

Wat zijn de belangrijkste voor- en nadelen

Er kleven voor- en nadelen aan het beschikbaar stellen van het dak door eigenaar aan een coöperatie. Hieronder een opsomming van de belangrijkste punten:

Voordelen

- Indien investering in zonnepanelen voor de dak eigenaar niet rendabel is, kan er toch duurzame energie worden opgewekt op zijn eigen dak.
- Indien de dak eigenaar een deel van de zonnepanelen installeert voor eigen gebruik, profiteert de eigenaar van de schaalvoordelen van een grotere installatie,
- Indien de dak eigenaar een klein zakelijke aansluiting heeft (kleiner of gelijk aan 3 x 80 Ampère) kan de dak eigenaar ook lid worden van de coöperatie en direct én indirect meedelen in de opbrengst van de installatie.
- Betrokkenheid van buurtbewoners bij de dak eigenaar wordt verhoogd door deelname aan de coöperatie.
- Imago van de dak eigenaar verbetert omdat hij laat zien dat hij hernieuwbare energie belangrijk vindt.
- Het dak waarop de zonnepanelen geplaatst worden gaat langer mee.
- De temperatuur onder het dak zal bij felle zon minder hoog oplopen vanwege de isolerende werking van zonnepanelen.
- In geval van een school kan het gebruikt worden voor educatie.
- In geval van een school kan er een speciale actie opgezet worden waarbij de ouders van de kinderen een extra donatie doen voor zonnepanelen waar de opbrengst ten goede komt aan de school.
- In geval van een school kan de betrokkenheid van ouders en kinderen verhoogd worden door deelname aan de coöperatie.
- De dak eigenaar profiteert van de kennis inbreng van Zon op Nederland als het project begeleid wordt door Zon op Nederland.
- Kleine vergoeding is mogelijk, een en ander is afhankelijk van de business case en doelstellingen van de dakeigenaar. Dit valt in onderling overleg te bepalen.

Nadelen

- Dak eigenaar deelt zijn dak voor een lange periode met de coöperatie.
- Bij een dak wordt een recht van opstal gevestigd, dit recht van opstal blijft op vastgoed rusten - ook bij verkoop vastgoed.
- Onderhoud aan het dak gaat in samenspraak met de coöperatie, vanwege het verplaatsen van de installatie.
- In geval van schade aan het dak, wordt dit verhaald op de coöperatie, die hiervoor verzekerd is.

Veel gestelde vragen

Gemeente specifiek

Zelf volleggen of beschikbaar stellen?

Veel gemeenten worstelen met deze vraag. Zelf volleggen draagt bij aan duurzaamheidsdoelstelling gemeentegebouwen, maar levert meestal geen gunstige business case op. Dak beschikbaar stellen aan de inwoners draagt bij aan brede doelstellingen gemeente:

- Duurzaamheid (lokale energie-opwek bevorderen)
- Burgerparticipatie
- Voorlichtingsrol
- Voorbeeldfunctie naar inwoners en andere dakeigenaren
- Terugtrekkende overheid
- Beschikbaar budget zo effectief mogelijk inzetten.

Al dan niet afstoten – vastgoed portfolio

Veel afdelingen vastgoed van gemeenten worstelen met deze vraag. Indien de gemeente een groot aantal daken beschikbaar stelt, wordt het risico gespreid. Slechts een beperkt aantal panden wordt afgestoten. Daarnaast is het mogelijk een ontbindingsclausule op te nemen met een compensatie voor gemiste inkomsten. Deze compensatie wordt lager naarmate de tijd verstrijkt. Indien een pand verkocht wordt, zal het gevestigde recht van opstal nauwelijks impact hebben op de waarde.

Doelstellingen en beleid gemeente

Gemeentes hebben beleidsdoelstellingen. Alle activiteiten van de verschillende afdelingen dragen bij aan het realiseren van deze doelstellingen. Het bezitten van vastgoed is doorgaans nooit een doelstelling op zich. Het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen, burgerparticipatie en voorbeeldfunctie wel. Ook vastgoed kan daarvoor worden ingezet.

Inkomenseffecten

Burgers die participeren in lokale energieprojecten maken hier rendement op. Dit rendement draagt bij aan hun netto besteedbaar inkomen. Het extra deel, zal voor een deel besteed worden in de eigen gemeente. Dit draagt daarmee bij aan de economische positie van de gemeente als geheel.

Algemeen

Welke termijn zit aan de overeenkomst met een coöperatie

Dak eigenaar stelt de coöperatie gedurende 15 jaar (uitbreidbaar tot 25 jaar) in staat zonnepanelen op zijn dak te exploiteren. De minimale termijn van 15 jaar is noodzakelijk om een redelijke opbrengst van de investering te garanderen. Kortere termijnen geven onvoldoende zekerheid dat de investering zich terugbetaalt. De termijn van 25 jaar komt overeen met de minimale levensduur van een zonnestroominstallatie. Er kunnen afspraken gemaakt worden over afkoopclausules indien de dak eigenaar voor de termijn van 15 jaar van de verbintenis af wil/moet.

Wat zijn wederzijdse rechten en plichten

In eerste instantie wordt er een intentieovereenkomst afgesloten tussen de dak eigenaar en de coöperatie waarin uitgesproken wordt dat het dak in principe ter beschikking gesteld wordt aan de coöperatie ten behoeve van het plaatsen van een zonnestroom installatie. Indien blijkt dat het dak geschikt is en er voldoende animo blijkt onder buurtbewoners voor participatie, kan een overeenkomst voor het gebruik van het dak worden getekend. In deze overeenkomst worden alle punten van de intentieovereenkomst nader uitgewerkt en vastgelegd.

Waarom een Recht van Opstal

Dit schrijft de belastingdienst voor. Een recht van opstal is een zekerstelling voor de coöperatie dat er geen natrekking kan plaatsvinden, waardoor de grondslag onder de aanstelling van de belastingdienst kan wegvallen. Indien een gebouw verkocht zou worden, zou een toekomstig eigenaar zich op die manier de installatie om niet kunnen toe-eigenen, of kunnen besluiten de gebruiksovereenkomst te beëindigen.

Er is om praktische redenen gekozen voor een doorlopende termijn voor het recht van opstal, zodat tijd beschikbaar is voor installatie en verwijdering, zonder dat 'natrekking' mogelijk wordt. De coöperatie blijft op deze manier onder alle omstandigheden dak eigenaar van de zonnepanelen. Indien dak eigenaar het pand wil verkopen, zal dit gewoon kunnen. Indien de termijn van de gebruiksovereenkomst verstreken is, zal het recht van opstal beëindigd worden.

Wordt gegarandeerd dat de dakconstructie toereikend is

Indien twijfel bestaat over de draagconstructie van het dak, zal de coöperatie door een erkend constructeur de mogelijkheden laten berekenen voor het plaatsen van zonnepanelen. Bij voorkeur

wordt er gebruik gemaakt van bestaande constructie berekeningen en bouwtekeningen van de dak eigenaar. Indien deze niet beschikbaar zijn zal in onderling overleg met eigenaar de constructeur ter plekke de constructie in kaart brengen en op basis daarvan de mogelijkheden bepalen.

Hoe zit het met onderhoud aan het dak

De coöperatie zal de zonnepanelen en de bijbehorende installatie voor eigen kosten en rekening plaatsen en onderhouden. De dak eigenaar stelt de coöperatie –indien nodig- in staat onderhoud te plegen aan de installatie.

De coöperatie stelt de dak eigenaar van het gebouw in staat om –op onderling afgesproken tijden- onderhoud te plegen aan zijn dak, conform het meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Hiervoor draagt de coöperatie de kosten van de verplaatsing van de zonnepaneleninstallatie. Uitgangspunt hierbij is dat dit eenmaal plaatsvindt gedurende de looptijd van de overeenkomst. Er worden afspraken vastgelegd over hoe met kosten om te gaan, als dit vaker dan 1x tijdens de contractperiode moet gebeuren.

Er is derhalve niet meer ‘overlast’ voor de locatie eigenaar dan bij een eigen zonnepanelen installatie.

Hoe zit het met aansprakelijkheid

De coöperatie is aansprakelijk voor schade aan de eigen installatie. Tevens is de coöperatie aansprakelijk voor schade aan het dak, indien dit door de installatie wordt veroorzaakt. Eventuele schade wordt op kosten van de coöperatie hersteld. Hiervoor is de coöperatie verzekerd. De verzekering dekt ook zaken als: diefstal en vandalisme, productieverlies. De installatie hoeft dus niet verzekerd te worden via de opstalverzekering van de dak eigenaar.

Hoe gaat het bij sloop van het pand

Indien de dak eigenaar besluit de locatie te slopen, zal zij een alternatieve geschikte locatie moeten aanbieden ten behoeve van de zonnepanelen van de coöperatie, of gebruik maken van de afkoopregeling.

Indien gekozen wordt voor verhuizing, zijn de kosten van de verhuizing zijn voor rekening van de dak eigenaar.

Indien gekozen wordt voor de afkoopregeling, gebeurt dit tegen de economische waarde van de zonnepanelen die van tevoren is vastgelegd in een bijlage van de overeenkomst tussen de coöperatie en dak eigenaar.

Hoe gaat het bij verkoop van het pand

Indien de dak eigenaar besluit de locatie te verkopen zal normaliter de zonnestroom installatie blijven staan en worden de bestaande overeenkomsten overgedragen aan de toekomstige dak eigenaar. Indien de toekomstige dak eigenaar de overeenkomst met de coöperatie wil opzeggen zal de bestaande of toekomstige dak eigenaar een alternatieve geschikte locatie moeten aanbieden ten behoeve van de zonnepanelen van de coöperatie. De kosten van de verhuizing zijn voor rekening van de dak eigenaar of de minimale looptijd van de overeenkomst wordt met vijf jaar verlengd. Dak eigenaar mag coöperatie ook uitkopen tegen de economische waarde van de zonnepanelen welke van tevoren vastgelegd wordt als bijlage van de overeenkomst tussen de coöperatie en dak eigenaar.

Heeft de zonnepanelen installatie effect op het Energielabel

De energielabelrechten zijn eigendom van de coöperatie en gekoppeld aan de installatie. Onder specifieke voorwaarden en omstandigheden kunnen de GVO's aan derden worden overgedragen.

Van welke aansluiting maakt de installatie gebruik

De installatie krijgt een eigen aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Hiervoor worden afspraken gemaakt met de lokale netbeheerder. De coöperatie is verantwoordelijk voor alle bijbehorende kosten.

Wat moet er inpandig gebeuren

De installatie zal door middel van een elektriciteitskabel verbonden worden met het elektriciteitsnetwerk. Deze kabel zal in overleg met de eigenaar van buiten naar binnen worden doorgevoerd. De installatie wordt aangesloten op een omvormer, die de gelijkstroom in wisselstroom omzet. De omvormers komen bij voorkeur binnen te hangen, indien dit niet mogelijk is zal in overleg met eigenaar een buitenkast geplaatst worden. Alle kabels worden conform de wensen van de eigenaar van het pand weggewerkt.

Hoe verloopt de installatie van de zonnestroominstallatie

De planning van de installatie van de zonnestroom installatie wordt van tevoren afgestemd met de eigenaar waarbij rekening wordt gehouden met de wensen en voorwaarden van eigenaar.

Wat gebeurt er bij het einde van de overeenkomst

De zonnestroominstallatie wordt verwijderd op kosten van de coöperatie tenzij men in wederzijds overleg bepaalt de overeenkomst te verlengen en de zonnestroom installatie te laten staan of te vervangen.