

Projectleidersopleiding zon-PV

Grond & vastgoed

21-03-2024



PROJECTBUREAU

RESCOOP
LIMBURG



PROJECTBUREAU

RESCOOP
LIMBURG

Agenda

- Ontwikkelproces en kansen & uitdagingen (ook voor grondeigenaren)
- Wat zijn de verschillende modellen/mogelijkheden om als grondeigenaar te participeren in een zonneweide?
- Wat zijn de risico's en hoe ermee om te gaan?
- Hoe maak ik de deal?
- Checklist
- Tips
- Agri PV



Ontwikkelen: een stappenplan

- Locatie
- Haalbaarheidsanalyse
- Dialoog lokale omgeving (draagvlak!)
- Omgevingsvergunning
- Netaansluiting
- SDE++ of SCE subsidie
- Bouwvoorbereiding
- Bouw
- Testen, inspectie en oplevering
- Exploitatie, beheer en onderhoud



Kansen

- Dubbel ruimtegebruik / zonneladder
 - Zon op dak (potentie?)
 - Zon op land met dubbel grondgebruik = óók nodig!
 - Stortplaatsen, geluidswallen/snelwegen, dijken, braakliggend terrein, ...
- Wind- en zonne-energie combineren! (cable pooling)
 - Capaciteit netaansluiting optimaal benutten
- Natuurinclusief
 - Meerwaarde voor flora & fauna
 - Verbetering biodiversiteit is aangetoond!
 - EcoCertified
- Participatie d.m.v. coöperatieve projecten
 - Draagvlak
 - Lusten en lasten blijven lokaal
 - De lokale inwoners hebben eigen regie én profiteren!
- Subsidie: SCE!





PROJECTBUREAU

RESCOOP
LIMBURG

Uitdagingen

- Sterk wisselende energieprijzen
- Ontwikkelen vergt kennis, ervaring én middelen
- Vinden van een geschikte locatie (denk aan geschiktheid dak)
- Lange doorlooptijden
- ...



Participatiemodellen grondeigenaren

- **Recht van opstal** (géén huur of pacht!)
 - Voorkomen natrekking: grondeigenaar zou eigenaar worden van de installatie!
 - Splitsing van eigendom
 - Periodieke vergoeding (retributie), of 1x afkopen
 - Notariële akte
 - Overdrachtsbelasting (maar niet voor landbouwgrond)
 - Bij zon op dak: huurONafhankelijk opstalrecht indien pand verhuurd is (anders eindigt recht van opstal ook wanneer de huur van het pand eindigt en vice versa)
 - Bij zon op dak + hypotheek op pand: [bankenmodel](#) recht van opstal i.v.m. rangwisseling
 - Want anders kan de hypotheekverstrekker bij faillissement o.i.d. het pand verkopen incl. de PV installatie waarvoor het opstalrecht is gevestigd. Opstalrecht moet dus vóór hypotheekrecht komen, maar daar moet de bank mee instemmen!
- **Koop**
 - Projectontwikkelaar wordt grondeigenaar
 - 1x koopsom
 - Notariële akte
 - Overdrachtsbelasting (maar niet voor landbouwgrond)



Participatiemodellen grondeigenaren

- **Participeren / mede-eigenaar worden**
 - Klimaatakkoord 50% lokaal eigendom?
 - Soms zelfs zonder te investeren (inbrengen eigen grond in ruil voor participatie)
- **Lease**
 - Eigen verbruik van opgewekte stroom mogelijk!
 - Investering grondeigenaar niet nodig



Opstalrecht vs. koop

- **Recht van opstal** (géén huur of pacht!)
 - Langer lopend gebruiksrecht, vaak voor een periode van 25 of 30 jaar
 - Grond blijft in eigendom!
 - Grondeigenaren ontvangen een vergoeding van ca. € 4.000 - € 8.000 / ha / jaar (afhankelijk van o.a. ligging en omvang project)
 - Na afloop wordt de zonneweide afgebroken en wordt het perceel terug opgeleverd
 - Bestemmingsplan hoeft niet te worden gewijzigd
 - Opstalrecht gaat via notariële akte
 - Inbreng van grond tegen een lagere vergoeding, inruil voor deelname in het rendement/resultaat van het project is ook mogelijk. Af te spreken met projectontwikkelaar (energiecoöperatie)
- **Verkoop**
 - Permanent, alle rechten en plichten draag je over
 - Marktconforme koopprijs voor zonneweides is ca. € 12 - € 20 / m² (afhankelijk van o.a. ligging en omvang project)
 - Let op de landbouwwijziging! Verkoop aan een projectontwikkelaar kan betekenen dat er belasting geheven wordt op de “winst” (waardestijging) uit de verkoop van het perceel t.o.v. de waarde van dat perceel



Voor- en nadelen

- **Recht van opstal**

- + Je behoudt de grond in eigendom (na afloop kun je altijd nog verkopen)
- + Je hebt meer inspraak in datgene wat er op jouw grond ontwikkeld wordt
- + Biodiversiteit verbetert (mits goed ontworpen)
- + Je weet waar je aan toe bent: inkomsten staan vast, inflatie ook vaak vastgelegd
- + Vaak aantrekkelijke opstalvergoedingen in vergelijking tot agrarische pachtprizen
- + Soms na 25 jaar overname zonneweide voor een symbolisch bedrag mogelijk!
- 25 jaar is lang: geen garanties, bijv. risico op faillissement projectontwikkelaar
- Wetenschap over impact van zonneweide op bodem is nog beperkt: oorspronkelijke staat?
- Noodzakelijke landschappelijke inpassing (bijv. bomen) moet soms blijven

- **Verkoop**

- + Je ontvangt de grondopbrengsten in één keer, geen lange-termijn risico's
- + Aantrekkelijke verkoopprijzen t.o.v. normale agrarische grondprizen
- Je hebt minder/geen inspraak in datgene wat er op jouw grond ontwikkeld wordt
- Landbouvvrijstelling is risico: waardevermeerdering grond is belast (boekwinst!)
- Geen risico's met terug opleveren van perceel aan einde project
- Grond koop vergt extra financiering voor projectontwikkelaar: financieel haalbaar?

- **Gemengd model kan ook!**



Hoe maak ik een deal?

- **Locatiekeuze/-selectie**
Passend binnen beleid, maar denk ook aan ligging en omgeving, zichtbaarheid, omvang, bestemmingsplan, huidige functie en gebruik (en type grond?)
- **1e gesprek grondeigenaar**
Introductie en maak grondeigenaar wegwijs in het verhaal rondom ontwikkeling zon-PV. Wees praktisch en concreet. Laat het eindresultaat zien, maar bespreek ook de risico's!
- **2^e gesprek grondeigenaar & eerste indicatieve aanbod**
Indien voldoende interesse, dan 2^e gesprek om nadere details te bespreken. Bij voorkeur al indicatief ontwerp. Inzicht business case.
Eerste indicatief aanbod voor opstalrecht of koop, in de vorm van optie
- **Optieovereenkomst / intentieovereenkomst**
Algemene afspraken; looptijd, looptijd optie, vergoeding (retributie), optievergoeding (evt.!), opzeg-/beëindigingsvoorwaarden, evt. samenwerkingsafspraken, maar ook afspraken over einde looptijd, nulmeting, etc.
- **Notariële overeenkomst**
Opstalrechtakte
Koopakte
Passeren = betalen!



Checklist optieovereenkomst

- Gegevens eigenaar (kadastraal uittreksel)
- Locatiegegevens, kadastraal perceel, omvang
- Doelstelling overeenkomst, project (capaciteit, omvang, etc.)
- Looptijd optie & mogelijkheid verlenging
- Voorwaarden van opstalrecht en/of koop
 - Prijs, looptijd
- Toegangsrecht
- Huidige staat van perceel, nulmeting, staat van perceel bij levering, vervuiling, kosten sanering
- Afspraken over opleveren einde looptijd (alleen van toepassing bij opstalrecht); denk aan landschappelijke inpassing!
- OZB
- Overdrachtsbelasting vrijstelling mits aankoop landbouwgrond (of natuurgrond)
- Ontbindende voorwaarden
 - Omgevingsvergunning definitief (en onherroepelijk?)
 - Netaansluiting
 - SCE/SDE++
 - Financiering
- Erfdienstbaarheden, denk ook aan leidingen/kabels, hoogspanningsmasten etc. op/in de grond!
- Optievergoeding (optioneel, maar soms nodig)
- Bindende overeenkomst, exclusiviteit
- Schaderegeling, schadevergoedingen
- Hypotheek, rangwisseling



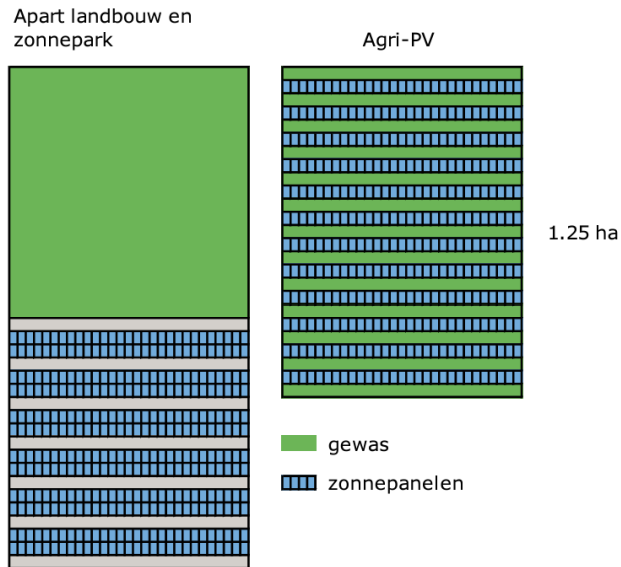
Tips

- Leg alle afspraken goed vast: soms met begeleiding van een agrarisch makelaar/NVM en goede notaris
- Denk ook aan OZB: het deel van de OZB dat door het bouwwerk (zonneweide) komt moet voor rekening komen van de projectontwikkelaar; het basis deel OZB is voor de grondeigenaar
- Denk aan nulmeting vóór afsluiten recht van opstal: zo leg je de staat nu vast; geeft richting aan hoe het later opgeleverd moet worden
- Onderzoek mogelijkheden voor agri-PV!
- Laat je niet 'opjagen' door commerciële ontwikkelaars die mooi weer verkopen!



Agri PV

- Agrarische activiteiten naast opwek zonne-energie
 - Extra inkomstenbron voor grondeigenaar (bijv. opstalrechtvergoeding én opbrengst agrarische activiteit)
- Voor sommige gewassen: hogere gewasopbrengst en –kwaliteit (bescherming, schaduw, koeling)
- Aardbeien, appels, blauwe bessen, bramen, frambozen, peren, kersen, rode bessen (zacht fruit)
 - Plastic boven zacht fruit hoeft niet vervangen te worden (afval!)
 - Temperatuur onder zonnepanelen stabiel; 7 graden koeler onder zonnepanelen
- Gezamenlijke opbrengst per ha hoger dan wanneer apart!
 - 1 ha landbouw + 1 ha zonnepark = 1,25 ha agri-PV met dezelfde totale productie gemiddeld



Agri PV

- Opstelling wel duurder dan gemiddeld (business case!)
- Schaduw van PV systeem kan leiden tot lagere oogst
- Maximale opbrengst van gewas en energie vereist aanpassingen aan zonnepanelen en aan de teelt van het gewas



Tabel 1. Samenvatting van de kenmerken van drie verschillende systemen (standaard monofunctioneel zonnepark, deels transparante overkapping, verticaal systeem) met indicatieve economische berekeningen (per Wattpiek en per hectare).

	Monofunctioneel zonnepark	Deels transparante overkapping	Verticaal systeem
Vermogensdichtheid, MW/ha	1,5	0,9	0,35
Investering per ha, euro/Wattpiek	€0,45 - 0,6	€0,75 - 0,9	€0,6 - 0,75
Gemiddelde investering constructie, euro/ha	€750.000	€738.000	€238.050
Jaarlijkse O&M, per ha	€19.500	€12.150	€4.485
Financieringskosten/jaar, per ha	€16.875	€16.605	€5.356
Relatieve elektriciteitsproductie, kWh/kWp (in NL)	950	1.000	1.100
Jaarlijkse elektriciteitsproductie, kWh per ha	1.425.000	900.000	362.250
Hectarevergoeding ¹² (euro/ha per jaar)	€5.000	€1.000	€2.500
Bruto jaar omzet/ha bij 7 cent/kWh	€99.750	€63.000	€25.358
Bruto jaar omzet/ha bij 9 cent/kWh	€128.250	€81.000	€32.603
Terugverdientijd (jaar) bij 7 cent/kWh	12,8	22,2	18,3
Terugverdientijd (jaar) bij 9 cent/kWh	8,6	14,4	11,7

