VASTGOED JOURNAAL

Zoncoalitie - Vijf tips voor zonne-energie op vastgoed

20-11-2019 15:29



Overweegt u een zonnestroomproject op uw dak te realiseren? Zonnepanelen zijn altijd een goede add-on investment, zo zegt algemeen-directeur Alex Muhring van Zoncoalitie, het onafhankelijke platform voor zonne-energie op vastgoed. Of een vastgoedeigenaar nou zelf investeert in een zonnestroom-installatie of als de keuze wordt gemaakt het dak te verhuren.

VASTGOED JOURNAAL



“Volgend voorjaar zal de overheid nog eens twee miljard euro aan subsidies beschikbaar stellen"

“Het loont om te kijken hoe je er het meeste uit kunt halen”, aldus Muhring. “Welk financieel model en welke oplossing passen het beste bij de situatie?” Zoncoalitie helpt vastgoedeigenaren om op deze en andere relevante vragen een goed antwoord te vinden. Het team van Zoncoalitie heeft vijf tips voor vastgoedeigenaren die een zonnestroomproject willen realiseren: bereid het project goed voor, bekijk verschillende scenario’s, vraag op eigen naam subsidie aan, vergelijk de verschillende aanbieders en controleer het systeem na oplevering.

Over Zoncoalitie
Zoncoalitie is het onafhankelijke platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten op commercieel en maatschappelijk vastgoed. Zoncoalitie informeert vastgoedeigenaren over de voordelen en mogelijkheden van zonnestroom, regelt de SDE+ subsidieaanvraag, voert een technische haalbaarheidsstudie uit en geeft onafhankelijk advies bij de keuze voor het exploitatiemodel. Door middel van een onderhandse aanbesteding verzorgt Zoncoalitie een gerichte uitvraag richting aanbieders van zonnestroominstallaties, waarna de vastgoedeigenaar uit vergelijkbare offertes de meest geschikte aanbieder kan kiezen. De vastgoedeigenaar krijgt concurrerende en beter passende offertes omdat Zoncoalitie het voorwerk doet.

1. Bereid het project goed voor. “Het is belangrijk de installatie van een zonnedak goed voor te bereiden. De realisatie van een zonnestroom project is niet alleen een zaak van: ik heb een groot dakoppervlak en leg dat maar vol met panelen. Dat is veel te kort door de bocht. Zaken als de

draagkracht van het dak, de mogelijkheden van het elektrisch inkoppelen – kan de opgewekte energie een directe bestemming krijgen of worden terug geleverd aan het net en wat is de capaciteit – en het dak onderhoud bepalen in sterke mate de uitgangspunten en dus uiteindelijk de opbrengst van het te realiseren systeem. Een goede voorbereiding voorkomt dat zich op een later moment problemen voordoen. Of dat er een onvoorziene rekening op tafel komt te liggen."

2. Bekijk de verschillende scenario's. "Elk dak is anders. Elk gebouw is anders. En elke eigenaar heeft met zijn pand zo zijn eigen bedoelingen. Bedenk goed wat je prioriteit is en wat het betekent als je kiest voor het verhuren van je dak of voor het zelf exploiteren van het zonnestroomsysteem. Bedenk daarbij ook dat het energielandschap de komende vijftien jaar flink zal veranderen. Wil je als gebouweigenaar de optie openhouden om gebruikers met een elektrische auto oplaadcapaciteit te bieden? Past het zelf exploiteren van een energiesysteem bij de kerntaken van een organisatie? Neem een zorginstelling. Zij moeten op de eerste plaats goede zorg verlenen. Als daarvoor alle beschikbare liquiditeit ingezet moet worden, dan ligt het meer voor de hand om het beschikbare dak te verhuren. Ben je investeerder in vastgoed met een toekomstgerichte focus op waarde maximalisatie, dan is het wellicht beter om het systeem zelf te exploiteren."

3. Vraag SDE+ aan op eigen naam. "Volgend voorjaar zal de overheid nog eens twee miljard euro aan subsidies beschikbaar stellen. Die zogeheten SDE+-subsidie is voor ieder zonnestroomsysteem essentieel. Gebouweigenaren kunnen het beste hun keuzevrijheid beschermen. Zet die aanvraag daarom op je eigen naam; dat is later alleen maar handig. Zeker als op het moment van de aanvraag nog niet duidelijk is welke financiële of juridische structuur het beste is en met welke aanbieder het project zal worden gerealiseerd, dan is het belangrijk keuzevrijheid te hebben. Dat is overigens ook goed voor je onderhandelingspositie. Achteraf de tenaamstelling van een toegekende subsidie veranderen is erg lastig."

4. Vergelijk aanbieders voor een onderbouwde keuze. "Er zijn veel nieuwe toetreders in de zonne-energie sector. Wie is in dat snel groeiende aanbod dan de juiste partner? Zeker voor gebouweigenaren die een begin maken met het realiseren van zonnestroomprojecten is het lastig kiezen. Het is belangrijk goed vergelijkbare offertes te ontvangen om een goede afweging te kunnen maken. Ongeacht of je nu kiest voor een eigendom of dak verhuur structuur. Je kunt vergelijken op meerdere criteria, zoals turn-key watt piek prijs, het op te wekken vermogen, of kosten voor onderhoud."

5. Laat een onafhankelijke audit uitvoeren na oplevering. "Na oplevering van een installatie is het belangrijk het systeem te laten keuren door een onafhankelijke partij om te weten of het systeem conform de richtlijnen is ontworpen en aangesloten. Ook om bij een eventuele calamiteit een claim van de opstalverzekeraar te voorkomen. Het voorkomen van een situatie waarin de slager zijn eigen vlees keurt vinden niet alleen opstalverzekeraars, maar ook financiële instellingen prettig."

VASTGOED JOURNAAL



Team Zoncoalitie
Algemeen-directeur Alex Muhring staat aan het roer van Zoncoalitie. Na ruim tien jaar actief te zijn geweest als bankier in Londen en als investeerder in Oost-Europa is hij gepassioneerd geraakt over zonne-energie. Door zijn achtergrond in de financiële sector weet hij wat nodig is om de opbrengst van een zonnestroomproject te maximaliseren voor de vastgoedeigenaar.

Robert ten Broek is technisch-directeur. Hij is hiervoor actief geweest bij Ampelmann Operations en was daar verantwoordelijk voor verschillende offshore-projecten in Europa en Zuid-Amerika. Hij geeft leiding aan de afdeling voor haalbaarheidsstudies en aanbestedingen.

Adriaan Copper is commercieel- en financieel-directeur. Ruim twaalf jaar lang was hij actief in leidinggevende functies bij onder meer ABN Amro en Rabobank in binnen- en buitenland. Hij is thuis in actuele klimaat- en duurzaamheidsvraagstukken.

Redactie