

Vastgoedeigenaar staat centraal bij Solar Development Corporation

10-03-2020 14:11



Vastgoedjernaal ging in gesprek met Joost Leendertse, oprichter van Solar Development Corporation. Het jonge bedrijf houdt kantoor in een prachtig 17e-eeuws pand aan de Amsterdamse Herengracht. Het gesprek vindt plaats in een mooie vergaderzaal met uitzicht op de binnentuinen. Joost Leendertse is al vanaf zijn 23e ondernemer.

Zo begon hij twintig jaar geleden met het bedrijf Kindergarden. Leendertse: "Dit bedrijf is een enorm succes geworden, met veel vestigingen. Inmiddels heb ik dit bedrijf verkocht en ben ik met een nieuw idee op de markt gekomen." Eind 2018 is Leendertse begonnen met Water Wheel Green Securities, de overkoepelende organisatie van Solar Development Corporation. Leendertse: "We hebben destijds met zo'n tachtig man aan dit inventieve idee gewerkt. Mijn partners hebben dus een grote rol gespeeld bij de totstandkoming van dit bedrijf."

Beursgenoteerd vastgoedgebonden energiebedrijf op eigen dak

Onder zijn partners bevinden zich gerenommeerde bedrijven als het accountantskantoor PwC en het ingenieursbedrijf DNV GL. Zij dachten mee aan een concept dat vastgoedeigenaren de mogelijkheid biedt om een eigen beursgenoteerd vastgoedgebonden energiebedrijf op eigen dak te beginnen. Op de vraag hoe Leendertse destijds op zijn idee gekomen is, antwoordt hij: "Ik vroeg mij af wat de oorzaak is dat zoveel daken niet worden benut voor de productie van duurzame energie. Natuurlijk zijn sommige daken vanwege de constructie niet geschikt hiervoor."

Maar wat is daarnaast nog het probleem waarom zoveel vastgoedeigenaren ervoor kiezen om hier niks mee te doen? Naar wat wij nu weten, is een van de redenen dat het geen core-business is van de vastgoedeigenaar en door de wisselende kwaliteit van projecten is de vastgoedmarkt terughoudend geworden. Daarnaast ervaart de vastgoedeigenaar dat hij door de huidige werkwijze omtrent de SDE+subsidie geen eigenaar is van zijn zonnedak."

De vastgoedeigenaar staat centraal

Vanuit de overheid worden vastgoedeigenaren de laatste jaren overspoeld met regelgeving rondom duurzaamheid. Leendertse: "Wat wij bij Solar Development Corporation heel belangrijk vinden, is dat juist de vastgoedeigenaar centraal staat. Het dak is voor de vastgoedeigenaar, naast de huurder, het belangrijkste asset. Zonder dak kun je een pand immers niet verhuren. Het onbenut potentieel, al die duizenden vierkante meters dakpotentieel, vertegenwoordigt een financiële waarde."

Een financieel rendement uit het dak

Op de vraag wie de belangrijkste klanten zijn van Solar Development Corporation antwoordt Leendertse: "Dat zijn vastgoedeigenaren die op zoek zijn naar maximaal additioneel rendement via hun vastgoed. Wij hebben namelijk een nieuwe manier van werken bedacht, waardoor het voor vastgoedeigenaren heel eenvoudig wordt om een eigen beursgenoteerd energiebedrijf op hun eigen dak te beginnen."

Vastgoedeigenaren kunnen bij Solar Development Corporation terecht voor het plaatsen van zonnepanelen op hun dak, waarbij Solar Development Corporation en zijn partners ook het financieringstraject én de subsidieaanvraag uit handen nemen. Voor de vastgoedeigenaar is het wel van belang om de subsidie op eigen naam te laten aanvragen. Doet hij dit niet, dan is de vastgoedeigenaar met de huidige manier van werken in de markt geen eigenaar van het zonnedak, met alle voortvloeiende problemen van dien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het niet kunnen voldoen aan benodigde BENG-normen en aan problemen die ontstaan bij overdracht van eigendom."

Zoals al eerder aangehaald door Leendertse, staat de vastgoedeigenaar centraal: "In de huidige markt ontvangt de vastgoedeigenaar alleen additionele inkomsten uit huurstream. Bij ons behoudt de vastgoedeigenaar ook nog het eigendomsrecht van de stroomproductie uit de zonnepanelen. Dit krijgt hij in de vorm van extra rendement. Vastgoedbeleggers gaat het met name om het rendement. Door onze inventieve manier van werken, dalen de exploitatiekosten van het gebouw en stijgt de waarde-multiple van het gebouw voor de vastgoedeigenaar. Wij halen een enorm goed rendement uit het dak. En naast de eigenaar kunnen ook de stakeholders participeren."

Het rendement is erg afhankelijk van de ligging, de grootte en de verkregen SDE+subsidie. Om dit rendement te behalen, is een minimaal dakoppervlak nodig van 10.000 m² of meerdere daken die samen 10.000 m² beslaan. "Maar het belangrijkste vinden wij dat we de vastgoedeigenaar kunnen ontzorgen en hem tegelijkertijd het maximale rendement uit zijn dak kunnen bieden", aldus Leendertse.

Het spel van levensweg

Dat de vastgoedeigenaar centraal staat, wordt duidelijk als Leendertse de flexibiliteit in eigendom uitlegt: “De zonnepanelen op de daken liggen er zeker voor dertig jaar, dat garanderen wij. Een pand wordt zeker drie tot vijf keer in zijn levensweg verkocht of verhuurd. Dit kan de eigenaar alleen doen als het juridisch en fiscaal goed geregeld is. Als de eigenaar het pand wil verkopen, of een airco op het dak wil plaatsen, mogen wij nooit een belemmering zijn. Wij geven hem daarvoor flexibiliteit.”

Solar Development Corporation zegt op deze manier een brug te willen slaan tussen het enorme dakpotentieel voor zonne-energie in Nederland en de behoefte om hiermee te investeren in groene beleggingen. De exploitatie van het project wordt daarna ondergebracht in een speciaal hiervoor opgerichte vennootschap. De vastgoedeigenaar bepaalt zelf in hoeveel procent van de aandelen van deze bv hij wil beleggen.

Voldoende marktpotentie

Het idee van deze financieringsvorm is dat groene energie nieuw is op de markt. Op de vraag of er marktpotentie bestaat, is Leendertse heel duidelijk: “Wij zitten met veel grote partijen aan tafel en worden inmiddels regelmatig door hen gebeld, omdat ze geïnteresseerd zijn. Het concept wordt dus al omarmd.”

Leendertse vertelt dat hij zijn businessmodel niet alleen in Nederland, maar ook in andere Europese landen op de markt aan het brengen is. “De partners waar wij mee samenwerken werken immers ook internationaal.”

Bezoek de website van [Solar Development Corporation](#) voor meer informatie.