

## Addendum huurcontract voor een particuliere woning

### Vergoeding van de huurder aan de eigenaar voor de installatie van PV (Zonnepanelen) op basis van de reële elektriciteitsafname

De bedoeling van dit addendumcontract is dat het energievoordeel, dat wordt gecreëerd met een installatie van zonnepanelen, wordt verdeeld tussen de huurder en verhuurder zodat er een win-win is voor beide partijen. Hoe werkt het? De huurder bespaart op zijn energiefactuur, maar betaalt voor het gebruik van de zonnepanelen een vergoeding bovenop de huurprijs. De verhuurder ontvangt zo een extra som ter compensatie voor de installatie en het onderhoud van de panelen en verdient de investering zo op termijn terug.

De **eigenaar**,

voornaam ..... naam .....  
straat ..... nr/bus .....  
postnummer ..... gemeente .....  
tel ..... e-mail .....

en de **huurder**,

Voornaam ..... naam .....  
Straat ..... nr/bus .....  
Postnummer ..... gemeente .....  
Tel ..... e-mail .....

maken volgende afspraken als toevoeging bij het huurcontract van ...../...../.....,  
voor de PV-installatie achter de elektriciteitsmeter met het EAN-nummer 54  
..... (18 cijfers)

#### 1. Plaatsing zonnepanelen (PV-installatie)

De huurder stemt in met de plaatsing en aanwezigheid van een PV-installatie op het dak van de huurwoning. De installatie maakt integraal onderdeel uit van het vastgoed, de huurder heeft het gebruiksrecht op de PV-installatie. Het geïnstalleerd vermogen van de panelen is ..... WP, gedurende een periode van 20 jaar wordt de jaarlijkse productie geschat op ..... kWh/jaar.(vermenigvuldig het vermogen X 0,85).

Zonne-energie is alleen beschikbaar als de zon schijnt. De huurder heeft een overeenkomst, met een zelfgekozen energieleverancier, voor het leveren van bijkomende benodigde elektriciteit.

## 2. Informatie productie zonnepanelen en onderhoud

Zowel de huurder als de eigenaar kunnen de jaarlijkse productie van de zonnepanelen en de goede werking raadplegen via het ter beschikking gesteld digitaal platform van de leverancier van de omvormer van de zonnepanelen. De goede werking van de panelen kan door de huurder ook worden gecontroleerd via 'MijnFluvius' of via de digitale meter. Bij een mogelijk defect verwittigen de partijen elkaar onmiddellijk.

De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de installatie. De huurder verleent de eigenaar of gemachtigde toegang tot de installatie, mits voorafgaande schriftelijke verwittiging. De eigenaar verbindt er zich toe om hierbij geen disproportionele ongemakken te veroorzaken.

## 3. De bepaling van de vergoeding voor het gebruik van de PV-installatie en het voorschot

### De vergoeding

Bij de vaststelling van de vergoeding wordt rekening gehouden met de op dat ogenblik geldende prijzen op de energiemarkt (exclusief BTW) en wordt in overleg een voordeliger tarief aan de huurder verleend. De geldende prijzen zijn raadpleegbaar op de website van de VREG, of via energiefactuur van de leverancier van de huurder. Bij de opstart neemt de huurder de geproduceerde elektriciteit van de PV-installatie af aan ..... % ten aanzien van de geldende prijs, dit komt neer op een vergoeding van .....EUR/kWh.

### De afname

Gezien er enkel productie is tijdens zonuren, wordt bij opstart rekening gehouden met een eigen afname van de zonnepanelen geschat op 30% van het totale elektriciteitsverbruik van de huurder in het voorgaande jaar. De rest wordt geïnjecteerd of besteed via energiedelen.

30% Van het jaarverbruik komt overeen met .....kWh/jaar of gemiddeld .....kWh/maand.

### Het voorschot

Het voorschot wordt berekend op basis van: de afgesproken vergoeding X de gemiddelde maandelijkse afname tijdens zonuren, en bedraagt ..... EUR/maand. De betaling gebeurt maandelijks samen met de huur.

## 4. De jaarlijkse afrekening

Jaarlijks wordt door de eigenaar een afrekening gemaakt op basis van de werkelijke afname.

De periode loopt van ...../.....tot ...../.....

Na verloop maakt de eigenaar, binnen de 30 kalenderdagen, de verrekening op basis van: de afgesproken vergoeding, de betaalde voorschotten en de effectieve afname. Het saldo wordt binnen de 30 kalenderdagen na ontvangst van de afrekening (terug)gestort aan de rechthebbende partij.

## 5. Herberekening van het voorschot

Bij de jaarlijkse afrekening wordt ook de vergoeding per kWh en het maandelijks voorschot voor het komende jaar, opnieuw vastgelegd, in de geest van de hoger vermelde bepalingen.

## **6. Andere kosten en opbrengsten van de PV-installatie**

De pv-installatie heeft geen invloed op het geldende huurcontract en de huurprijs.

### **Kostprijs**

Deze addendum betreft een vergoeding voor het gebruik van de PV-installatie door de huurder. De verzekering en kosten voor de installatie van de PV-installatie en eventuele aanpassingen aan het elektriciteitsnet zijn volledig ten laste van de eigenaar.

### **Opbrengst**

De opbrengsten van de PV-installatie, zoals bijvoorbeeld de groenestroomcertificaten, de garanties van oorsprong, subsidies of andere steunmaatregelen, behoren exclusief toe aan de eigenaar.

De vergoeding voor de overproductie van de pv-installatie wordt als volgt geregeld (Kruis de verkozen optie aan):

- Alle restproductie komt ook toe aan de huurder, die dit verder kan verkopen aan zijn energieleverancier of kan delen via energiedelen. De vergoeding per kWh onder punt 3 is hiertoe aangepast.
- Bij de jaarlijkse afrekening betaalt de huurder, op basis van de ontvangen opbrengsten voor de restinjectie van de energieleverancier, een overeenkomstige vergoeding aan de verhuurder. De huurder stort de ontvangsten voor de restinjectie dus jaarlijks door aan de verhuurder, en geeft de verhuurder inzage in de facturatie van deze vergoedingen door de energieleverancier aan de huurder.
- De elektriciteitsmeter wordt opgesplitst in 2 afzonderlijke nummers, namelijk een EAN-nummer voor de huurder die elektriciteit afneemt en een tweede EAN-nummer op naam van de eigenaar, voor de extra elektriciteit die wordt geïnjecteerd op het net. Deze splitsing van EAN wordt door de energieleverancier van de huurder aangevraagd bij Fluvius. De eigenaar sluit een injectiecontract af bij een energieleverancier naar keuze of verkoopt de energie aan één andere begunstigde in een zogenaamde peer-to-peer verkoop.

## **7. Wijzigingen berekening energieprijzen en onbepaalde zaken**

Indien de wijze van berekening van de prijzen op de energiemarkt structureel verandert of als er niet-bepaalde zaken zijn, kunnen de partijen in onderling overleg en volgens de geest van dit contract beslissen om de berekeningswijze en de afspraken die ter vervanging van toepassing zijn vast leggen in een nieuw addendum.

## **8. Geschillenregeling en stopzetting van het addendumcontract**

De partijen verbinden zich ertoe om bij een meningsverschil met betrekking tot dit addendum een oplossing in der minne te zoeken. Zij houden hierbij rekening met de geest van het contract en handelen, overeenkomstig de regels van de goede trouw.

In het geval van herhaaldelijke wanbetaling voor de afname van elektriciteit, of bij andere ernstige tekortkomingen ten aanzien van de afspraken in dit addendum heeft de eigenaar het recht om het gebruik van de PV-installatie op te schorten of te beëindigen. De opzegging gebeurt via een formele schriftelijke ingebrekestelling, en is van toepassing als er binnen een termijn van 30 dagen geen gepaste reactie heeft plaatsgevonden. De geproduceerde energie kan na deze periode, door de eigenaar, op andere wijze naar keuze, worden vermarkt.

Het niet naleven van de gemaakte afspraken in dit addendum, een ingebrekestelling of opzegging van het addendum, kan in geen geval invloed hebben op het geldende huurcontract of leiden tot ontbinding ervan.

Deze overeenkomst treedt in werking na de AREI-keuring van de PV-installatie op het distributienet en is een addendum bij het geldende huurcontract. Ontbinding van het huurcontract betekent eveneens ontbinding van dit addendum.

Opgemaakt te ..... op ...../...../..... in 2 exemplaren,

Handtekening,

Eigenaar    Naam en voornaam	Huurder    Naam en voornaam
--	---

### Nuttige websites

- Mechelen Klimaatneutraal:  
ga na of je dak geschikt is voor zonnepanelen?  
<https://klimaatneutraal.mechelen.be/zonnewijzer-gratis-advies-rond-zonnepanelen-op-jouw-dak>  
Advies voor renovatie van je woning zoals voor isolatie en plaatsing zonnepanelen:  
<https://klimaatneutraal.mechelen.be/renovatiebegeleiding>
- Geldende eenheidsprijzen elektriciteit: <https://www.vreg.be/nl/evolutie-energieprijzen-en-distributienettarieven>
- Berekening van je gemiddeld energieverbruik: <https://energicalculator.callmepower.be/>
- Verbruiksgegevens Fluvius: <https://www.fluvius.be/nl/thema/meters-en-meterstanden/verbruik-opvolgen>
- Welke energieleverancier is voor u financieel de beste keuze? Doe de V-test: <https://vtest.vreg.be/>
- Meet je energieverbruik en krijg inzicht hoe je kan besparen via energieID:  
<https://klimaatneutraal.mechelen.be/energie-id>

# Jaarlijkse afrekening PV-vergoeding en bepaling voorschot komen jaar

Datum opmaak afrekening .....

## Administratieve gegevens

### De eigenaar

Voornaam ..... Naam .....

Straat ..... nr/bus .....

Postnummer ..... gemeente .....

Tel ..... e-mail .....

rekeningnummer 

B	E		
---	---	--	--

 - 

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

### De huurder

Voornaam ..... Naam .....

Straat ..... nr/bus .....

Postnummer ..... gemeente .....

Tel ..... e-mail .....

rekeningnummer 

B	E		
---	---	--	--

 - 

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

### De meter

EAN-nummer 

5	4																		
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Afrekening

### Periode

begindatum 

--	--

 - 

--	--

 - 

--	--	--	--

 einddatum 

--	--

 - 

--	--

 - 

--	--	--	--

### Elektriciteitsafname en productie pv-installatie

	Afname (zie platform installateur pv-panelen)	Injectie (zie energiefactuur)
dag	..... kWh	..... kWh
nacht	..... kWh	..... kWh
totaal	..... kWh	..... kWh

## Verrekening afname

Afgesproken vergoeding /kWh	.....	Euro	X	Afname	.....	kWh =	.....	Euro
Afgesproken voorschot/maand	.....	Euro	X		.....	maanden =	-	Euro
						Ontvangen vergoeding restinjectie	+	Euro
						Andere kosten betaald door de huurder	-	Euro
						Saldo		Euro

Het saldo van .....euro wordt door .....  
binnen 30 kalenderdagen te tellen vanaf de datum van de opmaak van de afrekening,  
betaald aan ....., op hoger vermeld rekeningnummer.

## Berekening van het voorschot voor de volgende periode

### Periode

begindatum   -   -          einddatum   -   -

### Berekening voorschot

Bij de vaststelling van de vergoeding wordt rekening gehouden met: de geldende prijzen op de energiemarkt (exclusief BTW) en de afname van de huurder tijdens de zonuren. De huurder heeft dankzij de pv-installatie een financieel netto voordeel ten aanzien van de geldende prijs van ..... % .

De vergoeding wordt vastgesteld op ..... EUR/kWh, exclusief BTW  
De gemiddelde afname tijdens zonuren het voorgaande jaar was ..... kWh/jaar of ..... kWh/maand  
Afgesproken ..... gemiddelde .....  
prijz/kWh ..... EUR X afname/maand ..... kWh = ..... EUR/maand

De betaling van het voorschot gebeurt maandelijks samen met de betaling van de huur.

Opgemaakt te ..... op ...../...../..... in 2 exemplaren,

Handtekening,

<p>Eigenaar</p>     <p>Naam en voornaam</p>	<p>Huurder</p>     <p>Naam en voornaam</p>
--	---