



ZONNEPANELEN OP HET DAK: WAT MOET DAARVOOR GEREGELD WORDEN?

Door mr. C.T. Klepper en mr. B.J. Agteresch, advocaat bij BVD advocaten

Binnen uw VvE wordt steeds vaker gesproken over verduurzaming van het complex. De buitenschil van het pand is al geïsoleerd en er wordt nu gedacht aan zonnepanelen.

Wellicht zijn de leden van uw technische commissie al druk in de weer om offertes op te vragen bij diverse aanbieders. Het plaatsen van zonnepanelen brengt echter ook juridische consequenties mee. In dit artikel komt aan de orde tegen welke problemen uw VvE kan aanlopen en welke oplossingen daarvoor beschikbaar zijn. Zo komt u op de volgende vergadering beslagen ten ijs.

Verduurzaming

Duurzaamheid is een hot topic. In de politiek komt het thema veelvuldig aan de orde en van ondernemingen wordt intussen ook verwacht dat de bedrijfsvorming zo duurzaam mogelijk wordt ingericht. En dat is niet voor niets: Nederland heeft zich in het VN-Klimaatakkoord van Parijs verbonden om in 2030 minimaal 40% minder broeikasgassen uit te stoten. Op de langere termijn is het doel om CO₂-neutraal te worden. Om deze doelen te behalen heeft de Rijksoverheid diverse subsidieregelingen in het leven geroepen. Verduurzaming is dus nodig, maar kan ook voordelig zijn. Ook woningbezitters zijn zich meer en meer bewust van de voordelen van verduurzaming. Het (verder) isoleren van de woning en het plaatsen van zonnepanelen staan daarbij hoog op het lijstje, niet in de laatste plaats vanwege de relatief korte terugverdientijd.

Zonnepanelen plaatsen: hoe doen we dat?

Er zijn diverse mogelijkheden om gebruik te maken van de energie die door zonnepanelen wordt opgewekt. De meest voorkomende structuren zijn de volgende.

1. De VvE koopt de panelen zelf uit eigen middelen of middels een eenmalige bijdrage van de leden. Er is in dat geval geen externe financiering nodig.
2. Er is onvoldoende vermogen om de panelen zelf aan te schaffen, maar de VvE wil e.e.a. wel in eigen beheer houden. In dat geval kan een lening uitkomst bieden om de aanschaf en installatie te financieren. Voor VvE's is de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds een interessante optie. 75% van het geleende bedrag mag dan worden gebruikt voor zonnepanelen, het overige deel van de lening moet voor een van de andere erkende maatregelen worden gebruikt.¹

1. Zie voor meer informatie en voorwaarden: energiebespaarlening.nl

3. De VvE kan of wil de aanschaf en installatie niet zelf regelen, maar wil wel stroom kunnen afnemen (en profiteren) van panelen die op het dak van het complex worden geplaatst. In dat geval kan een zonnepanelenexploitant de panelen plaatsen, een gebruiksvergoeding voor het dak betalen en/of de opgewekte energie voor een lager bedrag aan de VvE of haar leden te verkopen.

Juridische uitdagingen

In de onder 1. beschreven situatie is de juridische situatie overzichtelijk: de eigendom van de panelen ligt dan bij de gezamenlijke eigenaars en iedere eigenaar is voor zijn breukdeel eigenaar van de panelen. Mits de panelen onder de dekking van de opstalverzekering vallen zullen de hypotheekhouders (banken) veelal medewerking verlenen.

Als de VvE een lening afsluit (2.) voor de aanschaf en installatie van panelen zal de geldverstrekker zekerheid willen bedingen. Als de VvE het geleende bedrag niet kan terugbetalen, zal de geldverstrekker aanspraak willen maken op de panelen die met het geleende geld zijn aangeschaft. Daarvoor kan een (extra) hypotheekrecht worden gevestigd. Als er al een of meerdere hypotheekrechten zijn gevestigd zal in overleg met de overige hypotheekhouders moeten worden bepaald of er een zogenaamde rangwisseling tussen de hypotheekhouders kan plaatsvinden. Dit is nodig omdat het uit-



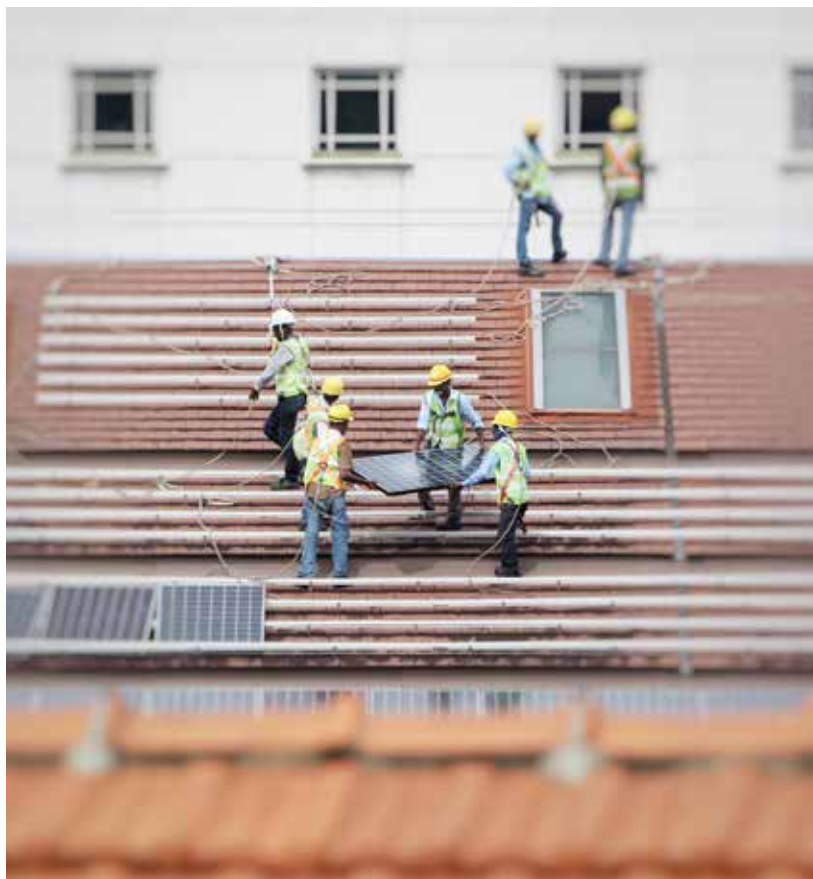
gangspunt in de wet is dat een ouder hypotheekrecht vóór een jonger hypotheekrecht gaat. Zonder rangwisseling zou de partij die de aanschaf van panelen financiert dus achter het net kunnen vissen.

In situatie 3. wordt het nog complexer. In dat geval moet er namelijk een onderscheid worden gemaakt tussen de eigendom van het gebouw en de eigendom van de zonnepaneleninstallatie. Een dergelijke installatie kost behoorlijk veel geld. Een zonnepanelenexploitant heeft op zijn beurt vaak ook een financier nodig, en ook deze financier wil zekerheden. En daar ligt de moeilijkheid. Omdat zonnepanelen eigenlijk altijd bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven, worden deze panelen direct na plaatsing in juridische zin een bestanddeel van het appartementencomplex. Het zijn dan onroerende goederen waarop geen pandrecht kan worden gevestigd. Dit betekent dat de eigendom van de panelen meteen bij de plaatsing overgaat naar de eigenaar van het pand (de VvE). Als een zonnepanelenexploitant dus het dak van een complex huurt of mag gebruiken en daarop panelen plaatst, verliest hij meteen de eigendom van die panelen. Dat maakt het onmogelijk om een hypotheekrecht te vestigen ten behoeve van de panelen. De zonnepanelenexploitant is dan immers geen eigenaar van de panelen meer en kan daardoor ook geen hypotheekrecht verstreken aan een financier.

Opstalrecht

De oplossing voor dit probleem ligt in het opstalrecht. Dit recht maakt het mogelijk om een knip te maken tussen de eigendom van het pand en de eigendom van het dak. De zonnepanelenexploitant krijgt dan een zelfstandig recht van opstal op het dak. Plaatst hij de panelen op het dak nadat hij het opstalrecht heeft verkregen, dan verliest hij de eigendom niet aan de eigenaar(s) van het pand. Daardoor wordt het mogelijk om een hypotheekrecht te vestigen op het opstalrecht dat de zonnepanelenexploitant heeft verkregen.

Niet alleen de positie van de zonnepanelenexploitant en zijn financier zijn van belang, ook de positie van de gebouw eigenaar en haar financier. Dat vraagt om een goed doordachte opstalakte. Voordat de financier(s) van het vastgoed medewerking



verlenen aan het vestigen van een opstalrecht zullen zij zeker willen weten dat hun belangen voldoende beschermd zijn.

Omdat er in de praktijk veel vraag was naar een evenwichtige regeling heeft een werkgroep van de Nederlandse Vereniging van Banken (met behulp van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) de zogenaamde Modelakte Opstalrecht Zonnestroomsysteem opgesteld. Het model is te downloaden op de website van de NVB.

Conclusie

Bij de aanschaf van zonnepanelen komen veel vragen en uitdagingen op. Er zijn veel verschillende constructies mogelijk. Elke variant kent eigen voor- en nadelen. Een pasklaar antwoord op de vraag wat voor uw situatie het beste is, kan dus niet worden gegeven. Het is raadzaam om hiervoor deskundig advies in te winnen bij een advocaat, notaris of andere professional. Onze specialisten staan voor u klaar en denken graag met u mee. Even sparren? Neem vrijblijvend contact op!

Kijk voor meer informatie op www.appartementeneigenaar.nl.