



Samenvatting

Steeds meer huurders van gemeentelijk vastgoed vragen naar de (on)mogelijkheden tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de gehuurde objecten. Er worden, vanuit de markt, diverse oplossingen aangedragen en de gemeente dient hierover een standpunt in te nemen. Het college heeft besloten dat het (laten) plaatsen van zonnepanelen onder voorwaarden op gehuurde objecten van de gemeente Maastricht toegestaan is. Met dit besluit worden de uitgangspunten (voor de nadere uitwerking) vastgesteld en wordt vooruitgelopen op maatregelen die voortvloeien uit het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 “Maastricht onbegrensd en ontspannen”.

Beslispunten

1. Het college staat het op initiatief van huurders toe om, onder voorwaarden, zonnepanelen te (laten) plaatsen op verhuurde gemeentelijk panden voor zover het vorm 1 (investering door huurder) en 2 (investering voor een leverancier) betreft.
2. Indien een huurder in zee wil gaan met een coöperatie (vorm 3), dan wel indien de gemeente zelf overgaat tot het investeren in zonnepanelen (vorm 4), geldt hetgeen onder vorm 3 respectievelijk 4 weergegeven.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 april 2019:

Conform.



1. Aanleiding

De ontwikkeling van zonnepanelen is in de afgelopen jaren ontzettend snel gegaan waardoor prijzen sterk zijn afgenomen en het interessant is om zonnepanelen zelf op het dak te (laten) plaatsen. De gemeente Maastricht ("**de Gemeente**") krijgt dan ook steeds vaker de vraag van huurders van gemeentelijk eigendom of zij zonnepanelen op (daken van) gemeentelijke panden mogen (laten) plaatsen. Deze collegenota bevat derhalve een voorstel hoe om te gaan met het plaatsen van zonnepanelen op verhuurde gemeentelijk panden.

Het plaatsen van zonnepanelen kan in diverse vormen plaatsvinden en hierna zullen wij derhalve eerst kort ingaan op de verschillende vormen/beheermodellen.

1) Investering door de huurder

De huurder investeert voor 100 % met eigen middelen, en met toestemming van de Gemeente als zijnde de gebouweigenaar, in de zonnepanelen. De huurder heeft hier het maximale financiële voordeel en is zelf verantwoordelijk voor het goed functioneren van de installatie.

De huurder zal de zonnepanelen voor eigen rekening en risico (laten) plaatsen, beheren en (onder)houden en bij huurbeëindiging verwijderen tenzij er met een opvolgende huurder en/of de Gemeente overeenstemming wordt bereikt over de overname van de panelen. De Gemeente ontvangt geen extra vergoeding aangezien er al een huursom wordt betaald door de huurder.

2) Investering voor een leverancier

De huurder investeert niet zelf in de (installatie van de) zonnepanelen maar laat dit door een derde partij doen. Hierbij blijven de zonnepanelen voor een bepaalde periode (doorgaans 10-15 jaar) in eigendom van de leverancier, de huurder betaalt een huurprijs voor de installatie en ontvangt daarvoor de opgewekte kWh. In het algemeen is de huurprijs lager dan het energievoordeel waardoor vanaf het begin een financieel voordeel ontstaat voor de huurder. De leverancier en de huurder sluiten een overeenkomst voor een nader overeen te komen periode en in de overeenkomst dienen de voorwaarden van de Gemeente te zijn opgenomen. De investeerder zal de zonnepanelen voor eigen rekening en risico plaatsen, beheren en (onder)houden. Bij beëindiging zal de investeerder, evenals bij de voorgaande variant, de zonnepanelen verwijderen tenzij er met de (opvolgende) huurder, of de Gemeente, overeenstemming wordt bereikt over de overname van de panelen.



De SDE+ subsidie¹ komt ten goede aan de leverancier. De Gemeente ontvangt hierbij ook geen extra vergoeding voor het ter beschikking stellen van het dakoppervlak aangezien er al een huursom wordt betaald door de huurder voor het gehele gebouw.

3) De postcoderoos

Bij het derde beheermodel wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 'postcoderoos regeling'. De postcoderoosregeling, oftewel de Regeling Verlaagd Tarief, is een fiscale regeling voor particulieren die zelf in de nabijheid van hun woonomgeving duurzame energie willen opwekken. Hiervoor dient een coöperatie te worden opgericht binnen een "postcoderoos", dat wil zeggen dat de coöperatie leden heeft uit de omliggende postcodegebieden. De coöperatie verzoekt de Gemeente om zonnepanelen te mogen plaatsen en haar leden investeren in de zonnepanelen en ontvangen daarvoor een vermindering op de reguliere energiebelasting (REB).

Het model van de postcoderoos is (organisatorisch) lastig vanwege de werving van voldoende deelnemers die bereid zijn om lid te worden en te investeren in de zonnepanelen. Daarbij is een aandachtspunt bij deze vorm de impact, daar er meerdere externe partijen bij betrokken zijn welke afhankelijk zijn van de gelegde panelen. Daarnaast kan er (ook) een lastige situatie ontstaan indien een huurder het lidmaatschap van de coöperatie gedurende de huurovereenkomst wil beëindigen of bij de wisseling van een huurder indien een opvolgende huurder geen lid is, of wil worden, van de coöperatie. Tevens loopt de Gemeente een risico op (gevolg)schade indien een pand niet direct opnieuw verhuurd kan worden omdat de nieuwe huurder geen gebruik van de postcoderoos wil maken. Deze vorm heeft dan ook een nadelig effect op de courantheid met betrekking tot de verhuurbaarheid van het pand. Ook indien de Gemeente, om wat voor een reden dan ook, het vastgoed op enig moment wil afstoten en op de markt wil brengen, zal het lastiger zijn om het pand te verkopen. Dit omdat het pand met zonnepanelen op het dak wordt verkocht, en de afspraken met de coöperatie gerespecteerd dienen te worden, maar een potentiële koper daar niet altijd voordeel van hoeft te ondervinden. Verder is de combinatie SDE+ subsidie en vermindering op de REB in dit beheermodel niet mogelijk maar ontvangt de Gemeente wel een vergoeding van de coöperatie voor het ter beschikking stellen van het dakoppervlak aan de coöperatie. Dit omdat het een derde partij is die het initiatief neemt en de gemeente een risico op hogere beheerkosten loopt in verband met gestelde vragen en administratieve zaken.

¹ SDE+ is een exploitatiesubsidie.



Vanwege de hierboven geschetste complexiteit wordt voorgesteld om aan deze vorm slechts medewerking te verlenen indien er sprake is van een stabiele verhuursituatie met een looptijd van nog minimaal 15 jaar, te rekenen vanaf het moment van plaatsing en installatie. Dit om de risico's van de beperking in de courantheid van het pand zoveel mogelijk te mitigeren.

4) Investering van de Gemeente

De Gemeente investeert voor 100% zelf in de zonnepanelen en zal de zonnepanelen voor haar rekening en risico (laten) plaatsen, beheren en (onder)houden. In dit model wordt de aanschaf en installatie van de zonnepanelen (incl. onderhoud) via een aanbesteding in de markt gezet. De huurder ontvangt de opgewekte kWh en de Gemeente ontvangt een (gedeeltelijke) vergoeding, al dan niet in de vorm van een huurverhoging. De huurverhoging is lager dan de opbrengst in verband met lagere elektriciteitskosten waardoor vanaf het begin een financieel voordeel ontstaat voor de huurder. Bijkomend voordeel is dat de SDE+ subsidie toekomt aan de Gemeente.

Bij een investering door de Gemeente in zonnepanelen geldt, in beginsel, het uitgangspunt van een sluitende businesscase. Dit uitgangspunt houdt in dat de opbrengsten uit de huur tenminste kostendekkend dienen te zijn. In het onderhavige geval betekent dit dat een investering volledig via de huur moet worden verdisconteerd en hierover (dus) met een huurder overeenstemming moet worden bereikt. In het algemeen is dit alleen mogelijk indien een huurder een huurovereenkomst voor minimaal 10 jaar (extra) aangaat. Bij een courant verhuurbaar gemeentelijk pand zal deze 'tien-jaartermijn' echter geen harde eis zijn omdat het risico op leegstand hierbij klein is.

In de bijlage treft u, voor de verschillende beheermodellen, juridische achtergrondinformatie aan.

2. Context

Steeds meer huurders van gemeentelijk vastgoed vragen naar de (on)mogelijkheden tot het (laten) plaatsen van zonnepanelen op de daken van de gehuurde objecten. Het (laten) plaatsen van zonnepanelen levert een bijdrage aan:

- het Europees en Nationaal energie-/klimaatbeleid;
- het landelijk SER Akkoord;
- het coalitieakkoord "Maastricht onbegrensd en ontspannen" 2018-2022;
- het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 "Maastricht onbegrensd en ontspannen";
- het Maastrichts Energie Akkoord, actielijn Gemeentelijke organisatie;



- het uitvoeren van de kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2012; en
- de regionale Energieafspraken in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

In het coalitieakkoord is duidelijk aangegeven dat het college de ambitie uitspreekt om op zoveel mogelijk panden zonnepanelen te leggen. Gelet op deze doelstelling, en op bovengenoemde bijdragen, is het dan ook van belang dat de Gemeente haar medewerking verleent tot het plaatsen van zonnepanelen op (daken van) verhuurde gemeentelijke gebouwen.

De Gemeente Maastricht pakt de verduurzaming de komende jaren overigens groter op dan alleen het (laten) leggen van zonnepanelen. In het eerste kwartaal van 2019 is aan u een collegememo aangeboden waarin de grote lijnen van de aanpak van verduurzaming uiteen zijn gezet. Er zullen een aantal werkzaamheden worden uitgevoerd zoals bijvoorbeeld het updaten van energieadviezen en het uitvoeren van nieuwe energiescans, het onderzoeken van subsidiemogelijkheden voor de energiebesparende maatregelen en er zal contact worden opgenomen met de huurders inzake de uit te voeren maatregelen. In het tweede kwartaal van 2019 zal daaromtrent een (detail)voorstel volgen. Het onderhavige voorstel loopt reeds vooruit op de te volgen lijn en uw besluit zal vervolgens vertaald worden in het geactualiseerde grond- en vastgoedbeleid.

3. Gewenste situatie

Voorgesteld wordt om huurders van gemeentelijke panden toe te staan zonnepanelen te (laten) plaatsen. Dit is de meest efficiënte c.q. praktische vorm om de ambitie om op zoveel mogelijk gemeentelijke panden zonnepanelen te leggen, te behalen. Door het verlenen van medewerking aan een desbetreffende wens van een huurder wordt een bijdrage geleverd aan de (ambitie tot) verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed doch zonder dat de gemeente investerings- en onderhoudskosten heeft die niet (volledig) kunnen worden doorbelast in de huurprijs. Een huurder daarnaast kan zelf alle revenuen ontvangen indien men zelf de panelen legt maar het geeft de huurder desgewenst² ook de mogelijkheid om rendement te maken met de opwekking van duurzame energie indien men zelf geen kapitaal voorhanden heeft om de investering te doen. Een nadeel is dat de Gemeente minder controle op het project heeft en niet zelf gebruik kan maken van de (besparing door de) zonnestroom. Het voordeel daarentegen is, zoals gezegd, dat de Gemeente er geen kosten aan heeft en geen risico draagt.

Indien een huurder voor eigen rekening en risico panelen wil leggen dan wel in zee wil gaan met een externe leverancier, zal de Gemeente dit, in beginsel, toestaan. De Gemeente zal hieromtrent een

² Indien zij dat wenst en een overeenkomst aangaat met de energieleverancier/investeerder.



positieve grondhouding aannemen en, onder voorwaarden³, meewerken aan een dergelijk verzoek en dit faciliteren. De (juridische) voorwaarden c.q. condities zijn als volgt:

- het dak van het gehuurde dient constructief/bouwkundig voldoende draagkracht te hebben om de zonnepanelen te kunnen dragen⁴. De verzoeker dient dit, voor eigen rekening, te onderzoeken en aan te tonen;
- er zal, met inachtneming van hetgeen hierna is bepaald, een aanvullende (huur)overeenkomst met de huurder en/of de investeerder worden afgesloten. Indien een huurder of een investeerder een recht van opstal wil verkrijgen zal desgewenst, voor zijn rekening, ook een huurafhankelijk recht van opstal gevestigd worden bij een notaris;
- de huurder of de investeerder dient de zonnepanelen voor eigen rekening en risico te (laten) plaatsen, beheren en (onder)houden en bij beëindiging te verwijderen c.q. weg te nemen en (het dak van) de onroerende zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen tenzij de investeerder, een (opvolgende) huurder of de Gemeente de panelen wil overnemen (onder nadere voorwaarden) en hierover overeenstemming wordt bereikt; Indien vanwege onderhoud aan het dak van het gehuurde het tijdelijk verwijderen of verplaatsen van de zonnepanelen is vereist, dient verzoeker voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de (de)montage. Daarnaast dient er, voorafgaand aan de plaatsing, een 0-meting plaats te vinden.
- de Gemeente is bij beëindiging (van het opstalrecht) op geen enkele wijze gehouden ter zake een vergoeding aan de verzoeker te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen;
- de verzoeker is te allen tijde zelf verantwoordelijk c.q. draagt zorg voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle noodzakelijke (omgevings)vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en dergelijke ingevolge enige (bouwkundige) wet- en / of regelgeving;
- de verzoeker vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele (toekomstige) vorderingen en aanspraken (van derden) op de Gemeente in verband met, of op enige wijze samenhangen met (het gebruik van) de zonnepanelen, zoals bijvoorbeeld aanspraken op grond van de artikelen 162 en 174 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek⁵;
- verzoeker dient de noodzakelijke (aansprakelijkheids)verzekeringen af te sluiten; en

³ Zoals tevens nader omschreven in de bijlage.

⁴ Bij het plaatsen van zonnepanelen dient verder onderscheid te worden gemaakt in het plaatsen op een hellend dak of op een plat dak. Bij een hellend dak worden de zonnepanelen via bouten en regels vast gemonteerd aan het dakbeschot terwijl bij het plaatsen op een plat dak slechts sprake is van het aanbrengen van extra ballast. Hierbij wordt de ondersteunende constructie van de zonnepanelen niet duurzaam met het dakbeschot verbonden. De ondersteunende constructies met de zonnepanelen worden hierbij los op het plat dak geplaatst en voorzien van extra ballast in de vorm van bijvoorbeeld een enkele betonblokken of trottoirtegels.

⁵ Tenzij de Gemeente ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.



- het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere omstandigheden, met een objectieve en redelijke rechtvaardiging, van deze voorwaarden c.q. condities afwijken.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het (laten) plaatsen van zonnepanelen draagt bij aan de duurzaamheidsambities en de klimaatdoelstellingen van de Gemeente om in 2030 klimaatneutraal te zijn.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing. De medewerking kan binnen de huidige formatie en tijdsplanning worden uitgevoerd.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De te maken kosten en opbrengsten zijn in het voorstel voor rekening van de huurder c.q. de leverancier.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Het college staat het op initiatief van huurders toe om, onder voorwaarden, zonnepanelen te (laten) plaatsen op verhuurde gemeentelijk panden voor zover het vorm 1 (investering door huurder) en 2 (investering voor een leverancier) betreft.
2. Indien een huurder in zee wil gaan met een coöperatie (vorm 3), dan wel indien de gemeente zelf overgaat tot het investeren in zonnepanelen (vorm 4), geldt hetgeen onder vorm 3 respectievelijk 4 weergegeven.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Niet van toepassing.