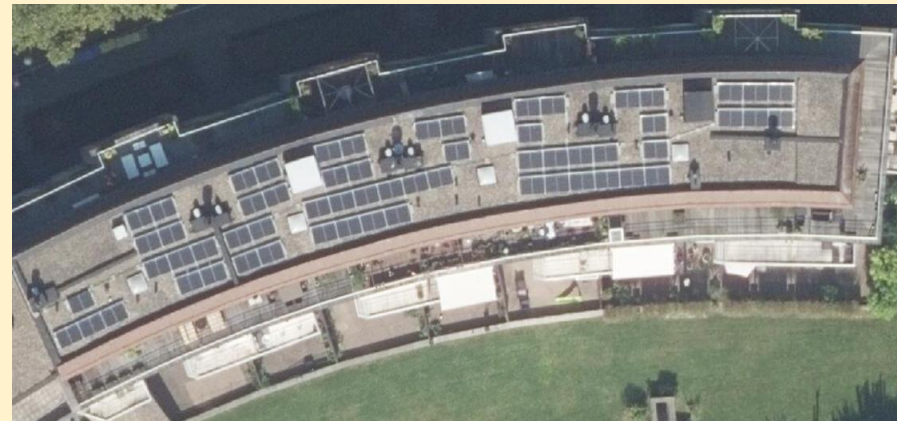




Delen binnen hetzelfde gebouw

« VME Les Jardins D'Artemis - Evere »

Henri Dunantlaan 78, 80, 82, 84



Zonne-energie en ik

- *Al in 1983, toen ik mijn kleine huisje (5 m gevelbreedte) in Kraainem bouwde, had ik mijn dak voorzien op zonnepanelen. Maar door de hoge kostprijs en de toen nog prille technologie heb ik ze uiteindelijk niet geplaatst.*
- *Sinds april 2025 heb ik in Evere wel persoonlijke plug & play-panelen op mijn terras geïnstalleerd.*

Omdat de Brusselse gewestelijke regelgeving het delen van elektriciteit binnen één gebouw toestaat, ben ik al in 2021 met mijn onderzoeken begonnen

- De adviezen waren echter verwarrend, blokkeren en sterk gericht op oude, slecht georiënteerde gebouwen met een gemiddelde mede-eigendom.

Aangezien ons gebouw perfect zuid georiënteerd is, heb ik offertes gevraagd voor twee installaties van telkens 30 zonnepanelen.

Onze ervaring in Evere

- *De mede-eigendom telt 47 appartementen en 56 parkeerplaatsen.*
- *Het gebouw heeft 4 ingangen, maar één enkel dak en één centraal beheer.*
- *Gebouwd in 2007 en bewoond sinds mei 2008.*

Het delen van elektriciteit binnen hetzelfde gebouw was dus mogelijk.

- *Ondertussen produceren onze 61 panelen al meer dan 18 maanden stroom voor “VME Les Jardins d’Artemis”*
- *En sinds augustus 2025 ook voor de bewoners*

Het moeilijke proces van een akkoord in een mede-eigendom

- Na twee lastige AV in 2022 en 2023
- De investeerders-eigenaars waren ontgoocheld door hun ervaringen in Vlaanderen.
- De syndicus stond niet van bij het begin achter het project.
- En sommige eigenaars hadden twijfels en vragen die het beslissingsproces bemoeilijkten. *Dit leidde tot een uitstel van anderhalf jaar, wat lastig was voor de geldigheid van de offertes.*

Het akkoord werd uiteindelijk bereikt voor een aankoop met eigen middelen (reservefonds 32.000 €), onder voorwaarden die door de raad van mede-eigendom werden opgenomen.

Ik heb de volledige projectopvolging (van A tot Z) op mij genomen als lid van de raad van mede-eigendom, en daartoe ook door de AV gemachtigd om de syndicus te ontlasten

Het traject van de installatie

- Na een AV moet men wettelijk 4 maanden wachten vooraleer de beslissingen mogen worden uitgevoerd.
- *September 2023: Ondertekening van het contract met SOLTIS (Evere), maar wegens een grote drukte in Wallonië werd de start van de werken uitgesteld naar 2024.*
- *Juli 2024: Stabiliteitsstudie en ontwerp van de installatie*
- *September 2024*
- Installatie van de panelen door SOLTIS (Evere)
- De twee productiemeters draaien achteruit
- *November 2024: installatie van de slimme meters voor heel de mede-eigendom (5 + 47) door ARGEA voor Sibelga.*



Installatiegegevens

Sunny Tripower 10.0

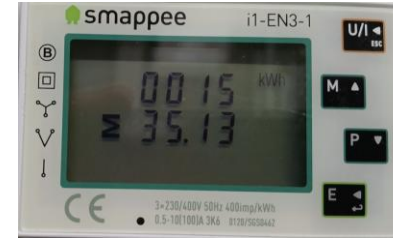


10 kWp
Puissance de générateur
photovoltaïque

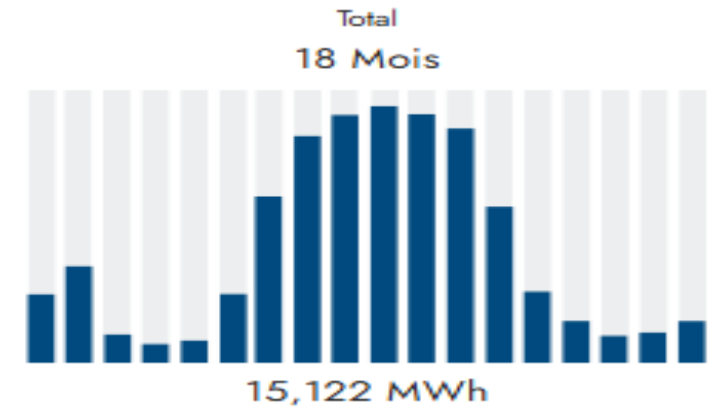
Sunny Tripower 10.0



10 kWp
Puissance de générateur
photovoltaïque



- 2 omvormers Sunny Tripower 10.0 – 10 kWp
- **61 zonnepanelen** (Ja Solar 445W)
- Nominaal AC-vermogen 20 kW
- PV-generatorvermogen 27,145 kWp
- Totale oppervlakte (182m²)





Groenestroomcertificaten (Brussels Gewest)

27,6 GSC voor de eerste periode (2024-10-01 - 2025-06-01)

21,7 GSC voor de zomer (2025-06-01 - 2025-09-06)

7, 2 GSC voor een zeer slechte herfst (2025-09-06 - 2025-12-23)

- Ze zijn ingediend bij Sibelga om doorgestuurd te worden naar Brugel
- En werden aangekocht (49,8 GSC aan 74 EUR excl. Btw per certificaat) door *Illuminons notre quartier* vzw.
- Dat leverde al 3710 € op voor het reservefonds van de mede-eigendom

Dat is al 10% van de investering in 12 maanden!

*Aangezien we nog geen kopie hebben van de 5 energiefacturen van de VME,
is een volledige balans momenteel niet mogelijk*

Beheer van het delen

December 2024: vzw Illuminons notre quartier

Neemt het beheer van de gedeelde energie van de VME op zich.

Januari 2024: Sibelga Brugel

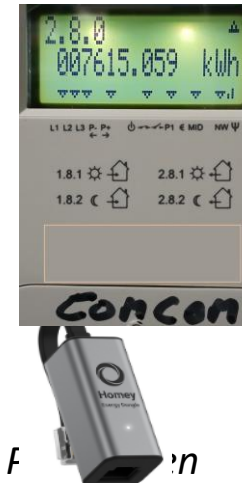
Administratieve chaos tussen de verschillende actoren!

Maart 2025: Energiedelen tussen onze 5 meters.

(*) 2 meters producent/consument (ComCom, Com78)

(**) 3 consumenten (Com80, Com82, Com84) via energiedelen

Domotica-opvolging via **HomeyPro** Dongle op de 5 gemeenschappelijke f

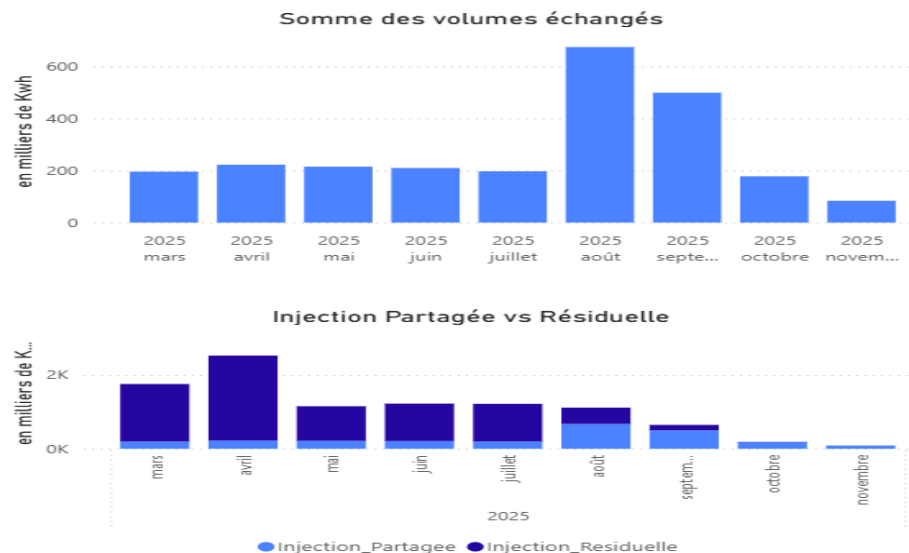


- 26/02/2026
- Energie beschikbaar
- Voor de bewoners



Delen van de productie van de 61 panelen

- *Augustus 2025: de vzw Illuminons notre quartier neemt het delen over*
- Onze wens was een dubbel tarief: “één voor de VME en één voor de bewoners”. Maar...
- De gedeelde elektriciteit naar de gemeenschappelijke meters én naar de aangesloten bewoners wordt aangerekend aan het geldende *sociaal tarief*. Zowel voor de VME als voor de bewoners.
- 12 (bewoners) + 2 (VME producenten/consumenten) + 3 (VME consumenten).



De betrokken actoren

- De syndicus: B.V.H. (Sint-Stevens-Woluwe) en de leden van de raad.
- Soltis: leverancier en installateur van panelen en omvormers.
- As Build: ontwerp van de panelenlay-out en kabeltracés.
- De² Engineering SRL: stabiliteitsstudie van het dak en advies
- Sibelga
- Brugel
- Procontrol: controle van de elektrische installatie.
- Illuminons notre quartier vzw : Beheer van het energiedelen.
- Michel Vandeputte: Projectleider.

Dank u voor uw aandacht