

# OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

## RENOVATIE VAN MEDE-EIGENDOMMEN

LENTE 2025

**Getuigenis over ervaringen**  
Energiedelen in mijn mede-eigendom

Yannick d'Otreppe



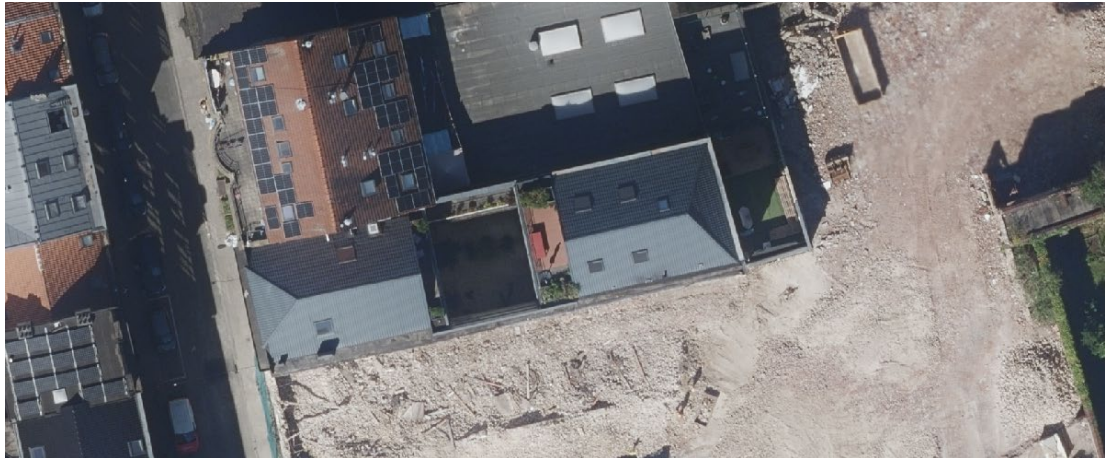
- Getuigenis over de ervaring van het opzetten van energiedelen in een kleine mede-eigendom (8 eenheden).

⇒ **Conclusies**



### Voorstelling van de mede-eigendom:

- ▶ Gelegen aan de rand van de Kleine Ring, in de volkswijk Kuregem in Anderlecht.



Bron: bruGIS

- ▶ “Nieuwe” mede-eigendom (opgericht in 2014).
- ▶ 8 eenheden: 5 eigenaar-bewoners, 3 eenheden in verhuring.



### Voorstelling van de mede-eigendom:

- ▶ Twee gebouwen verbonden door galerijen met een patio in het midden.
- ▶ Renovatie van een voormalige drukkerij omgebouwd tot woningen.



Bronnen: Yannick d'Otreppe



## Opstart van het project:

- ▶ Groot, op het zuiden gericht, zo goed als blind dak.
- ▶ Paar eigenaar-bewoners met wat spaargeld.
- ▶ Voorstel om een deel van het dak te "huren" voor de installatie van PV-zonnepanelen verworpen op de AV.



Bron: Facilitator EDEG

- ▶ Waarom niet kiezen voor een PV-installatie in mede-eigendom? -> Mogelijkheid dankzij het nieuwe “Energiedelen en Energiegemeenschappen”:
- Geen “zware” gedeelde elektriciteitslasten (een goederenlift die sporadisch gebruikt wordt en verlichting van de gemeenschappelijke delen op de gezamenlijke meter).
- VME zonder liquide middelen (zeer klein budget en vrij nieuw zonder echt reservefonds).



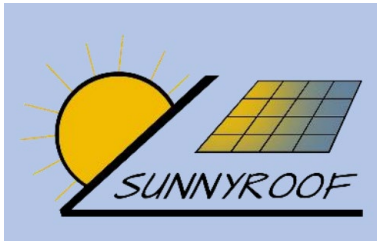
### Oplossingen:

- ▶ Enkele “blokkeringen” onder de mede-eigenaars
  - Het merendeel van wie blokkeerde, waren eigenaars die zelf geen bewoner zijn. Heel wat bezorgdheden en misverstanden. Een van de overtuigende argumenten = levert geld op (op lange termijn).
  
- ▶ Leningsovereenkomst voor vereniging van mede-eigenaars -> mede-eigendom
  - Opgesteld door een notaris en goedgekeurd op de AV.
  
- ▶ Verkregen offertes, moeilijk te vergelijken.
  - Keuze voor TotalEnergies (energieleverancier). Na verschillende aanmaningen, ingebrekestellingen, enz. gaf TotalEnergies het project eenzijdig op en nam meer dan 6 maanden de tijd om het voorschot zonder compensatie terug te betalen.



### Verloop:

- ▶ Uiteindelijk zijn we een jaar later opnieuw begonnen (lente 2024) met Sunnyroof: nieuwe leningsovereenkomst (nieuw bedrag, nieuwe prijsopgave, nieuwe AV, ...)
- Goed nieuws: minder duur en meer PV-zonnepanelen (41 panelen van 425 W - totaal vermogen = 17,25 kWp voor 81,92 m<sup>2</sup> panelen).



- ▶ Contacten (sinds 1 jaar) met Facilitator EDEG:
  - Voorafgaande informatiesessies (seminars, opleidingen, enz.)
  - Goedkeuring door Sibelga dat het om één enkel gebouw gaat in de zin van de OELEK (complexe definitie uit de tijd dat het concept nog in de kinderschoenen stond en er nog niet veel energiegemeenschappen waren)



### Verloop:

#### ► Installatie:

- Zonnepanelen: 41 x TrinaSolar Vertex 425 W
- Omvormers:

1 x Growatt Min 5000 TL-X

1 x Growatt Min 5000 TL-XH

1 x Growatt Min 4200 TL-X



## Verloop:

- Installatie:
  - Kosten: € 20.420 voor de volledige installatie.

Prijzen gedeeld volgens aandelenverdeling:

⇒ (fictief aangezien lening - normaal gesproken - wordt terugbetaald door energiedelen en GC)

| Eigenaars  | Duizendsten | PV-zonnepanelen |
|------------|-------------|-----------------|
| Eigenaar 1 | 116         | € 2 368,72      |
| Eigenaar 2 | 79          | € 1 613,18      |
| Eigenaar 3 | 40          | € 816,80        |
| Eigenaar 4 | 116         | € 2 368,72      |
| Eigenaar 5 | 162         | € 3 308,04      |
| Eigenaar 6 | 171         | € 3 491,82      |
| Eigenaar 7 | 146         | € 2 981,32      |
| Eigenaar 8 | 170         | € 3 471,40      |
| TOTAAL     | 1000        | € 20 420,00     |



## Verloop:

- ▶ Modelovereenkomst energiedelen. Verschillende keuzes vereist:
  - Tarieven, factureringsfrequentie, verdeelsleutels.
  - Opgelet, al deze punten moeten (normaal gesproken) worden goedgekeurd door de AV!

— CREG —

### Electricité

3e trimestre 2024 (1er juillet 2024 - 30 septembre 2024)

Clients protégés

Prix social maximal

|                                     | hors TVA      | TVA 6% comprise |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>TARIF SOCIAL MONOHORAIRE</b>     |               |                 |
| Composante énergie (€cent /kWh)*    | 8,132         | 8,620           |
| Composante distribution (€cent/kWh) | 7,661         | 8,121           |
| Composante transport (€cent/kWh)    | 0,436         | 0,462           |
| <b>Total (€cent/kWh)</b>            | <b>16,229</b> | <b>17,203</b>   |



**Uitdagingen:**

- ▶ De realiteit van een divers publiek.
- ▶ Mede-eigendom heeft minder "macht" dan een energieleverancier.
- ▶ 4 eigenaar-bewoners hebben zich bij de energiegemeenschap aangesloten:
  - De anderen hebben zich niet aangesloten:
    - te veranderlijke huurders
    - een eigenaar die aan het verkopen is
    - een eigenaar die niet bereikbaar is en de gemeentelijke kosten niet betaalt
  - Moeilijkheden bij verandering (nood aan stabiliteit)



**Uitvoering:**

- ▶ Vervanging van alle meters (gratis) van de mede-eigendom.
- ▶ Oprichting van de energiegemeenschap en goedkeuring van het energiedelen (installatie van de PV-zonnepanelen in mei 2024, start van het energiedelen op 1 augustus 2024).
  - Tussen begin augustus en eind januari:

20 % van de productie van de installatie gaat naar energiedelen (veel progressiemarge!)

30 % (tot 39 % voor een eenheid) van het totale elektriciteitsverbruik

Nog geen regularisatiefactuur (installatie operationeel sinds mei en nieuw contract actief sinds juni 2024).



**Uitvoering:**

## ► Kosten:

- Gemiddelde prijs per kWh voor mede-eigenaars (vastgelegd in mede-eigendom):

c€ 18,66/kWh (huidige gemiddelde prijs in Brussel = c€ 40kWh, beste huidige aanbieding = c€ 38/kWh)

- Injectieprijs:

c€ 4,66€/kWh

## ► Een win-winsituatie!

- Hogere rendabiliteit voor installaties in mede-eigendom
- Betere elektriciteitsprijs voor bewoners





- ▶ Energiedelen mogelijk en interessant in een mede-eigendom.
- ▶ Niet zo gemakkelijk op te zetten, maar waarom zou u het niet doen?
- ▶ Interessant voor de mede-eigendom en voor de bewoners.
- ▶ Vereist uiteindelijk niet zo'n grote middelen.





## Gids Duurzame Gebouwen

<https://gidsduurzamegebouwen.brussels/>

- ▶ <https://gidsduurzamegebouwen.brussels/energiedelen-energiegemeenschappen>



## Websites

- ▶ Facilitator Energiedelen en Energiegemeenschappen

<https://leefmilieu.brussels/burgers/diensten-en-aanvragen/advies-en-begeleiding/facilitator-energiedelen-en-energiegemeenschappen>



**Yannick D'OTREPPE**

Mede-eigenaar

☎ + 32 (0)490/66.67.24

✉ [ydotreppe@environnement.brussels](mailto:ydotreppe@environnement.brussels)



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

