

## Derde partij financiering fotovoltaïsche zonne-energie : een interessante formule in Brussel als alles contractueel goed bepaald is

Christophe HAVEAUX, Jonathan LELOUX, 06 Oktober 2020



©  
**Eigenaars in Brussel die een beroep doen op een derde investeerder kunnen een fotovoltaïsche zonne-installatie plaatsen en dus genieten van een verminderde elektriciteitsfactuur zonder een euro te moeten betalen. Deze formule is ook interessant voor gehuurde gebouwen op voorwaarde dat de voorgestelde formules goed worden geanalyseerd.**

De investering door derden heeft niet altijd een goede reputatie gehad in de fotovoltaïsche zonne-energiesector in België, door bepaalde misbruiken die zich voordeden tijdens de grote boom van de sector in Wallonië (2009-2012).

Deze formule blijft echter interessant, vooral in het Brusselse Gewest, waar het niveau van de steun belangrijk is voor kleine installaties. Verschillende derde partij investeerders zijn actief bezig om gezinnen te ronselen. Aan de andere kant is de formule minder interessant in Wallonië.

Hier zijn enkele tips als u in Brussel woont en dit type contract overweegt om uw dak te voorzien van een fotovoltaïsche zonne-installatie.

Na het lezen van dit artikel kunt u ook contact opnemen met het Brusselse Homegrade Center voor meer specifiek advies.

### Profiteer van de zon zonder te investeren

De derde partij financiering is een interessante optie als u geen eigen vermogen heeft (of geen lening wilt/kan afsluiten) om te investeren in een zonne-installatie. De derde-investeerder zal immers de installatie financieren en zal worden vergoed bij de verkoop van de groenestroomcertificaten die voor 10 jaar worden toegekend.

Volgens een recente analyse van [APERe](#) heeft een Brussels gezin dat voor deze formule kiest, een reëel economisch voordeel omdat de productie van zonne-energie het mogelijk maakt om veel geld te besparen op de elektriciteitsrekening. Het is zelfs zo rendabel dan als wanneer het gezin in eigen vermogen zou investeren!

Op dezelfde manier kunnen eigenaars van gehuurde gebouwen een oplossing vinden om de waarde van hun eigendom te verhogen (zie hieronder).

Deze operatie is des te effectiever wanneer de derde investeerder en zijn cliënt een gemeenschappelijk belang hebben: het maximaliseren van de productiviteit van de installatie.

Dit geldt des te meer vanaf 2020, wanneer de compensatieregeling in Brussel afloopt. Het is dan in het belang van het gezin om zijn eigen zonneproductie zo veel mogelijk te consumeren. De installatie zal dus gedimensioneerd moeten worden om zo goed mogelijk aan deze nieuwe logica te voldoen. Voor een nominaal AC-omvormervermogen van 10 kVA is het economisch optimum dus een installatie van ongeveer 12 kWp (lees ons artikel Hoe de rentabiliteit van een fotovoltaïsche zonnestelsel in Brussel vanaf 2020 te optimaliseren).

De derde investeerders zijn echter zeer selectief over de daken die ze voorzien van zonnepanelen - goede oriëntatie, geen beschaduwing, ... - om hun installatiekosten tot een minimum te beperken en een voldoende grote winstmarge voor hun activiteit te genereren.

Over het algemeen eindigt het contract van derde partijfinanciering na 10 jaar: de garanties worden dan overgedragen aan de installateur of fabrikant en de cliënt wordt eigenaar van de fotovoltaïsche zonne-installatie.

Dit zijn de belangrijkste principes.

## Maar analyseer zorgvuldig de formules



Vooraleer u een contract ondertekent, moet u echter de formules van derde partij financiering die beschikbaar zijn op de Brusselse markt vergelijken en de voorwaarden van het contract controleren om u te beschermen tegen mogelijke misbruiken of "oplichterij".

Het is de derde investeerder die het grootste deel van het risico op zich moet nemen en de cliënt moet goed worden beschermd.

Hier is het advies van de APERe :

### **Volledige financiering**

Kies een derde investeerder die de hele installatie financiert (vermijd formules die een gedeeltelijke financiering vragen, want dit kan zeer ongunstig voor u zijn).

### **Verantwoordelijkheden voor een goede werking**

In de meeste contracten is het begrip "goedvaderlijk" gedrag van de cliënt ten opzichte van de installatie opgenomen. Wat dit omvat, moet schriftelijk worden vastgelegd.

De cliënt is geen expert in fotovoltaïsche zonne-systemen en kan dus niet verantwoordelijk worden gesteld voor de goede werking van de installatie. Evenmin wordt van hem of haar verwacht dat hij of zij preventie- of onderhoudswerkzaamheden uitvoert, noch dat hij of zij de derde investeerder op de hoogte stelt van eventuele problemen met de installatie.

Het is de derde investeerder die verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van de installatie. Zo zal de derde partij een monitoring tool installeren om, in haar eigen belang, te allen tijde een optimale productie te garanderen.

Anderzijds moet u de geschatte levensduur van uw dak controleren voordat u fotovoltaïsche zonnepanelen installeert. U zult ook aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die aan de derde investeerder wordt berokkend als gevolg van een ingreep van uw kant op de installatie of de omgeving daarvan (b.v. een aanpassing van het gebouw die schaduw en productieverlies zou veroorzaken).

## **Productiegarantie**

Sommige contracten bevatten een minimale jaarlijkse productiegarantie. Een echte aanrader!

## **Schadevergoeding in geval van nalatigheid**

U voert bijvoorbeeld dakwerken uit en de panelen zijn per ongeluk beschadigd? Uw nalatigheid brengt economische schade toe aan de derde investeerder en het is normaal dat hij schadevergoeding van u eist.

De te betalen bedragen mogen echter niet onevenredig hoog zijn ten opzichte van de werkelijke schade. De derde investeerder kan alleen aanspraak maken op een verlies aan groenestroomcertificaten en een schadevergoeding opeisen die wordt geschat op 20 c€ per verloren kWh, wat overeenkomt met de verkoopprijs voor energie aan particulieren in Brussel. Controleer de clause in het contract over dit onderwerp.

## **Overdracht van het contract**

U verhuist en verkoopt uw huis?

Het contract met de derde investeerder moet het mogelijk maken om het hele contract gemakkelijk en zonder kosten over te dragen aan een ander persoon.

## **Eigendomsoverdracht van de installatie**

In het contract moet heel duidelijk worden vastgelegd wanneer de eigendomsoverdracht tussen de derde investeerder en de cliënt zal plaatsvinden (meestal na 10 jaar). Deze overdracht moet gratis zijn, of voor een symbolisch bedrag, bijv. 1 €.

## **Verzekering**

Het is gebruikelijk om een "derde investeerder" in zijn verzekering te vermelden als begunstigde van de vergoeding in geval van verzekerde schade door een clause toe te voegen aan het contract. Het klassieke voorbeeld is een leaseauto.

De APERE geeft echter 3 adviezen:

Teken geen contract dat de cliënt verplicht een specifieke diefstalverzekering voor de fotovoltaïsche zonnepanelen af te sluiten.

In het contract dat met een derde investeerder wordt afgesloten, mogen dus niet meer gevallen worden vermeld dan diegene die daadwerkelijk door de verzekering van de verzekerde worden gedekt. Weiger om schadegevallen te vermelden die eindigen met "enz" of "..." omdat in dit geval het contract met de derde investeerder de door de verzekering gedekte gevallen zou kunnen overschrijden.

In geval van gedekte schade moet de vergoeding van de derde investeerder in verhouding zijn met de restwaarde van de installatie.

## **Het delen van het contract met derden**



Sommige contracten verbieden de cliënt om de inhoud ervan met iemand anders te delen. Dit is een oneerlijk beding. Het contract kan worden gedeeld met een beperkt aantal personen met het oog op het verkrijgen van advies en wijzigingen vóór de ondertekening.

De cliënt moet echter alle bepalingen uitvoeren en te goeder trouw handelen om elk commercieel nadeel voor de derde investeerder te vermijden. U mag het contract bijvoorbeeld niet openbaar maken en moet ervoor zorgen dat het niet wordt doorgegeven aan een concurrent van de derde investeerder.

## Ook op gehuurde gebouwen



Een derde partij investering kan ook interessant zijn voor eigenaars van gehuurde gebouwen in Brussel.

Inderdaad, de eigenaars-niet-bewoners kunnen de waarde van hun onroerend goed verhogen zonder te moeten investeren:

Ofwel wanneer ze hun gebouw verkopen, aangezien ze kunnen garanderen dat de elektriciteitsrekening lager zal zijn;  
Of door de huurkloof te beperken, aangezien deze lagere elektriciteitsrekeningen andere huurders zouden moeten aantrekken.

Dit zou veel eigenaars moeten aanmoedigen om hun gebouwen ermee uit te rusten.

## De zonneproductie in Brussel stimuleren tegen lagere kosten

Uiteindelijk zou het principe van derde partij financiering het Brussels Gewest dus gemakkelijker kunnen maken om zijn doelstellingen inzake fotovoltaïsche zonne-energieproductie te realiseren tegen een lagere totale kostprijs.

Volgens de macro-economische logica zal de derde partij financiering immers een groter aantal inwoners ertoe aanzetten om zonnepanelen aan te schaffen, voor een bepaald niveau van steun.

In tegenstelling tot een markt die uitsluitend bestaat uit particulieren die door premies worden gesteund, hebben derde investeerders er bovendien alle belang bij om druk te blijven uitoefenen op de prijzen van de installaties, omdat zij daardoor hun marge vergroten (ten nadele van de installateurs zelf).

Zo zouden wat betreft de overheidssteun voor investeringen in groene projecten grote bedragen kunnen worden geoptimaliseerd. Het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest zal er dus alle belang bij hebben om een beleid en een gunstig kader op te zetten om ervoor te zorgen dat positieve ervaringen met de derde partij financiering voor fotovoltaïsche zonne-energie zich blijven opstapelen.

---

**Source URL:** <http://renouvelle.be/nl/outils/derde-partij-financiering-fotovoltatische-zonne-energie-een-interessante-formule-in-brussel>