VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedeigenaren opgelet: 'Straks ga je betalen voor zonnepanelen'

20-11-2019 14:59

Zonnepanelen zijn een goede manier om een pand in één klap te verduurzamen. Maar er is haast bij geboden, want de SDE+ subsidie gaat in zijn huidige vorm verdwijnen. VJ sprak met Maurits van Oranje (links op foto) en Johannes Duijzer (rechts op foto) van Sunrock over de noodzaak van verduurzamen en hun ambities in Europa. “Je laat geld liggen als je dit jaar niet kiest voor zonnepanelen en als je niet oppast kun je het straks verplicht zelf gaan betalen.”

“Als je als vastgoedeigenaar veel kosten moet maken en moeite moet doen om zonnepanelen te installeren, dan snap ik dat je twijfelt"

Het Nederlandse bedrijf Sunrock ontwikkelt, realiseert, financiert en beheert grootschalige zonneparken op daken van logistiek, industrieel en commercieel vastgoed. Sunrock is sinds 2011 actief in Nederland, België en Italië en heeft meer dan 7 miljoen vierkante meter aan zonneprojecten in portefeuille. Goed voor 700 megawatt aan vermogen, oftewel elektriciteit voor zo’n 200.000 huishoudens.

Dak als extra inkomstenbron

VJ ontmoette algemeen directeur Johannes Duijzer en commercieel directeur Maurits van Oranje op hun kantoor in Amsterdam om te praten over de noodzaak van zonne-energie en hun ambities voor Nederland en daarbuiten. Want ondanks dat Sunrock de afgelopen jaren flink is gegroeid zijn er nog steeds partijen in het vastgoed die over de streep moeten worden getrokken om hun panden te verduurzamen. Onbegrijpelijk vindt Van Oranje.



“Als je als vastgoedeigenaar veel kosten moet maken en moeite moet doen om zonnepanelen te installeren, dan snap ik dat je misschien twijfelt. Maar wij tonen aan hoe eenvoudig het is en hoe makkelijk je jouw dak kan inzetten als extra inkomstenbron. Daarnaast neem je jouw maatschappelijke verantwoordelijkheid. De

discussie moet niet zijn of je gaat verduurzamen, maar hoe je gaat verduurzamen en zonne-energie is een goede stap in die richting. Nederland telt gemiddeld 920 zonuren per jaar, dus waarom geen gebruik maken van deze energiebron?”

Duijzer vult aan: “De afgelopen jaren zijn meerdere vastgoedportefeuilles met onze zonnedaken erop verkocht en dit heeft geen enkel probleem opgeleverd, het vastgoed is juist in waarde toegenomen door onze zonnepanelen. Daarbij merken we dat de druk om daken te verduurzamen toeneemt. Overheid, banken, investeerders en vooral huurders huurders worden steeds kritischer en verwachten dat het dak gebruikt wordt als energiebron. Dus je kunt als eigenaar beter op deze vraag inspelen want als je te lang wacht mis je de boot.”

Extra verhuurbare verdieping

“Je laat geld liggen als je dit jaar niet kiest voor zonnepanelen en als je niet oppast kun je het straks verplicht zelf gaan betalen”

Hoe werkt Sunrock precies? Door op het dak van commercieel vastgoed, zoals bijvoorbeeld een distributiecentrum of hal, zonnepanelen te leggen, wordt het dak geen kostenpost maar juist een extra verhuurbare verdieping. Sunrock sluit met de vastgoedeigenaar een huurcontract van minimaal 16 jaar, in combinatie met het opstalrecht van het dak.

Sunrock is verantwoordelijk voor plaatsing, onderhoud en het uiteindelijke beheer van de panelen tijdens die periode. Volgens Van Oranje hebben deze panelen een technische levensduur van zo’n 25 tot 30 jaar. Ook heeft Sunrock de technische kennis in huis om in te schatten welke dakconstructies geschikt zijn voor de zonnepanelen of hoe deze geschikt gemaakt kunnen worden. Vanaf 3.000 m2 aan beschikbaar dakoppervlakte kan Sunrock al aan de slag.

De energie die wordt opgewekt door de zonnepanelen wordt grotendeels teruggeleverd op het elektriciteitsnet. Duijzer vertelt: “De pandeigenaar krijgt door de verhuur een langjarige vaste kasstroom erbij en de zonnepanelen zorgen voor een betere waardering van het pand. Het vastgoed wordt op een kostenefficiënte manier verduurzaamd en draag je op een makkelijke manier bij aan de energietransitie.”

VASTGOED JOURNAAL



Verduurzaming van de hele keten
De ambitie van Sunrock is om de 7 miljoen vierkante meters aan zonnepanelen te verdubbelen de komende vijf jaar en uit te breiden naar andere landen, zoals Spanje en Duitsland. Ook wil Sunrock verder gaan dan alleen zonne-energie opwekken, maar ook bijdragen aan de opslag van deze energie en helpen met het stabiliseren van het energienetwerk. Van Oranje licht toe: “Zo willen we niet alleen het vastgoed duurzaam maken, maar op den duur bijdragen aan de verduurzaming van de hele keten. Denk bijvoorbeeld aan het opladen van elektrische vrachtwagens met de opgewekte zonne-energie.”

Duijzer voegt toe: “We willen onderdeel uitmaken van de energietransitie en netbeheerders uitdagen om mee te denken en te ontwikkelen. We moeten niet verzanden in denken dat het te laat is, maar juist doorpakken. Uiteindelijk is de visie van Sunrock niet om zoveel mogelijk zonnepanelen neerleggen, maar wij willen op termijn een speler zijn in heel Europa om te zorgen dat de grote logistieke hubs, duurzame energie opwekken en een serieuze partner zijn in de logistieke sector.”

SDE+ subsidie verdwijnt
Maar voordat het zover is wil Sunrock de vastgoedeigenaren in Nederland wakker schudden. Want de subsidie voor het installeren van zonnepanelen op bedrijfsgebouwen, de zogenaamde SDE+ subsidie, gaat in zijn huidige vorm verdwijnen.

VASTGOED JOURNAAL

Van 14 oktober tot en met 14 november is de laatste kans om gebruik te maken van de subsidieregeling (red: begin november werd bekend dat er nog een extra ronde komt in het voorjaar 2020). Duijzer zegt tot slot: “Er is in totaal zo’n €5 miljard beschikbaar en het is zonde om hier geen gebruik van te maken. Sunrock kan vastgoedeigenaren bij het aanvragen van de subsidie ontzorgen. Want waarom zou je het niet doen? Je dak verhuren voor het opwekken van zonne-energie is een extra inkomstenbron, je draagt bij aan verduurzaming en Sunrock is verantwoordelijk voor de plaatsing en beheer. Oftewel een win-win-win situatie.”

Meer weten? Neem contact op met Sunrock (https://www.sunrock.nl/) via info@sunrock.nl of via +31 (0)20 760 3776.

Kimberly Camu