

# Sprintsessie Financiering Bedrijventerreinen

# Introductie Panel

**Bas Quick – Activum Groenlease – leasing voor MKB bedrijven**

**Han Wiendels – HMO – maatschappelijke gebiedsontwikkeling**

**Joka Bosch – Oost NL – collectieve financieringen**

**Jan-Willem Vogels – Rabobank – (bank)financiering voor individuele bedrijven en collectieven**

**Sanne Hebbink-Swinkels – Dirkzwager – Juridische aspecten rondom collectieve verduurzamingsprojecten**

# Bas Quick – Activum Groenlease



Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland





# Versnellen verduurzaming op bedrijventerreinen.

---

Zwolle, 20 juni 2024  
PVB Nederland

Bas Quick, 0630082859





# Introductie Activum Groen Lease



## Groen Lease calculator

Type	Zonnepanelen
Looptijd	Select...
Investeringsbedrag	Zonnepanelen
Aanbetaling	Infra-rood panelen
	Led
	Energie-opslag
	Laadpalen

Maandbedrag **€3.162,23** [Mail Offerte](#)

[www.groen-lease.nl](http://www.groen-lease.nl)

- Alternatief voor traditionele financiering
- Dus bank-onafhankelijk
- Specialist in financiering energietransitie MKB
- Groot netwerk installateurs / EPC'ers
- Financiële lease, snel duidelijkheid, transparant
- 100% financiering, maximaal 10 jaar
- On-line calculator
- Objecten:
  - PV
  - Batterijen / snelladers
  - Infrarood panelen
  - LED



# Versnelling, hoe dan?

---

Versnelling door de koplopers te faciliteren met een goed en snel te faciliteren met een transparante financiering

- ✓ Specialisme
- ✓ Advies
- ✓ netwerk

**Collectief is mooi, maar wacht niet op andere (vertragende) partijen, kom in actie!**

**"Niets doen is duurder"**





**Activum**  
Groen Lease

---

## **Activum Groen Lease**

Asterweg 19 C6

1031 HL Amsterdam

020-788 33 00

[www.groen-lease.nl](http://www.groen-lease.nl)

[Bas.quick@activum-finance.nl](mailto:Bas.quick@activum-finance.nl)





# Han Wiendels - HMO

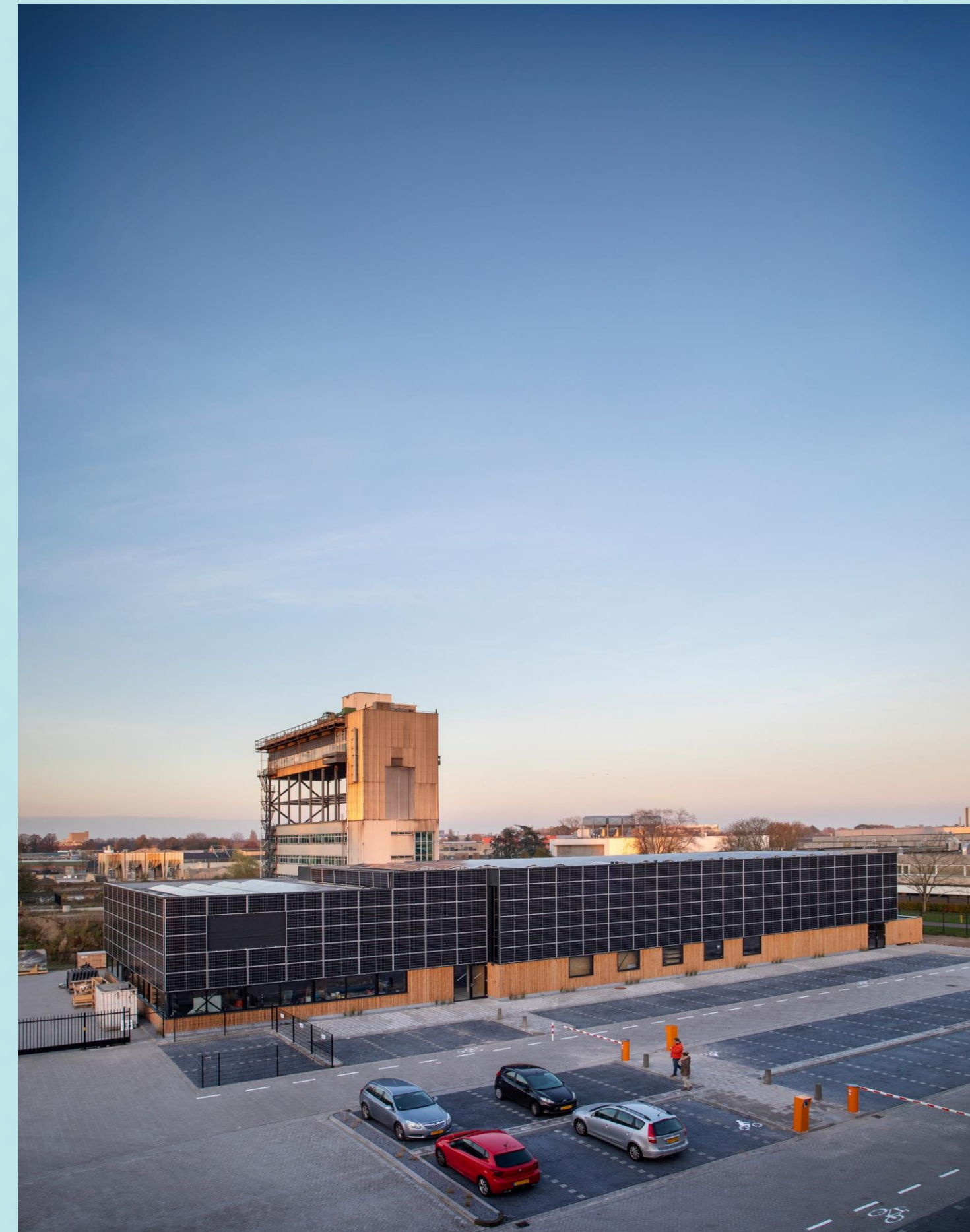


Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland



# Herstructureringsmaatschappij Overijssel NV

- Sinds 2009, provincie Overijssel 100% aandeelhouder
- Startkapitaal € 7,5 miljoen, opgave 900 ha bedrijventerrein herstructureren
- Nu: balanstotaal € 100 miljoen
- Aanjaagde investeringen: > € 1 miljard
- Ondernemen, ontwikkelen, kopen, slopen, bouwen, financieren, ontwerpen, project- en procesmanagement, kennistransfer
- [www.werkvraaggericht.nl](http://www.werkvraaggericht.nl) en [www.hmo.nl](http://www.hmo.nl)







## Private investeringen zijn cruciaal

- Herstructurering bedrijventerreinen = goede bedrijfshuisvesting in vitaal gebied
- Kern: maatschappelijk vraagstuk wordt ondernemersbelang
- Private investeringen aanjagen: eigen verantwoordelijkheid ondernemer, sturen op business case, marktconformiteit en 100% revolverendheid
- Vastgoed- en gebiedsontwikkeling: verbinding tussen ondernemersbelang en maatschappelijk belang
- Koppelkansen: maatschappelijke transitie





## Financieren is maatwerk

- Vastgoedfinanciering en impact voor het gebied (zoals inbreiding)
- Zekerheden: hypotheekrecht, pandrechten
- Doorlooptijd koppelen aan maatschappelijk resultaat
- Vennootschappelijk structureren
- Van huurovereenkomst naar belegging en terug naar bouwfinanciering
- Sturing op overheidsrisico's (visie, beleid, programma, bestemming, vergunningen)



# Van rotte plek naar goede belegging





## Zon op dak: structureren en financieren



- Vanaf 2015 circa 60 ha 'zon op dak' gerealiseerd
- Financiering: eigen middelen, lening € 10,7 miljoen Energiefonds Overijssel en SDE-subsidies (84 beschikkingen)
- Rol HMO: opdrachtgever technische realisatie, financieel en juridisch structureren van een projectvennootschap ('Dak BV'). Subsidie, exploitatie, opstalrecht, huurovereenkomst
- Exit door verkoop BV, inclusief SDE-subsidie en 'opknippen' lening EFO, of door verkoop installatie. Uitvoering volledig revolverend



# Joka Bosch - OostNL



Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland



# Financiering Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Financiering Oost NL

Joka Bosch

20 juni 2024





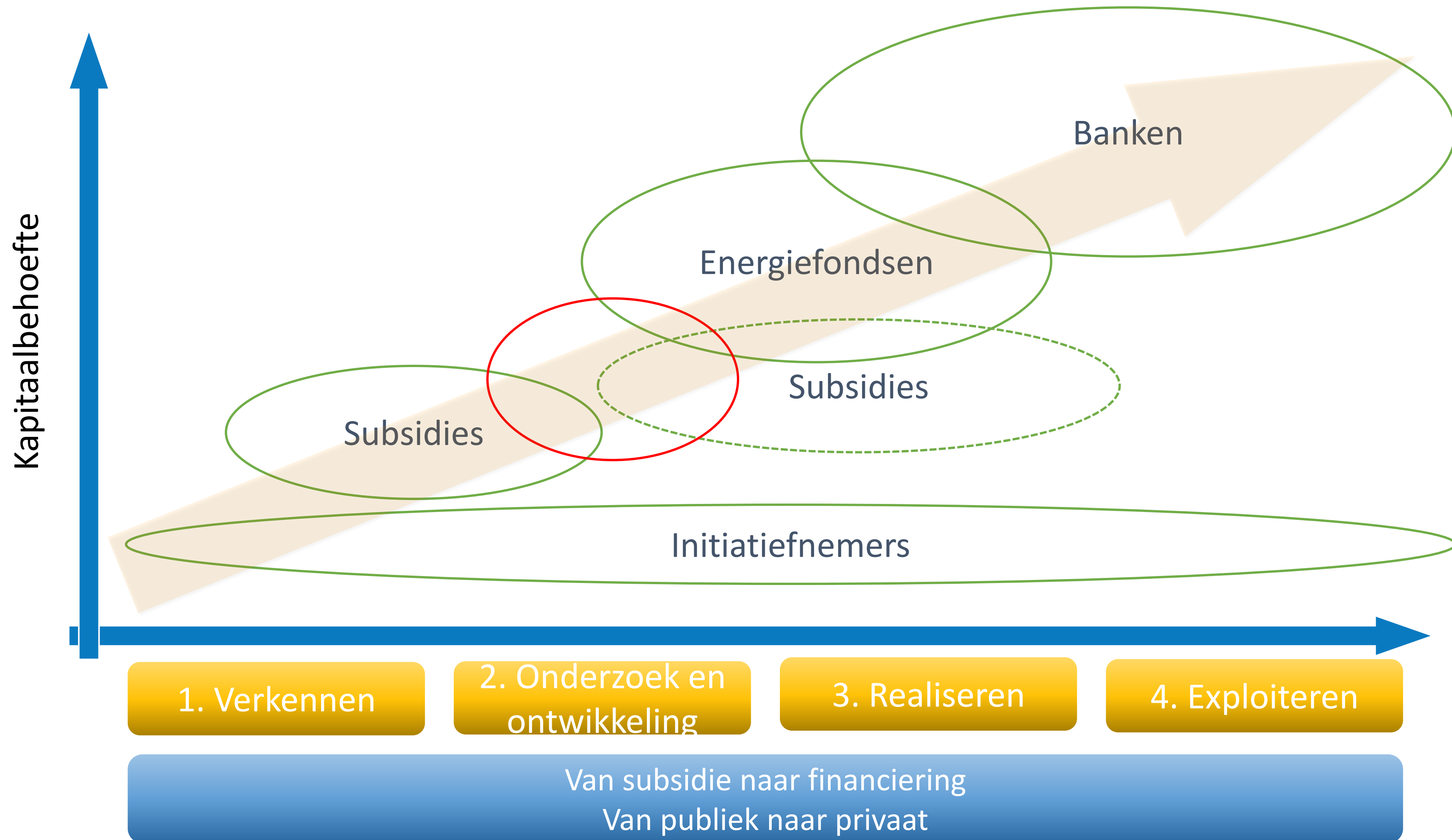
## Oost NL

De regionale ontwikkelingsmaatschappij (ROM) van Oost Nederland; Gelderland en Overijssel

- Afdeling Business Development voor kennis, ondersteuning
- Afdeling Capital voor financiering in vorm van lening



# Financierings Gap





Ontwikkelfase opgedeeld in onderzoek/data en ontwikkeling van project

1. Onderzoeksfase is gericht op data verzamelen en inzicht krijgen in huidig en verwacht verbruik,
  - In de praktijk is data verzamelen tijdrovend en moeilijker dan gedacht
  - Toekomstig verbruik nog onzeker, wil je verduurzamen door minder gas te verbruiken en meer te elektrificeren? Of ga je bedrijfsproces efficiënter inrichten en gebruik je minder energie?
  - Go / no-go besluit

Financiering door overheden en bedrijven



# Fase 2 onderzoek en ontwikkeling (2)

## 2. Ontwikkelfase

Kosten voor:

- Organisatorisch
- Technisch
- Juridisch
- Financieel

Go / no-go om over te gaan naar realisatie

Ontwikkelfinanciering van Oost NL voor deze fase



# Hordes uit de praktijk

Wiens probleem lossen we op:

- De bedrijven?
- De gemeente?
- De netbeheerder?
- Anders...?

Belangen van alle betrokkenen moeten duidelijk zijn.

Geen eigenaarschap en gebrekkige samenwerking op industrieterreinen;

Onzekerheid en traagheid van overheidsbeleid op het gebied van (fiscale) regelgeving, vergunningen en subsidies;

Betrokken partijen willen vaak te veel in één keer, daardoor is er verlies aan focus en wordt het vaak onnodig complex;

Passende financiering; subsidie, financiering bedrijven en bank?



# Huidige stand van zaken

- Nog geen project op bedrijventerrein gefinancierd..., maar in gesprek met:
  - Smart Energy Hub De Mars in Zutphen
  - Bedrijventerrein de Aam in Zaltbommel
  - En meerdere bedrijventerreinen zijn geïnteresseerd.
  
- Leningsproduct in ontwikkeling:
  - Overijssel (samen met Energiefonds Overijssel)
    - Ontwikkelfase
  - Gelderland
    - Ontwikkelfase
    - Realisatiefase
    - MKB financiering verduurzaming



**Graag bespreken we praktijk ervaringen  
in kleinere groep**





# Jan-Willem Vogels - Rabobank



Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland





# Financieren van verduurzaming bedrijventerreinen



# Hoe verduurzamen bedrijventerreinen?

## Energietransitie

- Energiebesparende maatregelen
- Duurzame energie opwek
- Zelfvoorzienend terrein
- Storage en opslag
- Van het gas los
- Mobiliteit
- Elektrificatie Bedrijfsprocessen



## Circulaire Economie

- Circulaire bedrijfsprocessen
- Duurzaam materiaal/biobased
- Afvalverwerking
- Recycling



## Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- Groenplan Bedrijventerrein
- Hitteplan
- Tegengaan wateroverlast
- Bomenplan
- Groene gevels/daken



Verduurzaming dient voor de lange termijn bestendig te worden

Alle elementen van verduurzaming dienen aanbod te komen

Verduurzaming geschiedt in samenwerking tussen partijen

# Financiering van verduurzaming bedrijventerreinen

## Energietransitie

- Individueel en/of Collectief
- Achter- of voor de meter
- Netcongestie
- Kostenreductie
- Transport en/of Energiehandel
- Energy hubs
- Mobiliteit

## Circulair

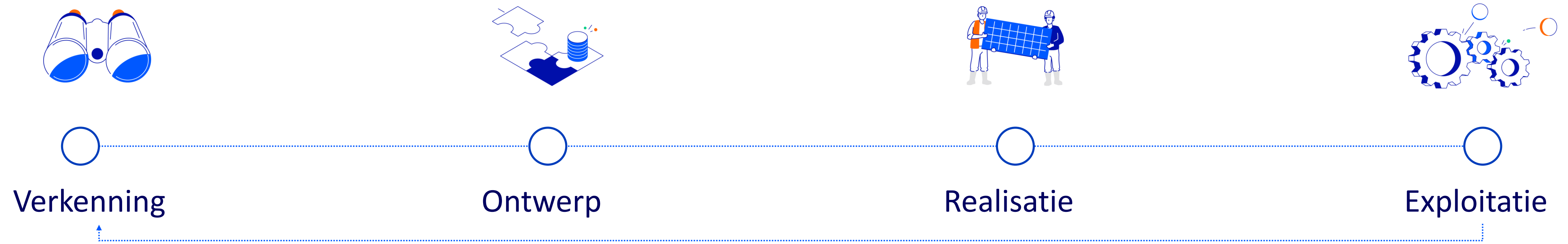
- Veelal individueel
- Kennis brengen
- Nieuwe businessmodellen
- Deelplatform

## Klimaatadaptatie

- Individueel eigen perceel
- Gemeente openbare ruimte
- Hitte/droogte/wateroverlast
- Verhouding 30/70
- Samenwerken met de gemeente
- Breng kwetsbare punten in beeld
- Binnen bestaande vastgoedfinanciering

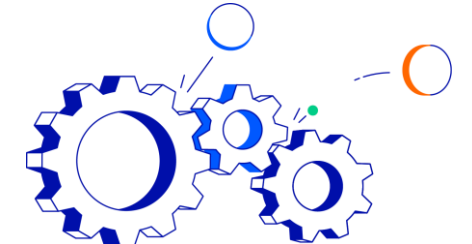
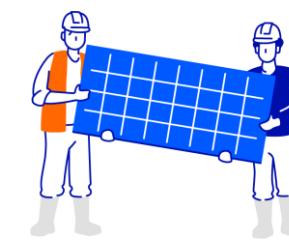
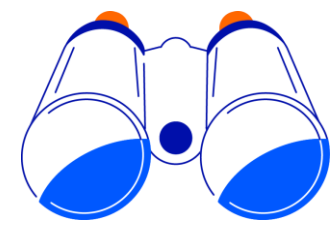


# De klantreis



Nieuwe deelnemers / nieuwe oplossingen

# Uitdagingen op alle niveaus



Verkenning

Ontwerp

Realisatie

Exploitatie

Hoe krijgen we de neuzen dezelfde kant op?

Hoe komen we aan de data?

Wie betaalt de onderzoeks-kosten?

Is er een positieve business case?

Hoe moeten we ons organiseren?

Heeft een energy hub hier toegevoegde waarde?

Wie kan ons begeleiden?

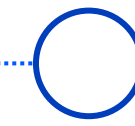
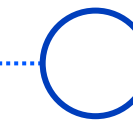
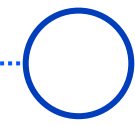
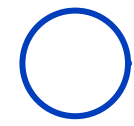
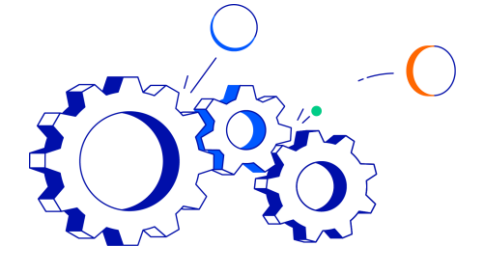
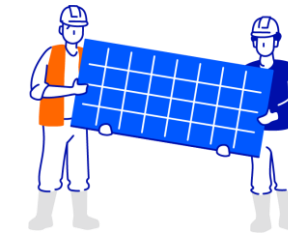
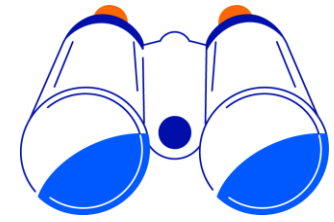
Wat kan en mag vanuit regelgeving?

Kunnen we deze business case financieren?

Welke juridische afspraken moeten we vastleggen?



# De klantreis



Verkenning

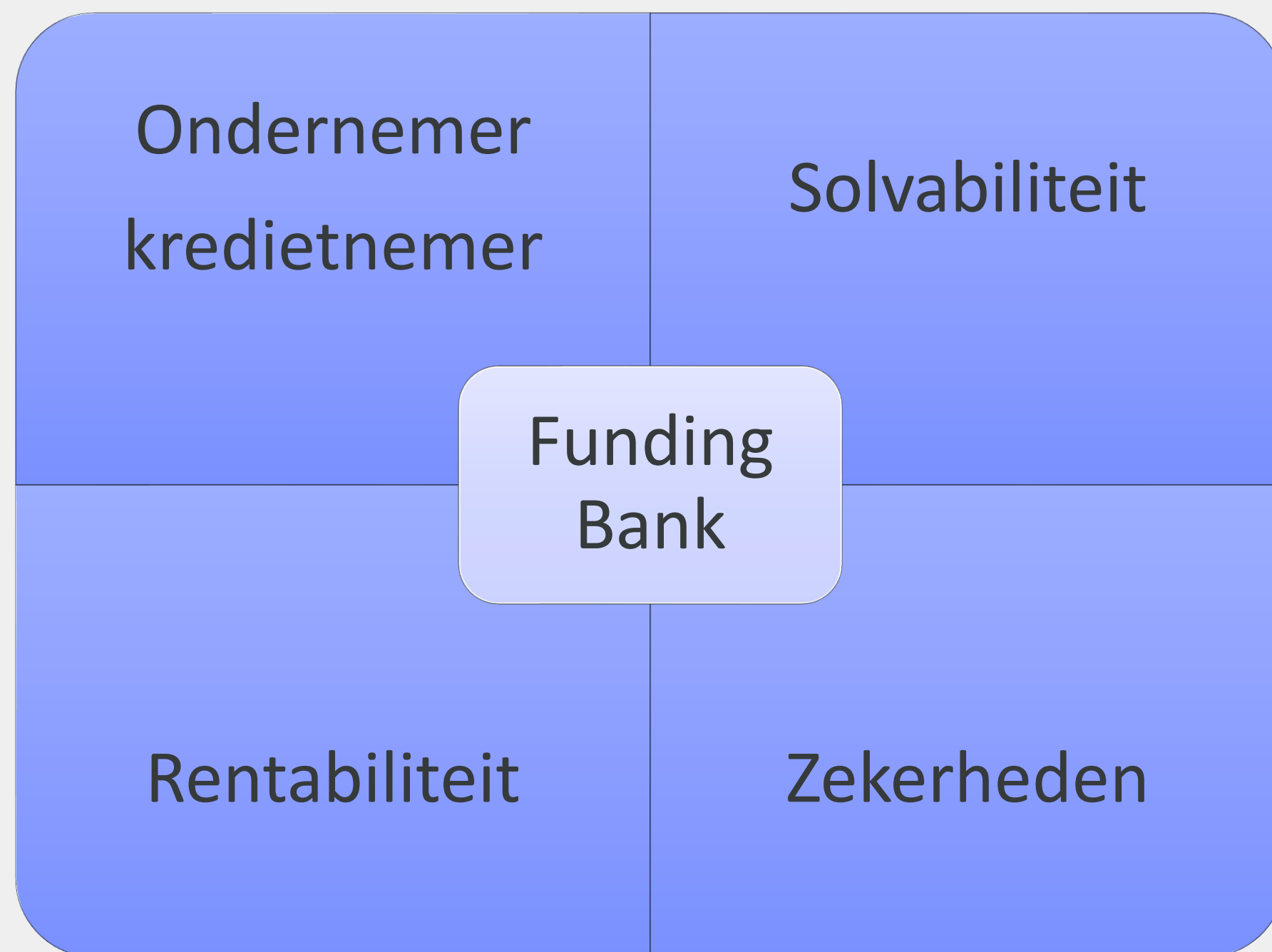
Ontwerp

Realisatie

Exploitatie

Soort	Verkenning	Ontwerp	Realisatie	Exploitatie
<b>Eigen vermogen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigen bijdrage ondernemers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inleg participanten</li> <li>BIZ/ondernemersfonds</li> <li>Crowd funding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inleg participanten</li> <li>Obligaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitatieresultaat</li> <li>Bestemmingsreserves</li> </ul>
<b>Subsidies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haalbaarheidssubsidies gemeente/provincie/ROM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelsubsidies</li> <li>Energiefonds</li> <li>Cooperatief dividend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investeringsubsidies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitatiesubsidies</li> </ul>
<b>Junior financiering</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Inleg participanten</li> <li>Rabo innovatie lening</li> <li>Invest NL</li> </ul>		
<b>Senior financiering</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancaire financiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancaire financiering</li> </ul>
<b>Andere</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Lease oplossingen</li> </ul>	

# Bouwstenen financiering banken



## 1. Bedrijfsanalyse:

1. Bij een bedrijfsanalyse onderzoek je verschillende aspecten van het bedrijf, zoals de organisatie zelf, marketing en financiën. Dit helpt je te begrijpen hoe het bedrijf presteert en waar je verbeteringen kunt aanbrengen om succesvol te worden of te blijven.

## 2. Financiële analyse:

1. Een financiële analyse geeft inzicht in de economische en financiële situatie van je bedrijf. Het beantwoordt vragen als: waar staat de organisatie nu en wat is er financieel nodig om doelen te bereiken?

## 3. Risicoanalyse:

1. Een risicoanalyse helpt je potentiële risico's te identificeren en te beoordelen. Dit kunnen financiële, operationele of strategische risico's zijn.
2. Je onderzoekt bijvoorbeeld welke risico's je bedrijf loopt bij veranderingen in de markt, technologie of regelgeving.



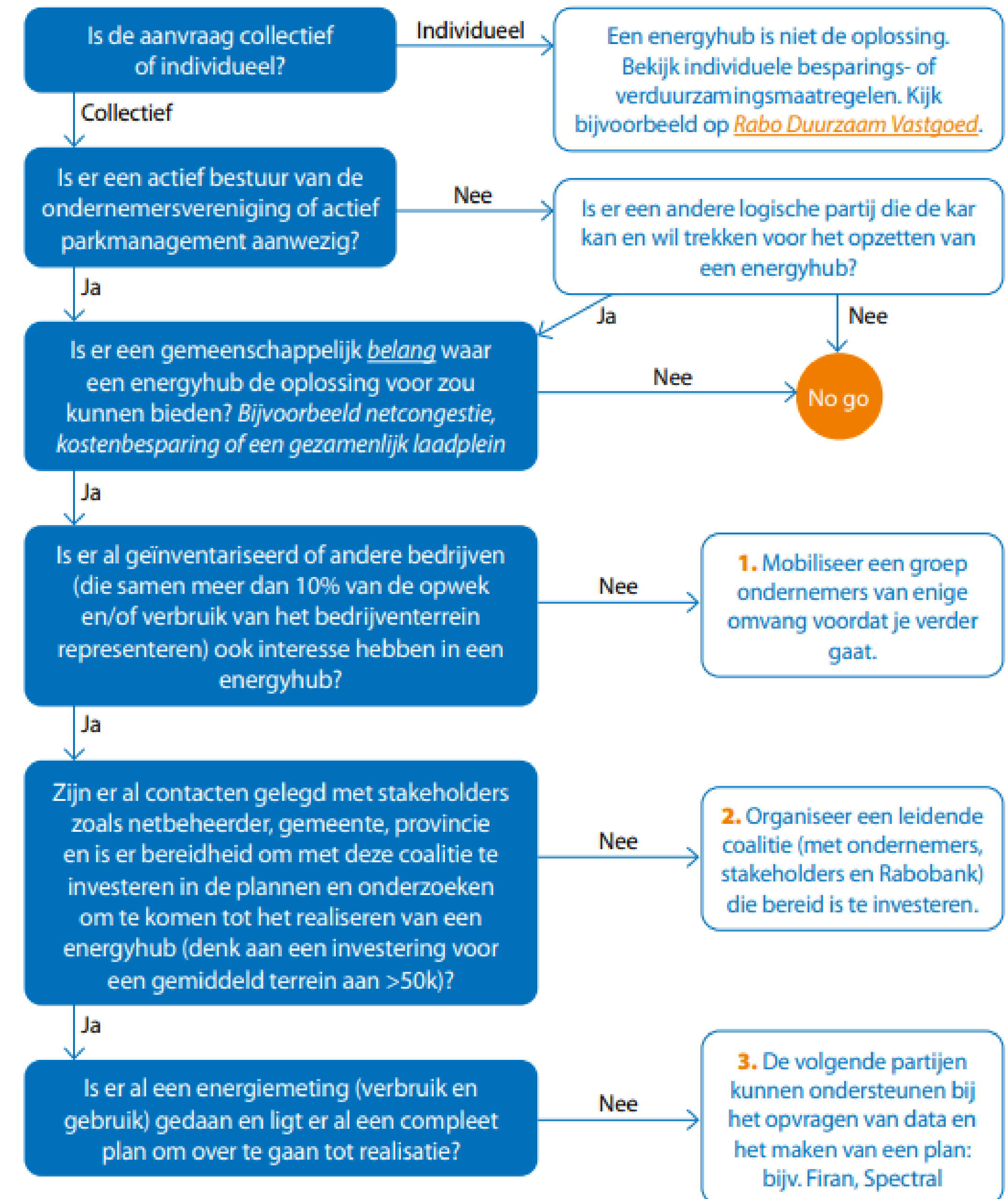
Dank voor uw  
aandacht



# Stappenplan Energy Hub

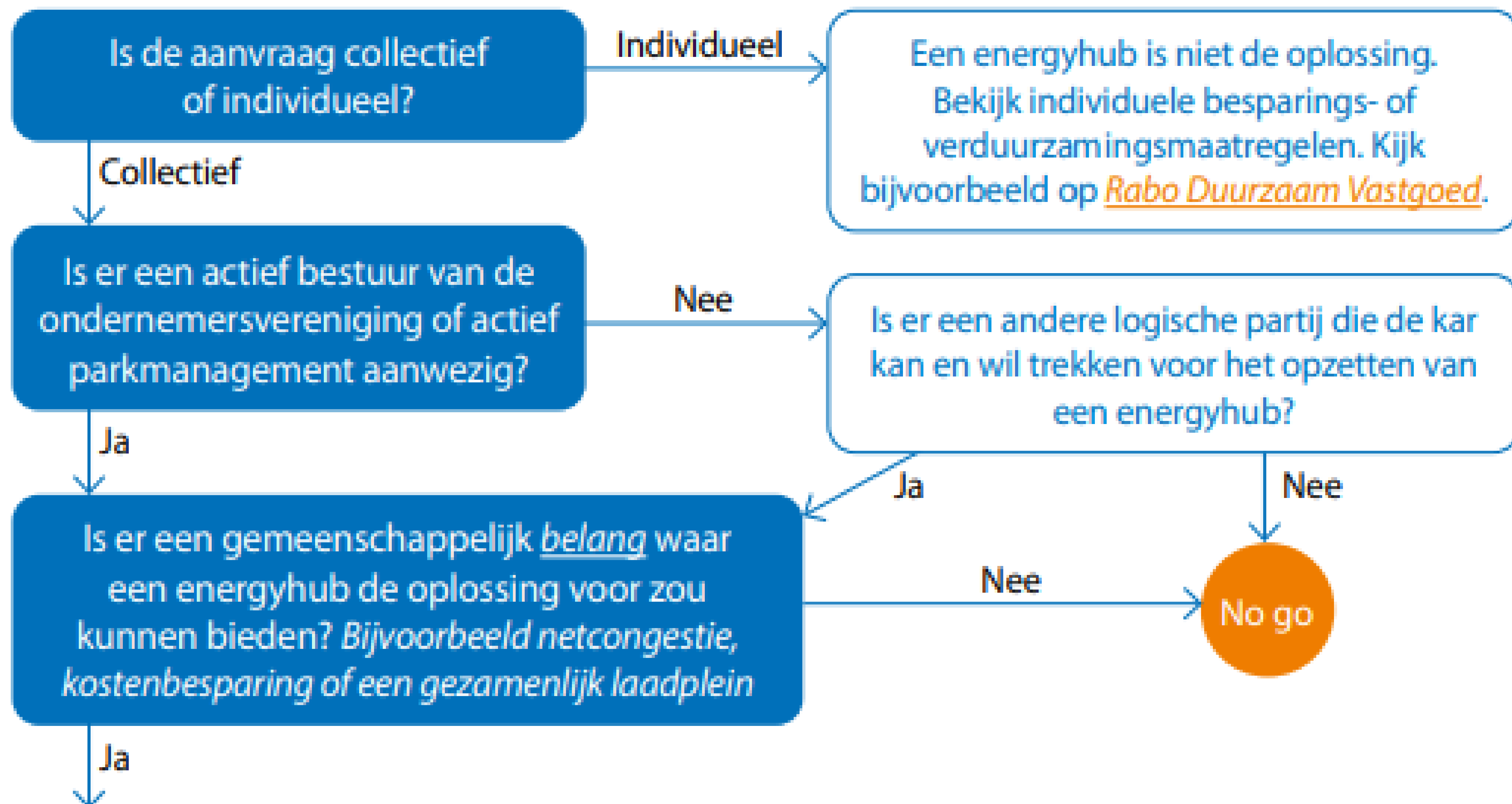
- Op basis van ervaringen in het land bij andere bedrijventerreinen een stappenplan opgezet.
- Om inzichtelijk te maken hoe het zou kunnen werken. Is geen verplicht of vast stramien.
- Hulpmiddel voor onze accountmanagers om in gesprek te gaan en initiatieven helpen opstarten of richting te geven.

## Stappenplan voor ondernemers





# Stappenplan voor ondernemers









# Sanne Hebbink- Swinkels - Dirkzwager



Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland





**dirkzwager**  
legal & tax

# Financiering van een Smart Energy Hub

juridische aandachtspunten



# Wie zijn wij



**Sanne Hebbink – Swinkels**

Advocaat – Banking & Finance



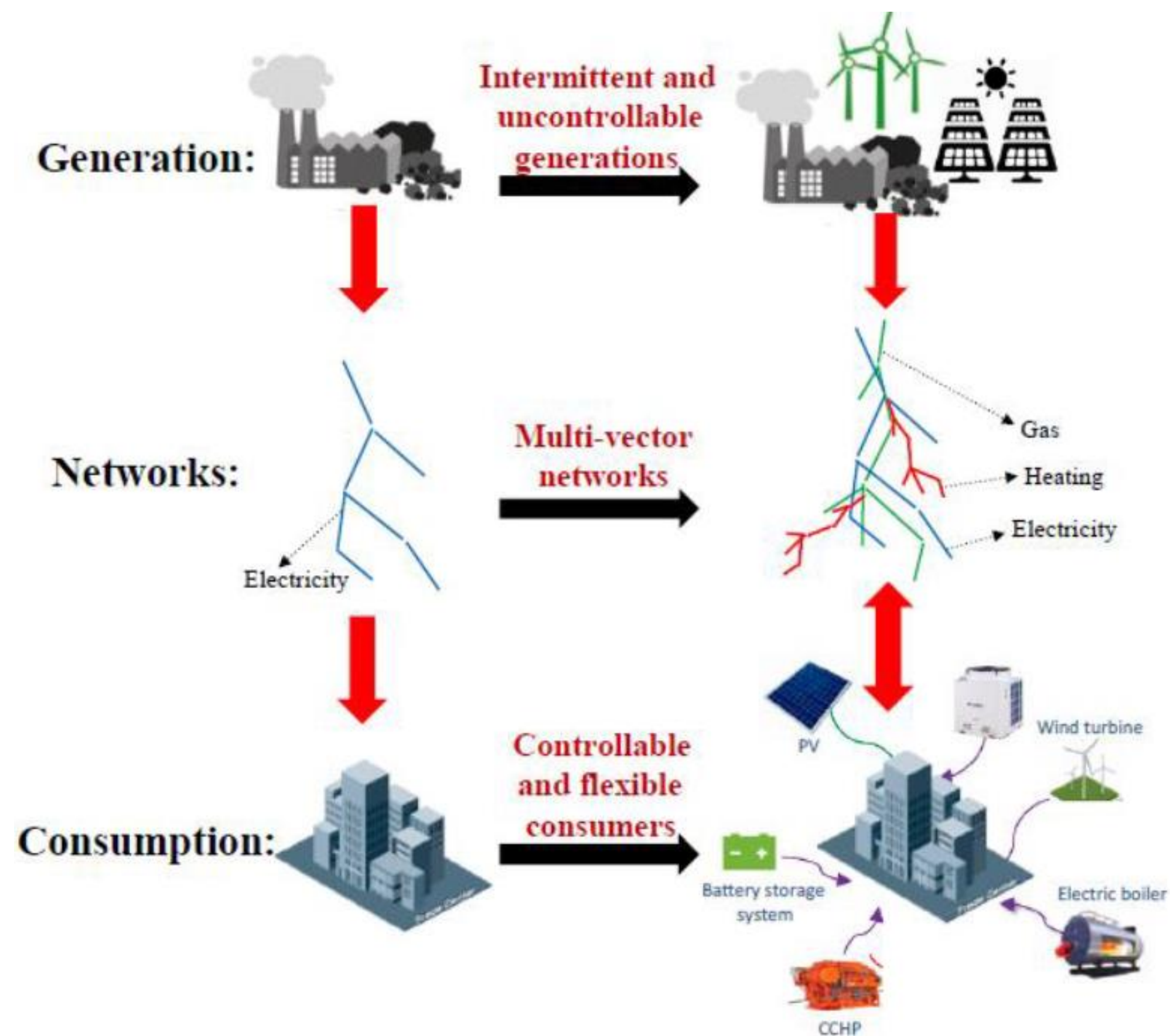
**Thomas Arnold**

Advocaat – Energie



# Probleemstelling

- onze energieproductie moet wijzigen (van fossiel naar hernieuwbaar);
- van centrale opwek naar lokale opwek;
- het verbruik zal toenemen door elektrificatie;
- ons net raakt/is overbelast;
- bedrijven kunnen niet meer worden aangesloten;
- aanzienlijke investeringen in het net zijn noodzakelijk; en
- prijzen fluctueren door onvoorspelbaarheid opwek.





# De oplossing?

*“Energiehubs kunnen helpen bij het voorkomen van overbelasting door samenwerking en onderlinge afspraken over efficiënt energieverbruik.”*

*“Energiehubs geven nieuwe partijen toegang tot de verschillende markten in de energiesector. Een hub stelt kleinere en/of niet-professionele partijen in staat hun eigen energievoorziening te regelen. Dat vraagt wel om nieuwe spelregels, want de markten zijn hier nog niet op ingericht.”*

(bron RVO)



# Inkadering: wat is een energie hub?

- Geen vaste definitie;
- Een aantal kenmerken:
  - een samenwerkingsverband (van bedrijven);
  - binnen een bepaald geografisch gebied;
  - afstemming (nivelleren) van energieopwek, -opslag, -conversie en -verbruik;
  - gebruik slimme software?;
  - via een privénetwerk (GDS) of het openbare netwerk.



# Risico's voor de financier

- organisatorisch risico;
- juridisch risico; en
- financieel risico.



# Organisatorisch risico: welke samenwerkingsvorm?

- Het samenwerkingsverband is (doorgaans) een rechtspersoon.
  - Reden: het hebben van “rechtspersoonlijkheid” en kunnen optreden als drager van rechten en verplichtingen voor het collectief.
  - Een rechtspersoon kan zelfstandig optreden in het rechtsverkeer, bijvoorbeeld: zij kan op eigen naam financiering aanvragen (denk aan subsidies), op eigen naam contracten afsluiten en risico's dragen en kosten maken en dragen voor de verdere ontwikkeling van de energie hub.
- Mogelijke rechtsvormen:
  1. vereniging
  2. besloten vennootschap
  3. **coöperatie**
- Bij rechtsvormkeuze speelt fiscaliteit altijd een rol

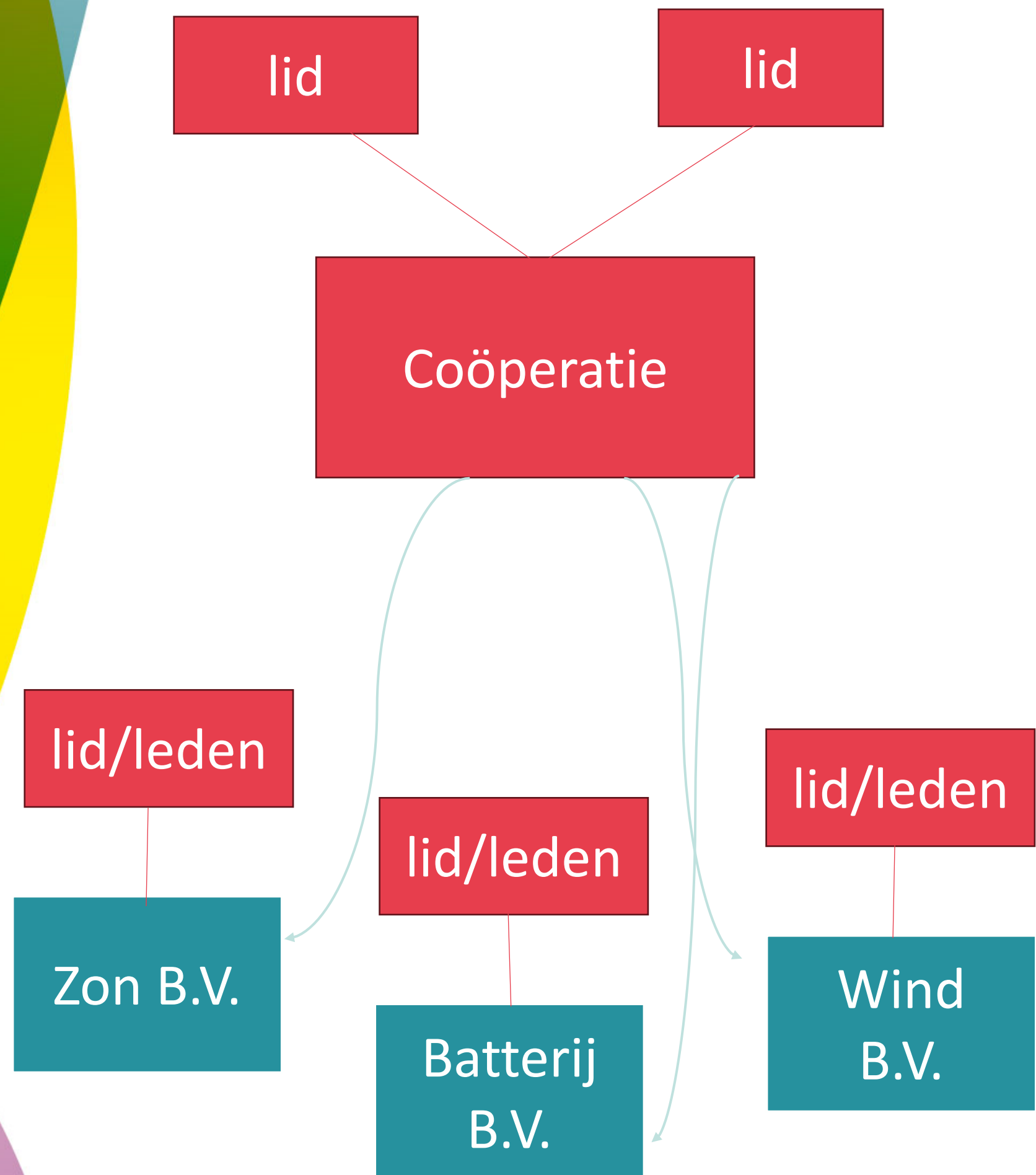
# Samenwerkingsvorm: coöperatie

## De coöperatie

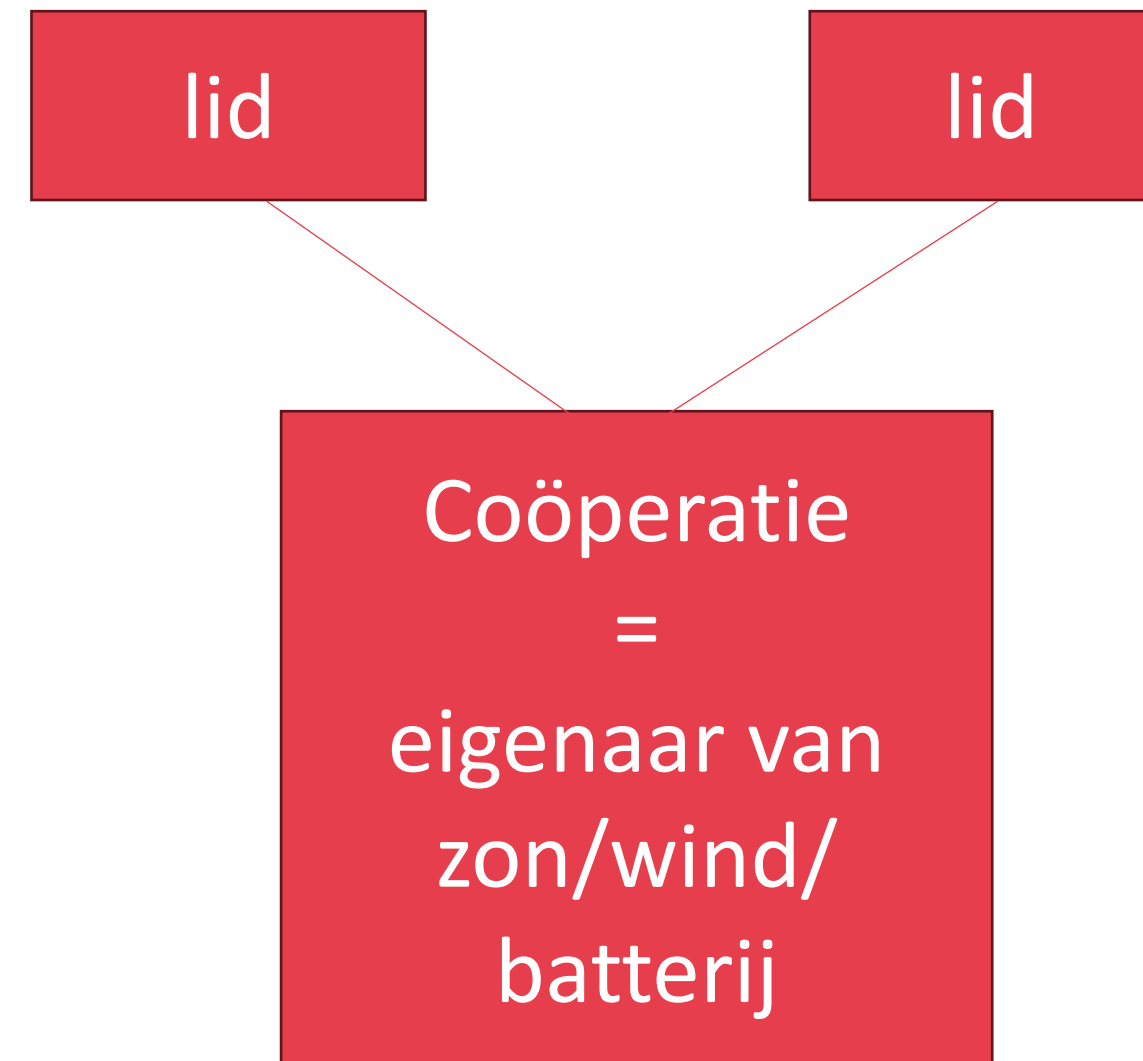
- Samenwerkingsverband tussen leden.
- Doelstelling: voordelen behalen ten gunste van haar leden krachtens overeenkomsten.
- Verplichte organen: algemene (leden)vergadering (ALV) en bestuur. De ALV heeft de hoogste macht.
- Mag winst onder haar leden verdelen.
- Veel flexibiliteit om te komen tot afspraken over o.a. zeggenschap en winstverdeling.



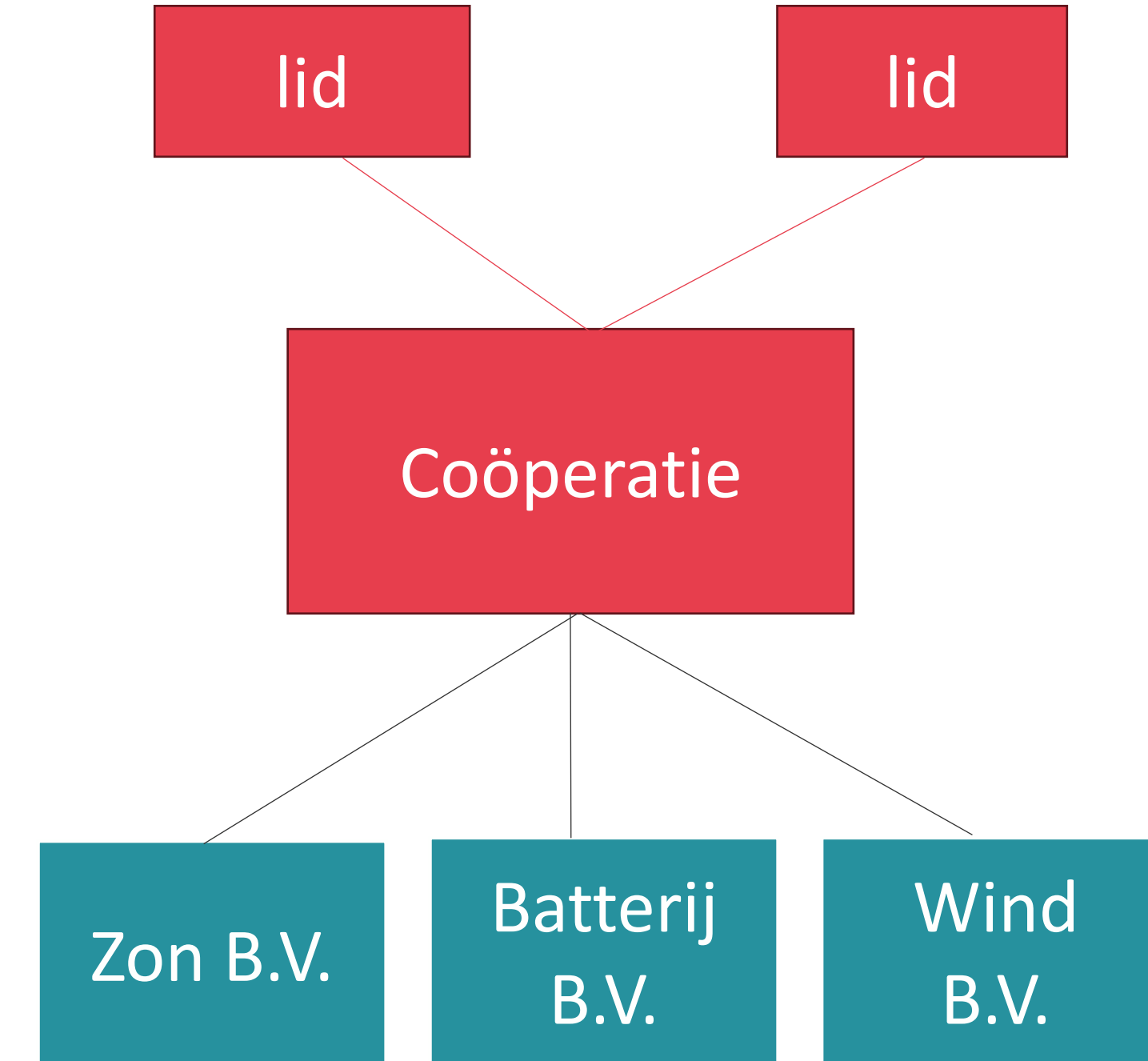
1



2



3



# Juridisch risico's: onduidelijkheid wet- en regelgeving

- Gesloten Distributie Systeem (GDS);
  - Ontheffing voor aanwijzen netbeheerder: wordt er wel aan de ontheffingsgronden voldaan?  
Gronden:
    - het bedrijfs- of productieproces van de gebruikers van het net is om specifieke technische of veiligheidsredenen geïntegreerd; of
    - het net distribueert primair elektriciteit voor de eigenaar van dat net of de daarmee verwante ondernemingen. Huishoudelijke afnemers mogen in principe niet worden aangesloten op zo een privaat net.
- Cable pooling;
  - B.v.: invulling nabijheid?;
  - Stel 2 partijen delen een aansluiting en één van hen gaat failliet: heeft de ander het recht om de netaansluiting te blijven gebruiken? Behoudt die partij het recht op transportcapaciteit?
- Directe lijn.



# Financiële risico's

- de energiemarkten zijn voortdurend in beweging en ICT-oplossingen komen snel op, hierdoor kan de business case later nog wijzigen;
- De voordelen van Smart Energy Hubs zijn nog niet bekend;
- afhankelijkheid van één of weinig afnemers binnen de energiehubs kan leiden tot onacceptabele afnamerisico's;
- voorbeelden van stabiele business cases zijn gewenst.

# Fiscale aandachtspunten

- Fiscale kwalificatie samenwerkingsverband
- Investeringsaftrek (EIA/MIA)
- WBSO/Innovatiebox
- Renteaftrek
- Btw
- Overdrachtsbelasting



# Kansen, initiatieven en ontwikkelingen

## Kansen:

- (net)capaciteit voor nieuwkomers of partijen die willen uitbreiden;
- Combineren van productie, opslag en afname van energie kan leiden tot een stabiele prijs;
- Met een GDS kunnen transportkosten worden beperkt;

## Initiatieven:

- Standaardcontracten voor energiehubs (LAN);
- Versnellingsprogramma Smart Energy Hubs (Oost-NL)

# Kansen, initiatieven en ontwikkelingen (ii)

## (Mogelijke) ontwikkelingen:

- Netbeheerders krijgen meer mogelijkheden om een vol net aan te pakken:
  - use it or lose it;
  - Alternatieve transportrechten
    - non-firm ATO's; en
    - groeps-TO.
  - verplichte deelname aan congestiemanagement?;



# dirkzwager

Contactperso(n)en: Sanne Hebbink-Swinkels & Thomas Arnold

E-mail: [hebbink@dirkzwager.nl](mailto:hebbink@dirkzwager.nl) / [arnold@dirkzwager.nl](mailto:arnold@dirkzwager.nl)

## Vestiging Arnhem

Postbus 111, 6800 AC Arnhem  
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem

## Vestiging Nijmegen

Postbus 55, 6500 AB Nijmegen  
Van Schaeck Mathonsingel 4, 6512 AN Nijmegen

T: +31 88 242 41 00

E : [info@dirkzwager.nl](mailto:info@dirkzwager.nl)

W: [www.dirkzwager.nl](http://www.dirkzwager.nl)

# Bedankt voor uw komst!

Kijk ook op PVB's kennisbank voor meer informatie!

[Financiering - Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen Nederland -  
Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen Nederland \(pvbnederland.nl\)](#)



**Programma  
Verduurzaming  
Bedrijventerreinen  
Nederland**