

De opbrengst per hectare is sterk afhankelijk van zeer veel variabelen Eigen foto

De plussen en minnen bij de waardering van zonneweiden

Auteurs: Marc Lindhout en Thijs van Rossum



Vaak wordt naar zonneweiden gekeken als een makkelijk verdienmodel voor de ontwikkelaar. Laten we eens kijken wat de verdiensten zijn, waar dit van afhankelijk is en hoe de grondeigenaar hierbij kan inschatten wat een redelijke vergoeding is voor het beschikbaar stellen van zijn of haar grond.

De waardering van een hectare grond met zonnepanelen hangt af van de hoeveelheid kWh die per m2 grond opgewekt kan worden. Drie factoren hebben hier invloed op. De eerste is het aantal zonuren per jaar.

De tweede is de efficiëntie waarmee zonuren omgezet worden in elektriciteit. De derde factor is de marktwaarde van deze elektriciteit. Een optimale installatie heeft een hellingshoek van 35 graden, staat pal

zuid en heeft een goede kwaliteit. Bij grootschalige toepassing hanteren we een capaciteit per paneel van minimaal 270 Wattpiek (Wp). Het rendement van de installatie wordt bepaald door pakweg zes verliesposten.

Een bedrag in een bandbreedte van 4.000 tot 7.000 euro per hectare lijkt altijd aanvaardbaar

De belangrijkste verliezen ontstaan door de omvormer, de temperatuur, de instraling en de reflectie. Het rendement van een zonnestroominstallatie ligt tussen de 80 en 85 procent.

Markt en subsidie

Na opwekking van de elektriciteit volgt de verkoop van elektriciteit aan marktpartijen. Gemakshalve gaan we uit van 100 procent verkoop aan marktpartijen. De opbrengst van 1 kWh bestaat uit twee componenten: de prijs die de marktpartij betaalt en het aandeel SDE+ subsidie. In oktober 2018 was het maximale subsidiebedrag 9,9 eurocent voor installaties groter dan 1 MWp. RVO stelt jaarlijks de gemiddelde marktprijs vast, bijvoorbeeld 3,8 eurocent. De te ontvangen subsidie bedraagt dan $9,9 - 3,8 = 6,1$ eurocent per kWh. Bij de vaststelling van het totale bedrag gaat RVO bij subsidieverstrekking uit van 950 vollasturen (instraling) per jaar. In praktijk kan dit minder of meer zijn. Eventuele onder- of overproductie kan via het zogeheten banking meegenomen worden naar andere jaren.

De opbrengst per hectare is sterk afhankelijk van zeer veel variabelen. In het gegeven voorbeeld levert een hectare met 3.555 zonnepanelen al gauw 13 miljoen kWh op in vijftien jaar. De totale opbrengst is volgens onze modellen afhankelijk van de verkoop van energie aangevuld met de SDE+ subsidie.

Grondwaarde

Vaak wordt er gerekend met vaste bedragen als vergoeding voor het beschikbaar stellen van de grond voor zonneweiden. Een bedrag in een bandbreedte van 4.000 tot 7.000 euro per hectare lijkt altijd aanvaardbaar. Maar zou de vergoeding niet hoger kunnen zijn dan dit maximum? Of waarom kan je op sommige locaties beter geen zonneweide aanleggen?

In onderstaande punten wordt in het kort de variabelen van de grondwaarde-taxatie van LBP|SIGHT benoemd.

De opbrengst van een zonneweide hangt sterk af van het aantal zonnepanelen. In de praktijk zien we percelen die niet van rand tot rand vol zijn gelegd. Om diverse redenen, zoals fiscaal, eisen van overheden of inpassing in de omgeving, is het aantal zonnepanelen dat daadwerkelijk aangelegd wordt lager dan technisch mogelijk.

Ook de beschouwingsperiode telt mee. Veel overeenkomsten worden voor 25 jaar aangegaan, gebaseerd op de technische levensduur. Bij het aangaan van een exploitatieperiode korter dan 15 jaar wordt niet ten volle de SDE+ subsidie benut, terwijl je bij een langere periode er rekening gehouden dient te worden met mogelijk nieuwe investeringen. Voor de aansluiting op het elektriciteitsnet is het belangrijk om het vermogen van het park op piekmomenten te weten. Dit bepaalt met welk type station de aan-

sluiting gemaakt moet worden die kan omgaan met de grootte van dit vermogen. De lokale netbeheerder is verplicht de aansluiting te realiseren. De kosten hiervan, waaronder het graafwerk, worden doorbelast aan de initiatiefnemer. Locaties met een lange afstand tot het station krijgen te maken met extra kosten.

De jaarlijks terugkerende kosten bestaan uit belasting zoals OZB, verzekering, dagelijks beheer en zelfs beveiliging. Deze kosten variëren tussen 0,5% en 1,5% van de investering.

Conclusie

Er spelen veel variabelen bij de keuze voor het zelf aanleggen van een zonneweide dan wel het beschikbaar stellen van de grond. In het eerste geval zijn alle hiervoor behandelde punten van belang. De kosten van de aansluiting behoeven hierbij extra aandacht.

Stelt u uw grond beschikbaar voor een zonneweide? Dan is het voor uw onderhandelingspositie van belang u te verdiepen in de vorming van de marktprijs en subsidie. Maar voor alles blijft de zon de allesbepalende factor.

M.A. Lindhout RT en T.W. van Rossum BSc zijn adviseur bij LBP|SIGHT