

Helderheid creëren

Bij de juridische inrichting van Solar Campus Purmerend was het Portacabin-arrest richtinggevend, maar of zonnepanelen roerend of onroerende goederen zijn, staat nog niet vast. Toch krijgen ze – letterlijk – steeds meer voet aan de grond. ‘Zonnepanelen zijn vrij gemakkelijk afklikbaar, maar een woning wordt ook weleens verplaatst.’

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

Vergeet de groene weiden, doorsneden met blauwe sloten en hier en daar een koe. Het Nederlandse landschap is rap aan het veranderen, in elk geval ten noordoosten van Purmerend, waar eindeloze rijen blauwzwarte zonnepanelen doen denken aan een golvende blokjeszee uit het online Lego-spel Minecraft. Tot zover het oog reikt, staan de zonnepanelen – 21.600 om precies te zijn – die tezamen 5,5Kwh verzamelen waarmee zo’n 1.400 huishoudens in en om Purmerend van groene stroom worden voorzien. De Solar Campus Purmerend is daarmee een van de grootste solarparken van de Benelux, schrijft Ecorus, de bouwer van het complex, op zijn site.

AARDGASLOZE GEMEENTE

‘Ze zeggen expres “Benelux”, want in Spanje, Duitsland en Frankrijk heb je natuurlijk veel grotere parken’, vertelt Jeffrey Koenecke, toegevoegd notaris bij BarentsKrans in Den Haag. Dat zal zeker, maar op de Nederlandse markt voor duurzame energie is Ecorus inmiddels een van de grotere spelers. Het bedrijf ontstond in 2010 door een samenwerking tussen een Belgisch ingenieursbureau en een financieringsexpert en laat zich nog het best omschrijven als een projectontwikkelaar – met dien verstande dat voor de Solar Campus Purmerend een DBFMO-contract werd gesloten. ‘Dat staat voor *design, build, finance, maintain en operate*’, verklaart Koenecke. ‘Ze nemen je

eigenlijk alles uit handen. En dan moet er dus een overeenkomst komen tussen Ecorus, de gemeente en andere betrokkenen.’ Zoals de Alleco Energy Group, een adviesbureau op het gebied van groene energie, dat het initiatief nam voor het Purmerendse zonnepark. Alleco had de gemeente in 2013 benaderd met het plan om een braakliggend stuk land, dat oorspronkelijk bedoeld was als bedrijventerrein, te bebouwen met zonnepanelen. Daar had Purmerend, dat de ambitie heeft om de ‘eerste aardgasloze gemeente van Nederland’ te worden, wel oren naar. De gemeente zegde toe het terrein te verhuren voor een periode van zeventien jaar. ‘Dat heeft met de looptijd van de subsidieregeling – de Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE) – te maken’, zegt Koenecke. ‘Maar na zeventien jaar doen de zonnepanelen het nog jaren uitstekend hoor.’

RANGORDE

BarentsKrans heeft inmiddels veel expertise in dit veld opgebouwd en Koenecke werkt altijd samen met advocaat Jesse Zijlma: ‘Hij de contracten, ik de akten, een natuurlijke verdeling.’ Veel andere notarissen die – op dit terrein – zo nauw samenwerken met de advocatuur komt hij nog niet tegen, al hebben andere partijen vaak wel hun eigen juridische adviseurs. ‘We werken mee aan de contracten, het vestigen van erfpacht- of opstalrechten en de zekerheden voor de financierende bank. Soms zijn er meerdere financiers die zekerheid willen; behalve banken hebben ook de meeste

provincies fondsen voor verduurzaming van energie. Dus dan zorgen wij voor een rangorde van de zekerheden en dat die netjes op elkaar aansluiten, zodat wat de ene financier afspreekt, niet bijt met een ander. Alle financiers moeten ook van elkaar weten wat er gebeurt en de contracten moeten op elkaar zijn afgestemd.’

PERMANENT KARAKTER

Voor het solarpark was zo’n zes miljoen euro nodig, die Ecorus voor een groot deel vond bij het Participatiefonds Duurzame Economie Noord-Holland. Ook de ASN Bank deed mee, als financier van de project-bv die Ecorus speciaal voor de Solar Campus had opgericht. Hoe de overige zekerheden werden vastgelegd, lag aanvankelijk minder voor de hand. In Purmerend bleef de gemeente eigenaar van de grond, maar kreeg Ecorus een opstalrecht voor het houden van een zonnepark. ‘Hier speelde dat wij als juristen nog steeds niet weten of zonnepanelen roerende of onroerende goederen zijn’, zegt Koenecke.

De vraag of een goed roerend of onroerend is, werd in 1997 geadresseerd in het befaamde Portacabin-arrest. De Hoge Raad kwam toen





*‘Hij de contracten, ik de akten,
een natuurlijke verdeling’*

tot de conclusie dat de bouwkeet in kwestie ‘aard- en nagelvast’ was en naar uiterlijke kenmerken bestemd om duurzaam ter plaatse te dienen. Sindsdien geldt dat een bouwsel een permanent karakter moet hebben en verbonden is met de aarde, hetzij rechtstreeks, hetzij via een gebouw. ‘Zonnepanelen zitten er een beetje tussenin, ze zijn vrij gemakkelijk afklikbaar. Aan de andere kant: een woning kun je technisch gezien ook zomaar optillen en verplaatsen. Toen de dijken bij de Waal werden aangepast omdat de rivier te breed werd, werden er ook woningen verplaatst.’ In Purmerend rustten de zonnepanelen op palen die in de grond zijn geslagen en dus was de juridische status van het solarpark een “redelijk uitgemaakte zaak”, zegt Koenecke: ‘Er werd een opstalrecht gevestigd om de natrekking te doorbreken en het vestigen van een hypotheek mogelijk te maken.’ Dat zij dat goed hadden gezien, werd bevestigd door een uitspraak van de Rechtbank Gelderland in een zaak over zonnepanelen die toevallig rond de bouw van het solarpark speelde. ‘Daarbij bepaalde de rechtbank in een fiscale zaak dat zonnepanelen onroerend

waren. Alleen kwam die uitspraak pas na onze akte. Dat viel voor ons dus gunstig uit. Maar we hadden het natuurlijk wel zó ingericht dat als een zonnepaneel niet onroerend was geweest, het nog steeds goed gegaan zou zijn.’

NIET HOUDBAAR

Ingewikkelder was het om alle partijen in de juiste verhoudingen tegenover elkaar te krijgen, vertelt Koenecke. Bij prestigieuze projecten als deze, waarbij iedereen vaak van enthousiasme over elkaar buitelt om ze gerealiseerd te krijgen, worden nog weleens afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan die later juridisch niet houdbaar blijken te zijn. ‘Dan moet je ingrijpen om helderheid te scheppen: wie doet wat met wie, en welk contract hoort daarbij? Je moet partijen er echt in meenemen dat je juridisch best wel iets ingewikkelds aan het doen bent, en dat je soms een paar tussenstappen nodig hebt. Dan moeten wij bestaande documenten ombouwen om het juridisch weer sluitend te krijgen. In dit geval was bedacht dat het opstalrecht naar Alleco zou gaan, maar dat moest naar Ecorus want die verhuurt het park



aan Alleco, die vervolgens contracten sluit met de afnemers van de energie. Dat moet je dan herstellen.’

HARD DOORWERKEN

Het enthousiasme van betrokkenen kreeg ook een politieke dimensie. ‘In zo’n situatie lopen mensen al jaren om elkaar heen, ze zijn er commercieel uit. Dan moet alles juridisch nog worden geregeld, maar de officiële opening stond al voor een week later gepland. Toen waren de contracten en akten natuurlijk nog niet helemaal af. Dus het werd hard doorwerken om alles op tijd af te krijgen. Uiteindelijk red je het altijd wel op tijd. Op 1 juni vorig jaar hebben we gepasseerd. Toen werd het park ook geopend en werd er feestelijk getekend op het gemeentehuis.’ ■