nog maar heel recent. Recent werd beslist zonnepanelen te leggen voor gebruik in de gemeenschappelijke delen en de ruimte is voorzien, maar deze beslissing wordt door één van de mede-eigenaars aangevochten. De rest van het dak werd onderverdeeld op basis van de quotiteiten per appartement. Iedereen kan dit afzonderlijk opnemen wanneer hij dit wenst. Enkele bewoners zijn al concrete stappen aan het ondernemen om PV te leggen. Het is dus nog wat vroeg om daar al een definitief zicht op te krijgen.

### 2.3. In de toelichting zonneplan kwam kort aan bod dat jullie ook onderzoek doen naar energiedelen tussen bedrijf en burgers. Hoe ver staat dit en hoe pak je dat aan?

Antwoord: Dit zit niet ondergebracht in het zonneplan. Brugge heeft daarvoor een samenwerking met Brugge Geeft Energie vzw (BGE). Deze organisatie ondersteunt bedrijven in hun energie-aanpak (zie [webinar december 2021](#) en [www.bruggegeeftenergie.be](http://www.bruggegeeftenergie.be)). Bedoeling is dit aan te bieden aan mensen die zelf geen zonnepanelen kunnen plaatsen. In de Brugse binnenstad zijn omwille van erfgoedredenen wel wat mensen in deze situatie. Een eerste opportuniteit met een bedrijf wordt momenteel uitgewerkt.

### 2.4. Wat zijn de verbeterpunten van Brugge bij een volgend project?

Antwoord:

- Er is nood aan onafhankelijk advies. Bepaal op voorhand welke rol je als gemeente of stad in dit verhaal kan/wil opnemen.
- Wil je werken op maat van één appartementsgebouw? Hou rekening met het voortraject die de bewoners van het appartementsgebouw reeds hebben doorlopen. Breng in beeld "waar zitten de knelpunten" en "wat is er nodig om alle neuzen in dezelfde richting te krijgen". Ga op zoek naar een win-win situatie voor alle betrokken partijen.
- Energiedelen is een complexe materie, zet behapbare stapjes met mede-eigenaars. Maak je gebruik van externe expertise om te bepalen wat mogelijk is, vertaal dan de resultaten van de studie in begrijpbare taal voor iedere mede-eigenaar. Laat voldoende tijd tussen infomoment en beslissingsmoment. Zorg dat alle informatie achteraf vlot beschikbaar is voor elk mede-eigenaar. Neem voldoende tijd om alle individuele vragen te beantwoorden alvorens tot een beslissingsmoment te komen.

## 3. Vragen mbt praktijkervaringen Managimm (presentatie Vincent Spruytte)

### 3.1. Groenestroomcertificaten: die certificaten bestaan niet meer in Vlaanderen, dacht ik?

Antwoord: dat klopt inderdaad, de context in Brussel is anders.

### 3.2. Zijn er in Vlaanderen nog nettarieven te betalen binnen het appartementsgebouw als er energie wordt gedeeld? + In Vlaanderen, als energiedeler moet je ook netwerkkosten, enz. betalen of is dat enkel aan de afnemer gerekend? + Momenteel is er naar mijn weten in Vlaanderen geen vrijstelling op de distributietarieven binnen hetzelfde gebouw. Is de Vlaamse regering hieraan aan het werken?

Antwoord: Het is niet toevallig dat we terechtkomen in Brussel als we op zoek zijn naar inspirerende voorbeelden rond energiedelen. Daar is een kader rond heffingen en distributienettarieven dat stimulerend is om te delen binnen 1 gebouw. In Vlaanderen is daar geen enkel verschil tussen: gebruikt u een stukje 'net' van 2 meter tussen de teller van de gemene delen in een gebouw en de teller van appartement 1 om de stroom van op het eigen dak te gebruiken, dan betaalt u alles hetzelfde dan als dat de stroom van een grootschalige centrale van de andere kant van het land komt. VVSG is eind vorig jaar te gast geweest in de klimaatcommissie van het Vlaams parlement en heeft daar o.a. het pleidooi gehouden om daar een differentiatie in te voorzien. Er is momenteel een lopende studie lopende in opdracht van de VREG, uitgevoerd door Vito-Energyville om na te gaan of er een besparing is die zou rechtvaardigen om een differentiatie in distributienettarieven te voorzien.

~~In Brussel is dat een experiment dat meer dan waarschijnlijk niet zal worden verlengd omdat op die manier de niet veranderde kosten op de niet-participanten worden verhaald.~~

### 3.3. Rekenen de klassieke energieleveranciers bijkomende kosten aan de bewoners als zij lid zijn van de energiegemeenschap?

Antwoord: In Brussel is er geen energieleverancier die extra kosten aanreken. Vincent heeft begrepen dat dit ook niet toegelaten is in Brussel.

Opmerking daarbij: in Brussel is het aantal energieleveranciers dat actief is en nog nieuwe klanten aanneemt heel beperkt. Het gaat over Engie Electrabel en Total Energies, die in Vlaanderen ook formules hebben die geen kosten aanrekenen voor energiedelen.

### 3.4. Hoe zijn de PV-installaties en WKK van de EG gefinancierd? Moeten de opbrengsten niet bij de EG blijven?

Antwoord: in dit specifieke geval werd de installatie geplaatst via een derdepartij-financiering. Dit is wel nu niet meer toegelaten.

In de huidige situatie is het zo dat een reservefonds voor investeringen op een spaarrekening bijna niets meer opbrengt, het is beter om hiermee een investering te doen in energetische investeringen die een hoger rendement opleveren. Managimm probeert dan ook de eigenaars te overtuigen om te gaan investeren met hun spaarfonds. De rol van de syndicus is dan ook natuurlijk groter.

### **3.5. Heeft de extra werklast (logischerwijs) geleid tot hogere facturen voor jullie diensten als syndicus?**

#### **+ Enig idee hoeveel tijd u er als syndicus dan heeft aan gespendeerd?**

Antwoord: er is een honorarium bekomen voor de syndicus van 3 cent per verkochte kWh aan de EG (of 30 euro per MWh). Dit houdt alle administratie in, facturatie en boekhouding, ook de verantwoordelijkheid voor de BTW-administratie.

Antwoord: Het opstellen van de eerste energiegemeenschap heeft uiteraard een pak uren en energie gekost. Het dagelijks werk, wat opvolging van de EG betreft na opstart, valt daarentegen mee. Er is naar schatting 4u per maand nodig voor de facturatie, administratieve opvolging en trimesteriële BTW-aangifte van onze boekhoudafdeling.

### **3.6. Zijn PV panelen aan de gevel al door de (Brusselse) brandweer positief geadviseerd?**

Antwoord: Het gedeelte zonnepanelen op de gevel en ter vervanging van de glazen balustrades moet nog worden goedgekeurd door de AV, pas daarna kan een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden, en dus de positie van de brandweer vernomen worden.

### **3.7. Hoe noemt deze energiedeelgroep in Brussel?**

Antwoord: (burger)energiegemeenschap Marius Renard (naar de naam van het appartementsgebouw)

### **3.8. Wordt de meeropbrengst ook gebruikt voor isolatiemaatregelen of enkel om meer energie te produceren?**

Antwoord: Bij Managimm ziet men in het opzetten van een energiegemeenschap net het goede instrument om middelen op te halen in functie van die noodzakelijke renovaties. Op die manier kan een opbrengst gegenereerd worden in plaats dat dit enkel een kostenpost vormt.

### **3.9. In project Marius Renard wordt EG gebruikt om budget te verhogen om te renoveren, is het dak hier wel of niet energetisch gerenoveerd?**

Antwoord: Het dak werd in 2019 volledig gerenoveerd volgens de opgelegde isolatienormen om de gewestelijke premies te bekomen. Dit nieuw dak werd 100% betaald door de derde investeerder van de WKK (cadeau!).

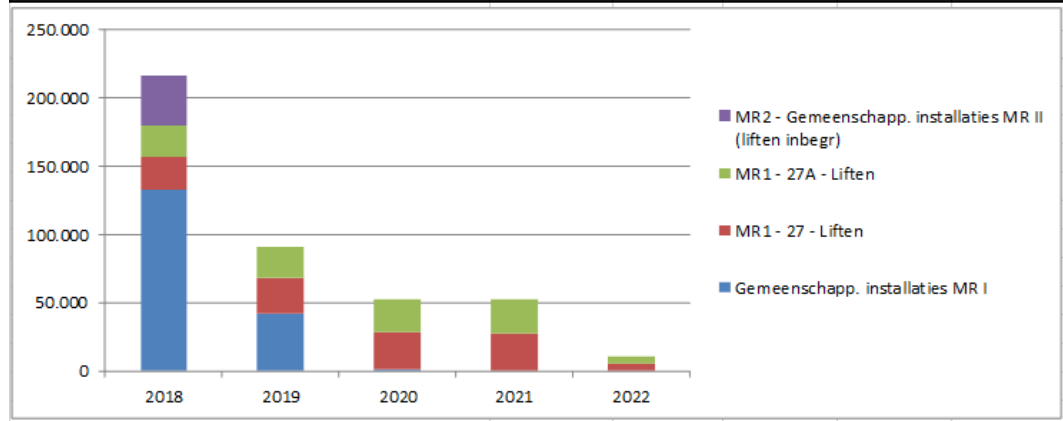
### **3.10. Kan er een overzicht gegeven worden wat het verschil is tussen het Vlaamse en Brusselse kader mbt het opstellen van een EG bij appartementsgebouwen.**

Antwoord: daar zijn verschillende aspecten aan, waarvan het belangrijkste is dat er bijna geen distributienettarieven.

## 4. Aanvullingen

### 4.1. Nog wat interessante cijfers over de case Marius Renard:

VME Marius Renard					
450 appartementen in Anderlecht					
Installatie van een WKK in december 2018					
Opstelling van een EG in 2022					
<b>Evolutie aankoop elektriciteit van het netwerk</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Gemeenschapp. installaties MR I	132.849	41.869	1.520	510	672
MR1 - 27 - Liften	24.103	25.485	26.434	27.340	5.288
MR1 - 27A - Liften	22.948	23.585	23.972	24.974	5.308
MR2 - Gemeenschapp. installaties MR II (liften inbegr)	36.239	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>216.139</b>	<b>90.940</b>	<b>51.926</b>	<b>52.824</b>	<b>11.268</b>



VME MARIUS RENARD - INJECTIE OP NETWERK									VME MARIUS RENARD - VERKOOP AAN EG	
EAN 541448965001067527	kWh PU	Prijs excl BTW	Totaal PU	kWh DU	Prijs excl BTW	Totaal DU	BTW 21%	TOTAAL	kWh	
01/01/2022 - 01/02/2022	14.342,96	17,810	2.554,45	40.496,88	11,208	4.539,05	1.489,64	8.583,14	6.723,73	
01/02/2022 - 01/03/2022	39.555,35	15,134	5.986,17	55.769,65	9,524	5.311,61	2.372,53	13.670,31	8.314,98	
01/03/2022 - 01/04/2022	53.950,15	24,719	13.335,79	63.952,82	15,556	9.948,80	4.889,76	28.174,35	9.317,96	
01/04/2022 - 01/05/2022	38.847,14	17,362	6.744,72	46.721,89	10,927	5.105,17	2.488,48	14.338,37	9.242,06	
01/05/2022 - 01/06/2022	30.132,50	16,436	4.952,68	42.532,58	10,344	4.399,59	1.963,98	11.316,25	9.796,70	
01/06/2022 - 01/07/2022	11.476,30	20,387	2.339,70	12.887,78	12,830	1.653,57	838,59	4.831,86	6.056,83	
01/07/2022 - 01/08/2022	6.189,49	29,900	1.850,64	8.292,94	18,817	1.560,49	716,34	4.127,47	5.936,28	
01/08/2022 - 01/09/2022	6.674,76	41,698	2.783,27	7.404,26	26,242	1.943,06	992,53	5.718,86	6.211,26	
01/09/2022 - 01/10/2022	10.533,57	32,243	3.396,31	5.266,47	20,292	1.068,65	937,64	5.402,60	6.848,73	
01/10/2022 - 01/11/2022	13.205,34	14,645	1.933,94	12.152,29	9,217	1.120,05	641,34	3.695,33	15.076,01	
01/11/2022 - 01/12/2022	18.563,54	16,787	3.116,29	32.904,93	10,565	3.476,34	1.384,45	7.977,08	12.500,86	
01/12/2022 - 01/01/2023	40.543,39	25,057	10.158,76	56.429,87	15,769	8.898,45	4.002,01	23.059,22	19.167,05	
							Totaal	130.894,84	115.192,44	
PU = piek uur										
DU = daluur										

### 4.2. Standaarddocumenten/tips:

Hier kun je al een modelovereenkomst vinden voor P2P, mogelijks wordt dit nog aangevuld specifiek voor VME's/appartementen: [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/groene-energie/energiedelen-en-persoon-aan-persoonverkoop](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/groene-energie/energiedelen-en-persoon-aan-persoonverkoop) (Ward Steeman)

Zoals Brugge stelt: vergeet noodzaak van grondige renovatie niet. Er is vanuit Vlaanderen recent een premie voor opmaak renovatie masterplan gelanceerd: [www.vlaanderen.be/veka/nieuwsberichten/grootschalige-renovatie-van-appartementsgebouwen-noodzakelijk](http://www.vlaanderen.be/veka/nieuwsberichten/grootschalige-renovatie-van-appartementsgebouwen-noodzakelijk). Idealiter koppelt VME/syndicus de opbrengst van gezamenlijke PV aan (het opmaken van) dergelijke masterplannen en meerjaar- onderhoudsplan om volgende stappen naar CO2 reductie te versnellen (Kris Moonen)