

DATUM	ECOOb CV PLAATST DIE INSTALLATIE OP HAAR KOSTEN MET DE TOESTEMMING VAN DE BEWONER OP DE EIGEN WONING GELEGEN (STRAAT / NR / POSTCODE)	ONDER VERMELDE PERSONEN VERKLAREN HIERVAN BEWONER EN EIGENAAR TE ZIJN NAAM EN VOORNAAM:

Doel

De bewoner, Klimkracht vzw, ECOOb cv en de vertrouwenspersoon sluiten deze overeenkomst waarbij de bewoner de elektriciteit koopt die hij/zij gebruikt van een nieuwe zonnepaneleninstallatie.

De voordelen voor de bewoner/eigenaar:

- Goedkoper dan zijn/haar huidige elektriciteitsstarief voor het gedeelte afgenomen zonnestroom
- Verkoop van de niet gebruikte zonnestroom en eigenaar van de installatie na 15 jaar
- De levensduur van een nieuwe installatie wordt geschat op 30 jaar
- Duurzame stroom: beter voor het klimaat
- Ontzorging (technisch, administratief, financieel...)

- **ECOOb cv** is een energiecoöperatie van burgers met o.a. een specialiteit in het financieren en ontzorgen (technisch, financieel en administratief) van zonnepaneelinstallaties (ESCO), en is vertegenwoordigd door:

Steven Decat, gedelegeerd bestuurder van ECOOb cv
Ondernemingsnr 0696.887.689
Adres: Roeselveld 1 3020 Herent
Contact: info@ecoob.be

- **Klimkracht vzw** is een vereniging zonder winstoogmerk die zich – in samenwerking met ECoOB - inzet voor het klimaat en sociale projecten, en is vertegenwoordigd door:

Johan Rosius, voorzitter Klimkracht en bestuurder bij ECoOB en/of Leo D'haese, bestuurder bij Klimkracht en ECoOB
Ondernemingsnr. 0771.905.115
Adres: Kleine Appelstraat 9 3150 Haacht

- **Vertrouwenspersoon** is een werknemer van een organisatie (OCMW, provincie, buurtwerk, sociale organisatie...) die de intentie heeft om de bewoner/eigenaar te begeleiden in het hieronder beschreven Zonnebouwers+ traject:
 - voor zover de bewoner/eigenaar dat wenst,
 - in aanvulling op de technisch/financiële/administratieve diensten van ECoOB
 - binnen het competentiedomein van de organisatie.

Naam van de organisatie:

Ondernemingsnr van de organisatie:

Adres van de organisatie:

Contactgegevens (tel. en/of e-mailadres):.....

Naam en voornaam van de contactpersoon:

Bovenvermelde partners komen tot een overeenkomst onder de volgende voorwaarden (verantwoordelijkheden en voordelen per partner):

De bewoner – eigenaar van de woning

Zal een concreet voorstel van ECoOB krijgen:

- Om een zonnepaneleninstallatie te plaatsen op zijn/haar eigendom (dak...) indien het dak hiervoor geschikt lijkt.
- Waarvan hij/zij de geproduceerde zonnestroom die ter plaatse wordt gebruikt (eigenverbruik) koopt:
 - mits betaling van een vast maandelijks bedrag: dat is het enige dat de bewoner moet betalen;
 - dat maandelijks bedrag wordt vastgesteld als:
het gemiddeld dagelijks elektrisch gebruik in kWh = maandelijkse kost in €

Bv: met een jaarverbruik van 4.000 kWh is het dagelijks gebruik
 $4000 \text{ kWh} / 365 = 10,96$ zodat het maandelijks bedrag afgerond 11 € bedraagt;
 - dit vast maandelijks bedrag wordt betaald door een vaste maandelijkse betalingsopdracht bij zijn/haar bank.

- Het staat de bewoner vrij om niet akkoord te gaan met het voorstel en hij/zij kan dan een aangepast voorstel vragen of deze overeenkomst weigeren.
- Indien de bewoner/eigenaar akkoord is met een voorstel voor een concrete PV-installatie:
 - zal hij/zij zich engageren om de stappen te nemen die voor uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk zijn en kan daarvoor - indien gewenst - samenwerken met zijn/haar vertrouwenspersoon/begeleider;
 - zal ECoOB een installateur/plaatser cont(r)acteren die de plaats (dak...), de elektrische installatie en het voorstel moet onderzoeken o.a. op haalbaarheid (elektrisch vermogen, prijs, bruikbare plaats, schaduw) en wettelijke voorwaarden (o.a. veiligheid zoals asbest ? draagkracht van het dak ?);
 - zal de bewoner/eigenaar, op basis van het onderzoek, een (eventueel aangepast) voorstel krijgen in de vorm van een offerte of te bevestigen order, en hiervoor zijn/haar akkoord geven of stoppen met deze overeenkomst;
 - zal ECoOB de installatie en keuring financieren en laten uitvoeren, en een verzekering afsluiten voor de installatie tegen waterschade, brandschade en stormschade.
 - Krijgt ECoOB:
 - de injectiestroom, de lokaal geproduceerde stroom die de bewoner niet gebruikt, zoals geregistreerd door de digitale meter. Meer uitleg hierover in bijlage 1;
 - de toestemming die installatie te laten uitvoeren door een plaatser/installateur.
- Na het einde van de overeenkomst zal de bewoner eigenaar worden van de installatie en alle geproduceerde stroom, en dus de niet gebruikte zonnestroom kunnen:
 - verkopen als injectiestroom (terug geleverde stroom),
 - of delen met een andere woning of organisatie.
- Zal – in de mate dat hij/zij dit wenst - begeleid en ondersteund worden op financieel, technisch, administratief door de coach en coördinator van ECoOB.
- Zal ECoOB tijdig problemen met de installatie (veiligheid, productie, vervuiling...) melden en zelf geen aanpassingen aan de installatie (laten) uitvoeren (bv. batterij) zonder uitdrukkelijke toestemming van ECoOB.
- Zal de coach van ECoOB, de installateur en de keurder toegang verschaffen tot het dak (of een andere plaats voor de zonnepanelen) en het nemen van beelden:
 - voor zover noodzakelijk bij plaatsing, keuring, toegang tot het net, reparaties en onderhoud en

- beide partijen engageren zich om een moment af te spreken waar dit voor beide past.
- Geeft de bewoner aan ECoOB de toelating om de afname- en injectiegegevens (EANcode vereist) op te vragen bij Fluvius.
- Geeft de toelating aan ECoOB, Klimkracht en de vertrouwenspersoon om de gegevens (en ev. beelden) die hij/zij meedeelt in het kader van deze overeenkomst te gebruiken, maar alleen voor de uitvoering van deze overeenkomst en mits bescherming van die gegevens, in overeenstemming met de wetgeving (AVG) en de privacy verklaring beschreven in <https://www.ecoob.be/privacy>. Ander gebruik is dus onderworpen aan de expliciete toestemming van de bewoner/eigenaar.

ECoOB cv

- Stuurt een energicoach naar de woning, waarbij hij/zij een concreet voorstel maakt voor een geschikte zonnepaneleninstallatie op basis van een onderzoek van het elektrisch jaarverbruik in de woning, nu en in de toekomst, het geschikte deel van het dak, de prijzen van materialen en energie...
- Stelt een coördinator ter beschikking:
 - voor de bouw van de installatie: contacteert een installateur en begeleidt de coach, bewoner/eigenaar en installateur, tijdens de installatie, en de keuring, indien nodig;
 - contacteert een installateur indien nodig voor herstellingen, reparatie en onderhoud en volgt de werken op;
 - is bereikbaar voor allerlei vragen in verband met de installatie, via mail of telefoon (helpdesk);
 - zal de technische, administratieve en financiële afhandeling coördineren en/of uitvoeren, o.a. een gepaste verzekering afsluiten, premie aanvragen, de installatie, keuring en verzekering betalen en erop toezien dat Fluvius de digitale meter, die vereist is bij plaatsing van nieuwe zonnepanelen, gratis komt installeren.
- Doet de volledige investering in materiaal, plaatsing, keuring, aansluiting op het net, noodzakelijke reparaties en onderhoud voor de hele zonnepaneleninstallatie tijdens de duur van de overeenkomst.
- Wordt eigenaar van de installatie en de injectiestroom (terug geleverde stroom) tijdens de duur van de overeenkomst, zoals beschreven in bijlage 3.
- Zal de investering hoofdzakelijk financieren door:
 - inning van de premie van de overheid op naam van ECoOB;
 - verkoop van de injectiestroom (terug geleverde stroom);

- het vast bedrag de bewoner maandelijks betaalt;
- de korting die ECoOB bekommt bij de installateur/plaatser.

Klimkracht VZW

- Coördineert het project Zonnebouwers+: overlegt met de partners, zoekt oplossingen voor problemen en zorgt ervoor dat alle financiële verplichtingen en engagementen in het kader van de projecten (i.v.m. toelagen en subsidies) worden nagekomen.
- Ontvangt subsidies van de Provincie Vlaams Brabant in het kader van duurzame Klimaatprojecten en toelagen van de Koning Boudewijnstichting in het kader van “Teder warm voor het klimaat”:
 - voor de vergoeding van de coaches,
 - het beheer, administratie en coördinatie door ECoOB
 - de verzekeringen en verplaatsingen in het kader van Zonnebouwers+.
- Beheert het garantiefonds waarmee de financiële verplichtingen t.o.v. alle betrokkenen kunnen worden gegarandeerd.
- Zal in het kader van deze overeenkomst ECoOB compenseren voor verliezen en onkostenvergoedingen van betrokken vrijwilligers van Klimkracht betalen.

De vertrouwenspersoon

- Zorgt voor het eerste contact met de bewoner met een begrijpbare uitleg over het project, en – indien gewenst – afspraken voor sociale begeleiding in samenspraak met de bewoner, minstens tot de zonnepaneleninstallatie werkt zoals voorzien.
- Begeleidt de bewoner indien deze bepaalde zaken niet zelf kan (bv. afspraken met de coördinator en coach, aanmaken van een doorlopende opdracht voor de betaling van het vast maandelijks bedrag, opzoeken van het jaarlijks elektriciteitsverbruik...).
- De vertrouwenspersoon oordeelt samen met de bewoner, of de bewoner begeleiding nodig heeft, en op welke punten de vertrouwenspersoon die begeleiding kan geven.
- Het is gewenst om na de installatie nog verder samen te werken (vertrouwenspersoon met ECoOB) om te zorgen voor minder energieverbruik, slimmer om te gaan met de beschikbare zonnestroom en de bekwaamheid van de bewoner te stimuleren.

- ECoOB kan hiervoor, wanneer de bewoner dit wenst, intelligente verbruiksmeters en verbruiksanalyses beschikbaar stellen die kunnen helpen bij concrete aanbevelingen zoals vervangen van toestellen die té veel elektriciteit verbruiken, natuurlijke koeling in de zomer, wassen en drogen als de zon schijnt...

Duur en einde van de overeenkomst

De overeenkomst begint op het ogenblik dat de installatie gekeurd is en elektriciteit produceert die de bewoner/eigenaar kan gebruiken, en duurt 15 jaar.

Indien de betaling van het vast maandelijks bedrag gedurende een aantal maanden onderbroken wordt zal de duur van de overeenkomst met hetzelfde aantal maanden verlengd worden. Het aantal maanden onderbreking wordt daarbij afgerond naar beneden om het aantal maanden verlenging te bekomen, bv. 5,6 maanden onderbreking wordt 5 maanden verlenging, dat is in het voordeel van de bewoner/eigenaar.

De overeenkomst kan vroegtijdig beëindigd worden door beide partijen door een eenvoudig geschreven bericht (mail, brief) gericht aan de tegenpartij (de coördinator van ECoOB of de bewoner/eigenaar) met een vooropzeg van 60 dagen, waarvan dag 1 de datum van de poststempel of de datum van de ontvangst van de e-mail is.

De bewoner kan de overeenkomst beëindigen mits betaling aan ECoOB van het restbedrag (bijlage 2). Indien de bewoner, ECoOB of Klimkracht de overeenkomst beëindigen:

- wordt de bewoner eigenaar van de installatie en alle geproduceerde stroom vanaf dat ogenblik. Dit wordt door ECoOB meegedeeld aan de beheerder van het elektrisch net.
- Vervallen de verplichtingen van ECoOB en Klimkracht (onderhoud, reparaties, ondersteuning coördinator, verzekering...).

ECoOB is gedurende de hele contractuele periode verantwoordelijk voor de optimale werking van de installatie, inclusief financiering en uitvoering van eventuele herstellingen. Dat is niet langer zo na het einde van de overeenkomst. ECoOB moet ervoor zorgen dat de installatie in goede staat is indien de installatie begonnen is en de overeenkomst vroegtijdig eindigt.

De overeenkomst eindigt eveneens als de zonnepanelen van het dak gehaald worden indien het dak moet hersteld worden. Een nieuwe overeenkomst kan dan gemaakt worden indien gewenst, zoals beschreven in het artikel “Herstelling aan het dak”.

Verandering van eigendom van de woning

Indien de woning voor het einde van de overeenkomst verandert van eigenaar bij een verkoop (of gelijk welke oorzaak van verandering van eigenaar) engageert de bewoner zich:

- ECoOB of Klimkracht vóór de uitvoering van de verkoop hiervan op de hoogte te brengen;
- de potentiële koper of nieuwe eigenaar op de hoogte te brengen dat de zonnepaneleninstallatie eigendom is van ECoOB zodat hij/zij hierover afspraken kan maken met de coördinator van ECoOB.

Bij verandering van eigenaar van de woning (verkoop, erfenis...) vóór het einde van de overeenkomst krijgt de nieuwe eigenaar van de woning (maar geen eigenaar van de zonnepaneleninstallatie) een voorstel voor overeenkomst met de volgende keuzes:

1. Ofwel het restbedrag (bijlage 2) te betalen. Hierdoor:
 - wordt hij/zij de nieuwe eigenaar van de zonnepanelen en kan dus ook de injectiestroom verkopen. Dit wordt door ECoOB meegedeeld aan de beheerder van het elektrisch net;
 - vervallen de verplichtingen van ECoOB en Klimkracht (onderhoud, reparaties, ondersteuning coördinator, verzekering...).
2. Ofwel de overeenkomst verderzetten met overname van rechten en plichten als bewoner/woningeigenaar: o.a.
 - vanaf dan kan de nieuwe woningeigenaar ook de zonnestroom van het dak gebruiken;
 - mits betaling van het vast maandelijks bedrag vanaf het moment dat hij/zij de zonnestroom kan gebruiken;
 - er is geen verlenging van de duur van de overeenkomst;
 - hij/zij kan pas eigenaar worden en de injectiestroom pas gaan verkopen na het einde van de overeenkomst.

Als de nieuwe eigenaar weigert hierover een overeenkomst af te sluiten met ECoOB:

- blijft ECoOB eigenaar en de injectiestroom verkopen zolang ECoOB dit zinvol acht;
- behoudt ECoOB het recht op toegang tot de zonnepaneleninstallatie voor onderhoud, reparatie, en om de installatie te verwijderen voor hergebruik.

Zoals in alle gevallen blijft de vorige bewoner/eigenaar ook in dit geval beschermd zoals beschreven in het bovenstaand artikel over bescherming.

Verhuur van de woning

Bij verhuur of gedeeltelijke verhuur van de woning vóór het einde van de overeenkomst:

- Ofwel blijft de eigenaar gewoon het maandelijks vast bedrag betalen tot de overeenkomst eindigt (zie “Duur van de overeenkomst”). Er zijn geen voorwaarden opgelegd aan wat tussen de verhuurder en huurder wordt afgesproken over het gebruik van de zonnestroom. De verhuurder kan het voordeel van de zonnestroom inbrengen in de huurvoorwaarden (bv. doorrekenen van het maandelijks bedrag) voor zover dit wettelijk toegelaten is.

- Ofwel zal de huurder de maandelijkse betaling van het vast bedrag overnemen, aangezien hij/zij de zonnestroom van het dak zal gebruiken.

Zonnepanelen moeten verwijderd worden, bv. in geval van herstelling aan het dak

De zonnepanelen worden alleen geplaatst als het dak stevig genoeg is om de volgende 25 jaar zonnepanelen te dragen en in overeenstemming is met de geldende wetten en reglementen. Dat betekent dat er geen asbest in het dak zit, dat het dak voldoende geïsoleerd is indien gewoond wordt onder dit deel van het dak.

Indien er toch herstellingen moeten gebeuren aan het deel van het dak waar zonnepanelen op liggen tijdens de duur van de overeenkomst:

- zullen die zonnepanelen van het dak afgehaald worden vóór de uitvoering van de herstellingen, op kosten van ECoOB;
- blijft de zonnepaneleninstallatie eigendom van ECoOB en de overeenkomst eindigt.

ECoOB en de bewoner kunnen dan een nieuwe overeenkomst sluiten om de zonnepanelen opnieuw op het dak te plaatsen.

Stroomonderbreking

Als de productie van zonnestroom onderbroken wordt voor meer dan 4 volle kalenderdagen, te tellen vanaf de dag dat de stroomonderbreking gemeld of vastgesteld werd, mag de betaling van het maandelijks bedrag overgeslagen worden (of terugbetaald worden door ECoOB) voor de maanden waarin die onderbreking meer dan 4 dagen was.

Energiedelen

Indien voor de bewoner geen geschikte zonnepaneleninstallatie kan geïnstalleerd worden zal ECoOB nagaan of de bewoner in aanmerking komt voor energiedelen (gratis een beperkte hoeveelheid stroom ontvangen).

Betwistingen

Bij betwistingen in het kader van deze overeenkomst geeft Klimkracht de voorkeur aan een informele bemiddeling door een OCMW. Indien dit niet lukt is de rechtbank van Leuven bevoegd.

Voor akkoord, gedaan op / /

DE BEWONER(S) EN
EIGENAAR(S)

Naam: _____

Handtekening: _____

Naam: _____

Handtekening: _____

DE VERTROUWENSPERSOON

Naam: _____

Functie: _____

Handtekening: _____

VOOR ECOOB CV

Naam: _____

:Functie: _____

Handtekening _____

VOOR KLIMKRACHT VZW

Naam: _____

Functie: _____

Handtekening: _____

Bijlage 1: Verdeling van de geproduceerde stroom

Tijdens de duur van de overeenkomst wordt de stroom die door de zonnepaneleninstallatie wordt geproduceerd als volgt verdeeld:

- De bewoner krijgt het deel dat hij/zij ter plaatse verbruikt op het moment dat de stroom wordt geproduceerd.
- ECoOB krijgt de rest van de stroom, de injectiestroom (teruggeleverde stroom), en kan die dus verkopen of delen met andere partijen. ECoOB krijgt van de bewoner/eigenaar de toegang tot de gegevens die nodig zijn om die injectiestroom op naam van ECoOB cv te zetten.

Dit wordt als volgt geregeld (informatie: VREG – Isabelle Vandenbon, 16/9/2022):

De woning heeft 1 toegangspunt voor elektriciteit ("1 EANDISnummer"), met

- een allocatiepunt voor afname, dat op naam van de bewoner komt én
- een allocatiepunt voor injectie, dat op naam van ECoOB komt.

ECoOB is de ESCO (Energy Service Company) dat wil zeggen: een energie diensten coöperatie die in dit geval als diensten al de investeringen doet en het onderhoud en reparaties op zich neemt.

Wat de bewoner afspreekt met ECoOB, is een louter contractuele/privaatrechtelijke kwestie; men is vrij in wat men hierover afspreekt. Het is kwestie van een aanvaardbare prijs hiervoor te contracteren.

Bijlage 2: Restbedrag bij overdracht van eigendom

Als de zonnepaneleninstallatie van eigenaar verandert, bv. bij verkoop of beëindiging van de overeenkomst door de bewoner, wordt een restbedrag bepaald dat ECoOB minimaal moet ontvangen om haar investering en bijhorende kosten (reparaties, onderhoud) te dekken. Dat restbedrag wordt hier bepaald als de som van alle reeds gedane uitgaven min alle reeds ontvangen inkomsten, enkel rekening houdend met betalingen die rechtstreeks verbonden zijn met deze investering en daarbij horende verplichtingen.

Restbedrag = investering (installatie, materialen, keuring...)

- verhoogt met de reeds gemaakte kosten voor
 - onderhoud en
 - reparatie
- vermindert met de reeds ontvangen
 - vaste maandelijkse bedragen
 - injectievergoedingen
 - premie
 - korting van de installateur.

Dit restbedrag houdt geen rekening met de kosten die werden gedaan in het kader van de ontzorging voor zover die gedekt zijn door subsidies of toelagen die Klimkracht ontving.

Bijlage 3: Eigenaarschap van ECoOB

Tot het einde van de overeenkomst is ECoOB eigenaar van

- alle onderdelen van de zonnepaneleninstallatie :
 - de zonnepanelen, schakel- en meetborden, monitoringsysteem met bijhorend communicatiemateriaal, aansluiting op het elektriciteitsnet alsook alle bekabelingen, aansluitingen en verlengingen
 - alle andere zaken die ECoOB heeft betaald en bijdragen tot het functioneren van de installatie.
- de injectiestroom (zij bijlage 1).

De eigenaar van de woning en de bewoner aanvaarden dan ook om - tot dan - afstand te doen van elke aanspraak op de installatie en het in artikel 551 van het Burgerlijk wetboek bepaalde recht op natrekking.

- Dit recht van natrekking is een recht, waardoor de vruchten van roerende goederen en de gebouwen en beplantingen op onroerende goederen vermoed worden aan dezelfde eigenaar toe te behoren. Dat vermoeden wordt door deze overeenkomst ontkracht omdat het de eigendom van de zonnepaneleninstallatie en de injectiestroom expliciet toewijst aan ECoOB cv.

De installatie zal dan ook tijdens de duur van de overeenkomst nooit als onroerend goed door incorporatie of bestemming kunnen beschouwd worden.

- Voorbeeld van onroerend goed door bestemming is: de technische installaties van een koekjesfabriek worden geacht eigendom te zijn van de eigenaar van de fabriek.
- Voorbeeld van onroerend goed door incorporatie: de meubelen die in een woning staan worden geacht eigendom te zijn van de eigenaar van de woning.

ECoOB cv mag deze overeenkomst (laten) registreren, bv. bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), het Nationaal Pandregister of via een notaris, als recht van opstal.

Alle voordelen en nadelen als investeerder en eigenaar (premie, injectievergoeding, fiscale gevolgen...) zijn voor ECoOB.

PM: De onroerende voorheffing van de woning mag niet aangepast worden omwille van het plaatsen van zonnepanelen.