

Juridische structurering van batterijparken en zonnepanelen

LTB 2026/40

De energietransitie vereist alternatieve vormen van energieopwekking, zoals zonne- en windenergie. De opslag van energie is daarbij essentieel om gebruik te kunnen maken van de opgewekte energie. Er komen steeds meer batterijopslagsystemen. Juridisch kan dit op meerdere wijzen worden gestructureerd.

Wanneer grote hoeveelheden energie tegelijk aan het net worden geleverd, kan netcongestie ontstaan. Door gebruik te maken van batterijen kan een energieoverschot worden opgeslagen en wordt het net ontlast. In tijden waarin de opwekking laag is, kan gebruik worden gemaakt van de opgeslagen energie. Een batterij legt geen beslag op de eigen netruimte. Ook kan het een oplossing bieden wanneer er nog geen aansluiting op het elektriciteitsnet beschikbaar is. Batterijopslagsystemen zorgen voor flexibiliteit en zullen gelet op de netcongestie en de groei van duurzame energieopwekking een steeds grotere rol gaan spelen.

In het landelijk gebied is er veel ruimte. Dat maakt het landelijk gebied aantrekkelijk voor het opwekken en opslaan van energie. Batterijopslagsystemen en zonnepanelen zijn kostbaar. Indien agrariërs of landgoedeigenaren niet zelf de financiële en operationele risico's willen dragen, kunnen zij afspraken maken met exploitanten. Daardoor hoeven zij niet zelf te investeren en wordt een periodieke inkomstenstroom gegenereerd. Op die wijze wordt ook een bijdrage aan de maatschappelijke duurzaamheidsdoelstellingen geleverd.

Er zijn meerdere juridische constructies denkbaar, waarbij er aandacht dient te zijn voor de positie van de betrokken partijen. Naast de grondeigenaar en de exploitant zijn dit ook degenen die van de grondeigenaar een recht hebben gekregen. Denk daarbij aan beperkt gerechtigden, zoals een vruchtgebruiker, erfpachter, opstalgerechtigde en hypotheekhouder. Maar ook degenen die een persoonlijk gebruiksrecht hebben, zoals een pachter of huurder. Indien de exploitant een financiering nodig heeft, zal de financier doorgaans ook bepaalde voorwaarden stellen om zijn positie te verzekeren en een pandrecht dan wel hypotheekrecht verlangen. Er zal kortom een regeling getroffen moeten worden die de belangen van de diverse betrokken partijen waarborgt, omdat een project anders vaak niet tot stand komt.

Wie is eigenaar van de opstallen en werken?

Om te beoordelen welke constructie het meest passend is, is het allereerst van belang vast te stellen wie eigenaar is van de opstallen en werken.

Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht. De eigenaar heeft de bevoegdheid om over de zaak te beschikken, deze te gebruiken, te vernietigen en daarvan de vruchten te trekken. Eigendom geeft de eigenaar dus volledige zeggenschap. De eigenaar kan zijn exclusieve gebruiksrecht jegens een ieder geldend maken. Het eigendomsrecht wordt echter beperkt door de wet en rechten van anderen, zoals goederenrechtelijke of contractuele gebruiksrechten. Bij de juridische structurering van batterijparken en zonnepanelen zie je vaak een combinatie van meerdere rechten omdat de exploitant niet de eigenaar van de onroerende zaak is.

Voor de vraag wie eigenaar is van het batterijopslag- of zonnepaneel moet worden gekeken naar art. 3:3, art. 5:20 en art. 3:4 Burgerlijk Wetboek. De kwalificatie die partijen in hun contractuele relatie zelf aan een goed of werk toekennen speelt geen rol.

Natrekking grond

Art. 3:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek bepaalt welke zaken onroerend zijn:

“Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.”

Art. 5:20 lid 1 Burgerlijk Wetboek bepaalt wat tot de eigendom van de grond behoort. Onderdeel e van dit lid regelt dat eigendom van de grond mede omvat de eigendom van de daarmee verbonden gebouwen, werken of beplantingen. Dit heet (verticale) natrekking. Alleen op grond van de wet kan van deze regel worden afgeweken.

Het kan de vraag zijn of er door opkomst van de circulaire economie en energietransitie anders naar de kwalificatie roerend/onroerend gekeken zou moeten worden. Er wordt in de literatuur gepleit voor meer uitzonderingen op art. 5:20 Burgerlijk Wetboek.

In het Portacabin-arrest (ECLI:NL:HR:1997:ZC2478) heeft de Hoge Raad een maatstaf geformuleerd om te bepalen of een zaak onroerend is in de zin van art. 3:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De Hoge Raad heeft in dit arrest geoordeeld dat een zaak duurzaam met de grond is verenigd als die zaak naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Dat kan onder meer blijken uit de naar buiten kenbare bedoelingen van de bouwer. Het maakt daarbij niet uit of het technisch mogelijk is de zaak te verplaatsen.

Natrekking door bestanddeelvorming

Art. 3:4 Burgerlijk Wetboek geeft aan wanneer een (losse) zaak een bestanddeel is of wordt van een hoofdzak. Op grond van lid 1 is al hetgeen volgens verkeersopvatting

¹ Mr. C. Kolk is als toegevoegd notaris verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, chantal.kolk@nysingh.nl, www.nysingh.nl.