

HANDREIKING ZONNEPARKEN: WEET WAAR U AAN BEGINT



Bent u benaderd door een projectontwikkelaar of door een lokale energiecoöperatie om uw percelen beschikbaar te stellen voor zonnepanelen? Dan zult u zich wellicht afvragen wat dit allemaal voor u betekent. Deze handreiking is bedoeld om antwoorden te geven op vragen en te helpen bij de afweging. Het is geen individueel advies; u kunt hier geen rechten aan ontleen.

Hieronder is per onderwerp beschreven waar u rekening mee dient te houden wanneer u overweegt een zonnepark op landbouwgrond te realiseren.

Ruimtelijke Ordening

Provincies hebben allemaal beleidsruimte voor zonneparken opgesteld. Voor een zonnepark is een omgevingsvergunning vereist. RVO heeft een rapport '[Verkenning van afwegingskaders](#)' gepubliceerd. Hierin wordt niet alleen ingegaan op ruimtelijke inpassing, maar ook op het verkrijgen van draagvlak van de omgeving.

Projectontwikkelaars maken een afweging op basis van beschikbare ruimte voor een zonnepark en de mogelijkheden voor een netaansluiting tegen acceptabele kosten. Daarnaast is er een zekere schaal nodig om rendabel een zonnepark te realiseren en exploiteren. Het aantal hectare dat een gepland of gerealiseerd park in beslag neemt, varieert enorm, maar de ondergrens lijkt minimaal twee hectare te zijn. De meeste provincies hanteren ook de eis dat er lokaal draagvlak en gebiedsparticipatie is.

Status grond

Voor realisatie van zonneparken is een wijziging in het bestemmingsplan nodig. Zolang er niets op de grond gerealiseerd is, blijft de reguliere (agrarische) bestemming van kracht. Onderdeel van de vergunningsaanvraag is de ruimte in het bestemmingsplan voor deze activiteit. De praktijk wijst uit dat beoogde gronden voor zonnepanelen nog steeds de bestemming landbouw hebben, met specifiek ruimte voor zonnepanelen. Hierin wordt vaak ook vastgelegd hoeveel jaar het deze bestemming krijgt, bijvoorbeeld 30 jaar. Hierna wordt de grond weer omgezet naar de reguliere agrarische bestemming.

Milieu-effectrapportage

Realisatie van projecten met zonne-energie worden niet in het Besluit milieu-effectrapportage (besluit m.e.r.) genoemd. Wel leiden grondgebonden zonneparken tot de herinrichting van een stuk landelijk gebied. De drempelwaarde voor landinrichtingsprojecten uit het Besluit m.e.r. is 125 hectare. Op basis van de omvang (zonneparken zijn meestal tussen 2 en 40 ha groot), kenmerken van het project en het beperkte effect op het milieu, is een m.e.r.-beoordeling of het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.



Opstalrecht

In het geval van verhuur van de ondergrond aan een derde (projectontwikkelaar) van het zonnepark blijft de grond in principe onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. Er wordt een opstalrecht overeengekomen tussen grondeigenaar en projectontwikkelaar voor het stuk land waar de zonnepanelen komen.

Tip: neem contact op met uw bank, zeker als u een hypotheek heeft afgesloten voor deze gronden.

Fiscale aspecten

Er wordt bij zonneparkprojecten gestreefd naar behoud van de agrarische bestemming van het stuk land. In het geval van verhuur van de ondergrond aan de projectontwikkelaar van de zonneweide blijft de grond in principe onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. In dat geval zou de landbouwvrijstelling wel van toepassing blijven. Om achteraf problemen met de fiscus te voorkomen, is het aan te raden om de agrarische bestemming te laten taxeren op het moment voorafgaand aan de verhuur. De fiscus kan van mening verschillen over de waarde van uw grond. Bij een bestemmingswijziging wordt de eventuele bestemmingswijzigingswinst belast. Deze winst bedraagt de som van WEV-WEVAB (Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming). Bij tussentijdse verkoop (de zonnepanelen staan er) wordt vermoedelijk het bedrag boven de € 50.000 belast.

Tip: neem contact op met uw boekhouder of fiscalist voor duidelijkheid over uw specifieke situatie.

Toeslagen en Rechten

RVO heeft aangegeven dat voor zowel mest als voor toeslagrechten de grond waar zonnepanelen op staan niet kan worden gebruikt. In de Memorie van Toelichting staat bij de wijziging van de Meststoffenwet (invoering gebruiksnormen) beschreven dat voor toepassing van de wet alleen sprake is van landbouwgrond als deze in het kader van normale bedrijfsvoering, bijvoorbeeld met de teelt van gewassen of grasland, in gebruik is. Deze eis brengt met zich mee dat de eigenaar van de grond (het landbouwbedrijf) in staat is om het teelt- en bemestingsplan op elkaar af te stemmen en deze plannen in de praktijk te realiseren, overeenkomstig met de in de Meststoffenwet genoemde milieuvoorwaarden. U kunt dit nalezen op pagina 108 (Kamerstukken II, vergaderjaar 2004-2005, 28385, nr.3).

Leges voor bouwvergunning

Voor de bouwvergunning dienen leges betaald te worden. Gemeentes gaan hier verschillend mee om. Sommige gemeentes hanteren een lager tarief voor bouwleges, anderen maken hier een lening van die terugbetaald dient te worden als het park er staat. Andere gemeentes hanteren het principe voor zonneparken dat leges voor bedragen tot € 50.000 worden kwijtgescholden.

Onroerende-zaakbelasting (OZB) en waterschapslasten

Sommige gemeentes gaan over tot verlaging van het OZB-tarief, de belasting die u moet betalen over uw grond. Maar ook het verhogen van de OZB is denkbaar. Er wordt namelijk aangenomen dat de waarde van een betreffend stuk grond met zonnepanelen stijgt. Er is nog weinig duidelijkheid hoe gemeentes omgaan met OZB. Ditzelfde geldt voor waterschappen met waterschapslasten.

Tip: vraag na bij uw gemeenten en waterschap wat de hoogte van de aanslagen wordt bij realisatie van een zonnepark.

Looptijd contracten

Projectontwikkelaars bieden grondeigenaren huur- of pachtcontracten aan voor de beoogde hectares voor minimaal 15 jaar (looptijd SDE+ exploitatiesubsidie) tot 25 jaar.

Intentieverklaring

Een projectontwikkelaar wil u graag een intentieverklaring laten tekenen. In sommige gevallen ook een separate exclusiviteitsovereenkomst en/of optieovereenkomst. Hierin staat vastgelegd dat de projectontwikkelaar de tijd krijgt om het project te ontwikkelen, zoals het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek en het verkrijgen van de benodigde vergunningen, juridische documenten zoals de huurovereenkomst en de SDE+ aanvraag. De SDE+ aanvraag is vaak gekoppeld aan de verplichting om bij een beschikking ook met betreffende ontwikkelaar het park te realiseren.

De 'claim' looptijd lijkt in de praktijk op 1-3 jaar te liggen (op basis van de bekeken contracten). Er zijn geen gevallen bekend waarbij de projectontwikkelaar betaalt voor deze claim.

De claim is echter wel wat waard. Het geeft de projectontwikkelaar de zekerheid dat alleen hij hier een project mag realiseren. Daarnaast geeft het hem de tijd om vergunningen en een SDE+-subsidie te regelen. Voor u als grondeigenaar betekent het dat u gedurende de looptijd van de claim geen andere initiatieven en/of andere partijen op deze percelen kan loslaten.

Tip: vraag de projectontwikkelaar naar een vergoeding voor de looptijd vanaf intentie tot realisatie of afgesproken tijdstip.



Huurcontract

Het huurcontract omvat de prijs per hectare per jaar (met jaarlijkse prijsindexatie), rechten en plichten van huurder en verhuurder, waaronder het vestigen van een recht van opstal op de betreffende percelen ten bate van de huurder. De bij ons bekende huurprijzen per hectare variëren van € 3.500 - € 6.000 per jaar.

Let in de voorstelde contracten goed op de volgende zaken:

- › Looptijd van het huurcontract
- › Indexatie van de huurprijs
- › Wie is verantwoordelijk voor de verwijdering van het zonnepark na afloop van het huurcontract en betaalt deze kosten?
- › Wat moet er wel of niet worden opgeruimd? (bijvoorbeeld fundering en bekabeling)
- › Wat gebeurt er bij een tussentijdse verkoop of faillissement van de huurder?

Projectontwikkelaars

Er zijn diverse projectontwikkelaars actief zoals Kronos, Powerfield, Solarcentury/Savills, Groenleven, Solarfields, Ecorus en SolarEnergyWorks. Dit is slechts een greep uit de actieve partijen. Sommigen hebben een trackrecord in het buitenland opgebouwd en/of in Nederland de eerste parken ontwikkeld. Anderen hebben nog geen zonneparken gerealiseerd. Het is nog niet duidelijk wat de intenties van deze partijen op lange termijn zijn. Verwacht wordt dat ze niet allemaal het park daadwerkelijk willen realiseren of exploiteren.

Het verdienmodel voor projectontwikkelaars is gebaseerd op een SDE+ vergoeding tot circa 11ct/kWh, gebaseerd op recente SDE+ rondes. De investeringsprijs bepaalt in belangrijke mate het rendement van het zonnepark en bestaat naast de panelen en omvormers ook uit een onderconstructie, extra bekabeling, hekwerk, beveiliging en netaansluiting. Met name de aansluitkosten op het stroomnet zijn een factor van betekenis en erg bepalend voor het rendement van het zonnepark. De investeringsprijs per Wattpiek (Wp) varieert per project, afhankelijk waar en hoe de netaansluiting gerealiseerd kan worden. Ingeschat wordt dat de gemiddelde investering iets onder de euro per Wp ligt. Bovenstaande bepaalt mede de hoogte van de huurvergoeding die u geboden wordt.

Projectontwikkelaars financieren de projecten veelal met andere bronnen dan de traditionele grootbanken.

Effecten op landbouwgrond

Er worden vragen gesteld over de effecten van het plaatsen van zonnepanelen op landbouwgrond. Leidt het tot het degraderen van de bodem met extra CO₂-emissie tot gevolg? Hierover is geen harde data beschikbaar. De extra CO₂-emissie is afhankelijk van hoe de opstelling van de panelen is en hoeveel daglicht er doordringt tot op de bodem. Om CO₂-emissie via landbouwgrond zoveel mogelijk te voorkomen, wordt ook gekeken naar andere plekken voor het plaatsen van zonneparken, bijvoorbeeld op water of als uitloopoverdekking voor kippen.

Rol en activiteiten LTO Noord

LTO Ledenvoordeel hanteert het label 'Energie van boeren voor boeren'. Onder deze vlag wordt via partner Greenchoice stroom en gas zowel ingekocht als verkocht tegen een aantrekkelijk tarief voor u als lid. Er is ruime ervaring met de inkoop en plaatsing van zonnepanelen middels 'Vraagbundeling Zonnepanelen'. Ook is er een scherp asbestsaneringstarief en de LTO Dakactie waarmee een korting in de vorm van cashback op nieuwe dakplaten wordt gegeven. Leden kunnen via partner Flynth (tegen een vergoeding) een SDE+ aanvraag laten verzorgen (zonder verplichte winkelnering). Er wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om ook financiering aan te bieden. Voor meer informatie kijk op www.ltoledenvoordeel.nl.

Vanuit het Programma Klimaat & Energie van LTO Noord wordt informatie (zoals deze handreiking) en ondersteuning geboden. [Bekijk hier onze themapagina 'Klimaat en Energie'](#).

Meer informatie:

Auke Jan Veenstra, T 06 51019829, E aveenstra@ltonoord.nl

