



## ‘Verduurzamen is pionieren, maar dan wel onderbouwd

Het is alle hens aan dek voor de energietransitie. Overal wordt hard gewerkt aan nieuwe oplossingen voor een duurzame toekomst. Daarbij duiken allerlei juridische vragen op. De wetgeving hobbelt achter de praktijk aan. Notaris Janbert Heemstra en kandidaat-notaris Alexandra Pirog van De Clercq staan vastgoedpartijen daarin bij met deskundig advies. ‘We moeten op een compleet andere manier naar eigendom kijken.’

Pionieren. Zo benoemt Janbert Heemstra de huidige situatie in de vastgoedbranche. Van ontwikkelaars en woningcorporaties tot VVE's: iedereen is druk met verduurzaming. Een goede zaak, maar dat gebeurt wel grotendeels in een juridisch vacuüm, omdat de praktijk altijd voorloopt op de wet- en regelgeving. Deze juridische discrepantie kan bijvoorbeeld leiden tot ongewenste eigendomsprikelen met betrekking

tot de belangrijkste verduurzamingsinstrumenten, zoals de WKO-installaties, zonnepanelen en circulair bouwen. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als de exploitant van een WKO-installatie failliet gaat? En van wie zijn eigenlijk de zonnepanelen op een complex van een VVE? Dat zijn vragen met grote consequenties. Reden genoeg om de juridische aspecten van verduurzaming goed te regelen.

### Persoonlijke aanpak

De sectie Vastgoed van De Clercq kan daarbij helpen, met deskundig advies en een persoonlijke aanpak. 'Hoe digitaal onze wereld ook wordt, het persoonlijke aspect blijft belangrijk', stelt Janbert. 'Notariaat is mensenwerk. Of je nu een oude mevrouw aan een testament helpt of een ontwikkelaar adviseert over verduurzaming, het enthousiasme om met de klant mee te denken is groot. Ik vind het het allerleukste om buiten de bestaande kaders te denken. Samen met de klant opereren op nieuw gebied en zorgen dat het enthousiasme wederzijds wordt, dat is voor mij de uitdaging.'

### Up & coming

Alexandra Pirog houdt vooral van de veelzijdigheid van haar werk. 'De variatie van grote en kleine klanten. Het is altijd maatwerk.' De dynamiek van de vastgoedomgeving past perfect bij haar. 'De praktijk van verduurzaming is *up & coming*. Ik vind het leuk om samen met klanten te zoeken naar juridische oplossingen voor het verduurzamen van vastgoed. De belangen zijn groot en onze klanten willen de zekerheid dat alles goed is afgedekt. Als jurist kun je die zekerheid bieden.' Omdat verduurzaming een vrij nieuw vakgebied is, kan ze haar passie voor het leggen van complexe puzzels hier goed in kwijt.

### WKO-installaties

Verduurzamen is werk in uitvoering, want nieuwe technieken leiden tot nieuwe vragen. Neem de WKO-installaties in appartementencomplexen. Als er juridisch niets wordt geregeld, zal de installatie eigendom worden van de eigenaar van het desbetreffende gebouw. De exploitant wil daarom een zakelijk recht voor de installatie. Maar wat gebeurt er als de exploitant van de installatie kopje onder gaat? 'Om te voorkomen dat de energielevering in gevaar komt, zoeken we naar een structuur waarbij eigendom niet in het faillissement wordt meegetrokken, zodat de VVE verder kan met een andere exploitant', legt Janbert uit. 'Maar je kan niet zomaar dingen uit een faillissement lichten. Dat vereist zorgvuldig opereren. Wij weten hoe je onder het huidige recht maximale zekerheid kan organiseren. 100% is uitgesloten, maar we komen een heel eind.' Daarbij geldt: hoe eerder je de eigendomssituatie regelt, hoe beter. Zijn advies aan ontwikkelaars is dan ook: ga zo snel mogelijk met de exploitant van WKO-installaties om de tafel om dit af te kaarten.

### Zonnepanelen

Ook het plaatsen van zonnepanelen op gemeenschappelijke daken of het dak van iemand anders is een flinke puzzel, omdat de wetgeving niet



Alexandra Pirog

## 'Hoe digitaal onze wereld ook wordt, het persoonlijke aspect blijft belangrijk'

in de pas loopt met de praktijk. 'Onder de huidige wetgeving is het plaatsen van zonnepanelen op grote complexen waarvan het dak eigendom is van een VVE een ingewikkelde operatie', verklaart Alexandra. 'Het kan in theorie, maar door de hoge kosten die ermee gemoeid zijn, ziet men er vaak vanaf. Dat is zonde, want het gaat vaak om grote daken die uitstekend geschikt zijn voor zonnepanelen.'

Zo'n situatie vinden ze allebei een mooie uitdaging. Janbert: 'In ons vak is het altijd scenariodenken: *what if?* Je moet bereid zijn over de grens van je vakgebied heen te kijken en mee te denken met de klant. Nee verkopen is geen optie, dus kijken wij niet naar wat er allemaal niet kan, maar naar wat er *wel* kan!'

## 'Wij weten hoe je onder het huidige recht maximale zekerheid kan organiseren'

Daarbij helpt het dat er langzaam nieuwe standaarden worden ontwikkeld in de beroepsgroep. Ook wordt gepleit voor een wetswijziging waarmee het gemakkelijker wordt om opstalrechten te vestigen op een dak van een VVE. 'Second best oplossing is een huurconstructie waarbij degene die de panelen neerlegt het dak huurt en het recht heeft om de zonnepanelen weg te nemen als de huurovereenkomst eindigt', legt Alexandra uit. 'Maar de vraag is of de financiers van die panelen daar genoeg mee nemen.'

### Registratie van netwerken

Een andere uitdaging is de registratie van netwerken voor het opwekken van energie, bijvoorbeeld door windparken. Een nieuw specialisme met veel juridische haken en ogen. De Clercq heeft hier al een jaar of tien ervaring in, doordat een van de klanten een grote exploitant van windparken is. Het is belangrijk dat alle onderdelen van een windpark correct worden geregistreerd, verklaart Alexandra. 'Maar wat behoort er precies tot een netwerk? Naast kabels en leidingen zijn er bijvoorbeeld ook koppelstations en natuurlijk de windturbines zelf. En hoe zit het met de buizen waar de kabels in liggen? Daar bestaat nog onduidelijkheid over. Als achteraf blijkt dat er geen sprake is van een netwerk, maar van losse onroerende zaken, heeft dat soms ongewenste gevolgen. Niet alleen voor de eigendom, maar bijvoorbeeld ook voor de overdrachtsbelasting. Wij kennen de voetangels en klemmen.'

### Circulair bouwen

En dan is er nog een nieuwe tak van sport: circulair bouwen. Alexandra en Janbert zijn volop bezig om hierin thuis te raken. 'Circulair bouwen vereist een compleet andere manier van naar eigendom kijken', stelt Janbert. 'In plaats van met gebouwen met één eigenaar, hebben we bij circulair bouwen te maken met verschillende materialen die



Janbert Heemstra

samen het gebouw vormen. Dat brengt interessante vragen met zich mee, bijvoorbeeld over het eigendomsrecht van een gebouw.

Ons Burgerlijk Wetboek is daar helemaal niet klaar voor. De overheid moet besluiten tot aanpassing van de wetgeving, maar dat vergt tijd. In de tussentijd zoeken wij naar praktische oplossingen. Bijvoorbeeld door de verplichting op te leggen dat de materialen bij het einde van de levensduur van een gebouw worden teruggeleverd aan de leverancier. Zo proberen we steeds om binnen de bestaande kaders zaken juridisch af te dekken. In ons vak kun je je geen fouten permitteren. Verduurzamen is pionieren, maar dan wel onderbouwd. We gaan altijd voor de maximaal haalbare zekerheid.'