

Energiecrisis – 5 trends in een complexe zonne-energiemarkt

18-11-2022 09:27

In het huidige klimaat is de business case voor zonne-energie overtuigender dan ooit. Maar met welke factoren krijg je te maken als je kiest voor zonnepanelen op jouw vastgoed? [Adriaan Copper](#) van Zoncoalitie geeft je met plezier een overzicht van de dynamische markt en actuele trends, zodat jij niet voor verrassingen komt te staan als je een zonnestroomproject wilt realiseren.

Hij besteedt in dit blog aandacht aan

- de huidige situatie (welke gevolgen hebben de hoge energieprijzen?);
- financiële zaken (stijgende rente en de rol van subsidie, hoe behaal ik het meeste rendement?);
- technische aspecten (is mijn dak sterk genoeg, hoe leg ik de panelenpuzzel en hoe ga ik om met congestie?);
- mobiliteit (hoe benut ik de kansen die er zijn voor elektrische auto's, EV chargers?);
- beheer (als mijn panelen er liggen, wie onderhoudt ze dan?).

In dit artikel vind je een korte inleiding in deze onderwerpen. Wil je goed beslagen ten ijs komen, meld je dan direct aan voor het [gratis webinar op dinsdag 29 november](#).

Huidige situatie op de zonne-energiemarkt

Door de actuele hoge energieprijzen is de wens en noodzaak om te verduurzamen door middel van zonne-energie enorm toegenomen. Iedereen merkt het immers in zijn portemonnee. Grootverbruikers hadden tot voor kort vaak kale energietarieven van rond de € 0,05 per kWh (dal), maar betalen nu al gauw het vijfvoudige. De investeringskosten voor zonne-energie zijn ook omhooggegaan, maar die zijn niet zo hard gestegen als de energieprijzen. De business case is er dus beter op geworden, ondanks het feit dat de subsidie vrijwel nihil is. Zeker in situaties waarin zonnestroomsystemen volledig afgestemd zijn op het verbruik van de gebruiker van een vastgoed, zien we dat de besparing die behaald wordt als de stroom zelf wordt opgewekt een goede business case oplevert.

Verder zagen we eerder vaak dat het in split incentive-situaties (als het eigendom en het gebruik van het pand gescheiden is) lastig was om een zonnestroomproject te realiseren in verband met tegenstrijdige belangen. Soms was de huurder geïnteresseerd in zonne-energie en de eigenaar niet, soms andersom. Nu merken wij dat de wens om te verduurzamen er meestal aan beide kanten is en het liefst hadden ze het zonnedak gisteren al gerealiseerd! Dus het gevoel van urgentie is in de hele markt significant gegroeid.

Het is ook makkelijker geworden om eventuele technische aanpassingen aan het gebouw mee te nemen in de business case. Projecten die een aantal jaar geleden moeilijk rond te rekenen waren, zijn met de huidige energieprijzen en technologieën wél mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan de inzet van lichtgewicht zonnepanelen of situaties waarin iets aan de dakconstructie of de elektrische inpassing moet gebeuren.

Financiële zaken

Enkele jaren geleden zetten de meeste partijen pas echt de stap tot een haalbaarheidsonderzoek en het zoeken van een geschikte aanbieder als ze een SDE+(+) subsidie hadden. Op dit moment speelt de subsidie amper meer een rol in de markt. Zeker als er sprake is van een dakgebonden zonnestroominstallatie, die is afgestemd op de energiebehoefte van de huurder/gebruiker van het pand, is subsidie eigenlijk niet meer relevant. De subsidie is natuurlijk nog steeds fijn om te hebben, want we weten niet wat de energieprijzen gaan doen in de toekomst. Maar het is niet meer iets waar partijen op wachten voordat ze stappen richting realisatie zetten.

Daarnaast bestaan er ook subsidiemogelijkheden op lokaal niveau, bijvoorbeeld voor ondersteuning bij constructieve aanpassingen of het haalbaarheidsonderzoek, die nog steeds wel helpen. Ze nemen barrières weg en stimuleren tot actie.

Vastgoedeigenaren kiezen vaak voor een structuur waarin de investering wordt gefinancierd vanuit de hypotheekfinanciering en dan is die stijgende rente ook wel van belang, maar gelukkig verlenen banken regelmatig korting op groene producten. Dus de stijgende rente heeft impact, maar de hoge energieprijzen zorgen ervoor dat de business case van zonnepanelen op zakelijk vastgoed nog steeds goed is rond te rekenen.

Technische aspecten

Er zijn steeds meer technische factoren die je mee moet nemen bij het ontwerp van een dak met zonnepanelen. Je kunt denken aan de technische aspecten van het gebouw: de constructie, de dakopbouw, de levensduur van het dak, de aansluiting. Maar wat de puzzel op steeds meer plekken complexer maakt, is de congestieproblematiek. Op heel veel plekken in het land is er geen ruimte meer om energie terug te leveren op het net, dus moet je een zonnestroominstallatie afstemmen op het energieprofiel van de gebruiker en bedenken met welke verliezen je genoeg neemt en wat de opties zijn om dit te beperken.

Door dit probleem ontstaan ook kansen met laadpalen, opslag en dergelijke. Als je kijkt naar verduurzaming van je pand met zonnestroom, dan is het goed om ook meteen te kijken naar deze kansen. Wellicht is er een parkeerterrein dat je wilt overkappen? Die business case is interessant om meteen mee te nemen, zeker als er nog ruimte zit in een deel van de opbrengst vanuit het dak die je niet binnen het gebouw benut. Juist dan is het de moeite waard om de link naar mobiliteit en opslag te onderzoeken en meteen mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek.

Mobiliteit

We weten allemaal dat ons vervoer de komende jaren overgaat van fossiel op elektrisch. Vanaf 2035 mogen in Europa geen nieuwe auto's meer verkocht worden die op fossiele brandstof rijden. Laadpalen zijn daardoor natuurlijk een kans (soms ook een verplichting) om meteen mee te nemen op het moment dat je kijkt naar de verduurzaming van je vastgoed met zonnestroom. Die mogelijkheid roept ook weer vragen op: welk type laadpalen is geschikt, wil ik die laadpalen in eigendom hebben of leg ik dat bij een derde, kan ik die laadpalen aansluiten op de aansluiting die ik al heb of wil ik daar een aparte aansluiting voor creëren? Het is interessant om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en dit integraal met je zonnestroomproject op te pakken.

Beheer van de pv-installatie

Een zonnestroomsysteem op zich is technisch niet heel complex, maar bestaat wel uit verschillende schakels die ervoor moeten zorgen dat je het gewenste rendement behaalt. Er kunnen echter allerlei technische problemen ontstaan in een systeem. Zo kunnen er panelen uitvallen, storingen in omvormers ontstaan, viezigheid op het dak kan het systeem negatief beïnvloeden. Verzekeraars eisen gewoonlijk minimaal een keer per jaar een visuele inspectie, maar wij raden aan regelmatig even een kijkje te nemen op het dak. Als een probleem bijvoorbeeld in juni ontstaat en je ontdekt het pas na een paar weken, dan is de impact vrij groot. Die drukken de business case die van tevoren is geschetst en dat is zonde.

De ervaring leert: de performance van een zonnestroominstallatie moet scherp in de gaten gehouden worden en er dient snel gehandeld te worden op het moment dat deze niet produceert zoals verwacht. Zeker bij eigenaren die veel vastgoed hebben (denk aan systemen op diverse locaties met verschillende type panelen, omvormers en monitoringsystemen) kan het beheer behoorlijk complex zijn. Het is daarom verstandig om dit professioneel in te richten.

De complexiteit van zonnepanelen op zakelijk vastgoed

Zoals blijkt uit het bovenstaande, krijgt iedereen die een zonnestroominstallatie wil realiseren te maken met een breed scala aan factoren die de optimale installatie en toekomstige keuzes beïnvloeden. Eenmaal aangelegd kan blijken dat een kleine beslissing grote gevolgen heeft, niet alleen voor de opbrengst van het zonnestroomsysteem, maar ook in bredere zin. Zorg er dus voor dat je vóór de realisatie van start gaat een helder beeld hebt van alles wat er op dit moment en in de nabije toekomst speelt. Want een zonnestroomproject is zonder twijfel de moeite waard, zeker nu.

Meld je aan voor het webinar [‘Energiecrisis – 5 trends in een complexe zonne-energiemarkt’](#) op Vastgoedjournaal.nl

Redactie