

Zonnepanelen op  
bedrijfspand in Zaandijk

## Buurtbewoners zetten eigen energiecoöperatie op

**Binnenkort worden er vierhonderd zonnepanelen geplaatst op platte daken van het bedrijf AAK in Zaandijk. Het rendement ervan komt ten goede aan bewoners van de Lagedijk.**

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

**A**ls Hans Doornbos eind 2017 zijn woning wil verduurzamen, blijkt dat hij voor het plaatsen van zonnepanelen op zijn dak geen toestemming krijgt. Veel panden aan de Lagedijk in Zaandijk vallen onder beschermd dorpsgezicht of hebben een monumentale status, zo ook het zijne. 'Als gynaecoloog werkte ik veel in Afrika, onder andere in Zambia en Ethiopië, en ik heb gezien wat klimaatverandering betekent. Ik word gedreven door eco-motieven.'

Doornbos bedenkt het plan om zonnepanelen te plaatsen op de platte daken van het nabijgelegen AAK, een bedrijf dat plantaardige oliën en vetten produceert voor de levensmiddelenindustrie. Met de directeur heeft Doornbos een prettig contact. 'Ik vroeg hem: "Wat zou je vinden van zonnepanelen op jullie daken?" Hij antwoordde dat de energiebehoefte van zijn bedrijf vele malen groter is, maar voegde daar onmiddellijk aan toe: ik heb er geen bezwaar tegen als jullie in die richting denken.' Die houding tekent de sociale instelling van AAK. Notaris Dinant Dijkhuis: 'Niet elk bedrijf zal positief reageren als je zegt: "Hallo, ik zou graag wat zonnepanelen op uw dak zetten."

### EIGEN OOGMERKEN

Wanneer Doornbos bij buurtbewoners polst hoe zij denken over het energieneutraal maken van hun woningen, blijken er genoeg enthousiastelingen te zijn die willen participeren. Hij realiseert zich echter al snel dat zijn informele clubje geen poot aan de grond krijgt zolang ze geen rechtspersoon zijn en niet staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Een meevaller is dat tussen zijn bureaus een aantal competente bestuursleden zit. In april 2018 maakt notaris Dijkhuis de akte op van Energiecoöperatie Zon Op Oud Zaandijk

(ZOOZ). Dijkhuis: 'Vanaf dat moment konden jullie als bijzondere vereniging met eigen oogmerken verder.'

Anderhalf jaar later telt de coöperatie zo'n vijftig leden. Weliswaar staan er meer huizen aan de Lagedijk, maar niet iedereen doet mee. Doornbos: 'Veel mensen dachten aanvankelijk: dat krijgen ze nooit voor elkaar met dat bedrijf. Nu het gelukt is, zeggen sommigen: dat wil ik ook, maar de AAK-daken bieden ruimte voor vierhonderd panelen. Zij moeten zelf iets opzetten.'

### NIEUWE MATERIE

Afkomstig uit de medische sector is deze milieuvriendelijke missie voor Doornbos een volkomen nieuw traject: 'Ik wist niets van juridische onderhandelingen en zaken als kilowatturen. Vooraf dacht ik dat de zaak zó rond zou zijn, maar ik heb geconstateerd dat je hiervoor een lange adem moet hebben. Als vroeger een team met een probleem zat, zei ik: "Neem rustig vijf minuten de tijd, daarna hakken we de knoop door." Dat vond ik heel netjes.'

Iedereen schiet in de lach. Dijkhuis: 'Er zijn altijd zaken die oponthoud veroorzaken. De directeur van AAK verblijft vaak in het buitenland, wat het logistiek lastiger maakte. En vergeet niet dat het opstalrecht van zonnepanelen op andermans daken relatief nieuwe materie is.'

Als notaris maakte hij dankbaar gebruik van de recent gelanceerde modelakte opstalrecht zonnepanelen inclusief het preadvies dat erbij hoort. 'Al bleken ze alweer bezig met model 2.0 toen ik checkte of alles klopte.'

Dat banken geen rol speelden in het opstalrecht tussen AAK en ZOOZ maakte het eenvoudiger: één kritische partij minder. Desondanks bleven er voldoende noten over die gekraakt moesten worden. Dijkhuis: 'In de modelakte staan wiskundige formules. Die omzetten tot



Dinant Dijkhuis en Hans Doornbos

een heldere notariële aktekst is pittig.' Doornbos: 'Ondertussen zat ik op hete kolen en dacht: "Wanneer zetten we weer een stap vooruit?"'

### KADASTRALE ISSUES

Complex vond Dijkhuis het gegeven dat AAK bij het Kadaster geregistreerd staat als één perceel. Ondertussen staan op dat perceel meerdere gebouwen, terwijl de zonnepanelen niet op elk gebouw komen. Zijn vragen: stel dat alle vierhonderd zonnepanelen fysiek op het dak zouden worden gezet van één gebouw, moet dat dan een apart perceelnummer krijgen? En moeten niet per definitie alle percelen van AAK Kadastraal worden gesplitst, zodat inzichtelijk wordt op welk dak wel en geen zonnepanelen zijn geplaatst?

'Voor het gemak is ervoor gekozen om het te laten zoals AAK Kadastraal al stond vastgelegd. Daardoor lijkt het nu alsof de panelen op het gehele kadastrale perceel zijn geplaatst.' 'Wij weten waar die panelen komen en waar niet', stelt AAK. Maar stel dat er andere



*‘In de modelakte staan wiskundige formules. Die omzetten tot een heldere notariële aktetekst is pittig’*



coöperaties komen die tegen AAK zeggen dat ze ook graag zonnepanelen zouden willen plaatsen op onze daken. Dijkhuis: ‘In dat geval kun je verschillende daken verschillende opstalrechten geven en moet je die gebouwen wel degelijk Kadastraal uit elkaar halen en verschillende nummers geven.’

#### **OVERDRACHTSBELASTING**

Spannend vond Dijkhuis ook de vragen: wat is het AAK-dak waard, hoe zit het met een vergoeding hiervoor en moet de gebruiker hiervoor overdrachtsbelasting betalen? Tijdens een recent symposium van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vond hierover een discussie plaats. Het congres stelde dat de minister er verstandig aan doet met een resolutie te komen waarin de Staat afziet van overdrachtsbelasting voor de opstal van zonnepanelen op daken van bedrijfsgebouwen. Dijkhuis: ‘In het hele land wordt gediscussieerd over de waarde van opstal van zonnepanelen. Het heeft met registergoed te maken en dan kom je vanzelf in de

overdrachtsbelastingsfeer. Niemand weet wat de fiscus rekent voor de vergoeding voor dergelijk opstal, het betekent vooral gedoe. Het zou daarom fijn zijn als de overheid een helder statement zou afgeven: overdrachtsbelasting voor de opstal van zonnepanelen, daar beginnen wij niet aan.’ Doornbos: ‘Ik ging ervan uit dat van overdrachtsbelasting geen sprake zou zijn, omdat AAK niets vraagt voor het opstalrecht van de zonnepanelen. Het zou een tegenvaller zijn als we achteraf toch met die belasting worden geconfronteerd.’ Die resolutie is er nog niet, wat hebben jullie hierover vastgelegd? Dijkhuis: ‘Tot nu toe hebben wij geen overdrachtsbelasting begroot, maar de vraag is hoe onze vrienden van de Belastingdienst daarover denken.’

#### **MAXIMALE FLEXIBILITEIT**

Op een zeker moment veronderstelde Hans Doornbos dat de zaak alleen nog een kwestie was van handtekeningen zetten. Helaas bleek

de bedrijfsjurist van AAK bezwaren te hebben tegen voorwaarden in het recht van opstal, zoals het bestuur van energiecoöperatie ZOOZ die had laten vastleggen. ‘Wij wilden onze leden maximale vastigheid en continuïteit waarborgen, terwijl AAK maximale zekerheid eiste met betrekking tot de flexibiliteit van hun bedrijfsvoering. Gelukkig zorgde onze notaris er als een soort mediator voor dat alle losse eindjes bij elkaar kwamen.’ Medio augustus 2019 werd de akte voor het opstalrecht door alle partijen ondertekend. Er is nog een haak en een oog, verzucht Doornbos aan het eind van het gesprek. Aanvankelijk zouden de vierhonderd zonnepanelen in oktober worden geplaatst, maar nu blijkt dat er eerst nog een dak moet worden vernieuwd. Weer een vertragende kink in de kabel, terwijl hij het project zo graag had afgerond vóór zijn vrouw en hij naar Afrika vertrekken waar ze betrokken zijn bij gezondheidsprojecten. ‘Het wordt dus nog iets later.’ ■