

Rendabel verduurzamen met Zoncoalitie en Eversheds Sutherland

Het rendement van zonnepanelen op vastgoed is vrijwel altijd positief. We spreken dan over het maatschappelijk rendement maar ook over het financiële rendement. De realisatie van zonnepanelen op een gebouw blijkt echter vaak een complex project, reden waarom veel grote daken nog onbenut zijn. Zoncoalitie en Eversheds Sutherland bundelen hun expertise om u te helpen uw zonnestroomproject optimaal in te richten vanuit juridisch perspectief.

Wij helpen u met onafhankelijk advies richting realisatie

Gaat u zonnestroom produceren? Dan kunt u gebruik maken van de subsidie Stimuleringsregeling Duurzame Energietransitie (SDE++). U kunt subsidie aanvragen van dinsdag 29 september 2020 tot donderdag 22 oktober 2020. De subsidiepot kent een maximum, dus geldt: wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Zoncoalitie kan u helpen met deze subsidie aanvraag. Mocht u hier interesse in hebben, verneemt Zoncoalitie dit graag voor 10 september.

Heeft u al een SDE+ subsidie ontvangen voor uw vastgoedobject? Dan heeft u beperkte tijd om het zonnestroom project te realiseren. Een gerealiseerd project houdt in dat alle panelen op het dak liggen en er een melding is gemaakt bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Gemiddeld duurt dit gehele traject 12 tot 18 maanden. Bent u te laat, dan loopt u dit geld mis en kunt u gedurende drie jaar geen subsidie meer aanvragen. Bent u al in het bezit van een SDE+-subsidie voor uw zonnestroom project? Dan is het nu tijd voor actie!

Bereid uw project goed voor

Het is belangrijk de installatie van zonnepanelen goed voor te bereiden. Bekijk goed uw juridische situatie, maar ook de technische aspecten zoals draagkracht van het dak en uw financiële wensen. Deze aspecten bepalen de uitgangspunten en de uiteindelijke opbrengst van het te realiseren systeem. Een goede voorbereiding voorkomt dat zich op een later moment problemen voordoen of dat er een onvoorziene rekening op tafel komt te liggen en blijft de doorlooptijd laag.

Veelvoorkomende juridische uitdagingen bij zon-op-dak

Juridische aspecten SDE++ traject

Over het algemeen is het aanvragen van een SDE++ subsidie op zichzelf juridisch gezien niet erg ingewikkeld. Toch kunnen er tijdens het traject (dus ook na toekenning van een SDE++ subsidie) juridische vraagstukken opkomen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de mogelijke wens voor het overdragen van SDE++ subsidies naar een andere partij, het aanvragen van de voor de SDE++ benodigde vergunningen en vraagstukken over de eigendom van de locatie waar het door de SDE++ subsidie gefinancierde project gerealiseerd zal worden. Om speculatie tegen te gaan verbiedt de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in beginsel het overdragen van een SDE subsidie tijdens en voorafgaand aan de ontwikkelingsfase. Oplossingen kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn in het latere overdragen van de subsidie of in de (juridische) structurering van uw project. Andere wijzigingen van het project kunnen ook van invloed zijn op de instandhouding van een subsidie. Denk daarbij

bijvoorbeeld aan een wijziging van locatie, bepaalde technische wijzigingen en wijzigingen in de planning van het project. Eversheds Sutherland helpt u graag in dit verband door middel van juridische advisering en communicatie met de RVO.

Congestieproblematiek

Naast de hiervoor geschetste SDE problematiek bestaat er ook een steeds urgenter wordend probleem voor ontwikkelaars van zonneprojecten, namelijk de transport-schaarste op het Nederlandse elektriciteitsnetwerk. Gebleken is dat het elektriciteitsnetwerk niet berekend is op de grote toename van duurzame energieprojecten. Vooral in dunbevolkte gebieden wordt dit probleem zichtbaar, maar in steeds meer gebieden in Nederland treedt congestie op. Het gevolg hiervan is dat projecten de stroom die opgewekt wordt niet op het net kunnen invoeden en dus niet kunnen verkopen. Dit leidt vaak tot geschillen tussen ontwikkelaars en netbeheerders. Netbeheerders zijn verplicht om iedereen die daarom verzoekt een aansluiting op het

elektriciteitsnetwerk te verschaffen. Netbeheerders hebben in dit verband de plicht om aanvragers zonder enige vorm van discriminatie te behandelen. Deze plicht geldt voor netbeheerders onder alle omstandigheden. In principe hebben netbeheerders ook de plicht om een ieder die daarom verzoekt transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk toe te kennen. De transportplicht is echter niet absoluut. Uit de wet blijkt dat een netbeheerder mag weigeren om transportcapaciteit toe te kennen als deze “redelijkerwijs geen transportcapaciteit ter beschikking heeft”. Een netbeheerder mag dus niet zonder reden transportcapaciteit weigeren. Uit de wet blijkt echter niet duidelijk wat een geldige reden is voor een netbeheerder om transportcapaciteit te weigeren.

Van deze onduidelijkheid maken netbeheerders gebruik om transportcapaciteit te weigeren in gebieden waarin zij een bepaalde capaciteit al gecontracteerd hebben. In werkelijkheid hoeft dit niet te betekenen dat het ook echt onmogelijk is voor de betreffende netbeheerder om de gevraagde transportcapaciteit te leveren. Juridisch gezien kan een netbeheerder dan toch verplicht zijn om capaciteit aan te bieden.

Aangezien voor het aanvragen van een SDE++ subsidie een positieve transportindicatie wordt gevraagd door de RVO kan congestieproblematiek al in een vroeg stadium een *deal breaker* zijn voor zonneprojecten. Eversheds Sutherland beoordeelt graag voor u of het mogelijk is om stappen te zetten richting de netbeheerder om toch tot de realisatie van uw project te kunnen komen. Ook als de problemen met de netbeheerder pas in een later stadium ontstaan begeleiden wij u graag in dat traject.

Projectdocumentatie

Dakgebonden zonnestroomprojecten zijn dikwijls juridisch gezien op complexe wijze gestructureerd, ook komt er veel (juridische) documentatie bij kijken. Aangezien er aanzienlijke aansprakelijkheidsrisico's kunnen bestaan is het belangrijk hier goed naar te kijken. Wij helpen u graag bij het nakijken of opstellen van deze documentatie. Denk daarbij aan dakhuur-overeenkomsten, opstalaktes, *power purchase agreements*, aansluit- en transportovereenkomsten, ontwikkelovereenkomsten, leaseovereenkomsten voor PV-installaties en afspraken over gebruik van het vastgoed.

Wat kunnen Eversheds Sutherland en Zoncoalitie voor u betekenen?

De advocaten en notarissen van Eversheds Sutherland hebben ruime ervaring bij het beoordelen van de juridische aspecten van zonnestroomprojecten. Neem gerust vrijblijvend contact op met één van onze adviseurs. De specialisten van de Zoncoalitie hebben ruime ervaring bij het beoordelen van de relevante

aspecten van zonnepanelen. Gezamenlijk kunnen wij u tijdens het gehele traject optimaal van dienst zijn dankzij onze gecombineerde kennis en expertise op het gebied van (dak gebonden) zonnestroomprojecten.

Eversheds Sutherland

Eversheds Sutherland is een full-service advocatenkantoor dat onder andere gespecialiseerd is op het gebied van juridische advisering met betrekking tot duurzame energieprojecten. Eversheds Sutherland adviseert onder andere vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars over de juridische aspecten van door zonnepanelen opgewekte energie. Eversheds Sutherland beschikt daarnaast over een eigen notariaat. Wij ondersteunen u bij de beslissingen en administratieve uitvoering van relevante juridische aspecten zoals (juridische) begeleiding bij het aanvragen van SDE++ subsidies en het opstellen of nakijken van de benodigde overeenkomsten (zoals onderhoudscontracten, overeenkomsten voor het vestigen van een opstalrecht, EPC-overeenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en andere overeenkomsten naar gelang de wensen van de desbetreffende cliënt). Daarnaast kunnen wij ook ondersteuning bieden in het geval partijen in een patstelling terechtkomen, bijvoorbeeld vanwege een verschil van inzicht met betrekking tot de uitleg van een overeenkomst of omdat een netbeheerder weigert om de voor het zonneproject benodigde transportcapaciteit te bieden.

Zoncoalitie

Zoncoalitie is het onafhankelijke platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten op commercieel en maatschappelijk vastgoed. Zoncoalitie informeert vastgoedeigenaren over de mogelijkheden en voordelen van zonnestroom, regelt de SDE+ subsidieaanvraag, voert een technische haalbaarheidsstudie uit en geeft onafhankelijk advies bij de keuze voor het exploitatiemodel. Middels een proces van onderhandse aanbesteding regelt Zoncoalitie een gerichte uitvraag richting aanbieders van zonnestroom installaties, waarna de vastgoedeigenaar uit vergelijkbare offertes de meest geschikte aanbieder kan kiezen. De vastgoedeigenaar krijgt middels ons stappenplan concurrerende en beter passende offertes omdat Zoncoalitie het voorwerk doet. U realiseert het zonnestroomproject waarbij Zoncoalitie u adviseert en begeleidt gedurende het gehele traject.

www.zoncoalitie.nl

Heeft u interesse of vragen? Wij helpen u graag

Michel Chatelin

michelchatelin@eversheds-sutherland.nl

Fons Leijten

fonsleijten@eversheds-sutherland.nl

T 020 560 0651