

VERSLAG AANBEVELINGEN ENERGIEDELEN

Th!nk E



Vlaanderen
verbeelding werkt



**KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN**
Interlokale vereniging

| | |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Publisher | Zelf-gepubliceerd door Th!nk E, België 2022 © Kenniscentrum Vlaamse Steden, 2022 |
| Afgerond in: | November 2022 |
| Auteur: | Th!nk E www.think-e.be energiedelen@think-e.be |
| Geschreven door: | Elise van Dijk, Arnor Van Leemputten, Leen Peeters |
| Reviewer: | Matthijs Coninx |
| Layout: | Agata Smok |
| Lettertype: | Calibri |
| Disclaimer: | Een publicatie van Th!nk E in opdracht van de Interlokale vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden. Met steun van het Agentschap Binnenlands Bestuur. |

INHOUDSTABEL

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding..... | 3 |
| Betrachtingen..... | 4 |
| Aanbevelingen | 5 |
| Technologische oplossingen voor een verdeling achter de meter | 5 |
| Aanbeveling..... | 5 |
| Subsidies voor verminderde zelfconsumptie..... | 5 |
| Aanbeveling..... | 6 |
| Aangepaste nettarieven voor energiedelen | 6 |
| Aanbeveling..... | 7 |
| Gereguleerde administratiekosten bij de energieleveranciers | 7 |
| Aanbeveling..... | 8 |
| Procesaanpassing met tijdelijke IT-oplossingen | 8 |
| Aanbeveling..... | 9 |
| Bijkomende meter voor hernieuwbare energie | 9 |
| Aanbeveling..... | 9 |
| Contracts for difference | 9 |
| Aanbeveling..... | 10 |
| PV als roerend goed beschouwen | 10 |
| Aanbeveling..... | 10 |
| Duurzame maatregelen faciliteren | 10 |
| Aanbeveling..... | 10 |
| Conclusie | 12 |

INLEIDING

Deze studie werd uitgevoerd in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse Steden en schetst de uitdagingen van steden en gemeenten voor wat betreft de concrete implementatie en het potentieel van energiedelen in appartementsgebouwen. De aanleiding was de implementatie van de nieuwe energiewetgeving in de protocollen van Fluvius voor energiedelen in één gebouw (vanaf januari 2022), persoon-aan-persoon verkoop, en energiedelen met jezelf (vanaf juli 2022).¹

In deze studie werden 20 appartementsgebouwen onderzocht aan de hand van twee parallelle trajecten. In het eerste traject kreeg een beperkte groep van appartementsgebouwen intensieve kwalitatieve begeleiding van het onderzoeksteam en in het tweede traject werd een kwantitatieve studie uitgevoerd met de overige appartementsgebouwen. Daarnaast vond er een stakeholdersoverleg plaats op 14 september en 3 oktober 2022 met verschillende belanghebbenden op het gebied van energiedelen. De drempels en mogelijkheden voor energiedelen vormden op deze bijeenkomsten het onderwerp van het gesprek.

In dit document worden de mogelijke oplossingsrichtingen voor beleid en regulering in kaart gebracht aan de hand van de bevindingen van de studie en de feedback van de stakeholders. De focus is een eerste aftoetsing. Een diepgaande analyse en berekening van de kosten en baten behoort echter niet tot deze opdracht.

¹ <https://www.fluvius.be/nl/thema/zonnepanelen/delen-en-verkopen-van-energie>.

BETRACHTINGEN

Alvorens de aanbevelingen in kaart te brengen, is het van belang de context te bepalen. De oplossingsrichtingen moeten steeds bijdragen tot het bereiken van een betrachting. In het kader van dit onderzoek zijn betrachtingen bepaald tijdens de stakeholdersbijeenkomsten en de uitwerking van de simulaties en casestudies. Volgende betrachtingen werden geïdentificeerd:

1. **Maximale installatie van hernieuwbare energie** op en rondom het appartementsgebouw. Deze eerste betrachting poogt het dakoppervlak van appartementsgebouwen maximaal te benutten voor de installatie van zonne-energieproductie.
2. **Gelijke behandeling van appartementen en huizen** zodat elke afnemer op dezelfde manier kan genieten van subsidies en overige financiële voordelen. Bewoners van appartementen hebben binnen het huidig wetgevend kader niet dezelfde mogelijkheid om maximaal te genieten van de productie van zonnepanelen *achter de meter (zelfconsumptie)* omdat ze niet over een privaat stuk dakoppervlak beschikken.
3. **Maximale impact op de energiefactuur van huurder en eigenaar** zodat niet enkel eigenaars de voordelen behalen van energiedelen en zelfconsumptie. Het dakoppervlak (of alternatieve ruimte voor hernieuwbare-energieproductie) in appartementsgebouwen wordt beheerd door de vereniging van mede-eigenaars (hierna VME). Aanbevelingen moeten ertoe leiden dat ook de huurder (die niet vertegenwoordigd is binnen de VME) maximaal kan participeren in energiedelen.
4. **Inclusieve energietransitie** door voldoende rekening te houden met verschillende types afnemers. Hierbij moet aandacht gegeven worden aan de verschillen tussen huurders en eigenaars, maar ook, de belangen van onder meer jonge gezinnen, studenten, ouderen, en armoede- en risicogroepen.
5. **Toegankelijkheid en vergroten van het kennisniveau** van de complexe materie door middel van duidelijk communicatie en uitleg voor elk kennisniveau. Hiermee wordt ook getracht het kennisniveau van verschillende soorten afnemers te verhogen.
6. **Hernieuwbare energie als motor voor verduurzaming van gebouwen** zodat een investering in en opbrengsten (of uitgespaarde kost) uit hernieuwbare energie ertoe kunnen leiden dat de verduurzaming van het volledige gebouw in een stroomversnelling komt.
7. **Hernieuwbare energie als motor voor flexibiliteit**, zodat een investering in hernieuwbare energie tot een promotie van flexibiliteit leidt. Om het energie-ecosysteem volledig te verduurzamen zal flexibiliteit (veel meer dan zelfconsumptie) essentieel zijn. Deze flexibiliteit kan zowel op gebouwniveau als op systeemniveau toegepast worden.
8. Energie-efficiëntie stimuleren via het **efficiënt gebruik van grondstoffen** en aandacht voor energiedelen binnen de bredere context van energiebesparing. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan isolatiemaatregelen en renovaties.

In het volgende hoofdstuk worden de oplossingsrichtingen en bijhorende aanbevelingen gepresenteerd. In Tabel 1 in het hoofdstuk Conclusie worden de oplossingsrichtingen aan hun bijdrage aan deze betrachtingen gekoppeld.

AANBEVELINGEN

In dit deel worden verschillende oplossingsrichtingen in kaart gebracht. Per oplossingsrichting is een aanbeveling opgenomen die een antwoord kan bieden. Zoals eerder is aangegeven valt de gedetailleerde analyse van deze aanbevelingen, evenals de vergelijking of positionering van de ene ten opzichte van de andere, buiten de opdracht.

Er dient verder te worden benadrukt dat de installatie van hernieuwbare-energieproductie via zonnepanelen vandaag al rendabel is.

TECHNOLOGISCHE OPLOSSINGEN VOOR EEN VERDELING ACHTER DE METER

Bij energiedelen in een gebouw worden zonnepanelen gekoppeld aan één meter. De opgewekte elektriciteit wordt pas gedeeld na eigen verbruik van de injecterende partij. Dit kan een stimulus creëren voor de injecterende partij om op bepaalde momenten meer of minder energie te verbruiken. Een denkbaar alternatief voor appartementsgebouwen is de introductie van een extra stuk hardware dat de geproduceerde energie meet en in real time (slim) naar de juiste meters stuurt. De verdeling van de energie binnen het appartementsgebouw vindt dan volledig achter de meter plaats. De data van de individuele meters wordt automatisch doorgestuurd naar Fluvius, inclusief energie-afname via energiedelen, waardoor er geen bijkomende administratieve handeling vereist is. Er zijn spelers aanwezig die dit soort technologie aanbieden op de Europese markt.² Gelijkaardige installaties zijn terug te vinden in het Verenigd Koninkrijk en Australië. De Belgische en Vlaamse wetgeving laat dit echter nog niet toe, maar de regulator is wel bereid zijn visie aan te passen indien dergelijk toestel ook Synergrid gekeurd is.

Er kan worden gesteld dat dit onnodige hardware is. Toch kan die vandaag niet worden vervangen door software omdat de momentane metingen niet beschikbaar zijn. De vraag is ook of men een technologische innovatie die geen veiligheidsrisico behelst (na Synergrid keuring), kan verbieden.

AANBEVELING

De aanbeveling is om alternatieve modellen zoals het toevoegen van supplementaire hardware te verkennen. Nodige beleidsaanpassingen kunnen worden gemaakt om dit soort technische innovaties te faciliteren, en gelijkaardige innovaties te stimuleren. Waar nodig kunnen/moeten de juridische en technische kaders worden aangepast ten behoeve van energiedelen in één gebouw. Daarbij moet worden opgelet dat kosten niet onnodig worden doorgerekend aan andere afnemers die niet aan energiedelen doen.

SUBSIDIES VOOR VERMINDERDE ZELFCONSUMPTIE

Voor energiedelen binnen appartementsgebouwen wordt de niet-energiecomponent (i.e. het energietarief dat niet de energiecomponent zelf bedraagt) van de gedeelde energie steeds aangerekend. Daarenboven is bij energiedelen een bijkomende administratie langs de kant van de energieleverancier noodzakelijk, wat de leverancier kan doorrekenen aan de klant. Er kan worden gesteld dat er een ongelijkheid is tussen residentiële bewoners van een huis en een appartement. Deze ongelijkheid is dan in strijd met het discriminatieverbod tussen afnemers.

Door het gedeelde dakoppervlak, de bijkomende administratie aan de kant van de energieleverancier en de resterende niet-energiecomponent tarieven kunnen bewoners van een appartement niet hetzelfde financiële voordeel behalen als burgers die een huis bewonen, zelfs bij een gelijke zelfconsumptiegraad. Hardware oplossingen zoals beschreven in de aanbeveling hierboven kunnen hier een antwoord op bieden, maar komen met een additionele kost.

² Voorbeeld van hardware oplossing beschikbaar op de markt: <https://allumeenergy.com/au/>.

AANBEVELING

Het is mogelijk de installatie van hernieuwbare energie te subsidiëren voor appartementsgebouwen die energiedelen willen toepassen. Via de subsidiëring kan de verminderde opbrengst langs zelfconsumptie worden gecompenseerd. De beleidsmaker dient erop toe te zien dat de subsidie proportioneel en kostendekkend is. De subsidie moet niet hoger zijn dan de kosten van de technologische oplossingen. De grootte van de subsidie moet dus worden afgetoetst aan de technologische oplossingen beschikbaar op de markt. Bovendien kan de toekenning gekoppeld zijn aan het effectief faciliteren van energiedelen, zodat de effectieve participatie van huurders wordt aangemoedigd. In het verlengde hiervan is het ook denkbaar voor de beleidsmaker om de definitie van het discriminatieverbod opnieuw te evalueren. Begrippen zoals het discriminatieverbod blijven belangrijk maar de definitie moet opnieuw kritisch bekeken worden in de context van toenemende decentrale opwekking van energie en verduurzaming.

Gezien subsidies komen van algemene middelen, wordt de kost gesocialiseerd. De tijdelijkheid, het effectief stimuleren van een versnelde uitrol, en het mogelijk koppelen aan bijkomende energiebesparende investeringen op basis van de gerealiseerde besparingen, zijn daardoor essentieel in de overweging voor deze strategie.

AANGEPASTE NETTARIEVEN VOOR ENERGIEDELEN

Om een antwoord te bieden op de verminderde financiële voordelen als gevolg van de zelfconsumptie kan de beleidsmaker ervoor kiezen om de nettarieven voor energiedelen aan te passen. Het Brussels Gewest heeft ervoor gekozen om de tarieven aan te passen om energiedelen aan te moedigen.³ Bij het implementeren van de Europese richtlijnen voor energiedelen (Richtlijn 2018/2001 en Richtlijn 2019/944) heeft de Vlaamse wetgever bewust gekozen om de niet-energiecomponent tarieven volledig aan te rekenen bij energiedelen. Bij het wegvallen van de nettarieven voor één specifieke klantengroep worden deze kosten doorgerekend bij de overige klanten (gesocialiseerd).

De totale jaarlijkse kost voor de samenleving bij het wegvallen van de niet-energiecomponent tarieven kan met volgende formule geschat worden:

$$\text{Totale kost} = (\text{gedeelde energie} \times \text{niet-energiecomponent}) \times \text{aantal appartementsgebouwen in het Vlaamse Gewest.}$$

Waarbij:

- *Totale kost* gelijk is aan de jaarlijkse kost bij het wegvallen van de niet-energiecomponent voor energiedelen;
- *Gedeelde energie* de hoeveelheid kWh is die een gemiddeld appartementsgebouw in Vlaanderen kan delen op jaarbasis. Uit de simulatiestudie bij 20 appartementen blijkt dat dit een typische grootteorde 5.000 kWh is bij maximale benutting van het dakoppervlak;
- *Niet-energiecomponent* zijn de gemiddelde kosten (nettarieven en heffingen) van de elementen die niet de energiecomponent zijn van de energiefactuur in 2022 en zijn gelijk aan 13 eurocent;⁴
- *Aantal appartementen in het Vlaamse Gewest* zoals beschreven in de woningvoorraad⁵ bedraagt 882 000 appartementen.⁶
- Het *gemiddeld aantal appartementen per gebouw* (6.55) zoals beschreven door Immosurplus;⁷

³ <https://www.sibelga.be/nl/aansluitingen-meters/tarieven/tarieven-netgebruik/distributiekosten-elektriciteit#energiedelen>.

⁴ <https://www.vreg.be/nl/energiemarkt-cijfers>.

⁵ <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad>.

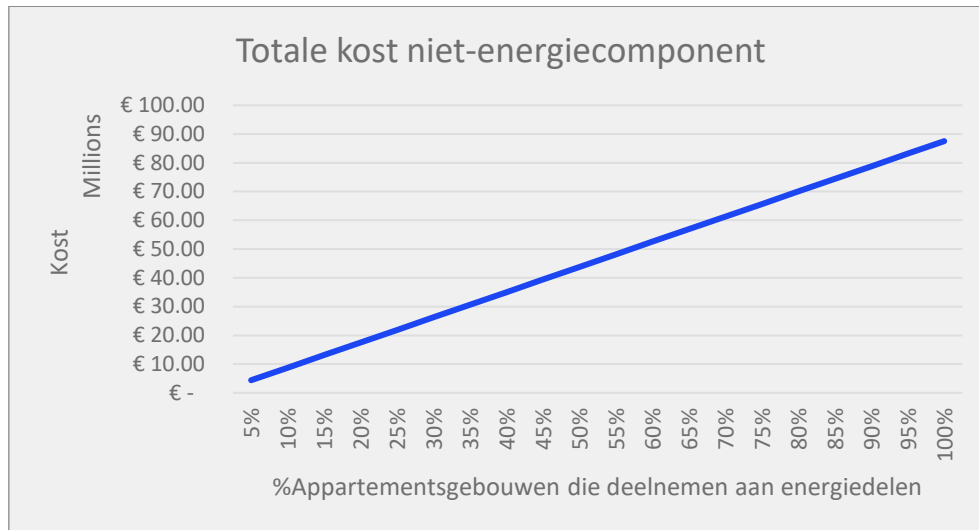
⁶ <https://a-venue.be/meer-appartementen-dan-huizen-op-de-belgische-vastgoedmarkt/>.

⁷ <https://www.immosurplus.be/nieuws/verappartementisering-neemt-toe/>.

- Het *aantal appartementsgebouwen* in het Vlaamse Gewest bedraagt bijgevolg 134 656 gebouwen

$$\text{Totale kost} = 87,526,400 \text{ euro}$$

De grootte van de kosten die wordt verdeeld over de overige afnemers wordt weergegeven aan de hand van de participatiegraad van appartementsgebouwen in energiedelen op Figuur 1.



Figuur 1: Totale kost niet-energiecomponent

AANBEVELING

De aanbeveling is om deze kosten *niet* zondermeer te doen vervallen voor het specifieke geval van energiedelen in appartementen. De data om de verrekening te doen op momentane basis, is niet beschikbaar. Het doen wegvallen van deze kosten zonder correcte meting, brengt een ongelijkheid naar bewoners van individuele woningen. Daarnaast wordt, bij deze vorm van energiedelen, effectief gebruik gemaakt van het publieke net. Het gevolg van deze maatregel is dat er geen daling is in de gehele kost van de verdeling van elektriciteit, maar wel een daling van het aantal eenheden over dewelke deze kost wordt verdeeld. De kosten worden dus gesocialiseerd, maar er is geen specifieke stimulans voor versnelde uitrol of bijkomende energiebesparende investeringen.

GEREGULEERDE ADMINISTRATIEKOSTEN BIJ DE ENERGIELEVERANCIERS

De bijkomende administratie voor de energieleveranciers vormt een tweede uitdaging om de financiële opbrengsten uit hernieuwbare-energieproductie voor een appartementsbewoner gelijk te stellen aan die van een bewoner van een huis. De beleidsmaker kan ervoor kiezen om energiedelen vrij te stellen van de administratiekost. De totale kost van de energieleveranciers zal dan verdeeld worden over de overige afnemers. Deze totale kost kan geschat worden met volgende formule:

$$\text{Totale kost} = \text{administratiekost} \times \text{aantal appartementen in het Vlaams Gewest}$$

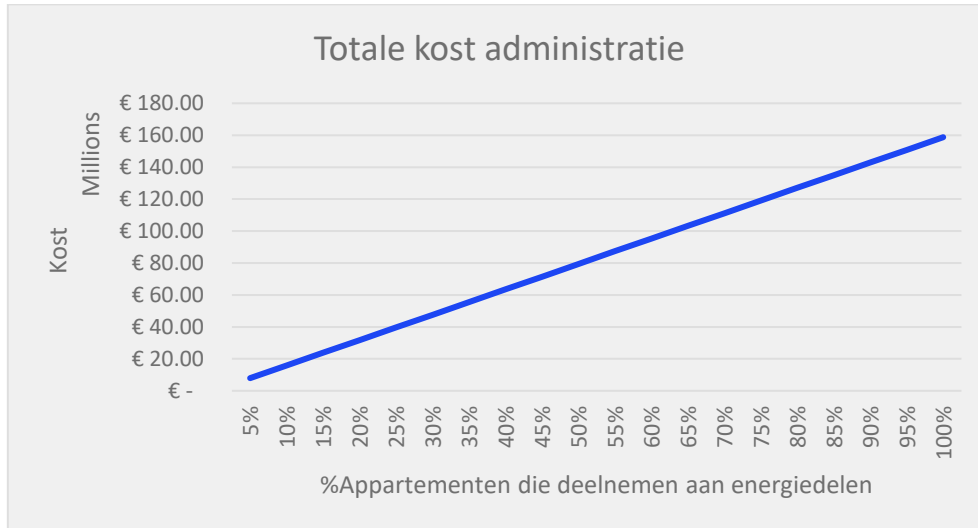
Waarbij:

- *Totale kost* gelijk is aan de jaarlijkse kost voor de energieleveranciers bij het wegvallen van de administratiekost voor energiedelen;
- *Administratiekost* is gebaseerd op huidige aanbiedingen op de markt (voor persoon-aan-persoonverkoop) en kwalitatief onderzoek bij de energieleveranciers. De kost wordt geschat op 180 euro per appartement per jaar;

- *Aantal appartementen in het Vlaamse Gewest* zoals beschreven in de woningvoorraad⁸ bedraagt 882 000 appartementen.⁹

Totale kost = 158,760,000 euro

De grootte van de kosten die wordt verdeeld over de overige afnemers wordt weergegeven aan de hand van de participatiegraad van appartementen in energiedelen op Figuur 2.



Figuur 2: Totale kost compensatie administratiekost

AANBEVELING

De aanbeveling is om deze kosten *niet* te reguleren. Het gevolg zou zijn dat leveranciers een mindere drijfveer hebben om meer efficiënte processen te implementeren en de kostendaling daarvan te kunnen reflecteren in het aanbod aan de participanten in energiedelen. Bovendien zal de implementatie in het geautomatiseerde dataverkeer vanuit de netbeheerder over enkele jaren in orde zijn, terwijl een deel van de kosten bij de leverancier blijvend zijn.

PROCESAANPASSING MET TIJDELIJKE IT-OPLOSSINGEN

De bijkomende administratiekost voor de energieleveranciers is in belangrijke mate terug te leiden naar de implementatie van energiedelen door de netbeheerder. De netbeheerder zal parallel aan de traditionele afrekening de informatie over de hoeveelheid gedeelde energie doorsturen naar de leveranciers zolang de automatische integratie niet is voltooid. Deze afgescheiden informatiestroom leidt tot toenemende administratieve lasten en IT-kosten voor energieleveranciers bij het verwerken van data in verband met energiedelen. Het verwerken van deze informatiestroom in de traditionele afrekening is een arbeids- en kostenintensief proces. Daarnaast kan er verwacht worden dat het aantal vragen aan de leverancier stijgt, omwille van de complexiteit van het proces.

Tijdelijke IT-oplossingen zijn denkbaar om deze administratiekosten te verlichten totdat de facturatie wordt meegenomen in het bestaand IT-proces. Zo is een data-tussenlaag waar de netbeheerder, de transmissienetbeheerder, evenals de energieleveranciers toegang toe hebben mogelijk. Met deze tussenlaag zijn de leveranciers niet meer afhankelijk van de netbeheerder. Een subsidiëring om dit administratief proces te automatiseren behoort ook tot de mogelijkheden.

⁸ <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad>.

⁹ <https://a-venue.be/meer-appartementen-dan-huizen-op-de-belgische-vastgoedmarkt/>.

AANBEVELING

De aanbeveling is om deze oplossingsrichting *niet* te volgen. Aan de ene kant zijn de kosten voor een IT-oplossing niet proportioneel. Het zijn hoge kosten voor slechts een tijdelijke oplossing die een, voorlopig, beperkt aantal afnemers dient. Daarnaast zullen deze toegenomen kosten mogelijk worden gesocialiseerd over alle afnemers, ook diegenen die niet aan energiedelen doen. Toch is de daling van de IT-kosten geen stimulans om sneller te investeren, en kan het niet gebruikt worden om te koppelen met andere energiebesparende maatregelen.

BIJKOMENDE METER VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Bij energiedelen in een gebouw is het niet mogelijk het momentane zelfverbruik van de individuele appartementen te meten. Dit komt vanwege het verschil in kalibratie van de individuele meters en de rapporteringsperiode van 15 minuten. Het is wel mogelijk een schatting te maken van de totale zelfconsumptie per appartement. Vanwege deze schatting wordt het eigenverbruik van afnemers in appartementen op een andere manier gemeten dan bij individuele woningen en ontstaat er een conflict met het gelijkheidsbeginsel.

Vanuit een technisch standpunt kan een appartementsgebouw volledig gelijkgesteld worden aan een huis door een bijkomende meter te installeren vóór alle meters van het gebouw. Deze extra meter zorgt ervoor dat de netbeheerder precies weet hoeveel energie er netto in en uit het appartementsgebouw als geheel gaat. Deze bijkomende meter leidt echter tot een aantal uitdagingen binnen de traditionele afrekening van de energiefactuur via de netbeheerder en de leverancier. Zo gaat het om een extra meter zonder energiecontract, en worden de overige appartementen een sub-meter van de hoofdmeter. Dit alles leidt opnieuw tot toenemende administratieve lasten en IT-kosten.

AANBEVELING

De aanbeveling is om deze oplossingsrichting *niet* te volgen. De IT-kosten bij het verwerken van data voor energiedelen nemen toe, en het is juridisch ingewikkeld een aparte (hoofd)meter te rechtvaardigen die enkel het aandeel effectieve zelfconsumptie zou berekenen.

CONTRACTS FOR DIFFERENCE

Om prijsfluctuaties tegen te gaan en investeringen te garanderen, werd er in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk het zogenoemde *contract for difference* geïntroduceerd. Dit is een model dat een vaste minimumvergoeding per MWh elektriciteit voorziet voor een bepaalde periode.¹⁰ Een marktdeelnemer die hier gebruik van maakt handelt op de elektriciteitsbeurzen en ontvangt een vergoeding op het moment dat de beursprijzen lager zijn dan een vooraf afgesproken minimumbedrag met de contractant. Als de prijzen hoger zijn dan een vooraf afgesproken maximumbedrag, betaalt de marktdeelnemer een vergoeding aan de contractant. De marktdeelnemer is meestal een producent van hernieuwbare energie, en de contractant een overheidsinstantie.¹¹

Via deze constructie worden investeringen in hernieuwbare energie gestimuleerd. Een vergelijkbare constructie zou denkbaar kunnen zijn voor de installatie van PV op particuliere gebouwen. De fluctuerende injectietarieven vormen een negatieve prikkel voor particulieren om te investeren in PV. Door garanties te bieden op een investeringsrendement, kan deze negatieve prikkel worden weggenomen. Opnieuw dient benadrukt te worden dat de injectieprijs en de zelfconsumptie beiden uitzonderlijk laag moeten zijn opdat de installatie van PV niet al rendabel is.

¹⁰ <https://www.next-kraftwerke.com/knowledge/contract-for-difference>.

¹¹ <https://www.gov.uk/government/collections/electricity-market-reform-contracts-for-difference>.

AANBEVELING

De aanbeveling is om de mogelijkheden rondom *contracts for difference* te verkennen, al dan niet in combinatie met energiedelen. Grote stakeholders zoals de Europese Investeringsbank (EIB) zouden hier mogelijk ook een rol in kunnen spelen.

PV ALS ROEREND GOED BESCHOUWEN

Een grote uitdaging als huurder van een appartement is dat de infrastructuur waarop hernieuwbare energieproductie geïnstalleerd kan worden eigendom is van de verhuurder (of eigendom van de VME waarin de verhuurder vertegenwoordigd is). De installatie van zonnepanelen op deze gemeenschappelijke delen wordt in de praktijk meestal als een uitbreiding van de infrastructuur gezien. Als een huurder mee investeert in de installatie maar (vroegtijdig) het huurpand verlaat zijn de opties om verder de voordelen van de investering te verkrijgen beperkt. Door de hernieuwbare-energie-installatie als een roerend goed te beschouwen krijgen huurders meer opportuniteiten om te investeren in dergelijke installaties. Bij huurcontracten van korte duur kan de huurder de installatie doorverkopen aan de eigenaar of volgende huurder of de installatie meenemen naar de nieuwe woonst. Hoewel deze oplossingsrichting het gezamenlijk investeren in hernieuwbare energie op het appartementsgebouw niet direct promoot, geeft ze wel meer mogelijkheden aan de huurder.

AANBEVELING

De aanbeveling is om de hernieuwbare energie-installatie als roerend goed te beschouwen, deze beleidssuggestie faciliteert een investering door huurders. De huurder heeft meer mogelijkheden om onafhankelijk van de verhuurder de investering te doen en ook bij het beëindigen van het huurcontract de voordelen van de installatie te verkrijgen. Hoewel de PV-installatie in de praktijk lastig te verplaatsen is, wordt een eigendomsoverdracht echter eenvoudiger te regelen door de installatie als roerend goed te beschouwen.

DUURZAME MAATREGELEN FACILITEREN

Een VME kan de opbrengsten uit de installaties van PV inzetten voor energiebesparende maatregelen zoals isolatie of renovaties. Momenteel vergt een beslissing om PV te leggen op een gemeenschappelijk deel van een gebouw, afhankelijk van de situatie, een meerderheid van tweederden dan wel vier-vijfden van de stemmen in de algemene vergadering.

Een belangrijke reden voor eigenaars om tegen te stemmen is omdat men over onvoldoende of onvolledige informatie over de financiële, administratieve en juridische implicaties beschikt. Daarbovenop is er de vaststelling dat eigenaars die zelf geen bewoner zijn van een appartement vaak een lagere prikkel hebben om te investeren.¹² Daardoor komen duurzame projecten, zoals het plaatsen van PV, moeilijker van de grond bij appartementsgebouwen.

AANBEVELING

De aanbeveling is om duurzaamheidsinitiatieven in appartementsgebouwen met een meerderheid van de helft van de stemmen (50% + 1) in de algemene vergadering te laten stemmen. De kans dat een VME een duurzaamheidsinitiatief kan realiseren zal hierdoor groter worden. Net zoals een lagere stemmeerderheid in appartementsgebouwen de uitvoering van verplichte renovatiewerken faciliteert.¹³

¹² Van Opstal, W.; Smeets, A. Market-Specific Barriers and Enablers for Organizational Investments in Solar PV—lessons from Flanders. *Sustainability* 2022, 14, 13069. <https://doi.org/10.3390/su142013069>.

¹³ <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

Een andere aanbeveling is om duidelijk te communiceren over de investerings- en onderhoudskosten en financierings- en subsidiemogelijkheden voor duurzame investeringen. De informatie moet duidelijk en toegankelijk zijn voor alle stakeholders die betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van een investeringstraject.

CONCLUSIE

In de onderstaande matrix worden de aanbevelingen gekoppeld aan hun bijdrage aan de in dit rapport genoemde betrachtingen, echter zonder een waardeoordeel of ranking naar voren te schuiven.

Opnieuw dient benadrukt te worden dat de installatie van PV al rendabel is, maar dat vooral gekeken moet worden naar optimale stimuli om de effectieve uitrol te versnellen.

| | Maximale hernieuwbare energie | Gelijkheid appartement en huis | Impact energiefactuur huurder | Inclusieve energietransitie | Toegankelijkheid en vergroten kennisniveau | PV als motor verduurzaming | PV als motor flexibiliteit | Energie efficiëntie |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Technologische oplossingen voor een verdeling achter de meter | | | | | | | | |
| Subsidies voor verminderde zelfconsumptie | | | | | | | | |
| Aangepaste nettarieven voor energiedelen | | | | | | | | |
| Gereguleerde administratiekosten bij de energieleveranciers | | | | | | | | |
| Procesaanpassing met tijdelijke IT-oplossingen | | | | | | | | |
| Bijkomende meter voor hernieuwbare energie | | | | | | | | |
| Contracts for difference | | | | | | | | |
| PV als roerend goed beschouwen | | | | | | | | |
| Duurzame maatregelen faciliteren | | | | | | | | |

Tabel 1: bijdragen van oplossingsrichtingen aan de betrachtingen

