



& RESULTAAT

2020

ONDERZOEK: ZON OP ERVEN



Opgesteld door:

Tom Ploeger
Projectaccountmanager
06 51 58 71 32

Gerwin Altena
Medewerker Financieel Management
06 30 03 82 96

November 2020





& RESULTAAT

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	2
2. Aanleiding en inleiding	3
3. Onderzoek beleid gemeente	4
3.1. Ontstaan van beleid.....	4
3.2. Andere mogelijkheden voor stoppende agrariërs.....	4
4. Inzichtelijk maken financiële gevolgen stoppende agrariërs	6
4.1. Gemiddeld melkvee- en varkensbedrijf Oost Gelre.....	6
4.2. Wat komt er allemaal kijken bij een bedrijfsbeëindiging.....	7
5. Inzichtelijk maken financiële voordelen zonnepark < 2 ha	8
5.1. Grond verhuren.....	8
5.2. Rendement via SDE	8
6. Inzichtelijk maken overige verdienmodellen na stoppen	11
7. Sentiment zonnepark - landbouwgrond	13
7.1. Regionale trend	13
8. Conclusie	14
8.1 Financieel niet interessant.....	14
8.2 Sentiment zonnepark.....	14



& RESULTAAT

1. Samenvatting

Voor u ligt een onderzoeksrapport, opgesteld door DLV Advies. Het onderzoeksrapport is gemaakt op verzoek van de gemeente Oost Gelre. De gemeente heeft DLV Advies gevraagd onderzoek uit te voeren naar de oorzaken waarom stoppende en gestopte agrariërs geen gebruik maken van de mogelijkheid om zonneparken te realiseren op hun erf. Het eindproduct van dit onderzoek moet een compact en praktisch rapport zijn. Het gaat hierbij om het scherp krijgen van de redenen waarom er geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

DLV Advies verwacht dat de oorzaak tweeledig is. Enerzijds is het financieel niet aantrekkelijk genoeg, anderzijds heerst er een “bepaalde houding” tegen zonneparken op agrarische gronden. Op basis van deze verwachting heeft DLV Advies een praktisch onderzoek uitgevoerd waarin de volgende onderwerpen worden onderzocht:

1. onderzoek beleid gemeente;
2. inzichtelijk maken financiële gevolgen stoppende agrariërs;
3. inzichtelijk maken financiële voordelen zonnepark < 2 ha;
4. inzichtelijk maken overige verdienmodellen na stoppen;
5. sentiment zonnepark – landbouwgrond.

Kijkend naar de resultaten uit het onderzoek blijkt de hypothese te kloppen. Het rendement van een zonnepark ligt tussen de 11 en 13 jaar, waarbij rekening is gehouden met de meest gunstige wijze van rekenen en waarin de kosten voor sloop/sanering nog niet zijn meegenomen. Naast het feit dat dit geen interessante investering betreft, is een bank niet geïnteresseerd in dergelijke businesscases. Zij gaan enkel mee met zonneparkprojecten waarbij de terugverdientijd < 10 jaar ligt.

Daarnaast zijn er enkele boeren geïnterviewd. Hieruit blijkt dat er een negatieve houding bestaat tegenover zonneparken op agrarische grond.



&RESULTAAT

2. Aanleiding en inleiding

Op woensdag 22 juli 2020 hebben mevrouw Brus van de gemeente Oost Gelre en de heer Tom Ploeger van DLV Advies contact gehad inzake het beleid van de gemeente Oost Gelre voor “Zon op erven”. Op donderdag 30 juli 2020 is er een officieel offerteverzoek gedaan door de gemeente Oost Gelre aan de heer Ploeger.

De opdracht heeft betrekking op het beleid dat de gemeente hanteert voor het realiseren van zonneparken op locaties van gestopte agrariërs. In de praktijk komen er geen verzoeken van stoppende of gestopte agrariërs om gebruik te maken van dit beleid. Voor de gemeente is het van belang scherp te krijgen wat de reden daarvoor is.

Op 9 oktober 2020 heeft het startoverleg plaatsgevonden.

Hierbij treft u het rapport met daarin de resultaten van het onderzoek.



& RESULTAAT

3. Onderzoek beleid gemeente

Het beleid "Zon op erven" wordt doorgenomen en geanalyseerd op eventuele gevolgen voor de erfeigenaar. Tevens wordt er bekeken of er nog andere mogelijkheden zijn voor stoppende agrariërs in de gemeente, zoals de regeling Rood voor Rood.

3.1. Ontstaan van beleid

Oost Gelre wil in 2030 energieneutraal zijn. Dus net zoveel energie duurzaam opwekken als dat er in de gemeente verbruikt wordt. Om dit te realiseren, zijn enkele grote stappen vastgelegd voor de korte termijn (2018-2022):

- zon op een reeks van vrijkomende agrarische erven;
- verkenning van locaties voor zonnevelden;
- 1.000 woningen van energielabel C of meer naar label A/A+;
- één of enkele windturbines.

In Oost Gelre zijn circa 300 agrarische bedrijven. De verwachting van de gemeente is dat een aanzienlijk aantal bedrijven gaat stoppen in de komende jaren en er al enkele zijn gestopt. De gemeente heeft met het beleid de mogelijkheid tot zon op het erf toegankelijker gemaakt door een versoepeling in de regelgeving (bestemmingsplan buitengebied) toe te passen. Het proces tot het verkrijgen van de juiste vergunning/bestemming is hiermee eenvoudiger. Hiervoor zijn wel voorwaarden vastgesteld voor de voormalig agrarische bedrijven:

- Agrarische bestemming omzetten naar 'wonen'.
- Slopen van aanwezige bedrijfsgebouwen (karakteristieke en monumentale gebouwen uitgezonderd).
- Maximaal 250 m² aan bedrijfsbebouwing mag blijven staan. Bij een tweede bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedrijfsbebouwing blijven staan.
- Een goede landschappelijke inpassing.
- Het zonne-erf is tijdelijk en maximaal voor 25 jaar.
- Realisatie zonne-erf van maximaal 2 ha. Deze oppervlakte is inclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, maar exclusief de landschappelijke inpassing.

De voorwaarden die geschetst worden, hebben gevolgen. De voormalige agrariër dient gebouwen te slopen en de functie op het erf te wijzigen. Deze gevolgen kosten geld: belasting bij het staken van de bedrijfswerkzaamheden, eventuele asbestsanering in panden en slopen van panden.

3.2. Andere mogelijkheden voor stoppende agrariërs

3.2.1 Rood voor Rood

Met de Rood voor Rood-regeling kan de ondernemer op een financieel aantrekkelijke manier zijn vervallen stallen en gebouwen laten slopen en tegelijkertijd een bouwkael voor een nieuwe woning aanvragen. Het gaat dan om gebouwen die landschapontsierend zijn en die een agrarische functie hebben (gehad). Om een bouwkael te krijgen, moet er minimaal een oppervlakte van 1.000 m² worden gesloopt. De waarde die verbonden is aan de bouwkael zal met de regeling hoog genoeg zijn om de oude gebouwen te laten slopen en er tegelijkertijd een extraatje aan over te houden. Er is wel een verplichting: er moet geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan men denken aan het aanleggen van nieuw groen of het opknappen van karakteristieke bebouwing.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan is er de mogelijkheid voor functieverandering naar "Wonen". Hierbij kunnen één of meerdere woningen worden teruggebouwd, indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een minimum van 1.000 m².

Door hiervan gebruik te maken, zal de bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen'. De hoofdfunctie is hierbij dus wonen. Realisatie van een zonne-erf is hier dan niet meer mogelijk.



&RESULTAAT

3.2.2 Grond verhuren

Het verpachten (verhuren) van grond ten behoeve van landbouw komt veel voor in de agrarische sector. Voor een stoppende agrariër is het telen van eigen ruwvoer en eigen mestafzet niet meer van toepassing door het beëindigen van de bedrijfsvoering. Verpachten is het ter beschikking stellen van landbouwgrond aan andere agrarische ondernemers voor agrarische activiteiten in ruil voor een vergoeding. Indien de ondernemer landbouwgrond verpacht en hier een vergoeding voor ontvangt, dan is hij in de meeste gevallen verplicht een pachtovereenkomst te sluiten en in te dienen bij de Grondkamer.

3.2.3 Verkoop van de locatie

Als stoppende agrariër kan er ook voor worden gekozen om de locatie te gaan verlaten en het te verkopen. Voor ondernemers die overwegen te stoppen en het bedrijf te verkopen, zijn er nu veel opties. Het is belangrijk om het totale financiële plaatje goed in beeld te hebben voordat een keuze gemaakt wordt voor totale verkoop. Zo kan een ondernemer kiezen voor de optie die een maximale opbrengst genereert. Is dit de verkoop van bedrijfsonderdelen (de stikstofruimte, fosfaat, grond, bedrijfsgebouwen) of verkoop van het bedrijf totaal aan een andere agrarische ondernemer? Voor de ondernemer is het belangrijk na te denken over de toekomst, als de locatie (die soms generaties lang in de familie is) te dierbaar is en hij ergens anders niet zou kunnen aarden, is het de vraag of totale verkoop verstandig is.

3.2.4 Verhuur van bedrijfsgebouwen

Als de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd op een bedrijf en verkoop niet gewenst is, kan voor de bedrijfsgebouwen worden gezocht naar een andere bestemming. Als de gebouwen het toelaten, kunnen ze worden aangepast en worden verhuurd voor caravanstalling of bedrijfsruimtes. Bij deze keuze zullen er wel verbouwingskosten nodig zijn en zal er moeten worden gekeken naar vergunningen en verzekeringen.

3.2.5 Overige functieveranderingen

De gestopte agrariër kan ook een functieverandering toepassen op het erf. Denk hierbij aan recreatie en toerisme. Dit is echter ook mogelijk wanneer er een zonnepark aanwezig is. Daarom laten we deze optie buiten beschouwing in het onderzoek.

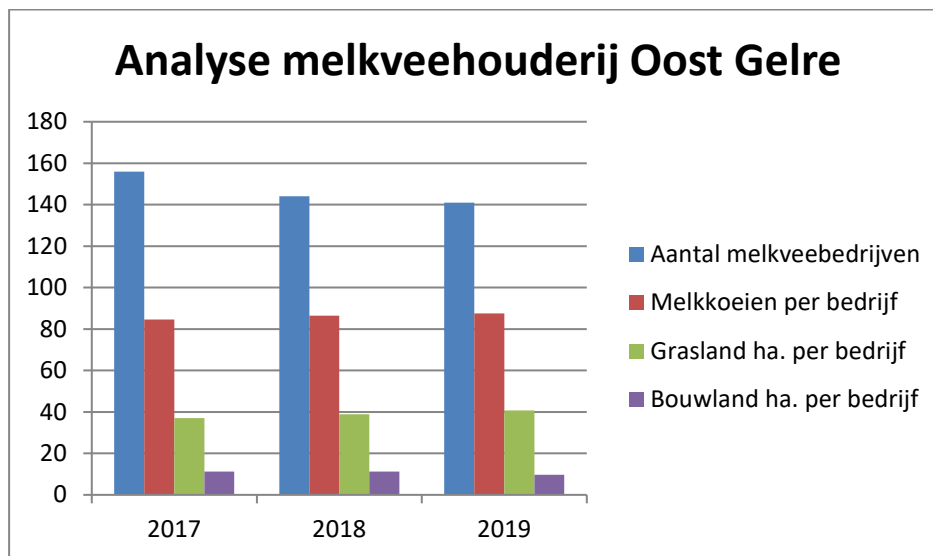


4. Inzichtelijk maken financiële gevolgen stoppende agrariërs

Het stoppen van een agrarische onderneming brengt kosten met zich mee, bijvoorbeeld afrekenen met de Belastingdienst, maar kan ook geld opleveren door bijvoorbeeld verkoop van fosfaatrechten of grond. Indien er een zonnepark (< 2 ha) wordt gerealiseerd, blijft de bestemming agrarisch niet behouden. De financiële gevolgen worden in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt.

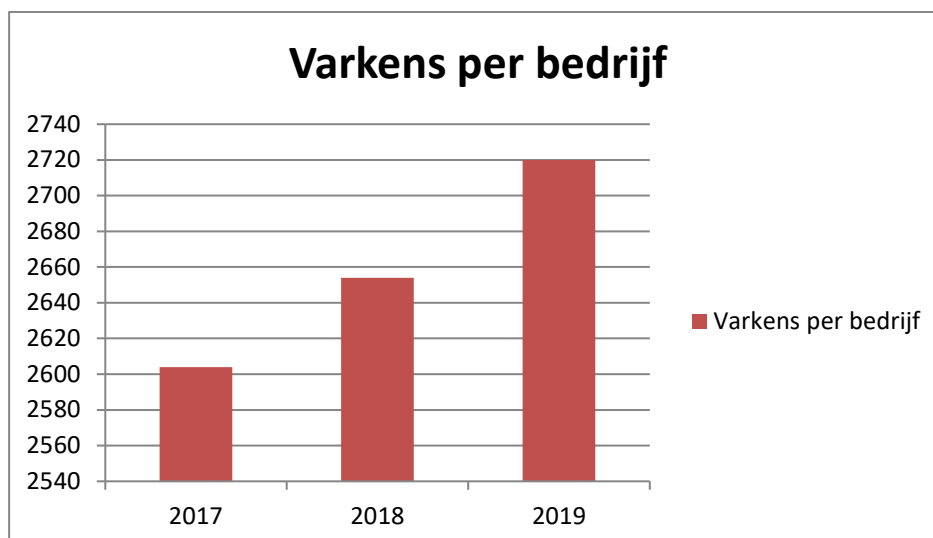
4.1. Gemiddeld melkvee- en varkensbedrijf Oost Gelre

Voor een goede analyse is eerst bekeken wat de gemiddelde bedrijfsomvang is van een melkveebedrijf in de gemeente Oost Gelre. De bron van de gegevens betreft het CBS.



Een gemiddeld melkveebedrijf in Oost Gelre heeft in 2019 87,5 melkkoeien en 50,53 ha grond. De gemiddelde melkproductie ligt rond de 9.202 kg melk.

In Oost Gelre zijn er in 2017 en 2018 66 varkensbedrijven. In 2019 is er hier 1 bijgekomen, waardoor er 67 varkensbedrijven zijn. De hoeveelheid varkens per bedrijf was:





& RESULTAAT

4.2. Wat komt er allemaal kijken bij een bedrijfsbeëindiging

De meeste agrarische bedrijven zijn al meerdere generaties in de familie. Jarenlang legt de ondernemer ziel en zaligheid in de onderneming, maar er komt een moment dat het bedrijf wordt beëindigd. Vrijwillig, om van de oude dag te gaan genieten of onvrijwillig door ziekte of faillissement. Een bedrijfsbeëindiging kan met veel emoties gepaard gaan. Ook heeft het financiële, fiscale en juridische gevolgen.

Een agrarisch ondernemer heeft tijd nodig om de juiste keuzes te kunnen maken bij een bedrijfsbeëindiging (staken). Ondernemers moeten nadenken over persoonlijke verwachtingen na staken en welke wensen er zijn. Het is belangrijk om deze verwachtingen met een adviseur te bespreken om aandachtspunten bij het staken goed in beeld te krijgen. Voor de ondernemer is het belangrijk gezamenlijk met een adviseur een financiële planning op te stellen om inzicht te krijgen in de financiële situatie na beëindiging. Door deze planning krijgt de ondernemer ook inzicht in de fiscale consequenties bij het staken van de onderneming. Wie stopt als ondernemer moet belasting betalen over het verschil tussen de huidige waarde en de boekwaarde: de stakingswinst. De ondernemer die zijn bedrijf staakt, moet de stakingswinst optellen bij het inkomen in het jaar van stoppen. Daarover dient inkomstenbelasting te worden betaald. Voor wie in de hoogste belastingschijf zit, is dat ruim de helft van deze reserves.

De hoogte van de stakingswinst verschilt erg per bedrijf en geldt alleen voor ondernemingen voor de inkomstenbelasting, zoals maatschappen en firma's wat bij de meeste agrarische bedrijven van toepassing is. In de veehouderij zijn vooral de dierrechten een factor om rekening mee te houden. De grondgebonden sectoren profiteren bijna altijd van de landbouwvrijstelling op grond en daarnaast is de woning vaak privévermogen. De belastingclaim bij melkveebedrijven komt dan vooral door de fosfaatrechten. De helft van de waarde gaat naar de fiscus.

Een mogelijkheid om de fiscus voor te blijven, is een bedrijfsovername of samenwerking. Bij bedrijfsovername zijn er, naast geld in een lijfrente storten, nog twee keuzes: of de stoppers rekenen de stakingswinst uit en tellen deze bij hun belastbaar inkomen op of ze schuiven deze door naar de opvolger. Die heeft daar natuurlijk nadeel van en dat wordt dan meestal van de overnameprijs afgetrokken, zodat iedereen er een beetje voordeel van heeft.

Als de ondernemer geen opvolger in de familie heeft, kan worden gekozen om een samenwerkingsverband aan te gaan met een andere ondernemer. Het is een manier om zoveel mogelijk over te houden van stille reserves en rechten. Samenwerking heeft ook nadelen, want de stoppende ondernemer raakt een deel van de zeggenschap van de onderneming kwijt. Ook kan de regelgeving veranderen, zoals bijvoorbeeld de verhoging van het afromingspercentage op fosfaatrechten van 10 procent naar 20 procent.

Ondernemers, die een deel van hun activiteiten beëindigen en opnieuw gaan investeren in hun bedrijf, kunnen de gerealiseerde stille reserves mogelijk herinvesteren. In dat geval volgt geen afrekening maar wordt de afschrijving over de nieuwe investering lager. Voor een ondernemer die zijn bedrijfsactiviteiten beëindigt, is dit niet mogelijk. De ondernemer zal eerst het bedrijf dienen te beëindigen en af te ronden. Stille reserves kunnen hierdoor niet doorschuiven, waardoor ze niet van toepassing zijn bij het realiseren/investeren in een zonnepark. Als gezamenlijk met een adviseur een goede planning en verwachting is opgesteld, zal de ondernemer dit plan uitvoeren. Bij beëindiging zal de onderneming leegdraaien en het financiële plan uitvoeren, waaronder de financiële schulden aflossen. Als het bedrijf dan beëindigd is, zal de fiscale claim waar vooraf al een verwachting van is opgesteld, definitief worden. Wat een ondernemer aan vermogen overhoudt bij beëindiging is door de verschillen in mogelijkheden, bedrijven en uitgangssituaties niet vooraf te voorspellen.



& RESULTAAT

5. Inzichtelijk maken financiële voordelen zonnepark < 2 ha

De doelstelling van het realiseren van een zonnepark voor een ondernemer/particulier is (naast de opwekking van duurzame energie) een interessant rendement te realiseren op de investering die het met zich meebrengt. Als we kijken naar het realiseren van een zonnepark op de grond zitten er twee verdienmodellen aan:

- De grond verhuren aan een grote investeerder waardoor je een jaarprijs ontvangt per hectare/op basis van oppervlakte.
- Zelf investeren in het park en middels een SDE-subsidie geld ontvangen voor de teruglevering van stroom.

5.1. Grond verhuren

DLV Advies koppelt geregeld (bestaande/gestopte) agrariërs aan investeringsmaatschappijen wanneer de agrariër interesse heeft in een offerte. Partijen die wij hierin benaderen zijn landelijke spelers met een goede naam in de branche. Voor dit onderzoek hebben wij contact gehad met drie partijen. Geen van de partijen heeft interesse in gronden tot 2 ha. Zij verwachten geen rendement te kunnen behalen, waardoor zij geen interessante vergoeding kunnen geven aan de grondeigenaar.

In de regel merkt DLV Advies dat met name percelen vanaf 7 ha interessant zijn voor investeringspartijen. Dit wordt bevestigd tijdens telefoongesprekken met investeringspartijen als StatKraft, Prowind en Vattenfall.

5.2. Rendement via SDE

Het realiseren van een zonnepark is niet goedkoop. DLV Advies beschikt over een eigen afdeling energie. Hierin adviseren zij agrariërs in het opzetten van dergelijke projecten. Alles draait hierbij om een interessante businesscase.

Voor dit onderzoek heeft DLV Advies vier rendementsberekeningen opgesteld:

- rendementsberekening locatie Marienvelde 1 ha;
- rendementsberekening locatie Marienvelde 2 ha;
- rendementsberekening locatie Harreveld 1 ha;
- rendementsberekening locatie Harreveld 2 ha.

De locaties zijn willekeurig uitgezocht! Het gaat hier niet om gestopte/stoppende agrariërs.

Rendement wordt uiteraard bepaald door de factor kosten te toetsen aan de factor opbrengsten. Bij een zonnepark zijn de kosten met name te wijten aan:

- materiaalkosten;
- kosten kabel en aansluiting;
- kosten trafostation.

In de bijlage treft u de vier rendementsberekeningen aan. De rendementsberekeningen zijn opgesteld aan de hand van de meest gunstige bedragen aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant. Denk hierbij aan kabelkosten van € 50 per meter, waar ook vaak € 150 gebruikt wordt. Daarnaast zijn sloop- en saneringskosten niet meegenomen in de berekening.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de terugverdientijd ligt tussen de 11 en 13 jaar. Dit is niet interessant. De periode van profiteren middels de SDE is hierdoor nog maar 4 tot 2 jaar (uitgaande van 15 jaar SDE). Onafhankelijke adviseurs van DLV Advies zouden allen hebben aangegeven niet te investeren in een dergelijk initiatief.



& RESULTAAT

Belangrijke kanttekening is het feit dat een bank in de regel financieert bij een terugverdiendtijd van maximaal 10 jaar.

Hieronder treft u een samenvatting van de rendementsberekeningen aan. Een toelichting vindt u in de rapporten in de bijlagen.

1.999.880 Wp aangesloten op 1750 kVA aansluiting i.c.m. vermogensbegrenzer		
Verwachte opbrengst systeem	1.945.883	kWh
Aantal panelen	5.882	panelen
Vermogen per paneel	340	Wp
Totaal opgesteld vermogen	1.999.880	Wp
Benodigd oppervlakte (zie figuur 1)	9.999	m ²
Totale investering	€ 1.195.840	euro
Terugverdiendtijd voor afschrijving en winstbel.	12,43	jaar
Terugverdiendtijd na afschrijving en winstbel.	13,33	jaar
Gemiddeld kasstroom voor aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 93.774	per jaar
Gemiddeld kasstroom na aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 8.782	per jaar
Rendement op investering voor winstbelasting 1 ^o 15 jaar	1,2%	percentage
Rendement op investering na winstbelasting – 1 ^o 15 jaar	0,7%	percentage
CO ₂ reductie	873.624	Kg / jaar

Rendementsberekening locatie Marienvelde 1 ha

3.999.760 Wp aangesloten op twee 1750 kVA aansluiting i.c.m. vermogensbegrenzers		
Verwachte opbrengst systeem	3.891.766	kWh
Aantal panelen	11.764	panelen
Vermogen per paneel	340	Wp
Totaal opgesteld vermogen	3.999.760	Wp
Benodigd oppervlakte (zie figuur 1)	19.999	m ²
Totale investering	€ 2.318.682	euro
Terugverdiendtijd voor afschrijving en winstbel.	11,94	jaar
Terugverdiendtijd na afschrijving en winstbel.	12,93	jaar
Gemiddeld kasstroom voor aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 189.345	per jaar
Gemiddeld kasstroom na aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 21.729	per jaar
Rendement op investering voor winstbelasting 1 ^o 15 jaar	1,5%	percentage
Rendement op investering na winstbelasting – 1 ^o 15 jaar	0,9%	percentage
CO ₂ reductie	1.747.247	Kg / jaar

Rendementsberekening locatie Marienvelde 2 ha



& RESULTAAT

1.999.880 Wp aangesloten op een 1750 kVA aansluiting i.c.m. een vermogensbegrenzer

Verwachte opbrengst systeem	1.971.882	kWh
Aantal panelen	5.882	panelen
Vermogen per paneel	340	Wp
Totaal opgesteld vermogen	1.999.880	Wp
Benodigd oppervlakte (zie figuur 1)	9.999	m ²
Totale investering	€ 1.209.840	euro
Terugverdientijd voor afschrijving en winstbel.	12,37	jaar
Terugverdientijd na afschrijving en winstbel.	13,28	jaar
Gemiddeld kasstroom voor aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 95.366	per jaar
Gemiddeld kasstroom na aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 9.194	per jaar
Rendement op investering voor winstbelasting 1 ^o 15 jaar	1,2%	percentage
Rendement op investering na winstbelasting – 1 ^o 15 jaar	0,8%	percentage
CO ₂ reductie	885.296	Kg / jaar

Rendementsberekening locatie Harreveld 1 ha

3.999.760 Wp aangesloten op een 1750 kVA aansluiting i.c.m. een vermogensbegrenzer

Verwachte opbrengst systeem	3.943.763	kWh
Aantal panelen	11.764	panelen
Vermogen per paneel	340	Wp
Totaal opgesteld vermogen	3.999.760	Wp
Benodigd oppervlakte (zie figuur 1)	19.999	m ²
Totale investering	€ 2.346.682	euro
Terugverdientijd voor afschrijving en winstbel.	11,89	jaar
Terugverdientijd na afschrijving en winstbel.	12,90	jaar
Gemiddeld kasstroom voor aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 192.528	per jaar
Gemiddeld kasstroom na aflossing en winstbel. 1 ^o 15 jaar	€ 22.552	per jaar
Rendement op investering voor winstbelasting 1 ^o 15 jaar	1,5%	percentage
Rendement op investering na winstbelasting – 1 ^o 15 jaar	1,0%	percentage
CO ₂ reductie	1.770.592	Kg / jaar

Rendementsberekening locatie Harreveld 2 ha



& RESULTAAT

6. Inzichtelijk maken overige verdienmodellen na stoppen

Om een vergelijk te kunnen maken, worden de verschillende opties naast elkaar gezet in dit hoofdstuk. De mogelijkheden voor een ondernemer zijn het deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling, verhuren van de grond, verkoop van locatie, verhuren van bedrijfsgebouwen, verhuren van grond voor zonnepanelen of 'Zon op erven' toepassen.

Indien een ondernemer zijn bedrijf beëindigt, komen de bedrijfsgebouwen vrij. Een mogelijkheid is om deze gebouwen middels Rood voor Rood te verwaarden. Een gemiddeld melkveebedrijf met 87,5 melkkoeien zal rond de 1.750 m² aan bedrijfsgebouwen hebben. Een varkensbedrijf met 2.720 varkens zal rond de 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen hebben. De waarde van een m² is sterk afhankelijk van diverse factoren, waardoor de waarde tussen de € 30 en € 130 kan liggen. Zo worden de eerste vierkante meters voor een woning (\pm 1.000 m²) duurder verkocht dan de restmeters. Een waardebepaling is hierdoor moeilijk. Bij het toepassen van Rood voor Rood is de doelstelling dat de ondernemer kosteloos zijn gebouwen kan laten slopen en een landschappelijk inpassingsplan kan laten maken en uitvoeren. Het verdienmodel van Rood voor Rood zal ook niets tot nihil zijn, maar het kost ook niets in tegenstelling tot het realiseren van een zonnepark (en de daarbij behorende kosten, zoals sloop en sanering).

De ondernemer kan ook zijn "eigen" Rood voor Rood-meters gebruiken om een bouwkveld te realiseren op zijn erf. Een bouwkveld zorgt voor extra kosten (planologische trajecten, vergunningprocedure, leges, sloop) maar zorgt bij verkoop van de bouwkveld voor een duidelijke meerwaarde. Een gemiddelde bouwkveld heeft een waarde van € 200.000 bij verkoop. Als de ondernemer over meer dan 2.000 m² beschikt, kan de ondernemer twee bouwkvelden realiseren. Een ondernemer zal per bouwkveld een nettowinst realiseren van rond de € 25.000.

Het verhuren van de grond is een andere mogelijkheid bij het staken van een agrarische onderneming. Een ondernemer kan na beëindiging zijn gebouwen slopen en van deze oppervlakte landbouwgrond maken. Deze landbouwgrond kan verhuurd worden aan een andere agrarische ondernemer. De pachtprijs in Oost Gelre zal rond de € 1.200 per jaar per hectare zijn. Als een ondernemer hiervoor kiest, kan een ondernemer maximaal € 2.400 per jaar aan opbrengsten genereren (maximaal 2 ha). De kosten van het slopen of in landbouwkundige staat brengen zijn wel voor de stoppende ondernemer. Hierdoor is het rendement zeer laag, omdat deze kosten hoog zijn t.o.v. de pachtopbrengsten.

Als een ondernemer besluit zijn agrarische bedrijf te beëindigen, staat de ondernemer voor verschillende keuzes voor zijn toekomst. De ondernemer kan ook kiezen om de totale locatie te verkopen en ergens anders te gaan wonen. Een agrarisch bedrijf wat is gestopt, maar waar nog wel bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, brengt veel onderhoud met zich mee. De kosten voor in een buitengebied wonen zijn ook hoger (vaste lasten), waardoor de ondernemer kan kiezen voor een woning of appartement in een dorp of stad. Zoals in hoofdstuk 4.2 aangegeven, is het niet in te schatten welk vermogen de ondernemer overhoudt bij beëindiging. De verkoopwaarde van een locatie is afhankelijk van de ligging en staat van het bedrijf.

In plaats van de bedrijfsgebouwen te slopen bij beëindiging van de agrarische onderneming kan er worden gekeken naar een andere bestemming voor de gebouwen. Indien de gebouwen het toelaten kunnen ze misschien wel verbouwd worden tot caravanstalling of bedrijfsruimtes. De kosten voor het verbouwen zijn erg afhankelijk van de gebouwen. Daarnaast zijn er extra verzekeringskosten en kosten voor herbesteding van de locatie. Om opbrengsten te berekenen, houden we een oppervlakte aan van 1.500 m². Voor caravanstalling zijn de opbrengsten rond de € 16 per m² per jaar.



&RESULTAAT

Stel dat een ondernemer dan 1.500 m² aan stalling vol kan verhuren, genereert dit een opbrengst van € 24.000 per jaar. Het verhuren van caravanstalling moet wel bij de stoppende ondernemer passen, omdat je veel verschillende mensen op je erf krijgt die je moet helpen bij het ophalen en terugbrengen van de caravan. Verhuren als bedrijfsruimtes is ook mogelijk i.p.v. caravanstalling. De kosten voor verbouwen kunnen hetzelfde blijven maar ook meer zijn als er meerdere ruimtes moeten worden gegeneerd of extra verzwaring nodig is van de vloer. De ondernemer heeft geen verplichtingen om te helpen als de hurende partij komt, wat bij caravanstalling wel van toepassing is. De opbrengstprij is € 36 per m² per jaar. Bij 1.500 m² zal er € 54.000 aan opbrengsten per jaar worden gegeneerd.

In plaats van de grond te verhuren aan een andere agrarische ondernemer, zoals net benoemd, kan een ondernemer deze oppervlakte ook verhuren aan een investeerder voor zonnepanelen. Na onderzoek is gebleken dat de oppervlakte te minimaal is en er geen interesse in is. Middels 'Zon op erven' zal de ondernemer zelf een zonnepark realiseren op deze oppervlakte. De investering die de ondernemer moet doen voor het realiseren van een zonnepark is fors, tussen de 1 en 2,5 miljoen euro. Algemeen kan worden gesteld dat de terugverdientijd ligt tussen de 11 en 13 jaar. Dit is niet interessant. De periode van profiteren middels de SDE is hierdoor nog maar 4 tot 2 jaar (uitgaande van 15 jaar SDE). Er zijn verschillende berekeningen gemaakt, maar het rendement is minimaal.



& RESULTAAT

7. Sentiment zonnepark - landbouwgrond

Tijdens het onderzoek is er contact gezocht met twee stoppende boeren en één agrarische coach die actief is in de regio. Hierbij treft u enkele citaten:

“Mijn boerderij heb ik verkocht, inclusief de grond. Dit was voor mij de beste optie. Gezien mijn leeftijd had ik nog enkele jaren door kunnen boeren, maar heb toch besloten te stoppen. Geen opvolging en begon fysiek klachten te krijgen. De mogelijkheid tot een zonnepark was mij wel bekend. Buiten het feit dat verkoop (en dus verhuizen) absoluut voor mij de meest interessante optie was op dit moment, was een zonnepark bij mij sowieso niet geschikt geweest. Ook al was ik op de locatie blijven wonen. Stoppen is een proces op zich. Deze keuze heb ik bewust gemaakt. Een zonnepark op de locatie waar voorheen mijn koeien liepen, zou ik zeker niet zien zitten. Daarnaast dient de grond gebruikt te worden waarvoor die bestemd is: landbouw.”

“Inmiddels ben ik nu drie jaar gestopt. Een groot deel van de grond heb ik verkocht. Zelf bezit ik nu nog 8 ha, werk buiten de deur maar woon nog steeds op de locatie. Er staan twee schuren. Eén oudere schuur en een relatief jonge schuur (8 jaar ouder). Op de nieuwe schuur heb ik zonnepanelen geplaatst. De plek waar ze thuishoren. Niet op agrarische grond! Ook al was het financieel interessant geweest en kon ik enkele duizenden euro's per jaar ontvangen dan had ik het nog niet gedaan. Hier heb ik altijd in alle vrijheid gewoond. Een park van max. 2 ha waar ik op kijk past niet. Daarnaast is het mooie agrarische grond wat agrarisch moet blijven.”

“Tijdens mijn werkzaamheden binnen de gemeente is er geen enkele boer geweest die er over heeft gesproken. Niet de actuele stoppers, niet de toekomstige stoppers. Ze schijnen wel op de hoogte te zijn, maar maken er blijkbaar geen aanspraak op.”

7.1. Regionale trend

DLV Advies herkent bovengenoemde opmerkingen. De vraag is ook gesteld aan andere gestopte agrariërs in de regio Achterhoek. Hieruit blijkt dat zonneparken rond het eigen erf met een oppervlakte van maximaal 2 ha niet sterk worden gedragen. Enkele gaven aan de mogelijkheid wellicht te willen onderzoeken, maar dan moet er een “zeer goed rendement” tegenover staan of een “goede huurprijs voor de grond”. Daarnaast blijft het zicht een punt van aandacht. Liever kijken ze er niet op of tegenaan, iets wat bij een agrarische bouwkveld bijna onoverkomelijk is.



&RESULTAAT

8. Conclusie

Kijkend naar de resultaten uit het onderzoek zijn er twee grote redenen waarom (gestopte) agrariërs geen aanspraak maken op het beleid van de gemeente.

8.1 Financieel niet interessant

Uit berekeningen is gebleken dat een zonnepark met een omvang van maximaal 2 ha financieel niet interessant is. De terugverdientijd ligt tussen de 11 en 13 jaar. Een bank gaat vaak niet mee in een financiering met een terugverdientijd van meer dan 10 jaar. De erfeigenaar dient dan uit eigen vermogen het park te realiseren. Andere opties zijn financieel interessanter.

8.2 Sentiment zonnepark

Naast het feit dat het financieel geen interessante investering is, heerst er ook een bepaald sentiment tegen zonneparken op agrarische grond. Dit merkt DLV Advies landelijk, maar is ook gebleken uit enkele gesprekken met gestopte agrariërs in de gemeente Oost Gelre.