

**HET STATUUT VAN ZONNEPANELEN BIJ DE  
OVERDRACHT VAN EEN ONROEREND GOED**  
EEN DUIDING BIJ DE KOOP-VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED

**Astrid Vandewalle**

Studentennummer: 01812141

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman

Commissaris: mevr. Lies Pottier

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in het notariaat

Academiejaar: 2018 – 2019



## **DANKWOORD**

Deze masterproef vormt het sluitstuk van mijn opleiding Master of Laws in het notariaat aan de Universiteit Gent.

Ik wil graag professor dr. ANNELIES WYLLEMAN bedanken voor het aanreiken van dit boeiende onderwerp. Mijn dank gaat ook uit naar mijn commissaris, mevrouw LIES POTTIER.

Ten slotte, maar zeker niet in het minst, wil ik ook mijn familie en mijn vrienden bedanken.

## INHOUDSTAFEL

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INLEIDING .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1. ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN ZONNEPANELEN .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Afdeling 1. Belang van de indeling voor de notaris: roerende en onroerende goederen .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Afdeling 2. Wat is het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen? .....</b>   | <b>4</b>  |
| §1. Invloed van de installatiewijze op het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen .....   | 5         |
| A. Zonnepanelen op een dak .....  | 5         |
| 1. Onroerend door incorporatie? .....   | 5         |
| a) Zonnepanelen op een hellend dak .....  | 7         |
| b) Zonnepanelen op een plat dak .....   | 11        |
| 2. Onroerend door bestemming? .....   | 15        |
| B. Zonnepanelen geïntegreerd in het dak .....   | 20        |
| C. Zonnepanelen gemonteerd in de grond .....  | 22        |
| a) In de grond gemonteerde zonnepanelen via heilpalen of betonblokken .....   | 22        |
| b) Zonnevolgsysteem .....   | 23        |
| §2. Invloed van het omgevingsrecht op het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen? .....   | 24        |
| <b>Afdeling 3. Lege ferenda .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>HOOFDSTUK 2. WAT ZIJN DE IMPLICATIES VAN HET ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN ZONNEPANELEN OP DE KOOP-VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED? .....</b> | <b>30</b> |
| <b>Afdeling 1. Zonnepanelen als toebehoren van het verkochte goed? .....</b>  | <b>30</b> |
| §1. Materiële toebehoren .....  | 31        |
| §2. Juridische toebehoren .....   | 33        |
| <b>Afdeling 2. Fiscale implicaties van het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>CONCLUSIE .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>BIBLIOGRAFIE .....</b>   | <b>41</b> |

## INLEIDING

1. FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN: ZAKENRECHTELIJK STATUUT? – Fotovoltaïsche zonnepanelen in Vlaanderen, u kunt er haast niet naast kijken. U ziet ze overal: op het dak, in het dak, in de grond, ... Met het oog op de productie van groene stroom zijn deze fotovoltaïsche zonnepanelen veelal verbonden met het onroerend goed, zijn ze eraan vastgemaakt of erin geplaatst met het oog om er op een duurzame wijze deel van uit te maken. Wie fotovoltaïsche zonnepanelen installeert, doet dit logischerwijze meestal vanuit het idee om hieruit op (middel)lange termijn voordeel uit te halen. Om diverse redenen kan het echter voorkomen dat het desbetreffende onroerend goed al dan niet samen met de installatie sneller dan verwacht een nieuwe eigenaar krijgt. Denk bijvoorbeeld aan de beslissing tot verkoop van het onroerend goed. Gelet op het feit dat er vandaag steeds meer onroerende goederen met zonnepanelen te koop worden aangeboden, rijst bijgevolg de vraag naar het lot van deze panelen.

Vanuit het toenemende belang voor zonnepanelen in de praktijk, beoogt deze masterscriptie het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen te onderzoeken. Of zonnepanelen zich kwalificeren als roerende of onroerende goederen heeft immers belangrijke implicaties bij de overdracht van een onroerend goed. Gelet op de onduidelijke wetsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek is een rechtscheppende rol weggelegd voor de rechtspraak en de rechtsleer. Het wetsontwerp tot hervorming van het goederenrecht beoogt het goederenrecht echter te onderwerpen aan een doorgedreven integratie, instrumentalisering, modernisering en flexibilisering. Deze masterproef gaat dan ook na of de principes die de rechtspraak naar voren schuift overeind blijven in dit wetsontwerp.

Voorafgaand aan de analyse van de overdracht van het onroerend goed, onderzoekt deze masterproef het zakenrechtelijk statuut van fotovoltaïsche zonnepanelen naar Belgisch recht en dit naar aanleiding van een incorporatie en een onroerendmaking door bestemming. De zakenrechtelijke analyse van dit vraagstuk vertrekt hierbij vanuit drie installatiewijzen die in de praktijk vaak voorkomen. Het gaat met name om de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak, in het dak en op de grond.

Eens de zakenrechtelijke kwalificatie in elk van deze hypothesen onderzocht is, rijst de vraag naar de impact ervan op de overdracht van het onroerend goed. De hier onderzochte overdracht, betreft de overdracht zoals gestipuleerd in art. 1, lid 1 Hyp.W., met name gaat het om *“akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken”* van een lichamelijk onroerend goed (zoals een woning) waarmee lichamelijke roerende goederen (zonnepanelen) in verbinding staan. Met het oog op de notariële praktijk beperkt deze analyse zich enkel tot de eigendomsoverdracht van een onroerend goed via een koop-verkoop. De verhuur voor meer dan negen jaar, de inbreng in een vennootschap, de overdracht van een erfpachtrecht of opstalrecht, alsook iedere andere wijze van overdracht vallen hierdoor buiten de omvang van deze masterproef.

Deze masterproef beoogt een antwoord te bieden op de vraag naar de impact van dat zakenrechtelijk statuut op de koop-verkoop van een onroerend goed en welke aandachtspunten er daarbij gelden voor de notaris.

## HOOFDSTUK 1. ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN ZONNEPANELEN

2. ALGEMEEN – Vanuit het zakenrechtelijk eenheidsbeginsel rijst de vraag of zonnepanelen die verbonden zijn met een onroerend goed bij de overdracht van laatstgenoemde zelfstandig blijven, dan wel door hun verbinding of bestemming een onroerend karakter kunnen krijgen. Het zakenrechtelijk statuut van de desbetreffende fotovoltaïsche zonnepanelen heeft immers belangrijke implicaties, zowel voor het privaatrecht als voor het fiscaal recht.

### **Afdeling 1. Belang van de indeling voor de notaris: roerende en onroerende goederen**

3. ROEREND VS. ONROEREND: BELANG – Dit hoofdstuk bespreekt het zakenrechtelijk statuut van fotovoltaïsche zonnepanelen: waar situeren deze zich in de *summa divisio* van het Burgerlijk Wetboek? Met andere woorden: gaat het om roerende of onroerende goederen? Het belang van dit onderscheid is nauwelijks te onderschatten bij de koop-verkoop van een onroerend goed.
4. BELANG VAN HET ONDERSCHIED: PRIVAATRECHT – Het onderscheid is onder meer relevant voor het overdrachtsregime van het goed. Of zonnepanelen zich kwalificeren als roerende of onroerende goederen is immers van belang voor de vraag of deze panelen van rechtswege bij de koop-verkoop van een onroerend goed zijn inbegrepen. Het zakenrechtelijk statuut is eveneens van belang voor het publiciteitsregime: waar het bezit geldt als titel bij roerende goederen, is een hypothecaire overschrijving vereist bij onroerende goederen om de overdracht tegenwerpelijk te maken aan derden. Is de verkoper voor meer dan 7/12 benadeeld, dan kan hij zich bovendien slechts beroepen op de regeling uit art. 1674 BW indien het gaat om de koop-verkoop van een onroerend goed.
5. BELANG VAN HET ONDERSCHIED: FISCAAL RECHT – Ook voor het fiscaal recht en specifiek voor de registratierechten is het zakenrechtelijk statuut relevant. Het is de roerende of onroerende aard van de zonnepanelen die bepalend is voor het regime van de registratierechten en niet de vraag of de verkoop van dat goed aan registratierechten onderworpen is. Aangezien de fiscale wetgeving geen enkele indicatie geeft met betrekking tot het statuut van zonnepanelen, dient men daarvoor terug te vallen op de suppletieve regeling van het Burgerlijk Wetboek.

## Afdeling 2. Wat is het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen?

6. ROERENDE GOEDEREN ALS RESTCATEGORIE – Art. 516 BW formuleert het in alle eenvoud: “*Alle goederen zijn roerend of onroerend.*” De vraag naar het roerend of onroerend karakter van zonnepanelen lijkt dan ook eenvoudig, maar is in de realiteit veel complexer dan wat dit wetsartikel laat uitschijnen. Zonnepanelen zijn lichamelijke roerende goederen, maar deze kunnen evenwel onroerend worden door incorporatie of door hun bestemming.<sup>1</sup> Indien deze kwalificaties geen doorgang kunnen vinden dient de kwalificatie als roerend goed behouden te blijven. Aangezien de wetgever roerende goederen beschouwt als een restcategorie, onderzoekt deze masterproef in eerste instantie of aan fotovoltaïsche zonnepanelen de kwalificatie van een onroerend goed kan toekomen.<sup>2</sup>
7. STATUUT ONROEREND GOED WAARMEE DE ZONNEPANELEN VERBONDEN ZIJN? – Art. 518 BW beschouwt gronderven en gebouwen als onroerende goederen uit hun aard.<sup>3</sup> De installatie van zonnepanelen gebeurt in de praktijk niet alleen in of op het dak van een gebouw, maar ook op de grond. Met inachtneming van art. 518 BW bestaat er geen betwisting omtrent het statuut van het onroerend goed waarmee de zonnepanelen zijn verbonden: het gaat om een onroerend goed uit zijn aard.
8. ZAKENRECHTELIJK STATUUT ZONNEPANELEN? – Om het zakenrechtelijk statuut van fotovoltaïsche zonnepanelen *in concreto* te kunnen bepalen, maakt deze masterproef een onderscheid naargelang de verschillende installatiewijzen die gangbaar zijn in de praktijk. De installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen kan *grosso modo* op drie verschillende manieren gebeuren: (1) op het dak, (2) in het dak of (3) in de grond. Vanuit het belang voor de notariële praktijk onderzoekt deze masterproef de invloed naar Belgisch recht van de desbetreffende installatiewijzen op het statuut van zonnepanelen als roerend of onroerend goed. Hierna volgt een toelichting.

---

<sup>1</sup> Gelet op het lichamelijk karakter van de zonnepanelen kunnen deze niet in aanmerking komen voor een kwalificatie als onroerende goederen door het voorwerp waarop zij betrekking hebben. (art. 526 BW)

<sup>2</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 114, nr. 127.

<sup>3</sup> Art. 518 BW bepaalt het volgende: “*Onroerend uit hun aard zijn gronderven en gebouwen.*”

## §1. Invloed van de installatiewijze op het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen

### A. Zonnepanelen op een dak

9. INSTALLATIE BOVENOP DE DAKBEKLEDING – Fotovoltaïsche zonnepanelen komen veelal bovenop de dakbekleding van een gebouw terecht. Ze komen dus niet ter vervanging van de dakbekleding en vervullen bijgevolg geen afdichtingsfunctie. Deze masterproef beoogt het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen in deze specifieke context te analyseren, zowel naar aanleiding van een incorporatie als op grond van een onroerendmaking door bestemming. Hierna volgt een toelichting.

#### 1. Onroerend door incorporatie?

10. INCORPORATIE ALS NOODZAKELIJKE EN VOLDOENDE VOORWAARDE? – Om de zonnepanelen op een hellend dak eventueel als onroerend door incorporatie te kwalificeren, is de invulling van het incorporatievereiste bepalend. Traditioneel is de incorporatie (d.i. een sterke fysieke vastmaking aan de grond of een gebouw) noodzakelijk, maar ook voldoende voor de onroerendmaking.<sup>4</sup> Dat de incorporatie onder meer een voldoende voorwaarde is, betekent dat andere aspecten geen rol spelen. Wie de verbinding tot stand brengt en hoelang ze duurt zijn bijgevolg irrelevant.

Het klassieke incorporatiebegrip had oorspronkelijk louter een objectieve invulling: een goed was slechts onroerend indien het niet zonder breekwerk of beschadiging weg te nemen was.<sup>5</sup> Gelet op de bouwtechnische ontwikkelingen bepaalt het Hof van Cassatie sinds het cassatiearrest van 15 september 1988 dat onroerend niet alleen het gebouw of bouwwerk op zichzelf is, maar ook

---

<sup>4</sup> H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Brussel, Bruylant, 1975, 605, nr. 641; O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s'immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 306, nr. 26, B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 4, nr. 7; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 39, nr. 22; V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78-88, nr. 99; A. APERS, “De invloed van de wil van partijen op de kwalificatie van goederen”, *RW* 2016-17, (1123) 1125, nr. 5.

<sup>5</sup> Gent 17 mei 1966, *Rev.fisc.* 1967, 322; Bergen 5 juni 1986, *AFT* 1987, 109, noot G. GEMIS, *Bull.Bel.* 1987, 382, *FJF* 1986, 306 en *Rec.gén.enr.not.* 1987 (verkort), 411; Rb. Huy 26 mei 1954, *JL* 1954-55, 6; V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 89, nr. 100.



voorwerpen die er duurzaam mee verbonden zijn of erin vastzitten.<sup>6</sup> De bedoeling om het voorwerp op een duurzame wijze ter plaatse laten, kan dus een invloed hebben op de kwalificatie. Over de interpretatie van dit cassatiearrest bestaan er echter twee strekkingen (*infra* 12, nr. 19). De mogelijkheid om deze voorwerpen zonder breekwerk of schade los te maken, zou de kwalificatie als een onroerend goed hierdoor niet beletten.<sup>7</sup>

#### 11. INVLOED VOLLEDIGHEIDSCRITERIUM OP HET ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN ZONNEPANELEN? –

Krachtens artikel 523 BW strekt het onroerend karakter zich eveneens uit tot goederen die een onroerend goed vervolledigen.<sup>8</sup> Het gaat hierbij om onderdelen en uitrustingsapparatuur. Onderdelen betreffen alle goederen die één geheel vormen met het gebouw of het bouwwerk en die gelet op het doel ervan noodzakelijk zijn om er een volledig en voltooid gebouw te maken. Binnen deze categorie is het relevante criterium de mate waarin het onroerend goed onvolledig zou zijn bij de verwijdering van de zonnepanelen en niet zozeer de graad van vastmaking of de bestemming ervan. Nauw verbonden goederen lijkt men op die manier aan hetzelfde wettelijke regime te onderwerpen.<sup>9</sup> Toestellen die in het gebouw zijn aangebracht om het gebouw volledig uit te rusten, kwalificeren zich als ‘uitrustingsapparatuur. Doorgaans is voor uitrustingsapparatuur een bijkomende incorporatie vereist, omdat de mogelijkheid bestaat deze ook in een ander gebouw aan te brengen.<sup>10</sup> De mogelijkheid om deze goederen zonder enige beschadiging weg te nemen, speelt hierbij geen rol.

#### 12. HELLEND VS. PLAT DAK – Of er al dan niet sprake is van incorporatie, is een feitenkwestie: een wettelijke definitie ontbreekt en de invulling van dit concept evolueert doorheen de tijd. De wijze waarop de installatie van zonnepanelen geschiedt, verschilt naargelang het gaat om een hellend of

---

<sup>6</sup> Cass. 15 september 1988, *AFT* 1989, 78, noot F. LAURENT, *Arr. Cass.* 1988-89, 60, *Bull.* 1989, 52, *Bull. Bel.* 1989, 1264, *FJF* 1988, 406, *JT* 1989, 58, *Pas.* 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *Rec.gén.enr.not.* 1990, 131 en *TBBR* 1990, 211.

<sup>7</sup> Gent 21 december 1999, *FJF* 2000, 440; Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220; Rb. Namen 17 juni 1986, *RRD* 1987, 138, noot P. COPPENS; I. DURANT, *Droit des biens*, Brussel, Larcier, 2017, 65, nr. 56.

<sup>8</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 92, nr. 103, S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 97, nr. 80, A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 141, nr. 126; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 7.

<sup>9</sup> O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 317, nr. 51.

<sup>10</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 41, nr. 23; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 92, nr. 103.

een plat dak. Om de eventuele onroerendmaking door incorporatie te analyseren, maakt deze masterproef daarom een onderscheid tussen beide installatiewijzen.

a) *Zonnepanelen op een hellend dak*

13. HELLEND DAK: STEVIGE VASTMAKING AAN HET DAK – Gaat het om een hellend dak, dan is de vereiste hellingsgraad (vaak) aanwezig om fotovoltaïsche zonnepanelen te installeren. De constructie op het dak is daardoor doorgaans beperkt: men bevestigt de zonnepanelen op metalen *frames* en maakt deze op hun beurt via dakhaken stevig vast aan het dak van het onroerend goed.
14. ARREST HOF VAN BEROEP TE LUIK: ONROEREND DOOR INCORPORATIE – Het hof van beroep te Luik heeft zich in een arrest van 11 september 2014 uitgesproken over de zakenrechtelijke kwalificatie van zonnepanelen die op een stevige wijze bevestigd zijn op het dak van een onroerend goed.<sup>11</sup> Het hof specificeert echter noch de aard van het dak, noch de specifieke wijze waarop de panelen gemonteerd zijn. Wanneer de panelen echter via dakhaken zijn bevestigd aan het dak lijkt er evident sprake van een ‘stevige bevestiging’.

De materiële en duurzame aard van de incorporatie, alsook de noodzakelijkheid van de fotovoltaïsche zonnepanelen voor de voltooiing van het gebouw doen het hof ertoe besluiten dat het gaat om onroerende goederen door incorporatie. Met andere woorden: het incorporatiecriterium in combinatie met het voltooiingscriterium zijn in dit arrest bepalend voor deze kwalificatie, zo blijkt uit het gebruik van het woord ‘en’.<sup>12</sup> Zoals andere rechtspraak, past het hof van beroep te Luik deze criteria dus cumulatief toe.<sup>13</sup> De feitelijke omstandigheden wijzen volgens het hof erop dat de

---

<sup>11</sup> Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220.

<sup>12</sup> Het hof van beroep te Luik formuleert het als volgt: “*En l’espèce, l’incorporation des panneaux photovoltaïques est matérielle et présente un caractère durable, s’agissant d’équipement visant à la fourniture d’électricité au bâtiment, dont les différents éléments sont solidement fixés sur le toit de l’immeuble (...) et qui ont pour nécessaire finalité de parachever l’édifice auquel les panneaux photovoltaïques sont ainsi incorporés.*”

<sup>13</sup> Luik 17 maart 1983, *FJF* 1983, 152, *JDF* 1984, 113, noot R.V. en *Rec.gén.enr.not.* 1984, 334; Bergen 5 juni 1986, *AFT* 1987, 109, noot G. GEMIS, *Bull.Bel.* 1987, 382, *FJF* 1986, 306 en *Rec.gén.enr.not.* 1987 (verkort), 411; Gent 12 maart 1991, *T.Vred.* 1991, 212, noot E. STASSIJNS; Antwerpen 22 juni 1999, *Fisc.Koer.* 1999 (weergave), 559, *FJF* 1999, 696; Rb. Leuven 4 februari 1997, *TBBR* 1998 (verkort), 151; V. SAGAERT, “Kroniek privaats vastgoedrecht (2014-2016)” in V. SAGAERT, N. CARETTE, R. JANSEN, D. MICHIEL en M. E. STORME (eds.), *Themis 99 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2017, (1) 11, nr. 26; I. DURANT, “Au cœur et aux alentours des privilèges mobiliers” in E. DURANT (ed.), *Les sûretés réelles mobilières*, Luik, Anthemis, 2017, (186) 208.

fotovoltaïsche zonnepanelen instaan voor de noodzakelijke elektriciteitsvoorziening van het gebouw. Deze zonne-installatie maakt de traditionele levering van elektriciteit met andere woorden dus ‘subsidiar of aanvullend’.<sup>14</sup> Dat het gebouw reeds functioneel en voltooid was voor de installatie van de fotovoltaïsche panelen op het dak en deze panelen bijgevolg niet essentieel zouden zijn voor de functie van het onroerend goed, is volgens het hof dan ook onterecht. In lijn met de rechtspraak oordeelt het hof van beroep bovendien dat de theoretische mogelijkheid om de zonnepanelen zonder enig breekwerk te verwijderen geen afbreuk doet aan de onroerende aard ervan.<sup>15</sup>

Het hof komt naar mijn oordeel tot de juiste conclusie door de zonnepanelen op een (hellend) dak als onroerend door incorporatie te kwalificeren. De fysieke vastmaking via dakhaken is van die aard dat zij een materieel en duurzaam karakter heeft. De zonnepanelen zijn in deze situatie immers vastgemaakt aan het gebouw. Het hof wijst voor deze kwalificatie echter ook op de noodzakelijkheid van de zonnepanelen voor de voltooiing van het gebouw.<sup>16</sup> Niettegenstaande dat zonnepanelen op een hellend dak de dakbekleding niet vervangen, kunnen de panelen naar mijn oordeel terecht een onderdeel van het gebouw uitmaken wanneer het de traditionele levering via het net vervangt of aanvullend maakt. Dit is onder meer mogelijk bij een autonome zonne-installatie met een bijhorend opslagsysteem of bijhorende hulpgenerator. Dit lijkt ook het geval te zijn bij een zonne-installatie die op het net is aangesloten en die hoofdzakelijk instaat voor de stroomvoorziening van het gebouw, zodat een beroep op het elektriciteitsnet slechts uitzonderlijk en ondergeschikt is.

Er zijn echter situaties denkbaar waar de zonne-installatie de traditionele levering via het net niet vervangt of aanvullend maakt, bijvoorbeeld in die gevallen waar er te weinig zonnepanelen geïnstalleerd zijn en het elektriciteitsverbruik in alle gevallen beduidend groter is dan wat de zonne-installatie aan energie kan produceren. In laatstgenoemde situatie zouden de zonnepanelen naar mijn

---

<sup>14</sup> E. JADOUL en P. LECOCQ, “Biens et propriété : évolutions contemporaines” in S. BOUFFLETTE, E. JADOUL, P. LECOCQ, R. POPA en A. SALVE (eds.), *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, Limal, Anthemis, 2018, (7) 14.

<sup>15</sup> Gent 21 december 1999, *FJF* 2000, 440; Rb. Oudenaarde 5 mei 1997, *Fisc.Koer.* 1997, 446 (weergave), noot; Rb. Leuven 13 januari 2006, *RABG* 2007, 520, noot L. VANDENBERGHE.

<sup>16</sup> Het hof van beroep te Luik bepaalt onder meer: “(...) *l’installation ainsi réalisée a pour objectif d’assurer à titre principal la nécessaire fourniture en électricité du bâtiment sans laquelle celui-ci ne pourrait être considéré comme complet, l’alimentation traditionnelle déjà existante étant devenue subsidiaire ou complémentaire.*”

oordeel geen noodzakelijk onderdeel van het gebouw uitmaken, maar zijn het slechts accessoires die het gebouw nuttiger of aangenamer maken.<sup>17</sup> Volgens het hof van beroep te Luik die beide criteria cumulatief toepast, zou dit ertoe te leiden dat de kwalificatie van de zonnepanelen als onroerende goederen door incorporatie geen doorgang kan vinden. Indien de zonnepanelen en het gebouw echter toebehoren aan dezelfde eigenaar, kunnen de zonnepanelen in deze situatie alsnog onroerend zijn door hun bestemming (*infra* 15, nr. 25).

15. CUMULATIEVE CRITERIA: KRITIEK – De hantering van deze cumulatieve criteria lijkt echter niet vrij van discussie. Hoewel zonnepanelen een gebouw kunnen vervolledigen, zijn zij in deze context vastgemaakt aan het gebouw, zodat zij onder het ‘incorporatiecriterium’ kunnen ressorteren zonder dat een verwijzing naar het voltooiingscriterium nodig is.<sup>18</sup>

De bevestigingswijze op het hellend dak wijst immers op een materiële verbinding met het gebouw waaruit een duurzame en gewoonlijke verbinding met het gebouw blijkt. De zonnepanelen zijn aldus bestemd om ter plaatste te blijven. Gelet op de traditionele (meerderheids)strekking dat de incorporatie een noodzakelijke en voldoende voorwaarde vormt voor de onroerendmaking, kunnen zonnepanelen op een hellend dak op die manier in alle omstandigheden onroerend zijn door incorporatie (*infra* 12, nr. 20).<sup>19</sup> Het hof van beroep geeft bovendien zelf aan dat de incorporatie “*dans la pureté des principes*” tegelijk een noodzakelijke en voldoende voorwaarde vormt.<sup>20</sup> Het lijkt dan ook verrassend dat het hof van beroep te Luik deze volledigheidstest cumulatief toepast met de incorporatietest. Volgens O. HERMAND en D.E. PHILIPPE zou dit voltooiingscriterium ertoe dienen om de ruime invulling van het incorporatiebegrip te temperen.<sup>21</sup> A. APERS wijst er echter terecht op dat de elementen die de rechtspraak voor de voltooiing in overweging neemt,

---

<sup>17</sup> C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 92, nr. 83.

<sup>18</sup> A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 143, nr. 126.

<sup>19</sup> O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s'immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 306, nr. 26, B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 4, nr. 7; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 39, nr. 22; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78-88, nr. 99; A. APERS, “De invloed van de wil van partijen op de kwalificatie van goederen”, *RW* 2016-17, (1123) 1125, nr. 5.

<sup>20</sup> Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220.

<sup>21</sup> O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s'immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 316, nr. 51.

eenvoudigweg indicaties zijn om het goed ter plaatse te laten.<sup>22</sup> Het argument dat de zonnepanelen instaan voor de noodzakelijke elektriciteitsvoorziening lijkt daar ook een voorbeeld van te zijn. Om voornoemde redenen lijkt de hantering van het voltooiingscriterium dan ook overbodig.

Bovendien vormt de bedoeling om de zonnepanelen samen met het gebouw aan hetzelfde wettelijke regime te onderwerpen naar huidig recht eerder de *ratio legis* voor de onroerendmaking door bestemming, dan voor de onroerendmaking uit de aard (*infra* 15, nr. 25).<sup>23</sup> De toevoeging van het volledigheidscriterium leidt er zo ook toe dat beide categorieën vervagen. Dit is echter allerminst bevorderlijk voor de rechtszekerheid.

16. TUSSENCONCLUSIE – Deze masterproef komt tot de bevinding dat deze installatiewijze de zonnepanelen op een hellend dak onroerend kunnen maken door incorporatie. Dit blijkt volgens de rechtspraak zeker het geval wanneer ze instaan voor de noodzakelijke elektriciteitsvoorziening van het gebouw. Hoewel de zonnepanelen op een hellend dak stevig zijn vastgemaakt aan het dak en bijgevolg voldoen aan het incorporatievereiste, vereist het hof van beroep te Luik dat de zonnepanelen ook noodzakelijk zijn voor de voltooiing van het gebouw. Niettegenstaande de stevige bevestiging op een hellend dak, is het echter denkbaar dat de zonnepanelen slechts een ondergeschikte rol kunnen hebben ten aanzien van het traditionele elektriciteitssysteem. Het voltooiingscriterium lijkt volgens de redenering van het hof een onroerendmaking in dat geval te beletten, terwijl de zonnepanelen wel degelijk stevig aan het gebouw zijn vastgemaakt.

Dat de zonnepanelen slechts door hun vastmaking aan het dak onroerend worden door incorporatie, betekent dat de zonnepanelen tot aan hun incorporatie evenwel roerend blijven. Het roerend karakter bij de aankoop ervan maakt dan ook dat er btw zal verschuldigd zijn. Beslist de eigenaar om de zonnepanelen te verwijderen, dan gaat het ook opnieuw om een roerend goed.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 186, nr. 154.

<sup>23</sup> O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 317, nr. 51, A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 185-186, nr. 153.

<sup>24</sup> B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 7, nr. 11; I. DURANT, *Droit des biens*, Brussel, Larcier, 2017, 67, nr. 57.

b) Zonnepanelen op een plat dak

17. PLAT DAK: GEBRUIK VAN CONSOLES – In tegenstelling tot hellende daken, ontbreekt elke hellingshoek bij een plat dak. Om een optimale hellingsgraad te creëren, maakt men bij de installatie van zonnepanelen op een plat dak gebruik van consoles. Een console is een constructie uit kunststof die onderaan verzwaard is met ballast en waaraan het zonnepaneel is bevestigd. Deze consoles plaatst men vervolgens op het dak van het gebouw. De verzwaring onderaan leidt er in principe toe dat deze constructies geen bevestiging in of aan het dak behoeven. Dit betekent dat deze consoles met zonnepanelen verplaatsbaar zijn en in theorie zonder enig breekwerk of beschadiging te verwijderen zijn. Naast de consoles die op het dak rusten, staan de zonnepanelen eveneens via een kabel in verbinding met het gebouw.
18. STEVIGE BEVESTIGING? – Zoals eerder uiteengezet, specificeert het hof van beroep te Luik in zijn arrest van 11 september 2014 noch de aard van het dak, noch de specifieke wijze waarop de panelen gemonteerd zijn. Het hof geeft alleen aan dat de panelen stevig op het dak van het onroerend goed zijn bevestigd.<sup>25</sup> Hoewel de consoles met zonnepanelen verzwaard zijn met ballast en via een kabel in verbinding staan met het gebouw, lijkt een stevige bevestiging op het dak in deze specifieke context te ontbreken.<sup>26</sup> Een sterke fysieke vastmaking in of aan het dak is immers afwezig. Dit leidt ertoe dat dit arrest niet zonder meer toe te passen is op zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op een plat dak. Voor de analyse van zonnepanelen op een plat dak behandelt deze masterproef daarom het incorporatiecriterium en het voltooiingscriterium niet als cumulatieve criteria. Elk van deze criteria kan immers aanleiding geven tot een onroerendmaking (*supra* 5 en 6, nr. 10 en 11).
19. IS DE LOUTERE INCORPORATIE NOG TE BESCHOUWEN ALS EEN NOODZAKELIJKE VOORWAARDE? – Zoals reeds aangegeven, is de incorporatie traditioneel te beschouwen als een noodzakelijke en voldoende voorwaarde voor de onroerendmaking (*supra* 5, nr. 10). Door het cassatiearrest van 1988 rijst echter de vraag of een sterke fysieke verbinding met een gebouw of grond nog steeds

---

<sup>25</sup> Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220.

<sup>26</sup> Het hof van beroep te Bergen oordeelde in een arrest van 27 mei 1988 dat een aansluiting op het elektriciteitsnet via een distributiedoos en een beweeglijke kabel met een makkelijk los te maken stekker niet voldoende is om een onroerendmaking te bewerkstelligen. (Bergen 27 mei 1988, *Bull. Bel.* 1989, 2171.)

noodzakelijk is om de zonnepanelen *in casu* onroerend te maken. In de rechtsleer bestaan hierover twee opvattingen, zijnde een traditioneel en een recent standpunt. Hierna volgt een toelichting.

20. TRADITIONELE OPVATTING: INCORPORATIE ALS NOODZAKELIJKE EN VOLDOENDE VOORWAARDE –
- Hoewel de notie ‘incorporatie’ sinds het cassatiearrest van 1988 een soepelere interpretatie kent, meent een traditionele strekking in de rechtsleer dat de incorporatie nog steeds een noodzakelijke en voldoende voorwaarde is voor de onroerendmaking van het goed. Volgens deze meerderheidsstrekking kent het begrip ‘incorporatie’ als noodzakelijke voorwaarde een ruime invulling: het voorwerp dient niet alleen via een verbindend element vast te zitten aan de grond of een gebouw, maar moet er ook duurzaam en gewoonlijk mee verbonden zijn of erin vastzitten. Een bevestiging hiervan is terug te vinden in rechtspraak van het hof van beroep te Gent.<sup>27</sup> In een arrest van 19 december 2006 is te lezen dat “*de duidelijke verankering (...) en de intentie om de installatie ter plaatse te houden de incorporatie vormt, zijnde een voldoende en noodzakelijke voorwaarde.*”<sup>28</sup> Volgens deze strekking lijkt het dus om cumulatieve voorwaarden te gaan. De introductie van het bestemmingscriterium zou er louter toe dienen om het incorporatiebegrip uit te breiden naar makkelijk verplaatsbare goederen die bestemd zijn om ter plaatse te blijven. Een materiële verbinding zou volgens deze strekking dus nog altijd noodzakelijk blijven.<sup>29</sup>

Aangezien de consoles met zonnepanelen hier louter op het dak van het gebouw rusten en er als het ware niet materieel aan vastzitten, lijkt dit volgens deze traditionele strekking een onroerendmaking in eerste instantie te beletten. Niettemin is deze strekking van oordeel dat er wel sprake is van een fysieke vastmaking wanneer de constructie door haar eigen gewicht stabiel is en zo ter plaatse kan blijven.<sup>30</sup> Hoewel de consoles met zonnepanelen principieel niet vastgemaakt zijn aan het gebouw,

---

<sup>27</sup> Gent 16 maart 2000, *TFR* 2000, 650, noot D. JAECQUES; Gent 19 december 2006, *TFR* 2007, 321, noot D. JAECQUES, *TGR-TWVR* 2007, 196.

<sup>28</sup> Gent 19 december 2006, *TFR* 2007, 321, noot D. JAECQUES, *TGR-TWVR* 2007, 196.

<sup>29</sup> C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 67, nr. 50; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (1989-1994)”, *TPR* 1995, (503) 517; O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 306, nr. 27; R. DEKKERS, E. DIRIX en G. BAETEMAN, *Handboek Burgerlijk Recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 14, nr. 30; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, (457) 457, nr. 2; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT en T. VAN SINAY, e.a., “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (2000-2008)”, *TPR* 2009, (1113) 1121.

<sup>30</sup> H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Brussel, Bruylant, 1975, 605, nr. 641; C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 67, nr. 50; R. DEKKERS,

zijn ze door hun verzwaring onderaan wel stabiel genoeg om ter plaatse te kunnen blijven staan.<sup>31</sup> De theoretische verplaatsbaarheid lijkt dan ook geen afbreuk te doen aan de onroerendmaking, gelet op hun bestemming om duurzaam en blijvend ter plaatse te blijven.<sup>32</sup> Dat de theoretische verplaatsbaarheid geen afbreuk doet aan de onroerendmaking is niet alleen terug te vinden in de cassatierechtspraak, maar ook in de rechtspraak van het Europees Hof van Justitie.<sup>33</sup>

21. RECENTE OPVATTING: INCORPORATIE LOUTER ALS VOLDOENDE VOORWAARDE – Een recente strekking oordeelt hier echter anders over. De bestemming om ter plaatse te blijven zou de wijze van aanhechting niet uitbreiden, maar wel een toevoeging vormen in de beoordeling van de onroerendmaking. Een goed dat niet fysiek vastgehecht is, zou volgens deze strekking wel nog onroerend kunnen worden. Het zou dus gaan om alternatieve mogelijkheden.<sup>34</sup> Een incorporatie zou om die reden nog steeds voldoende zijn, maar niet langer noodzakelijk.<sup>35</sup>

Is er sprake van een incorporatie, dan zou de bestemming van de zonnepanelen buiten beschouwing blijven. Dat lijkt logisch: een stevige, fysieke vastmaking lijkt immers te impliceren dat het goed duurzaam en gewoonlijk ter plaatse zal blijven. De bestemming om duurzaam en gewoonlijk ter plaatse te blijven, zou volgens deze moderne opvatting dus slechts ter sprake komen wanneer een sterke fysieke verbinding met het gebouw ontbreekt. Advocaat-generaal THIJIS lijkt zich hierbij aan te sluiten in zijn conclusie bij het cassatiearrest van 15 maart 2012.<sup>36</sup> Aan het bestemmingscriterium lijkt zo een zelfstandig karakter toe te komen dat naast het eigenlijke incorporatiecriterium

---

E. DIRIX en G. BAETEMAN, *Handboek Burgerlijk Recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 14, nr. 30; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 88, nr. 99.

<sup>31</sup> Gent 19 december 2006, *TFR* 2007, 321, noot D. JAECQUES, *TGR-TWVR* 2007, 196.

<sup>32</sup> Cass. 15 september 1988, *AFT* 1989, 78, noot F. LAURENT, *Arr.Cass.* 1988-89, 60, *Bull.* 1989, 52, *Bull.Bel.* 1989, 1264, *FJF* 1988, 406, *JT* 1989, 58, *Pas.* 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *Rec.gén.enr.not.* 1990, 131 en *TBBR* 1990, 211; Gent 11 maart 2013, *RW* 2012-13, 1627; Rb. Oudenaarde 5 mei 1997, *Fisc.Koer.* 1997, 446 (weergave), noot; Rb. Leuven 13 januari 2006, *RABG* 2007, 520, noot L. VANDENBERGHE..

<sup>33</sup> HvJ 16 januari 2003, nr. C-315/00, *Jur.HvJ* 2003, I, 563, concl. F. JACOBS, *Pb.C.* 22 februari 2003, 6, *RABG* 2003, 443, noot W. DEVROE, *TFR* 203, 504.

<sup>34</sup> Rb. Oudenaarde 5 mei 1997, *Fisc.Koer.* 1997, 446 (weergave), noot; Rb. Leuven 13 januari 2006, *RABG* 2007, 520, noot L. VANDENBERGHE.

<sup>35</sup> A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 116-117, nr. 105.

<sup>36</sup> Volgens advocaat-generaal D. THIJIS kan “een voorwerp dat met een gebouw is verbonden kan derhalve als onroerend uit zijn aard worden beschouwd wanneer dit, ofwel voldoet aan het criterium van de incorporatie in de zin dat er een onverbreekelijke verbinding met het gebouw is vereist (erin vastzitten of verankeren) (...), ofwel met de bedoeling is aangebracht om het met een zekere duurzaamheid ter plaatse te houden, ook al kan dit voorwerp theoretisch nog worden verplaatst zonder ernstige beschadiging.” (Concl. D. THIJIS bij Cass. 15 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, 680.)



toepassing kan vinden. Dat de zonnepanelen op een plat dak niet stevig vastgemaakt zijn in of aan het dak, lijkt volgens deze moderne opvatting de onroerendmaking ervan niet te beletten. Ze zijn immers bedoeld om duurzaam en gewoonlijk ter plaatse te blijven.<sup>37</sup> Dat de gemiddelde levensduur van zonnepanelen slechts 25 tot 30 jaar bedraagt, doet daaraan geen afbreuk. Uit de rechtspraak valt immers af te leiden dat de afbraak enige tijd na de installatie ervan niet bepalend is voor het roerend of onroerend karakter ervan.<sup>38</sup>

22. TRADITIONELE VS. RECENTE OPVATTING – Gelet op de bouwtechnische ontwikkelingen, is een stevige fysieke vastmaking met de grond of een gebouw in deze hedendaagse maatschappij niet altijd meer aanwezig, terwijl de goederen wel bedoeld zijn om duurzaam en gewoonlijk ter plaatse te blijven. Deze situatie doet zich niet alleen voor bij zonnepanelen op een plat dak, maar bijvoorbeeld ook bij stacaravans en weefgetouwen.<sup>39</sup> De bestemming van een goed om ter plaatse te blijven biedt in deze situatie alsnog de mogelijkheid om een onroerendmaking door incorporatie te bewerkstelligen. Om die reden geniet het de voorkeur om de loutere incorporatie te beschouwen als een niet-noodzakelijke, maar wel voldoende voorwaarde. Dat een sterke fysieke vastmaking niet langer noodzakelijk zou zijn voor de onroerendmaking van een goed is alleen maar aan te moedigen in een maatschappij waar de bouwtechnieken zich alleen maar verder zullen ontwikkelen.
23. VOLTOOIINGSCRITERIUM – Indien een onroerendmaking door incorporatie niet zou worden aanvaard, zouden de zonnepanelen die het traditionele elektriciteitssysteem vervangen of aanvullend maken alsnog op grond van art. 523 BW voor een onroerendmaking in aanmerking kunnen komen.<sup>40</sup> Binnen deze categorie is het relevante criterium de mate waarin het onroerend

---

<sup>37</sup> Gent 12 maart 1991, *JJP* 1991, 212, noot E. STASSIJNS; Brussel 1 maart 2000, *RGAR* 2000, nr. 13.287, noot M. MARCHAL; Gent 16 maart 2000, *TFR* 2000, 650, noot D. JAECQUES; Rb. Gent 18 oktober 2001, *FJF* 2002, 515; D. JAECQUES en J. DESMET, “Rolkransen zijn niet onroerend: terugkeer naar de incorporatievereiste?” (noot onder Antwerpen 5 februari 2002), *TFR* 2002, (891) 892; A. APERS, “De invloed van de wil van partijen op de kwalificatie van goederen”, *RW* 2016-17, (1123) 1125, nr. 5; A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 111-112, nr. 101.

<sup>38</sup> Brussel 24 december 1898, *Pas.* 1899, II, 138.

<sup>39</sup> Gent 16 maart 2000, *TFR* 2000, 650, noot D. JAECQUES; Gent 19 december 2006, *TFR* 2007, 321, noot D. JAECQUES, *TGR-TWVR* 2007, 196.

<sup>40</sup> Het hof van beroep te Luik bepaalt onder meer dat: “*Dépassant le critère matériel de l’incorporation, certaines décisions regardent comme immeubles par nature tous les appareils et éléments destinés à parfaire le bâtiment, c’est-à-dire ceux sans lesquels le bâtiment ne serait pas complet, même s’ils ne sont pas matériellement incorporés à l’édifice.*”

goed onvolledig zou zijn bij de verwijdering van de zonnepanelen (*supra* 6, nr. 11). Om voor een onroerendmaking in aanmerking te komen, dienen de zonnepanelen dus noodzakelijk te zijn om er een volledig en voltooid gebouw van te maken. Indien dit niet het geval zou zijn, dan kan het bij een gebrek aan ‘incorporatie’ ook niet gaan om uitrustingsmaterieel. In dat geval kunnen de zonnepanelen evenwel onroerend zijn door bestemming indien aan de voorwaarden daartoe zijn voldaan (*infra* 15, nr. 25).

24. TUSSENCONCLUSIE – Dat de consoles met zonnepanelen op een plat dak door hun eigen gewicht stabiel zijn en ter plaatse kunnen blijven, lijkt volgens de traditionele strekking toch aanvaardbaar om te kunnen spreken van een ‘incorporatie’. Incorporatie is volgens deze strekking immers een noodzakelijke voorwaarde. Volgens een recente opvatting die een sterke fysieke vastmaking niet langer noodzakelijk acht, zou de bestemming van de zonnepanelen om duurzaam en gewoonlijk ter plaatse te blijven dan weer een onroerendmaking mogelijk maken. Uit beide strekkingen lijkt te volgen dat zonnepanelen op een plat dak onroerend kunnen worden door incorporatie. Indien er toch geen sprake is van een ‘incorporatie’, dan zouden zonnepanelen die instaan voor de noodzakelijke elektriciteitslevering op grond van art. 523 BW alsnog onroerend kunnen zijn. In de hypothese dat er geen sprake is van een incorporatie en de zonnepanelen niet noodzakelijk zijn voor de voltooiing van het gebouw, kunnen de zonnepanelen op een plat dak eventueel nog onroerend zijn door bestemming.

## 2. Onroerend door bestemming?

25. MOGELIJKE KWALIFICATIE ALS ONROEREND DOOR BESTEMMING? – Hoewel er volgens het hof van beroep sprake is van onroerendmaking door incorporatie, sluit het hof een onroerendmaking van zonnepanelen door bestemming echter niet uit.<sup>41</sup> Laatstgenoemde kwalificatie lijkt volgens dit arrest slechts onder de aandacht te komen wanneer er geen incorporatie zou zijn die een materiële en duurzame aard vertoont of de zonnepanelen op het dak slechts accessoires zijn die het gebouw nuttiger of aangenamer maken.

---

<sup>41</sup> Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220.

Net als concrete voorwaarden, ontbreekt ook elke verwijzing naar fotovoltaïsche zonnepanelen in art. 524 en 525 BW. De voorbeelden die de wetgever in die wetsartikelen aanhaalt, zijn echter wel exemplatief. Om die reden baseert deze masterproef zich op de drie cumulatieve voorwaarden die V. SAGAERT vanuit de rechtspraak en rechtsleer aanreikt om na te gaan of zonnepanelen op een dak ook onroerend kunnen zijn door bestemming. Deze kwalificatie vereist vooreerst dat de zonnepanelen en het gebouw aan dezelfde eigenaar toebehoren: slechts dan is er sprake van één onroerend feitelijk geheel.<sup>42</sup> Rust er bijvoorbeeld een eigendomsvoorbehoud op de geïnstalleerde zonnepanelen, dan kan deze kwalificatie geen doorgang vinden. Aangezien de zonnepanelen zowel op een hellend als een plat dak een draagstructuur vereisen en via een snoer in verbinding staan met een omvormer die in het gebouw aangebracht is, is een bijzondere inrichting of aanpassing van het gebouw ook voorhanden. Als bijzondere bestemming is tot slot vereist dat de zonnepanelen ten dienste staan van het onroerend goed of er blijvend mee verbonden zijn.<sup>43</sup> Met betrekking tot de zonnepanelen op een hellend en plat dak, besteedt deze masterproef in het bijzonder aandacht aan de invulling van dit bijzonder bestemmingsvereiste.

26. BIJZONDERE BESTEMMING – Wil de eigenaar de desbetreffende zonnepanelen onroerend maken omwille van hun bestemming, dan moet dit blijken uit uitwendige tekens. Ofwel positioneert de eigenaar deze zonnepanelen op het onroerend goed daar waar het nuttig is voor de exploitatie ofwel verbindt hij de zonnepanelen blijvend met het onroerend goed. Dat één vorm voorhanden is, volstaat: een tendienststelling hoeft niet blijvend te zijn en een blijvende verbinding vereist geen economisch doel.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Art. 524, laatste lid BW; Bergen 31 januari 2006, *JLMB* 2007, 1454, noot A. SALVE; Rb. Leuven 16 februari 1982, *Rec.gén.enr.not.* 1982, 445 en *T.Not.* 1982, 143, noot; B. TILLEMEN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMEN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 8, nr. 10; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 78, nr. 37.

<sup>43</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96, nr. 108, V. SAGAERT, A. LEMMERLING en L. BELLINCK, “Voorwerp en omvang van de leveringsplicht” in G.-L. BALLON, H. DE DECKER, V. SAGAERT, E. TERRYEN, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE (eds.), *Koop – Gemeen recht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (113) 143.

<sup>44</sup> F. LAURENT, *Principes de droit civil*, V, Brussel, Bruylant, 1878, 547, nr. 440; A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 244, nr. 199.

27. TENDIENSTESTELLING: EEN FUNCTIONEEL CRITERIUM – Staan de zonnepanelen ten dienste van het onroerend goed, dan is er volgens het Hof van Cassatie een objectief nut vereist.<sup>45</sup> In tegenstelling tot het Frans recht, is het naar Belgisch recht dus niet vereist dat de fotovoltaïsche zonnepanelen noodzakelijk zijn voor de uitbating van het onroerend goed. Aangezien zonnepanelen tot doel hebben om (de uitbating van) het gebouw van een bijkomende bron van elektriciteit te voorzien, is het evident dat dergelijk nut aanwezig is. Het is hierbij irrelevant of de uitbating een commercieel, industrieel of burgerlijk karakter heeft.<sup>46</sup> Wat wel vereist is, is dat het nut ervan een zekere duurzaamheid vertoont.<sup>47</sup> Dit lijkt niet voor betwisting vatbaar. Zijn de zonnepanelen evenwel enkel bestemd voor persoonlijk gebruik door de eigenaar en niet voor de uitbating van het onroerend goed, dan kunnen de zonnepanelen niet onroerend door bestemming zijn. Een eigenaar van een landbouwbedrijf die fotovoltaïsche zonnepanelen aankoopt en deze monteert op één van zijn loodsen als bijkomende bron van elektriciteit zou deze panelen dan wel weer onroerend door bestemming kunnen maken.<sup>48</sup>
28. BLIJVENDE VERBINDING: EEN FYSIEK CRITERIUM – In de situatie waar de zonnepanelen geen objectief nut zouden hebben voor de exploitatie van het onroerend goed, bestaat de mogelijkheid om de zonnepanelen op grond van een blijvende verbinding alsnog als onroerend door bestemming te kwalificeren.<sup>49</sup> De intentie van de eigenaar dient zich daartoe te uiten in een materiële en duurzame verbinding.<sup>50</sup>

---

<sup>45</sup> Cass. 11 september 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 32, noot, *Bull.* 1981, 36, *JT* 1981, 221, *Pas.* 1981, I, 36, noot, *RCJB* 1981, 173, noot J. HANSENNE, *RW* 1980-81, 1663 en *Rec.gén.enr.not.* 1981, 365, noot; C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 77, nr. 62.

<sup>46</sup> Brussel 24 december 1986, *RW* 1986-87, 2156, *Rec.gén.enr.not.* 1987, 415; Antwerpen 21 december 1987, *Turnh.Rechtsl.* 1988, 71; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, V, Brussel, Bruylant, 1878, 567, nr. 463; B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 11, nr. 19; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 63, nr. 32; A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 245-246, nr. 201.

<sup>47</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 92, nr. 103.

<sup>48</sup> J. DEL CORRAL, “Zonnepanelen: onroerend door incorporatie” (noot onder Luik 11 september 2014), *NJW* 2015, 322.

<sup>49</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 77, nr. 37.

<sup>50</sup> Luik 4 juni 1963, *JL* 1963-64, *RCJ* 1964, 16, noot J. HEENEN; Rb. Hoei 9 januari 2014, *RNB* 2014, 605; C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 92-4, nr. 87; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 77, nr. 37.

Volgens art. 525 BW zou een eigenaar zonnepanelen blijvend met het onroerend goed verbonden hebben wanneer deze met gips, kalk of cement zijn vastgemaakt of wanneer ze niet zonder enig breekwerk of beschadiging weg te nemen zijn van (een gedeelte van) het onroerend goed waarmee de zonnepanelen verbonden zijn. Het Burgerlijk Wetboek lijkt op die manier een blijvende verbinding echter te interpreteren als een incorporatie. De vraag rijst bijgevolg naar de verhouding tussen deze categorie en de onroerende goederen door incorporatie. In dit concreet geval zouden beide moeilijk van elkaar kunnen te onderscheiden zijn.

De rechtsleer stelt volgend onderscheid voorop: voorwerpen die het onroerend gebouw voltooiën, zijn onroerend door incorporatie en al wat het gebouw nuttiger of aangenamer maakt, is onroerend door bestemming.<sup>51</sup> Het hof van beroep te Luik lijkt in zijn arrest van 11 september 2014 dezelfde redenering te volgen.<sup>52</sup> Een gebrek aan noodzakelijkheid voor de voltooiing van het gebouw zou de kwalificatie als onroerende goederen door incorporatie kunnen beletten. Om die reden lijkt het hof van beroep te Luik onder meer de kwalificatie als onroerende goederen door bestemming open te laten.

V. SAGAERT stelt dat de voorwaarde van een ‘blijvende verbinding’ ruimer is dan een ‘incorporatie’.<sup>53</sup> Voor de invulling van het begrip ‘blijvende verbinding’ lijkt sommige rechtspraak de tekst van art. 525 BW letterlijk te interpreteren door een onherroepelijke verbinding te vereisen.<sup>54</sup> Met betrekking tot zonnepanelen lijkt er volgens deze strekking in de rechtspraak geen sprake te zijn van een blijvende verbinding, aangezien de vastgemaakte zonnepanelen weg te nemen zijn zonder enig breekwerk of beschadiging.<sup>55</sup> Gelet op de bouwtechnische ontwikkelingen, lijkt de

---

<sup>51</sup> C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens* in *Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 92, nr. 83; O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 323, nr. 71; B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 19, nr. 37.

<sup>52</sup> Het hof van beroep te Luik bepaalt in zijn arrest van 11 september 2014 hierover het volgende : “*Sont immeubles par nature tous les objets mobiliers qui sont parties constitutives du bâtiment et sans lesquels ce bâtiment ne serait pas complet ; ne peuvent par contre être immeubles que par destination les objets qui ne sont pas partie nécessaire du bâtiment et ne sont que de simples accessoires servant à le rendre plus utile ou plus agréable. (...) Ainsi s’explique l’expression parfois utilisée d’immobilisation par destination voluptuaire.*”

<sup>53</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 100, nr. 113, V. SAGAERT, A.L. VERBEKE en B. TILLEMANN, *Vermogensrecht in kort bestek (vierde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 29, nr. 49.

<sup>54</sup> Rb. Luik 15 juni 2009, *FJF* 2010, 1099.

<sup>55</sup> Bergen 23 november 1993, *JLMB* 1994, 767.

vereiste van een onherroepelijke vastmaking echter te vergaand. Zoals een andere strekking in de rechtspraak stelt, is het daarom wenselijker om de mogelijke loskoppeling van de zonnepanelen zonder enig breekwerk of beschadiging niet mee in overweging te nemen.<sup>56</sup>

Er bestaat echter rechtspraak waaruit blijkt dat niet alle materiële verbindingen volstaan om een blijvende verbinding te creëren.<sup>57</sup> Zo valt uit bepaalde rechtspraak af te leiden dat de beperkte levensduur van zonnepanelen die slechts op een lichte wijze zijn vastgemaakt aan het gebouw, een blijvende verbinding zou kunnen verhinderen. Hoewel de gemiddelde levensduur van zonnepanelen 25 tot 30 jaar bedraagt, is er bij zonnepanelen op een hellend dak naar mijn oordeel wel degelijk sprake van een stevige bevestiging. Duurzaam betekent immers niet ‘voor eeuwig’. Deze installatiewijze beantwoordt mijns inziens aan de vereiste van een materiële en duurzame verbinding en is op die manier ook kenbaar naar derden toe.<sup>58</sup> Om voornoemde redenen lijken deze uitwendige tekens te volstaan voor de realisatie van de onroerendmaking door bestemming.

In tegenstelling tot de installatie op een hellend dak, ontbreekt in principe elke vastmaking aan het dak bij de installatie van zonnepanelen op platte daken. Aangezien art. 525 *in fine* BW beelden in een opzettelijk daartoe geplaatste nis beschouwt als onroerend door bestemming, valt er te argumenteren dat er voor deze kwalificatie niet noodzakelijk een fysieke vastmaking vereist is.<sup>59</sup> Naar analogie kunnen de consoles met zonnepanelen die louter op het dak van een gebouw rusten ook onroerend zijn omwille van hun bestemming. Door de consoles op het dak van het gebouw te plaatsen, lijkt de eigenaar immers zijn intentie te uiten om deze zonnepanelen blijvend met het onroerend goed te verbinden.

29. TUSSENCONCLUSIE – In de mate dat zonnepanelen op een dak niet noodzakelijk zijn voor de voltooiing van het gebouw of er geen sprake zou zijn van een ‘incorporatie’, kunnen de

---

<sup>56</sup> Bergen 13 juni 1986, *JLMB* 1987, 1175, *Rec.gén.enr.not.* 1988, 193, Luik 22 januari 2013, *JLMB* 2014, 1234.

<sup>57</sup> Zo oordeelde het hof van beroep te Brussel dat een koelkast met bijhorende sierdeur, waarvan de geschatte levensduur maximaal 15 jaar bedraagt en die via twee schroeven vastgemaakt is in een keuken, niet werkelijk bestemd is tot het eeuwig gebruik van een villa en dus niet blijvend ermee verbonden is. (Brussel 22 februari 2006, *RJU* 2006, 285.)

<sup>58</sup> P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome 1. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 77-78, nr. 38.

<sup>59</sup> C. RENARD en J. HANSENNE, *Les biens in Rép.Not.*, deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 92-1, nr. 85; B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 18, nr. 35; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens. Tome 1. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 7-79, nr. 39.

zonnepanelen evenwel onroerend zijn door bestemming en dit zowel op grond van een tendienstestelling als op grond van een blijvende verbinding. De vereiste van een bijzondere bestemming en inrichting lijkt hier geen problemen te stellen. Enkel het feit dat de zonnepanelen en het gebouw aan dezelfde persoon dienen toe te behoren, kan naar mijn oordeel een probleem stellen. Wanneer beide goederen niet toebehoren aan dezelfde persoon, dienen de zonnepanelen in dit geval hun roerende kwalificatie te behouden. Dit sluit echter niet uit dat partijen alsnog via een uitdrukkelijke clause kunnen bepalen dat de zonnepanelen mee overgaan op de koper (*infra* 31-32, nr. 50).

### B. Zonnepanelen geïntegreerd in het dak

30. DUBBELE FUNCTIE – Naast zonnepanelen die bovenop het dak komen, kunnen zonnepanelen ook de oorspronkelijke dakbekleding vervangen. De integratie van de zonnepanelen in het dak gebeurt door lagen van de dakbekleding geheel of gedeeltelijk te verwijderen en deze vervolgens te vervangen door fotovoltaïsche zonnepanelen. Deze panelen vervullen bijgevolg een dubbele functie: ze vormen niet alleen de dakbedekking, maar voorzien het gebouw ook van elektriciteit.
31. INCORPORATIECRITERIUM? – De zonnepanelen zitten *in casu* vast in het dak van het gebouw en zijn dus niet zonder enig breekwerk of beschadiging te verwijderen. Toepassing makend van het klassieke incorporatiecriterium zou dit de zonnepanelen onroerend maken door incorporatie. Deze mate van verbondenheid voldoet echter zowel aan de klassieke als de moderne invulling van het incorporatiecriterium: de overwegingen die specifiek zijn voor het traditionele incorporatiecriterium kunnen hooguit bijdragen tot het bestaan van het voornemen om de zonnepanelen ter plaatse te laten. Deze integratie is dan ook de uiting van een duurzame en gewoonlijke verbinding met het gebouw en impliceert bovendien dat partijen de bedoeling hebben om de panelen ter plaatse te laten. In lijn met de rechtspraak, lijkt de gemiddelde levensduur van zonnepanelen daaraan geen afbreuk te doen.<sup>60</sup> Er lijkt bijgevolg voldaan te zijn aan het incorporatievereiste.

---

<sup>60</sup> Brussel 24 december 1898, *Pas.* 1899, II, 138.

32. VOLTOOIINGSCRITERIUM? – Voor de kwalificatie van zonnepanelen als onroerende goederen door incorporatie baseert het hof van beroep te Luik zich niet alleen op het incorporatiecriterium, maar ook op het voltooiingscriterium. De feitelijke omstandigheden zijn in deze context evenwel anders: de zonnepanelen vormen hier de feitelijke dakbekleding en komen er niet bovenop. Dit lijkt echter geen beletsel te vormen om de redenering van het hof op deze situatie toe te passen, aangezien de stevige bevestiging niet ter discussie lijkt te staan. Hoewel deze masterproef eerder tot de conclusie kwam dat de toepassing van het voltooiingscriterium weinig toevoegt indien er reeds sprake is van incorporatie, behoeft laatstgenoemd criterium door de hantering ervan in de rechtspraak toch een nadere analyse.

De eventuele hoofdzakelijke stroomproductie voor het gebouw buiten beschouwing gelaten, lijkt het niet ter discussie te staan dat een gebouw dakbekleding behoeft om het uiterlijk te voltooien tot een normaal gebruik.<sup>61</sup> De dakbekleding bestaat *in casu* niet uit dakpannen, maar wel uit zonnepanelen.<sup>62</sup> De fotovoltaïsche zonnepanelen verzekeren op die manier de sluiting, afdekking en de waterdichtheid van het onroerend goed. In deze context zouden de cumulatieve criteria die het hof van beroep te Luik vooropstelt in zijn arrest van 11 september 2014, de onroerendmaking door incorporatie wel in alle omstandigheden mogelijk maken. De vereiste dat de zonnepanelen noodzakelijk hoeven te zijn voor de voltooiing van het gebouw lijkt bij deze installatiewijze dus geen problemen te stellen.

33. TUSSENCONCLUSIE – Voor geïntegreerde zonnepanelen komt deze masterproef bijgevolg tot het besluit dat zij onroerend zijn door incorporatie. De panelen zijn immers (geïncorporeerde) onderdelen van het gebouw. Om die reden gaat deze masterproef niet nader in op een eventuele kwalificatie als onroerende goederen door bestemming.

---

<sup>61</sup> R. DEKKERS, E. DIRIX en G. BAETEMAN, *Handboek Burgerlijk Recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 13, nr. 28; I. DURANT, *Droit des biens*, Brussel, Larcier, 2017, 62, nr. 52; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 7.

<sup>62</sup> Wetsvoorstel (C. BROTCORNE) tot wijziging van koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, teneinde de productie van groene energie via fotovoltaïsche zonnepanelen te bevorderen, *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-0604/001, 6.



### C. Zonnepanelen gemonteerd in de grond

34. VERSCHILLENDE BEVESTIGINGSWIJZEN VAN ZONNEPANELEN AAN DE GROND – Naast de installatie van zonnepanelen op of in het dak, bestaat er ook de mogelijkheid om de zonnepanelen te monteren op de grond. Dit gebeurt vaak in de achter- of zijtuin van het onroerend goed. Deze masterproef bespreekt hier twee systemen die in de praktijk vaak voorkomen. Enerzijds bestaat er de mogelijkheid om de zonnepanelen te bevestigen op metalen *frames* die vastzitten aan heipalen of een betonnen blok in de grond. Anderzijds is er ook de keuze voor een zonnevolgsysteem. Het wezenlijke verschil ten aanzien van een vaste zonne-installatie bestaat erin dat het zonnepanelenvlak bij een zonnevolgsysteem kan meedraaien met de stand van de zon.

Doordat de zonnepanelen in deze context geen deel uitmaken van het gebouw, lijkt een kwalificatie als onderdeel of uitrustingsapparatuur niet mogelijk. Voor deze installatiewijze kan het voltooiingscriterium, zoals blijkt uit art. 523 BW, dus niet bijdragen tot een eventuele onroerendmaking.

#### *a) In de grond gemonteerde zonnepanelen via heipalen of betonblokken*

35. FUNDAMENTEN IN DE GROND: ONROEREND UIT HUN AARD – Net als bij zonnepanelen op een hellend dak, is bij de installatie van zonnepanelen in de grond een ondersteunende (metalen) constructie vereist die de panelen in een hellende positie plaatst. In tegenstelling tot de installatie op een hellend dak, gebeurt de verankering ter waarborging van de stabiliteit niet aan het dak, maar wel in de grond via heipalen of betonblokken.

De meest klassieke, maar evenwel niet doorslaggevende maatstaf om een goed als verbonden met een onroerend goed te beschouwen, zijn funderingen in de grond.<sup>63</sup> De funderingen zitten bovendien duurzaam en gewoonlijk vast in de grond. De verwijdering ervan zonder aanzienlijke schade is dus onmogelijk. Deze mate van verbondenheid voldoet bijgevolg zowel aan de klassieke als de moderne

---

<sup>63</sup> B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 5.

invulling van het incorporatiecriterium. De overwegingen die specifiek zijn voor het traditionele incorporatiecriterium kunnen ook hier hooguit bijdragen tot het voornemen om de funderingen ter plaatse te laten. De fundamente in de grond zijn met andere woorden onroerend uit hun aard.<sup>64</sup> Deze kwalificatie lijkt moeilijker door te trekken naar de nadien aangebrachte zonnepanelen op de draagstructuur.<sup>65</sup> Dit onderscheid belet echter niet dat de zonnepanelen naar Belgisch recht alsnog onroerend door incorporatie kunnen zijn. Hierna volgt een toelichting.

36. ZONNEPANELEN: ONROEREND DOOR INCORPORATIE – In tegenstelling tot de fundamente die de draagstructuur steun geven in de grond, zijn de zonnepanelen slechts met bouten daaraan bevestigd. Aangezien de zonnepanelen zelf niet stevig in de grond vastzitten en deze bovendien relatief eenvoudig zonder enig breekwerk of beschadiging los te maken zijn, lijkt niet voldaan te zijn aan de klassieke invulling van het incorporatievereiste. Sinds het cassatiearrest van 15 september 1988, dient de vraag of deze installatiewijze de zonnepanelen onroerend door incorporatie maakt, evenwel een positief antwoord te krijgen. Hoewel de zonnepanelen zonder enige beschadiging of breekwerk weg te nemen zijn, zijn zij wel materieel verbonden met deze draagstructuur. Bovendien zijn zij, met het oog op de productie van groene stroom, bedoeld om duurzaam en gewoonlijk verbonden te blijven met de grond.

*b) Zonnevolgsysteem*

37. MAXIMAAL RENDEMENT DOOR DRAAIEND ZONNEPANELENVLAK – Een zonnevolgsysteem bestaat uit een metalen as waarop een zonnepanelenvlak staat. Dit zonnepanelenvlak kan zich door een voorgeprogrammeerd traject op ieder moment van de dag afstemmen op de stand van de zon. De zonnepanelen draaien met andere woorden mee met de baan van de zon. De keuze voor een zonnevolgsysteem is vaak ingegeven vanuit plaatsgebrek en het maximale rendement dat met deze installatie is te bereiken.

---

<sup>64</sup>Antwerpen 2 juni 1994, *Bull.Bel.* 1996, 1090, *FJF* 1994, 534; Rb. Gent 20 mei 1914, Pas. 1914, II, 274.

<sup>65</sup>J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR* 2009, (337) 345, nr. 18; A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 84, nr. 74.

38. BEPERKTE FUNCTIONELE BEWEGINGEN – Wat deze constructie onderscheidt van de reeds besproken installatiewijzen, is de beperkte functionele beweegbaarheid van het zonnepanelenvlak. De zonnepanelen zijn evenwel via de metalen as verbonden met de grond en zo bestemd om duurzaam op deze welbepaalde plaats te blijven, d.i. volgens V. SAGAERT op het grondgebied van dezelfde eigenaar te blijven.<sup>66</sup> De beperkte, maar functionele bewegingen van het zonnepanelenvlak kunnen volgens vaststaande cassatierechtspraak het onroerend karakter ervan niet ontnemen.<sup>67</sup> Gelet op de feitelijke omstandigheden, leidt de redenering van het Hof van Cassatie naar mijn oordeel tot de juiste conclusie. De mast waaraan het zonnepanelenvlak bevestigd is, blijft immers op één onveranderlijke plaats staan.<sup>68</sup> Het lijkt bijgevolg te gaan om onroerende goederen door incorporatie.

## **§2. Invloed van het omgevingsrecht op het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen?**

39. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN? – Uit voorgaande analyse is gebleken dat de bedoeling van partijen om de zonnepanelen duurzaam ter plaatse te laten, steeds doorslaggevend is voor de kwalificatie als onroerende goederen door incorporatie. Hetzelfde subjectieve criterium is eveneens terug te vinden in art. 4.1.1 VCRO dat een ‘constructie’ definieert als *“een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.”*

Na de introductie van het bestemmingscriterium door het Hof van Cassatie, ging de rechtsleer er dan ook van uit dat er voor elk geïncorporeerd goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist zou zijn of dat er toch minstens een overlapping tussen

---

<sup>66</sup> V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, (457) 458, nr. 3.

<sup>67</sup> Cass. 14 februari 2008, *Arr.Cass.* 2008, 449, *JLMB* 2008, 1700, *Pas.* 2008, 440, *RCJB* 2010, 53, *RW* 2008-09, 456, noot V. SAGAERT, *TBBR* 2009, 387 en *TBO* 2008, 118; Cass. 15 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, 678, concl. THIJS, *FJF* 2014, 299, *Pas.* 2012, 599 en *TBBR* 2013, 422, noot A. SALVE; V. SAGAERT en R. JANSEN, “Goederenrecht: de gestage groei naar een conventioneel vermogensrecht”, *RW* 2011-12, (68) 68, nr. 3.

<sup>68</sup> J. KOKELENBERG, “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR* 2009, (337) 344-345, nr. 16.

beide zou bestaan.<sup>69</sup> Het publiekrechtelijk criterium zou aldus het civielrechtelijke kunnen beïnvloeden. De vraag rijst niet alleen in welke mate de installatie van zonnepanelen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist, maar ook welke weerslag dit kan hebben op de kwalificatie van zonnepanelen als onroerende goederen door incorporatie. Hierna volgt een toelichting.

40. INSTALLATIE ZONNEPANELEN: VERGUNNING VEREIST? – Bij de integratie van zonnepanelen in het hellend dakvlak is geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist zolang deze geïntegreerd blijven in het dak. De VCRO begrijpt hieronder zowel de zonnepanelen die het dak vervangen, als de panelen die bovenop de feitelijke dakbedekking komen.<sup>70</sup> Voor de plaatsing van zonnepanelen op een plat dak is dergelijke vergunning evenmin vereist als deze installatie niet hoger dan één meter boven de dakrand komt. Voor de installaties die hoger zijn dan één meter is logischerwijs wel een vergunning vereist, maar dit komt in de praktijk veel minder voor.<sup>71</sup>

Voor de plaatsing van zonnepanelen op de grond is naar Belgisch recht wel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist. Mits echter aan de gestelde voorwaarden uit art. 2.1, 8° van het Vrijstellingsbesluit is voldaan, bestaat er een vrijstelling voor de plaatsing van zonnepanelen in de zij- en achtertuin.<sup>72</sup> Een vergunning zal bijvoorbeeld dus wel vereist zijn voor de plaatsing van zonnepanelen in de voortuin.

41. ONROERENDMAKING DOOR INCORPORATIE ZONDER VERGUNNING? – Wat de installatie van zonnepanelen betreft, is voor de besproken installatiewijzen in een vrijstelling voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige vergunning voorzien. De voorwaarden daartoe

---

<sup>69</sup> J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (1980-1988)”, *TPR* 1989, (1689) 1694, nr. 1; R. DEKKERS, E. DIRIX en G. BAETEMAN, *Handboek Burgerlijk Recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 14-15, vn. 14, B. TILLEMANN, “De notie roerend en onroerend” in P. LECOCQ, B. TILLEMANN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, (3) 7, nr. 10; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, (457) 458-459, nr. 4

<sup>70</sup> Art. 4.4.1, §2, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

<sup>71</sup> Art. 2.1, 3° Besluit van de Vlaamse Regering 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, *BS* 10 september 2010.

<sup>72</sup> Art. 2.1, 8° Besluit van de Vlaamse Regering 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, *BS* 10 september 2010.

moeten wel gerespecteerd zijn. Hoewel men er traditioneel van uitging dat voor elk geïncorporeerd goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist was, lijkt dit vandaag nog moeilijk aan te nemen. Een argument hiervoor is te vinden in het cassatiearrest van 14 februari 2008.<sup>73</sup> Uit dit arrest lijkt te volgen dat de afwezigheid van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de kwalificatie als een onroerend goed door incorporatie niet kan beletten.<sup>74</sup> Deze zienswijze lijkt mij terecht: stedenbouwkundige regels zijn niet zonder meer te transponeren naar het zakenrecht. Beide zaken zijn dus niet te verwarren met elkaar: het publiekrechtelijk criterium dient zich bijgevolg te onderscheiden van het privaatrechtelijk criterium. Zonnepanelen die onroerend zijn door incorporatie behouden dus hun zakenrechtelijk statuut, ook al is dergelijke vergunning niet vereist.

### Afdeling 3. Lege ferenda

42. HERVORMING GOEDERENRECHT: WETSONTWERP – Het huidige onderscheid tussen roerende en onroerende goederen is archaïsch en voornamelijk toegespitst op landbouwbedrijven. Het wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: Wetsontwerp Goederenrecht) beoogt het goederenrecht dan ook te hervormen aan de hand van een doorgedreven integratie, instrumentalisering, modernisering en flexibilisering.<sup>75</sup> Het aloude onderscheid tussen roerende en onroerende goederen blijft evenwel behouden en de kwalificatie als roerende goederen blijft van residuaire aard: alles wat niet onroerend is, is roerend.<sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> Cass. 14 februari 2008, *Arr.Cass.* 2008, 449, *JLMB* 2008, 1700, *Pas.* 2008, 440, *RCJB* 2010, 53, *RW* 2008-09, 456, noot V. SAGAERT, *TBBR* 2009, 387 en *TBO* 2008, 118; V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, (457) 458-459, nr. 4.

<sup>74</sup> Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 14 februari 2008 beslist dat beperkte functionele bewegingen van een voorwerp geen afbreuk doen aan de kwalificatie als een onroerend door incorporatie indien het desbetreffende voorwerp bestemd is om duurzaam op een bepaalde plaats te blijven en verbonden is met de grond. *In casu* ging het om een havenkraan dat bevestigd was op sporen. Deze redenering lijkt eveneens transposeerbaar naar andere voertuigen die zich voortbewegen middels een spoornetwerk, zoals treinen en trams. Zowel voor treinen als trams is geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist, maar toch kunnen deze volgens dit arrest wel onroerend uit hun aard worden. (V. SAGAERT, “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, (457) 458-459, nr. 4.)

<sup>75</sup> Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001.

<sup>76</sup> Art. 3.60 Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001.

43. ONROERENDE GOEDEREN DOOR INCORPORATIE – Waar een duidelijke definitie van onroerende goederen door incorporatie ontbreekt in het huidige Belgische recht, beoogt de wetgever met het wetsontwerp een wettelijke definitie te introduceren. Dit blijkt bijzonder wenselijk en noodzakelijk. Vooreerst dringt een gemoderniseerde invulling van het incorporatiebegrip zich op omwille van de bouwtechnische ontwikkelingen die onze maatschappij vandaag kenmerken. Daarnaast leiden de onduidelijke wetsbepalingen ertoe dat de invulling van het incorporatievereiste vandaag in grote mate afhankelijk is van de casuïstiek waarbij een *in concreto beoordeling* steeds noodzakelijk is. Dit is echter niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid.

De keuze van de opstellers om een verwijzing naar de achterhaalde voorbeelden achterwege te laten en een wettelijke definitie te voorzien voor de notie ‘onroerende goederen door incorporatie’, is bijgevolg alleen maar aan te moedigen. Deze definitie luidt als volgt: *“Onroerend door incorporatie zijn alle bouwwerken en beplantingen die, doordat zij geïncorporeerd zijn in onroerende goederen uit aard, hun individualiteit verliezen. Ook inherente bestanddelen van deze bouwwerken en beplantingen zijn onroerend, ongeacht of zij geïncorporeerd zijn of niet.”*<sup>77</sup>

Opvallend in dit wetsontwerp is de vermelding van het verlies van individualiteit. Net als de toepassing van het voltooiingscriterium, zou dit criterium in combinatie met het incorporatievereiste volgens bepaalde auteurs ertoe moeten leiden dat aan de notie ‘onroerend goed’ een beperktere invulling toekomt.<sup>78</sup> Zoals A. APERS terecht opmerkt lijkt het verlies van individualiteit als gevolg van een onroerendmaking logisch indien het gaat om een sterke, fysieke vastmaking. Het lijkt evenwel moeilijker te verdedigen als een voorwerp bestemd is om ter plaatse te blijven.<sup>79</sup> Daardoor lijkt de codificatie van het verlies van individualiteit echter vreemd. De opstellers geven immers aan dat zij, met betrekking tot het begrip ‘incorporatie’, de evoluerende en ruime rechtspraak van het

---

<sup>77</sup> Art. 3.61 Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001.

<sup>78</sup> Gent 12 maart 1991, *T.Vred.* 1991, 212, noot E. STASSIJNS; O. HERMAND en D.E. PHILIPPE, “Quand les meubles s’immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, (293) 319, nr. 60.

<sup>79</sup> A. APERS, *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 187, nr. 155.

Hof van Cassatie niet willen omgooien: al wat bestemd is om gewoonlijk en duurzaam ermee verbonden te zijn of erin vastzit, is onroerend door incorporatie.<sup>80</sup>

44. INHERENTE BESTANDELEN – Volgens het wetsontwerp strekt de onroerendmaking door incorporatie zich eveneens uit tot de inherente bestanddelen van het goed. Het gaat hierbij om alle noodzakelijke elementen van het goed die niet af te scheiden zijn zonder afbreuk te doen aan de fysieke of functionele substantie van dit goed.<sup>81</sup> Een incorporatie is daarvoor niet noodzakelijk.

Dit lijkt sterk geïnspireerd te zijn op de redenering van het hof van beroep te Luik in zijn arrest van 11 september 2014. Met betrekking tot zonnepanelen lijkt de definitie van een ‘inherent bestanddeel’ wederom die zonnepanelen (op een dak) te omvatten die instaan voor de noodzakelijke elektriciteitsvoorziening van dat goed, alsook de panelen die geïntegreerd zijn in het dak. In beide gevallen zijn de zonnepanelen wezenlijk voor de functionaliteit, respectievelijk de uiterlijke voltooiing van dit goed. Waar dit naar huidig recht eerder de *ratio legis* is van onroerende goederen door bestemming, lijken de opstellers van dit wetboek in de toekomst ook deze goederen aan hetzelfde regime te onderwerpen als de onroerende hoofdzaak.

De hantering van deze definitie leidt er opnieuw toe dat de onroerendmaking door incorporatie zich niet uitstrekt tot zonnepanelen die gewoonlijk en duurzaam verbonden zijn met het onroerend goed of erin vastzitten, maar evenwel niet noodzakelijk zijn voor de functionaliteit of uiterlijke voltooiing. Deze kunnen volgens het wetsontwerp slechts accessoria zijn, indien de panelen ook toebehoren aan de eigenaar van het onroerend goed.

45. ACCESSORIA – Hoewel de rechtsleer de categorie van onroerende goederen door bestemming als voorbijgestreefd bestempelde, hebben de opstellers van het wetsontwerp toch besloten om deze

---

<sup>80</sup> Memorie van toelichting bij het wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001, 118.

Cass. 15 september 1988, *AFT* 1989, 78, noot F. LAURENT, *Arr.Cass.* 1988-89, 60, *Bull.* 1989, 52, *Bull.Bel.* 1989, 1264, *FJF* 1988, 406, *JT* 1989, 58, *Pas.* 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *Rec.gén.enr.not.* 1990, 131 en *TBBR* 1990, 211; Cass. 14 februari 2008, *Arr.Cass.* 2008, 449, *JLMB* 2008, 1700, *Pas.* 2008, 440, *RCJB* 2010, 53, *RW* 2008-09, 456, noot V. SAGAERT, *TBBR* 2009, 387 en *TBO* 2008, 118; Cass. 15 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, 678, concl. THIJS, *FJF* 2014, 299, *Pas.* 2012, 599 en *TBBR* 2013, 422, noot A. SALVE.

<sup>81</sup> Art. 3.8 Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001.

categorie te behouden.<sup>82</sup> Deze benaming is als zodanig echter niet meer terug te vinden in het wetsontwerp, maar is wel opgenomen binnen de algemene categorie van ‘accessoria’. De zonnepanelen die zich voorheen kwalificeerden als onroerend door bestemming, zullen dat ook blijven op grond van de criteria die art. 3:9 van het wetsontwerp aanreikt.

Zonnepanelen die zich niet zouden kwalificeren als een ‘inherent bestanddeel’ van het onroerend goed, kunnen bijgevolg wel nog een ‘accessorium’ uitmaken van het onroerend goed. Deze kwalificatie heeft vooral zijn nut indien de zonnepanelen niet noodzakelijk zouden zijn voor de voltooiing van het onroerend goed. Zonnepanelen die ten dienste staan van de uitbating van dat onroerend goed of er duurzaam mee verbonden of aan bevestigd zijn, kunnen zich enkel kwalificeren als ‘accessoria’ in de mate dat beide goederen aan dezelfde persoon toebehoren.<sup>83</sup> Zo niet, blijven ze roerend.

46. TUSSENCONCLUSIE – Het wetsontwerp houdende de hervorming van het goederenrecht lijkt geen wezenlijke veranderingen aan te brengen aan het zakenrechtelijk statuut die naar huidig recht toekomt aan fotonvoltaïsche zonnepanelen. De principes die de rechtspraak naar voren schuift blijven in het wetsontwerp bijgevolg overeind. De keuze van de opstellers om het goederenrecht te moderniseren door de achterhaalde voorbeelden achterwege te laten en een algemene definitie te introduceren is ook alleen maar aan te moedigen.

---

<sup>82</sup> Art. 3.9 Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001; V. SAGAERT, *Goederenrecht* in Beginselen van privaatrecht, Mechelen, Kluwer, 2014, 107, nr. 123.

<sup>83</sup> Art. 3.61 Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001; Memorie van toelichting bij het wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-2019, nr. 54-3348/001, 119.



## HOOFDSTUK 2. WAT ZIJN DE IMPLICATIES VAN HET ZAKENRECHTELIJK STATUUT VAN ZONNEPANELEN OP DE KOOP-VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED?

47. KOOP-VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED – Het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen is onder meer bepalend voor de vraag of deze van rechtswege mee overgaan met de onroerende hoofdzaak. Met het oog op de notariële praktijk voert deze masterproef deze analyse slechts uit met betrekking tot de koop-verkoop van een onroerende goed. Hierna volgt een toelichting.

### **Afdeling 1. Zonnepanelen als toebehoren van het verkochte goed?**

48. STAAT VAN HET ONROEREND GOED OP HET OGENBLIK VAN DE KOOP-VERKOOP – De levering van het onroerend goed dient te gebeuren in de staat waarop zij zich op het ogenblik van de koop bevindt.<sup>84</sup> Partijen kunnen hiervan evenwel afwijken in de koopovereenkomst. Zijn er lichamelijke roerende goederen die door toepassing van de hierboven onderzochte criteria onroerend zijn geworden, dan is het aan te bevelen dat de notaris vooraf aan zijn cliënten vraagt of deze goederen al dan niet mee overgaan op de koper. Indien er niets bepaald is in de koopakte, dan is art. 1615 BW van toepassing.
49. OMVANG VAN HET VERKOCHTE GOED: MATERIËLE EN JURIDISCHE TOEBEHOREN – Volgens art. 1615 BW strekt de leveringsverplichting van een zaak bij een koop-verkoop zich uit tot haar toebehoren en alles wat voor blijvend gebruik bestemd is.<sup>85</sup> Het voorwerp van de leveringsplicht in hoofde van de verkoper is bijgevolg niet beperkt tot de onroerend goed zelf, maar eveneens tot alle toebehoren die aan dat onroerend goed zijn verbonden.

Hoewel een wettelijke definitie van het begrip ‘toebehoren’ ontbreekt, begrijpt de rechtsleer hieronder de *“bijzaken die de eigenaar aan de verkochte zaak verbonden heeft zodat, indien men ze ervan zou scheiden, de zaak het nut niet meer zou opleveren waarop de koper heeft kunnen rekenen.”*<sup>86</sup> Dat bijzaken ook tot de leveringsplicht van de verkoper behoren, heeft tot gevolg dat

---

<sup>84</sup> Art. 1614, 1<sup>o</sup> lid BW.

<sup>85</sup> Art. 1615 BW.

<sup>86</sup> A. KLUYSKENS, *De contracten in Beginselen van Burgerlijk recht*, IV, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1952, 117, nr. 99; V. SAGAERT, A. LEMMERLING en L. BELLINCK, “Voorwerp en omvang van de leveringsplicht” in

zij principieel ook het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.<sup>87</sup> Specifiek voor wat zonnepanelen betreft, volgt hierna een toelichting.

## §1. Materiële toebehoren

50. ZONNEPANELEN ALS MATERIËLE TOEBEHOREN: IN PRINCIPE INBEGREPEN IN DE VERKOOP – Materiële toebehoren zijn onder meer goederen die door incorporatie of door hun bestemming verbonden zijn met de onroerende hoofdzaak.<sup>88</sup> De installatie van zonnepanelen kan, ongeacht de wijze van installatie, leiden tot de onroerendmaking van de panelen door incorporatie of door bestemming. Gelet op hun mogelijk zakenrechtelijk statuut als onroerende goederen door incorporatie of door bestemming, kunnen de zonnepanelen bijgevolg ressorteren onder de notie ‘materiële toebehoren’.<sup>89</sup>

Toepassing makend van het adagium ‘*accessorium sequitur principale*’ dat volgt uit art. 1615 BW, gaan deze zonnepanelen in principe als bijzaken van rechtswege mee over op de koper bij de verkoop van de onroerende hoofdzaak. Gelet op het feit dat de modale burger vaak niet weet welke goederen er onroerend zijn geworden door incorporatie of door bestemming, is het aan te bevelen om uitdrukkelijk te vermelden over welke goederen het gaat en of deze al dan niet mee worden verkocht.

Het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen als onroerende goederen door incorporatie of bestemming heeft echter tot gevolg dat er in beginsel geen bijzondere clausule in de koopovereenkomst vereist is om deze mee te laten overgaan met het onroerend goed op de koper. Ter bevordering van de rechtszekerheid en indien dit strookt met de wens van partijen om de zonnepanelen mee met de onroerende hoofdzaak te laten overgaan op de koper, is het echter aan te raden als notaris om hieromtrent een uitdrukkelijk beding op te nemen. Wanneer de zonnepanelen roerend blijven, dan gaan deze in principe niet van rechtswege mee over op de koper. Wensen de

---

G.-L. BALLON, H. DE DECKER, V. SAGAERT, E. TERRY, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE (eds.), *Koop – Gemeen recht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (113) 139.

<sup>87</sup> K. SWINNEN, *Accessoriteit in het vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 326, nr. 319.

<sup>88</sup> A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 8.

<sup>89</sup> C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten, Iib*, Mechelen, Kluwer, 2006, 221-222, nr. 359; A. LEMMERLING, “Toebehoren bij de verkoop van vastgoed” in A.L. VERBEKE en F. BUYSENS (eds.), *Notariële actualiteit 2012-2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (73) 82, nr. 20

partijen dat de zonnepanelen in dat geval toch behoren tot het voorwerp van de koopovereenkomst, dan is daarvoor een uitdrukkelijke clausule vereist.

Gebeurt dit niet en rijst hierover nadien enige betwisting, dan zullen partijen afhankelijk zijn van een *a posteriori* beoordeling door de rechter. De rechter zal hierbij onder meer de specifieke feitelijke elementen in overweging nemen om de zonnepanelen al dan niet als toebehoren te kwalificeren. Dit leidt echter tot rechtsonzekerheid.<sup>90</sup> Uit de rechtspraak blijkt bijvoorbeeld dat de rechter rekening kan houden met het gegeven dat de verkoopadvertentie van het onroerend goed al dan niet melding maakt van de aanwezigheid van zonnepanelen.<sup>91</sup>

51. GROENESTROOMCERTIFICATEN: QUID? – Een eigenaar van zonnepanelen krijgt voor de stroomproductie in bepaalde gevallen groenestroomcertificaten toegekend. Indien de zonne-installatie mee overgaat op de koper, dan zullen deze panelen normaal gezien nog steeds groenestroomcertificaten blijven opleveren. Dit leidt ertoe dat samen met de zonne-installatie die bij het onroerend goed hoort, ook de toekomstige rechten op groenestroomcertificaten in principe als ‘toebehoren’ mee overgaan op de koper.<sup>92</sup> Het staat partijen echter vrij om hierover een andersluidende regeling te bedingen. Indien de groenestroomcertificaten mee overgaan op de koper, is een uitdrukkelijk beding hieromtrent eveneens wenselijk.

52. AANDACHTSPUNTEN VOOR DE NOTARIS BIJ DE REDACTIE – Een goede redactie van de koopakte is van cruciaal belang. De reden hiervan schuilt in art. 1602 BW. Dit artikel bepaalt dat ieder duister of dubbelzinnig beding tegen de verkoper wordt uitgelegd.<sup>93</sup> Dit betekent dat indien er een tegenstrijdigheid bestaat, de koper zich kan beroepen op wat voor hem het meest voordelig is.<sup>94</sup>

Indien de zonnepanelen mee overgaan op de koper, raadt de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (hierna: VREG) daarom aan om in de onderhandse

---

<sup>90</sup> Luik 4 juni 2008, *RRD* 2008, 361; Vred. Roeselare 22 juni 2000, *T.Vred.* 2002, 226.

<sup>91</sup> Brussel 22 februari 2006, *RJU* 2006, 285.

<sup>92</sup> B. VAN BAEVEGHEM, “Koop gemeen recht” in J. CALLEBOUT, B. DUBOIS, M. LAEVENS, E. MAES en N. OSTIJN (eds.), *Koop-Verkoop van onroerende goederen*. Duiding, Larcier, 2017, (1) 24.

<sup>93</sup> Art. 1602, 2° lid BW.

<sup>94</sup> Rb. Namen 23 april 1946, *Rev.prat.not* 1948, 292.

verkoopovereenkomst en de authentieke akte hieromtrent een aantal vermeldingen op te nemen.<sup>95</sup> De notaris dient onder meer te specificeren dat de overdracht van het onroerend goed met zonnepanelen gepaard gaat met de overdracht van de volledige PV-installatie, inclusief de zonnepanelen, omvormers en productiemeter. Hij vermeldt daarbij het PVZ(G)-nummer waaronder de installatie bij de VREG gekend is. Voor installaties met een vermogen vanaf tien kilowatt, vermeldt hij de maand vanaf wanneer de nieuwe eigenaar certificaatgerechtigd is. Gaat het daarentegen om zonnepanelen met een lager vermogen ( $\leq 10$  kW), dan dient de notaris de actuele meterstand van de productiemeter te vermelden, alsook vanaf welke meterstand de nieuwe eigenaar certificaatgerechtigd zal zijn.<sup>96</sup> Wanneer de zonnepanelen samen met het onroerend goed van eigenaar veranderen, bestaat er eveneens een meldingsplicht ten aanzien van de VREG en de distributiebeheerder. Hiervoor zijn modelformulieren voorhanden die zowel de vorige als de nieuwe eigenaar dienen te ondertekenen.

53. AANVULLEND RECHT – Art. 1615 BW is evenwel van aanvullend recht. Dit betekent dat partijen contractueel kunnen afwijken van het principe dat zonnepanelen als toebehoren in beginsel in de verkoop van het onroerend goed zijn inbegrepen.<sup>97</sup> Dit vereist een uitdrukkelijk beding in de onderhandse verkoopovereenkomst en authentieke akte.<sup>98</sup>

## §2. Juridische toebehoren

54. JURIDISCHE TOEBEHOREN MET BETREKKING TOT ZONNEPANELEN – Of de zonnepanelen behoren tot het voorwerp van de verkoopovereenkomst van het onroerend goed, is eveneens belangrijk voor enkele juridische toebehoren, zoals het energieprestatiecertificaat en het proces-verbaal van de

---

<sup>95</sup> Een voorbeeld van een model is terug te vinden in H. DE DECKER, “Gekruiste opties (inzake vastgoed)” in E. TERRY, A.L. VERBEKE, H. DE DECKER, G-L. BALLON, B. TILLEMANN, V. SAGAERT (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (219) 259.

<sup>96</sup> Mededeling van de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt van 30 april 2014 betreffende de concrete toepassing door de VREG van de regelgeving met betrekking tot de toekenning van groenestroomcertificaten voor elektriciteit opgewekt uit zonnepanelen, [www.vreg.be/sites/default/files/document/communications/mede-2014-03\\_1.pdf](http://www.vreg.be/sites/default/files/document/communications/mede-2014-03_1.pdf), 31.

<sup>97</sup> K. SWINNEN, *Accessoriteit in het vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 326, nr. 319; V. SAGAERT, A.L. VERBEKE en B. TILLEMANN, *Vermogensrecht in kort bestek (vierde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 138-139, nr. 343.

<sup>98</sup> H. DE DECKER, “Gekruiste opties (inzake vastgoed)” in E. TERRY, A.L. VERBEKE, H. DE DECKER, G-L. BALLON, B. TILLEMANN, V. SAGAERT (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (219) 259.

keuring van elektrische installaties. Wanneer een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is voor de installatie van zonnepanelen, dient bij de koop-verkoop eveneens een stedenbouwkundig uittreksel en een *as-built-attest* aanwezig te zijn. Dit zijn wettelijke documenten en attesten die de wetgever verplicht stelt bij de overdracht van een onroerend goed: partijen kunnen hiervan niet afwijken.

55. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT – Betreft het te verkopen onroerend goed een woning, dan dient de verkoper in het bezit te zijn van een energieprestatiecertificaat. Dat certificaat vermeldt de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw en het resultaat daarvan, uitgedrukt in een of meer numerieke indicatoren.<sup>99</sup> Om de energie-efficiëntie van een woning te berekenen, is het voor de energiedeskundige bijgevolg van belang om te weten of de fotovoltaïsche zonnepanelen inbegrepen zijn in de verkoop van het onroerend goed. De aanwezigheid van zonnepanelen kan immers de EPC-waarde van het gebouw beïnvloeden. Zowel de onderhandse verkoopovereenkomst als de authentieke akte dienen daarvan melding te maken.

56. PROCES-VERBAAL VAN KEURING VAN ELEKTRISCHE INSTALLATIES – Voor een elektrische installatie (zoals zonnepanelen) die in gebruik is genomen na 1 oktober 1981, is volgens het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (hierna: AREI) een keuring vereist door een erkend controleorganisme vóór de eerste ingebruikname ervan.<sup>100</sup> Deze controle dient de veiligheid van de zonne-installatie te garanderen. Zijn ze niet conform aan het AREI, dan belet dit de ingebruikname.<sup>101</sup> Na dit gelijkvormigheidsonderzoek geeft het erkend controleorganisme een proces-verbaal af aan de eigenaar van de installatie.

Aangezien de gelijkvormigheidscontrole normaal gezien reeds uitgevoerd is, zal de verkoper bij de koop-verkoop van het onroerend goed geen voorafgaand controleonderzoek meer moeten laten uitvoeren voor de zonnepanelen. Hierop bestaat echter één uitzondering. Er is namelijk een nieuw

---

<sup>99</sup> Art. 1.1.3, 43° Decreet 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (aangehaald als het 'Energiedecreet'), *BS* 7 juli 2009; Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (aangehaald als het 'Energiebesluit'), *BS* 8 december 2010.

<sup>100</sup> Art. 270 Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

<sup>101</sup> Art. 274 Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

proces-verbaal vereist wanneer de verkoper geen proces-verbaal van minder dan 25 jaar kan voorleggen.<sup>102</sup>

Wat recente elektrische installaties betreft, legt het AREI echter geen expliciete verplichtingen op bij de verkoop van het goed, noch vereist het de overdracht van het proces-verbaal van de eerste keuring of eventuele herkeuring. Er valt echter te argumenteren dat de overdracht van dit proces-verbaal behoort tot de leveringsplicht van de verkoper op grond van art. 1615 BW. Dit proces-verbaal, die blijk geeft van de elektrische keuring van zonnepanelen, is immers te beschouwen als een accessorium van het verkochte goed. Het gaat om een administratiefrechtelijk toebehoren dat inherent verbonden is met het onroerend goed.<sup>103</sup> De verkoper dient ook dit proces-verbaal te overhandigen aan de koper.<sup>104</sup> Het komt de notaris bijgevolg toe om in de authentieke akte de datum van het proces-verbaal te vermelden, alsook melding te maken dat de overhandiging van het proces-verbaal aan de koper voltrokken is.<sup>105</sup>

57. STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL EN AS-BUILT-ATTEST – Met betrekking tot zonnepanelen is in twee situaties een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist. Dit is onder meer het geval voor (1) de installatie van zonnepanelen op een plat dak die één meter boven de dakrand komen en (2) voor de montage van zonnepanelen in de grond, met uitzondering van de zij- of achtertuin. Voor de andere installatiewijzen is voorzien in een vrijstelling van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (*supra* 25, nr. 40).

Specifiek voor die installatiewijzen van zonnepanelen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen, dient de verkoper bij de koop-verkoop van een onroerend

---

<sup>102</sup> KB 25 juni 2008 tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, tot wijziging van artikel 276 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en tot invoeging van een artikel 276bis in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, *BS* 30 juni 2008.

<sup>103</sup> A. LEMMERLING, “Toebehoren bij de verkoop van vastgoed” in A.L. VERBEKE en F. BUYSENS (eds.), *Notariële actualiteit 2012-2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (73) 100, nr. 55.

<sup>104</sup> S. LIEKENS, “Keuring van de elektrische installatie” in E. TERRY, A.L. VERBEKE, H. DE DECKER, G-L. BALLON, B. TILLEMANN, V. SAGAERT (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (17) 25.

<sup>105</sup> Een voorbeeld van een model is terug te vinden in S. LIEKENS, “Keuring van de elektrische installatie” in E. TERRY, A.L. VERBEKE, H. DE DECKER, G-L. BALLON, B. TILLEMANN, V. SAGAERT (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (17) 28-29.

goed een stedenbouwkundig uittreksel te overhandigen aan de koper. Dit uittreksel mag slechts maximum één jaar oud zijn op het moment van het verlijden van de authentieke akte. De notaris dient dit verplicht in de authentieke akte te vermelden. Uit deze verplichting volgt dat het stedenbouwkundig uittreksel aanwezig dient te zijn vóór het verlijden van de authentieke akte. Indien de koper hiervan niet in het bezit zou zijn, komt deze taak toe aan de notaris. Bij de verkoop van een woning of een niet-residentieel gebouw is eveneens de afgifte van *een as-built-attest* vereist. Met betrekking tot zonnepanelen vermeldt dit attest onder meer of de zonnepanelen conform zijn aan de vergunde toestand en of de uitgevoerde handelingen al dan niet conform zijn aan de plannen waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.<sup>106</sup>

## **Afdeling 2. Fiscale implicaties van het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen**

58. FISCALE IMPLICATIES – Het juiste zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen heeft ook belangrijke fiscale implicaties, in het bijzonder voor de heffing van de registratiebelasting. Met betrekking tot de koop-verkoop is het verkooprecht verschuldigd, wat in Vlaanderen 10% bedraagt.<sup>107</sup>
59. GEEN VERKOOPRECHT OP ROERENDE GOEDEREN EN ONROERENDE GOEDEREN DOOR BESTEMMING (TENDIENSTESTELLING) – Art. 1.1.0.0.2. VCF bepaalt dat lichamelijke roerende voorwerpen voor de aanwending van de dienst en exploitatie van onroerende goederen niet te beschouwen zijn als onroerende goederen.<sup>108</sup> Dit betekent bijgevolg dat het verkooprecht niet van toepassing is op de onroerende goederen door bestemming omwille van een tendienststelling. Fiscaalrechtelijk blijven deze goederen roerend van aard, terwijl een juridische fictie in het burgerlijk recht er onroerende goederen van maakt.<sup>109</sup> Dit heeft tot gevolg dat voor de heffing van het verkooprecht deze goederen niet opgenomen zijn in de belastbare grondslag. Zijn zonnepanelen met deze kwalificatie bijgevolg opgenomen in de globale verkoopprijs, dan zullen de zonnepanelen *pro fisco* alsnog een aparte

---

<sup>106</sup> Art. 4.2.7 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 20 augustus 2009.

<sup>107</sup> Art. 2.9.4.1.2. Decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (aangehaald als: Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013), BS 3 december 2013.

<sup>108</sup> Art. 1.1.0.0.2 Decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (aangehaald als: Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013), BS 3 december 2013.

<sup>109</sup> A. PEETERS en T. WUSTENBERGHS, *Handboek registratierechten (tweede editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 11-22

waardering behoeven. Op die manier is het mogelijk om dit bedrag van de verkoopprijs af te houden voor de heffing van het verkooprecht.<sup>110</sup>

Ook wanneer de zonnepanelen op civielrechtelijk vlak hun roerende kwalificatie behouden, zal de waarde van deze goederen niet voor de heffing van het verkooprecht in aanmerking komen. Roerende goederen behoren immers niet tot het belastbaar voorwerp.<sup>111</sup>

60. ONROERENDE GOEDEREN DOOR BESTEMMING (BLIJVENDE VERBINDING): QUID? – De onroerende goederen door bestemming op grond van een blijvende verbinding en onroerende goederen door incorporatie zijn daarentegen wel op te nemen in de belastbare grondslag. Zonnepanelen die door een blijvende verbinding onroerend zijn door bestemming, zullen dus wel deel zullen uitmaken van de grondslag voor de berekening van het verkooprecht. De heffing van het registratierecht gebeurt in deze gevallen dus op de waarde van het onroerend goed en van de zonnepanelen in kwestie.

---

<sup>110</sup> A. LEMMERLING, “Toebehoren bij de verkoop van vastgoed” in A.L. VERBEKE en F. BUYSENS (eds.), *Notariële actualiteit 2012-2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (73) 82, nr. 21.

<sup>111</sup> Art. 2.9.1.0.1 Decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (aangehaald als: Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013), *BS* 3 december 2013.



## CONCLUSIE

62. **BESLUIT** – Het opzet van deze masterproef bestaat erin om na te gaan wat de implicaties zijn van het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen op de koop-verkoop van een onroerend goed. Voorafgaand aan de analyse van de koop-verkoop van het onroerend goed onderzoekt deze masterproef eerst het zakenrechtelijk statuut van fotonvoltaïsche zonnepanelen en dit zowel naar aanleiding van een incorporatie als een onroerendmaking door bestemming. Drie in de praktijk vaak gebruikte installatiewijzen van zonnepanelen komen hierbij aan bod, met name de installatie op een (hellend en plat) dak, in een dak en op de grond.

Om zonnepanelen die op een stevige wijze zijn bevestigd op het dak van een gebouw als onroerend door incorporatie te beschouwen, vereist de rechtspraak dat er voldaan is aan het incorporatiecriterium en het voltooiingscriterium. Deze rechtspraak specificeert echter noch de aard van het dak, noch de specifieke wijze waarop de panelen gemonteerd zijn.

Deze cumulatieve criteria uit de rechtspraak lijken geen problemen te stellen om geïntegreerde zonnepanelen te kwalificeren als onroerende goederen door incorporatie. Daarentegen lijkt deze rechtspraak zonnepanelen op een hellend vlak niet te beschouwen als onroerende goederen door incorporatie wanneer zij niet instaan voor de noodzakelijke elektriciteitsvoorziening van het gebouw. Volgens deze masterproef kunnen de zonnepanelen op een hellend dak evenwel onroerend zijn door incorporatie, zonder dat een verwijzing naar het voltooiingscriterium nodig is. Zijn de zonnepanelen op een hellend dak slechts accessoires die het gebouw nuttiger of aangenamer maken en zijn ze bijgevolg niet noodzakelijk voor de voltooiing van het gebouw, dan kunnen ze evenwel onroerend zijn door bestemming indien zowel het gebouw als de accessoires aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De installatie van zonnepanelen op een plat vereist het gebruik van consoles. Deze consoles rusten louter op het dak van het onroerend goed. Dat een sterke fysieke vastmaking aan het dak ontbreekt, belet volgens deze masterproef niet dat de consoles met zonnepanelen alsnog onroerend kunnen zijn door incorporatie. De traditionele strekking lijkt ervan uit te gaan dat een constructie die stabiel is en door haar eigen gewicht ter plaatse kan blijven staan, voldoet aan de vereiste van incorporatie als

noodzakelijke voorwaarde. Een meer recente strekking is van oordeel dat, bij gebrek aan een sterke fysieke vastmaking, de bestemming van de zonnepanelen doorslaggevend is voor de onroerendmaking. Indien er toch geen sprake is van een incorporatie, kunnen de zonnepanelen op een plat dak toch een onroerend karakter hebben. Daartoe is evenwel vereist dat zij noodzakelijk zijn voor de voltooiing van het onroerend goed. Volstaan ze niet voor de voltooiing van het gebouw, dan kunnen ze alsnog onroerend zijn door bestemming op voorwaarde dat zowel het gebouw als de zonnepanelen toebehoren aan dezelfde eigenaar. Indien dit niet het geval is, behouden de zonnepanelen hun roerend karakter.

Een laatste installatiewijze die in deze masterproef aan bod komt, betreft de montage van zonnepanelen op de grond. De panelen zijn in dit geval niet op of in het gebouw aangebracht, zodat een onroerendmaking op basis van art. 523 BW niet mogelijk lijkt. Zowel een zonnevolgsysteem als een vaste zonne-installatie met fundamente in de grond zijn volgens deze masterproef te kwalificeren als onroerend door incorporatie. De beperkte functionele bewegingen van het zonnevolgsysteem beletten dit niet.

Bovendien doet het ruimtelijk ordeningsrecht, dat voor bepaalde installatiewijzen in een vrijstelling voorziet voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, geen afbreuk aan de burgerrechtelijke kwalificatie van de zonnepanelen. Zonnepanelen die onroerend zijn door incorporatie behouden dus hun zakenrechtelijk statuut, ook al is dergelijke vergunning niet vereist.

Het wetsontwerp houdende de hervorming van het goederenrecht lijkt geen wezenlijke veranderingen aan te brengen aan het zakenrechtelijk statuut dat naar huidig recht toekomt aan fotonvoltaïsche zonnepanelen. De principes die de rechtspraak naar voren schuift lijken overeind te blijven in het wetsontwerp.

De relevantie van het zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen komt onder meer tot uiting bij de koop-verkoop van een onroerend goed. De installatie van zonnepanelen kan, ongeacht de wijze van installatie, leiden tot de onroerendmaking van de panelen door incorporatie of door bestemming. Indien dit het geval is, vormen de panelen een materieel toebehoren zodat ze van rechtswege mee overgaan met het onroerend goed op de koper krachtens het adagium *'accessorium sequitur*

*principale*'. Dit leidt ertoe dat samen met de zonne-installatie die bij het onroerend goed hoort, ook de toekomstige rechten op groenestroomcertificaten in principe als 'toebehoren' mee overgaan op de koper. Het staat partijen echter vrij om een andersluidende regeling te bedingen. Indien de zonnepanelen daarentegen roerend blijven, is er een uitdrukkelijk beding vereist in de overeenkomst opdat de zonnepanelen toch mee zouden overgaan op de koper.

Of de zonnepanelen behoren tot het voorwerp van de verkoopovereenkomst van het onroerend goed, is eveneens belangrijk voor enkele juridische toebehoren, zoals het energieprestatiecertificaat en het proces-verbaal van de keuring van elektrische installaties. In die gevallen waar een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is voor de installatie van zonnepanelen, dient eveneens een stedenbouwkundig uittreksel en een *as-built-attest* aanwezig te zijn.

Tot slot heeft het juiste zakenrechtelijk statuut van zonnepanelen ook belangrijke fiscale implicaties. Op de koop-verkoop van een onroerend goed is het verkooprecht verschuldigd. De zonnepanelen behoren eveneens tot de belastbare grondslag wanneer zij te kwalificeren zijn als onroerende goederen door incorporatie of als onroerende goederen door bestemming op grond van een blijvende verbinding. Op fiscaal vlak blijven de goederen die op basis van het civiel recht onroerend zijn door bestemming op grond van een tendienststelling, roerend. In laatstgenoemde situatie zullen de zonnepanelen voor de heffing van het verkooprecht niet behoren tot de belastbare grondslag. Hetzelfde geldt indien de zonnepanelen niet alleen op fiscaal vlak, maar ook op civielrechtelijk vlak hun roerende kwalificatie behouden.

## BIBLIOGRAFIE

### Wetgeving

- Burgerlijk Wetboek van 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807.
- Decreet 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (aangehaald als het ‘Energiedecreet’), *BS* 7 juli 2009.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.
- Decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (aangehaald als: Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013), *BS* 3 december 2013.
- KB 25 juni 2008 tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, tot wijziging van artikel 276 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en tot invoeging van een artikel 276bis in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, *BS* 30 juni 2008.
- Besluit van de Vlaamse Regering 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, *BS* 10 september 2010.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (aangehaald als het ‘Energiebesluit’), *BS* 8 december 2010.
- Wetsontwerp houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St. Kamer* 2018-2019, nr. 54-3348/001.
- Wetsvoorstel (C. BROTCORNE) tot wijziging van koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, teneinde de productie van groene energie via fotovoltaïsche zonnepanelen te bevorderen, *Parl.St. Kamer* 2007-08, nr. 52-0604/001.

### Rechtspraak

- HvJ 16 januari 2003, nr. C-315/00, *Jur.HvJ* 2003, I, 563, concl. F. JACOBS, *Pb.C.* 22 februari 2003, 6, *RABG* 2003, 443, noot W. DEVROE, *TFR* 203, 504.
- Cass. 11 september 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 32, noot, *Bull.* 1981, 36, *JT* 1981, 221, *Pas.* 1981, I, 36, noot, *RCJB* 1981, 173, noot J. HANSENNE, *RW* 1980-81, 1663 en *Rec.gén.enr.not.* 1981, 365, noot.
- Cass. 15 september 1988, *AFT* 1989, 78, noot F. LAURENT, *Arr.Cass.* 1988-89, 60, *Bull.* 1989, 52, *Bull.Bel.* 1989, 1264, *FJF* 1988, 406, *JT* 1989, 58, *Pas.* 1989, I, 52, *RW* 1988-89, 879, *Rec.gén.enr.not.* 1990, 131 en *TBBR* 1990, 211.
- Cass. 14 februari 2008, *Arr.Cass.* 2008, 449, *JLMB* 2008, 1700, *Pas.* 2008, 440, *RCJB* 2010, 53, *RW* 2008-09, 456, noot V. SAGAERT, *TBBR* 2009, 387 en *TBO* 2008, 118.
- Cass. 15 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, 678, concl. THIJS, *FJF* 2014, 299, *Pas.* 2012, 599 en *TBBR* 2013, 422, noot A. SALVE.
- Brussel 24 december 1898, *Pas.* 1899, II, 138
- Luik 4 juni 1963, *JL* 1963-64, *RCJ* 1964, 16, noot J. HEENEN.
- Gent 17 mei 1966, *Rev.fisc.* 1967, 322.

- Luik 17 maart 1983, *FJF* 1983, 152, *JDF* 1984, 113, noot R. V. en *Rec.gén.enr.not.* 1984, 334.
- Bergen 5 juni 1986, *AFT* 1987, 109, noot G. GEMIS, *Bull.Bel.* 1987, 382, *FJF* 1986, 306 en *Rec.gén.enr.not.* 1987 (verkort), 411.
- Brussel 24 december 1986, *RW* 1986-87, 2156, *Rec.gén.enr.not.* 1987, 415.
- Bergen 13 juni 1986, *JLMB* 1987, 1175, *Rec.gén.enr.not.* 1988, 193.
- Antwerpen 21 december 1987, *Turnh.Rechtsl.* 1988, 71.
- Bergen 27 mei 1988, *Bull. Bel.* 1989, 2171.
- Gent 12 maart 1991, *T.Vred.* 1991, 212, noot E. STASSIJNS.
- Bergen 23 november 1993, *JLMB* 1994, 767.
- Antwerpen 2 juni 1994, *Bull.Bel.* 1996, 1090, *FJF* 1994, 534.
- Antwerpen 22 juni 1999, *Fisc.Koer.* 1999 (weergave), 559, *FJF* 1999, 696.
- Gent 21 december 1999, *FJF* 2000, 440.
- Brussel 1 maart 2000, *RGAR* 2000, nr. 13.287, noot M. MARCHAL.
- Gent 16 maart 2000, *TFR* 2000, 650, noot D. JAECQUES.
- Brussel 22 februari 2006, *RJU* 2006, 285.
- Bergen 31 januari 2006, *JLMB* 2007, 1454, noot A. SALVE.
- Gent 19 december 2006, *TFR* 2007, 321, noot D. JAECQUES, *TGR-TWVR* 2007, 196.
- Luik 4 juni 2008, *RRD* 2008, 361.
- Luik 22 januari 2013, *JLMB* 2014, 1234.
- Gent 11 maart 2013, *RW* 2012-13, 1627.
- Luik 11 september 2014, *DAOR* 2016, 92, *NJW* 2015, 320, noot J. DEL CORRAL, *TBBR* 2016, 220.
- Rb. Namen 23 april 1946, *Rev.prat.not* 1948, 292.
- Rb. Gent 20 mei 1914, *Pas.* 1914, II, 274.
- Rb. Huy 26 mei 1954, *JL* 1954-55, 6.
- Rb. Leuven 16 februari 1982, *Rec.gén.enr.not.* 1982, 445 en *T.Not.* 1982, 143, noot.
- Rb. Namen 17 juni 1986, *RRD* 1987, 138, noot P. COPPENS.
- Rb. Leuven 4 februari 1997, *TBBR* 1998 (verkort), 151.
- Rb. Oudenaarde 5 mei 1997, *Fisc.Koer.* 1997, 446 (weergave), noot.
- Rb. Gent 18 oktober 2001, *FJF* 2002, 515.
- Rb. Leuven 13 januari 2006, *RABG* 2007, 520, noot L. VANDENBERGHE.
- Rb. Luik 15 juni 2009, *FJF* 2010, 1099.
- Rb. Hoei 9 januari 2014, *RNB* 2014, 605.
- Vred. Roeselare 22 juni 2000, *T.Vred.* 2002, 226

### Rechtsleer

#### **Boeken**

- APERS, A., *De invloed van de wil van de partijen op de kwalificatie van goederen*, Antwerpen, Intersentia, 2017, 666 p.
- BOULY, S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 600 p.

- DE PAGE, H en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Brussel, Bruylant, 1975, 1166 p.
- DEKKERS, R., DIRIX, E. en BAETEMAN, G., *Handboek Burgerlijk Recht - deel II*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.
- DE WULF, C., BAEL, J., DEVOS, S. en DE DECKER, H., *Het opstellen van notariële akten, IIb*, Mechelen, Kluwer, 2006, 440 p.
- DURANT, I., *Droit des biens*, Brussel, Larcier, 2017, 768 p.
- LAURENT, F. *Principes de droit civil*, V, Brussel, Bruylant, 1878, 680 p.
- PEETERS, A. en WUSTENBERGHS, T., *Handboek registratierechten (tweede editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 338.
- LECOCQ, P., *Manuel de droit des biens. Tome I. Biens et propriété*, Larcier, Brussel, 2012, 498.
- SAGAERT, V., *Goederenrecht in Beginselen van privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.
- SAGAERT, V., VERBEKE, A-L. en TILLEMANN, B., *Vermogensrecht in kort bestek (vierde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 500 p.
- SWINNEN, K., *Accessoriteit in het vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 546 p.
- WYLLEMAN, A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 162 p.

### **Bijdragen in tijdschriften**

- APERS, A., “De invloed van de wil van partijen op de kwalificatie van goederen”, *RW* 2016-17, 1123-1131.
- HERMAND, O. en PHILIPPE, D.E., “Quand les meubles s'immobilisent”, *Rec.gén.enr.not.* 2004, 293-324.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (1980-1988)”, *TPR* 1989, 1689-1857.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (1989-1994)”, *TPR* 1995, 503-799.
- KOKELENBERG, J., “Onroerend uit zijn aard: de beperkingen van de notie beperkt”, *TBBR* 2009, 337-347.
- KOKELENBERG, J., SAGERT, V. en VAN SINAY, T. “Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (2000-2008)”, *TPR* 2009, 1113-1721
- LEMMERLING, A., “Toebehoren bij de verkoop van vastgoed” in VERBEKE, A.L. en BUYSSSENS, F. (eds.), *Notariële actualiteit 2012-2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 73-139.
- SAGAERT, V. en JANSEN, R., “Goederenrecht: de gestage groei naar een conventioneel vermogensrecht”, *RW* 2011-12, 68-73.

### **Bijdragen in reeksen**

- KLUYSKENS, A., *De contracten in Beginselen van Burgerlijk recht*, IV, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1952, 411 p.
- RENARD, C. en HANSENNE, J. *Les biens in Rép.not.* deel II, boek II, Brussel, Larcier, 1988, 64-98.
- VAN BAEVEGHEM, B., *Actualiteiten inzake koop-verkoop van onroerende goederen: overzicht van rechtspraak (2010-2015)* in *Rechtskroniek voor het notariaat* deel 26, Brugge die Keure, 2015, 83-168.

## Bijdragen in verzamelwerken

- DE DECKER, H., “Gekruiste opties (inzake vastgoed)” in TERRY, E., VERBEKE, A.L, DE DECKER, H., BALLON, G-L., TILLEMANN, B. en SAGAERT, V. (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 219-262
- DURANT, I., “Au cœur et aux alentours des privilèges mobiliers” in DURANT, E. (ed.), *Les sûretés réelles mobilières*, Luik, Anthemis, 2017, 186-232.
- JADOUL, E. en LECOCQ, P., “Biens et propriété: évolutions contemporaines” in BOUFFLETTE, S., JADOUL, E., LECOCQ, P., POPA, R., en SALVE, A. (eds.), *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, Limal, Anthemis, 2018, 7-60.
- LIEKENS, S., “Keuring van de elektrische installatie” in TERRY, E., VERBEKE, A.L, DE DECKER, H., BALLON, G-L., TILLEMANN, B. en SAGAERT, V. (eds.), *Koop - Onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 17-30.
- SAGAERT, V., LEMMERLING, A., en BELLINCK, L., “Voorwerp en omvang van de leveringsplicht” in BALLON, G.-L., DE DECKER, H., SAGAERT, V., TERRY, E., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Koop – Gemeen recht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 113-165.
- SAGAERT, V., “Kroniek privaats vastgoedrecht (2014-2016)” in SAGAERT, V., CARETTE, N., JANSEN, R., MICHIEL, D. en STORME, M.E. (eds.), *Themis 99 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 1-30.
- TILLEMANN, B., “De notie roerend en onroerend” in LECOCQ, P., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A. (eds.), *Zakenrecht/Droit des biens*, Brugge, die Keure, 2005, 3-42.
- VAN BAEVEGHEM, B. “Koop gemeen recht” in CALLEBOUT, J., DUBOIS, B., LAEVENS, M., MAES, E. en OSTIJN, N. (eds.), *Koop-Verkoop van onroerende goederen. Duiding*, Larcier, 2017, 1-55.

## Noten en conclusies

- Concl. D. THIJSS bij Cass. 15 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, 680.
- DEL CORRAL, J., “Zonnepanelen: onroerend door incorporatie” (noot onder Luik 11 september 2014), *NJW* 2015, 322.
- JAECQUES, D. en DESMET, J., “Rolkransen zijn niet onroerend: terugkeer naar de incorporatievereiste?” (noot onder Antwerpen 5 februari 2002), *TFR* 2002, 891-893.
- SAGAERT, V., “Onroerendmaking door incorporatie: over het verschil tussen beweegbaarheid en verplaatsbaarheid” (noot onder Cass. 14 februari 2008), *RW* 2008-09, 457-459.

## Mededeling van de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt

- Mededeling van de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt van 30 april 2014 betreffende de concrete toepassing door de VREG van de regelgeving met betrekking tot de toekenning van groenestroomcertificaten voor elektriciteit opgewekt uit zonnepanelen, [www.vreg.be/sites/default/files/document/communications/mede-2014-03\\_1.pdf](http://www.vreg.be/sites/default/files/document/communications/mede-2014-03_1.pdf), 37p.