

Modelakte opstalrecht
zonnepanelen

Vleugels aan duurzaamheid

Afgelopen september werd de modelakte opstalrecht zonnepanelen gelanceerd. De wens om de financiering rondom zonnepanelen drastisch te vereenvoudigen, komt uit de banksector en is enthousiast opgepakt door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

Joris van de Bunt is al jaren actief in de wereld van de zonnepanelen. Verschillende van zijn cliënten ontwikkelen projecten met zonnepanelen en als kandidaat-notaris bij Loyens & Loeff schrijft hij adviezen en contracten voor hen. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) benaderde hem een jaar geleden over de financieringsproblematiek hiervan. 'Die financiering vormde altijd een hobbel. Het bleek belangrijk om in een vroeg stadium van elk project de vraag te stellen of de betrokken banken wel met de contracten uit de voeten zouden kunnen.' Wat projecten met zonnepanelen juridisch interessant maakt, is dat de ontwikkelaars ze realiseren en exploiteren op eigendom van anderen, denk aan daken van bedrijfsgebouwen. Verschillende partijen krijgen dan per definitie met elkaar te maken. Van de Bunt: 'Zo wil de bank die geld leent aan een projectontwikkelaar voor zonnepanelen zijn verhaalsmogelijkheden zeker stellen. Dit is te regelen via het vestigen van een opstalrecht, maar dat vergt uitleg aan veel partijen: de projectontwikkelaar van zonnepanelen, de gebouweigenaar, gebruikers van dat gebouw en de bank die het gebouw financiert.'

VAN GOEDE WIL

Die belangen lopen niet per se parallel. De grootste vertraging – soms meerdere jaren – ontstond in het contact met banken om de verhaalsrechten te regelen. Elke bankmedewerker is opgeleid met het idee: kom niet aan met akten van opstal en rangwisseling, want dan kom je aan onze zekerheidspositie. Bij het

horen van de woorden 'opstalakte' en 'rangwisseling' gaan alle alarmbellen af en wordt de juridische afdeling van het hoofdkantoor ingeschakeld. Van de Bunt: 'Iedereen was van goede wil om duurzaamheid te bevorderen door te investeren in zonnepanelen, maar op financieel-administratief gebied bleef het steken waardoor partijen afhaakten.' Elke notaris schreef zijn eigen akte, maar als het gaat om niet-gestandaardiseerde stukken moet een bank elke keer een jurist inschakelen en vragen: wat staat hier? Dat betekent voor de bank en de ontwikkelaar hoge kosten. Van de Bunt werd gevraagd de financiering zo te uniformeren dat alle partijen ermee uit de voeten zouden kunnen om zo de financierbaarheid te vergroten.

VEREENVOUDIGEN

Samen met juristen van de NVB begon Van de Bunt met het uniformeren van clausules die banken raken. Bij een zonneproject op het dak van een bedrijfsgebouw moet een rangwisseling plaatsvinden tussen het opstalrecht en de bestaande hypotheek van het gebouw. Dit verandert de verhouding tussen partijen. Ook werd gekeken naar de situatie waarin de exploitant van de zonnepanelen in verzuim raakt en de gebouweigenaar tot opzegging van het opstalrecht zou kunnen overgaan. Dan wil de bank kunnen ingrijpen. In het model is hiervoor de clausule 'Verzuim Opsteller' gemaakt. Een ander belangrijk punt is de opstalverzekering, omdat de bank van de gebouweigenaar erop moet toezien dat de verzekering van het gebouw niet wordt aangetast door plaatsing van de zonnepanelen. Toen deze clausules waren afgerond, ontstond



het idee een modelakte te maken. 'Niemand stelde zich de vraag wie hiervoor de kosten zou dragen, iedereen werkte er pro bono aan mee.'

DRAAGVLAK

Om zo veel mogelijk draagvlak te creëren werd overlegd met stakeholders. Ook de KNB, het Verbond van Verzekeraars, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de Nederlandse Vereniging voor Duurzame Energie werden verzocht te reageren. Namens de KNB gingen notaris Arnaud Wilod Versprille en zijn collega kandidaat-notaris Moniek Wever – beiden werkzaam bij Olenz Notarissen – hier actief op in. Via hun praktijk beschikken ook zij over veel ervaring inzake juridische problemen bij duurzaamheidsprojecten. Intern zette het kantoor hiervoor een aparte sectie met vier juristen op. Wever: 'Wij bekeken het concept van de modelakte vanuit onze kennis en praktijkervaring. Waar lopen wij tegenaan, komen we dat in deze modelakte ook tegen en hoe kunnen we dat vereenvoudigen?'

VERBETERINGSSLAG

Over en weer legden de betrokken notarissen hun bevindingen en opmerkingen voor aan de



‘Wie de akte gebruikt, ziet: hierover moet ik nadenken als notaris’

Moniek Wever

Joris van de Bunt

KNB die er vanuit de beroepsorganisatie zaken aan toevoegde. Van de Bunt: ‘Onze opvattingen lagen in essentie niet ver uit elkaar, maar toch leidt zo’n gezamenlijk proces tot een verbeteringsslag. Uiteindelijk kwamen we tot de huidige modelakte, waarvan ook de KNB zei: hier staan wij achter.’ De geïnterviewden benadrukken dat de uitgebalanceerde modelakte rekening houdt met alle betrokkenen, waardoor de administratieve lasten rondom zonneprojecten op daken van bedrijfsgebouwen aanzienlijk minder advieskosten vragen. Meer projecten – ook kleine – worden nu haalbaar. Wever: ‘Dankzij deze akte verloopt het proces sneller, eenvoudiger en goedkoper.’

MEER MODELAKTEN

Bij het beoordelen van de modelakte liepen Wilod Versprille en Wever vooral aan tegen een voor het notariaat belangrijk onderdeel: de overdrachtsbelasting. Wever: ‘Sommigen vinden dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, terwijl anderen van mening zijn dat die wel degelijk aan de orde is. Het model geeft hierover geen richting, dat blijft de verantwoordelijkheid van elke individuele

notaris. Wel zijn er modules in opgenomen voor de verschillende opties. Wie de akte gebruikt, ziet: hierover moet ik nadenken als notaris.’

VARIANTEN

De samenwerkende notarissen hebben de smaak te pakken en besloten om inzake duurzaamheid ook andere modelakten te maken. Gewerkt wordt aan een akte voor gebouwen die op erfpacht staan en er komen varianten voor *operational lease* situaties. Hiervoor heeft het ministerie van Economische Zaken budget vrijgemaakt.

Wilod Versprille: ‘Het komt er nu op neer dat iedereen – in het notariaat en bankwezen – weet dat deze akte er is en dat hij breed wordt toegepast. Zo wordt het steeds eenvoudiger om transacties met zonnepanelen te realiseren. Hiermee laat het notariaat weer zien dat het toegevoegde waarde levert en inspeelt op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen.’ ■

Aandachtspunten:

- 1. Driehoeksverhouding:** Bij een opstalrecht voor zonnepanelen gaat het vaak om een contract in een driehoeksverhouding: de ontwikkelaar/exploitant van de zonnepanelen, de gebouweigenaar en de huurder. Daarnaast zijn er nog de banken.
- 2. Energielabel:** Vanaf 2023 mogen kantoorgebouwen met een lager energielabel dan C niet meer worden verhuurd. Investerings in zonnepanelen verduurzamen het gebouw en verlagen het energielabel. De zonnepaneleneigenaar mag deze verduurzaming slechts aan een partij toekennen: de gebouweigenaar óf de huurder, niet aan beiden.
- 3. Wet Huurkoop:** Als in de opstalakte wordt opgenomen dat jaarlijks een bepaald bedrag wordt betaald voor afname van de stroom en de zonnepanelen aan het einde van het project van de gebouweigenaar of huurder zijn, kan de Wet Huurkoop van toepassing zijn.
- 4. Overdrachtsbelasting:** Ook indien in de opstalakte geen dakhuur wordt berekend, blijft de vraag of er sprake is van een tegenprestatie waarover 6 procent overdrachtsbelasting verschuldigd is. Een tegenprestatie kan namelijk ook gelegen zijn in een korting op de stroomprijs of de verplichting de zonnepanelen aan het einde van het opstalrecht niet achter te laten.
- 5. Op termijn:** Met subsidie van het ministerie van Economische Zaken wordt gewerkt aan een modelakte woninggebonden financiering. Die regelt dat een huiseigenaar financiering kan krijgen voor de verduurzaming van zijn woning. Bij verkoop gaat die financiering mee met de verkoper.