

DECISIO



Gemeente Groningen

ECONOMISCHE POTENTIE WINDENERGIE

EINDRAPPORTAGE, 1 APRIL 2020

TITEL

Economische potentie windenergie

DATUM

1 april 2020

STATUS RAPPORT

Eindrapportage

OPDRACHTGEVER

Gemeente Groningen

PROJECTTEAM DECISIO

Kees van Ommeren

Romy Hoogeveen

PROJECTTEAM INENERGIE

Martin Marquering

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212

1011 ND Amsterdam

T 020 - 67 00 562

E info@decisio.nl

I www.decisio.nl

BRON AFBEELDING VOORPAGINA: NATIONAAL PROGRAMMA RES

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Management samenvatting | i |
| Opdracht | i |
| Conclusies | i |
| 1. Inleiding | 1 |
| 2. Economische potentie | 3 |
| 2.1 Huidige situatie | 3 |
| 2.2 Beïnvloeding door windturbines | 7 |
| 2.3 Conclusie | 11 |
| 3. Financiële aspecten | 13 |
| 3.1 Grondexploitatie | 13 |
| 3.2 Verdienmodel grondprijs | 15 |
| 3.3 Participatie bedrijven in windenergie | 18 |
| 4. Conclusie en aanbevelingen | 21 |
| 4.1 Conclusies | 21 |
| 4.2 Aanbevelingen | 24 |
| Bijlage 1 – gesprekspartners | 27 |
| Bijlage 2 – toelichting begrippen | 28 |

Management samenvatting

Opdracht

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Om dit doel te halen, heeft de gemeente de ambitie om in 2035 36 MWp opgesteld vermogen aan wind op land in de gemeente te hebben. Het plaatsen van de windturbines kan een substantiële bijdrage leveren aan het behalen van de ambities van de gemeente Groningen. Door de ruimte die er is op beide terreinen, kunnen er ruimtelijk gezien meerdere windturbines worden gerealiseerd. Maar het is nog niet zeker of de gemeente overgaat tot realisatie van de windturbines. Daarvoor laat de gemeente eerst verschillende onderzoeken uitvoeren. In dit onderzoek hebben we gekeken naar de effecten van windturbines op de economische potenties van die gebieden en onderzoek gedaan naar de kansen en bedreigingen van de toepassing van windenergie op de economische potentie van beide locaties.

Conclusies

De effecten op de ondernemers, bedrijfsvoering en locatiezoekende bedrijven zijn grotendeels nog onbekend.

Er is nog niet veel bekend over de werkelijke effecten van windturbines op de bedrijven, grondprijzen en vastgoedprijzen. De werkelijke effecten op de ondernemer en bedrijfsvoering zijn sterk afhankelijk van de specifieke plaatsing van de windturbines. Omdat het op beide terreinen om grote percelen gaat, kan de impact op zowel de huidige als toekomstige bedrijven in theorie worden beperkt. Voorwaarde is dat bij de plaatsing van de turbines ook naar de indeling van de percelen wordt gekeken. De effecten van windturbines op bedrijventerreinen zijn nog weinig onderzocht en onzeker. De verwachting is dat deze impact lager is dan op woningen en daarmee beperkt blijft.

Op Westpoort geldt dat de nabijheid van het hoogspanningsstation de locatie voor zowel energieopwekking als energie-intensieve bedrijven zoals datacenters zeer interessant is.

De lokale ondernemers staan veelal negatief tegenover windturbines op de bedrijventerreinen.

De geïnterviewde lokale ondernemers, zowel in de interviews als de ondernemersbijeenkomst, staan over het algemeen negatief tegenover de windturbines. Het zijn veelal lokale ondernemers, die naast ondernemer ook

bewoners van het gebied zijn en dus ook vanuit beide brillen de situatie bekijken. Ze gaven aan dat bedrijventerreinen niet de ideale locatie voor windturbines zijn en dat wind op zee of elders op land geschikter zou zijn. De kansen (financieel en imago) die windturbines met zich mee kunnen brengen, wegen voor de lokale ondernemer niet op tegen de verwachte nadelen. Dit kwam ook terug in de vraag of ondernemers interesse zouden hebben om te participeren in het project, de meeste gaven aan hier (vooralsnog) geen interesse in te hebben.

Met name datacenters staan positief tegenover windturbines op bedrijventerreinen en het positioneren als energielandschap kan daaraan bijdragen.

Uit de gesprekken blijkt dat met name voor energie-intensieve bedrijven zoals datacenters deze voordelen van het aanbod duurzame energie zwaar kunnen wegen. Voor de vestiging op een nieuwe locatie ziet een datacenter de aanwezigheid van duurzame energie als belangrijke factor. Een datacenter gaf aan dat het een stad die het opwekken van duurzame energie verplicht stelt, zou prefereren boven steden die hier geen aandacht aan besteden. Ook voor andere bedrijven kunnen windturbines juist kansen zijn die een bedrijventerrein aantrekkelijk maken. Grote internationaal georiënteerde bedrijven hechten waarde aan het (groene) imago en daarbij kan het voorzien in de eigen energie van toegevoegde waarde zijn. Als er voldoende wordt ingezet op de 'groene aantrekkingskracht', met ruimte voor zonne- en windenergie kan dit nieuwe ondernemers en met name nieuwe grote bedrijven trekken. Laat ondernemers zien dat een energieneutrale bedrijfsvoering mogelijk is op deze terreinen.

Voor zowel het datacenter als de lokale ondernemers die voorzichtig positief tegenover windenergie staan, geldt dat zij een sterke intrinsieke motivatie hebben om verantwoord met de leefomgeving om te gaan. Zij hebben de overtuiging dat er gezocht moet worden naar een balans tussen geld verdienen en een lange-termijn toekomst. Deze ondernemers uitten dan ook voorzichtige interesse in het participeren in een windproject.

De effecten van windturbines op de GREX

In Nederland staan op meerdere (nog verder te ontwikkelen) bedrijventerreinen windturbines. Voor zover wij hebben kunnen nagaan worden deze bedrijventerreinen niet minder aantrekkelijk voor bedrijven omdat er windturbines staan. Daarom verwachten wij ook dat de invloed op de GREX zeer beperkt is, zeker wanneer er weinig tot geen hinder na realisatie van de turbines is. Eventuele risico's voor de gemeente kunnen worden afgedekt door de gronden te verpachten aan de windontwikkelaar. Hiermee kunnen tekorten op de GREX worden opgevangen. Ook zou de gemeente kunnen overwegen om de focus van in ieder geval Westpoort iets te verbreden. De focus ligt nu op de logistieke sector, terwijl Westpoort ook een erg

interessante locatie is voor datacenters gezien de ligging ten opzichte van het hoogspanningsstation.

Participatie en financiële aspecten

Windturbines kunnen voor de gemeente inkomsten genereren. Niet alleen door de gronden te verpachten verkrijgt de gemeente inkomsten, ook krijgt de gemeente inkomsten uit de bouwleges en de OZB. Windexploitanten zijn op zoek naar locaties en zijn zowel bereid om te investeren in de ontwikkeling als in het kopen van een compleet reeds ontwikkeld 'pakket'. Op basis van deze eerste verkenning kan worden geconcludeerd dat het exploiteren van de gronden door de gemeente meer inkomsten genereert dan de verkoop van de gronden. De daadwerkelijke inkomsten voor de gemeente zijn op dit moment nog onduidelijk, dit hangt sterk af van de business case en de uiteindelijke financiële afspraken die worden gemaakt.

Via de verschillende participatieconstructies is het mogelijk de omwonenden en bedrijven goedkopere stroom aan te bieden of aandelen in de turbines. Dit biedt niet alleen een financieel voordeel voor de betrokkenen, maar helpt ook bij het activeren van omwonenden en bedrijven bij een project en het creëren van een positief beeld.

1. Inleiding

Aanleiding en ambities

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Deze ambitie is al in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en sindsdien omgezet en gevisualiseerd in de *Routekaart Groningen CO₂-neutraal 2035*. De Routekaart bevat zowel een opmaat om het doel te bereiken als een eindbeeld van de CO₂-neutrale gemeente in 2035. Om dit doel te halen, heeft de gemeente de ambitie om in 2035 36 MWp opgesteld vermogen aan wind op land in de gemeente te hebben. Ter concretisering van de doelen verkent de gemeente de mogelijkheden voor wind en zonne-energie. Die verkenning is breed ingestoken en leidde naar twee bedrijventerreinen waar inzet van windenergie technisch mogelijk is. Dit zijn de bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan.

Windturbines op bedrijventerreinen brengen andere ruimtelijke en financiële afwegingen met zich mee dan windturbines in het buitengebied. Het landschap en mogelijke ecologische factoren zijn in mindere mate van invloed op bedrijventerreinen dan in het buitengebied. Daar staat tegenover dat externe veiligheid van grotere invloed kan zijn door de hogere dichtheid van bebouwing, de nabijheid van woningen en het type ruimtegebruik.

Waarom dit onderzoek?

Het staat nog niet vast dat de gemeente overgaat tot realisatie van de windturbines op de twee bedrijventerreinen. De gemeente laat eerst verschillende onderzoeken uitvoeren. De onderzoeken richten zich op ruimtelijke inpassing, draagvlak onder bewoners, een business case en economische effecten. Daarnaast wil de gemeente weten wat de effecten zijn van windturbines op de economische potenties van de gebieden, omdat de gronden op Westpoort en Roodehaan van de gemeente zijn. Om deze reden heeft de gemeente Groningen Decisio gevraagd onderzoek te doen *naar de kansen en bedreigingen van de toepassing van windenergie op de economische potentie van beide terreinen*.

Onderzoeksaanpak

In het kader van dit onderzoek zijn verschillende interviews uitgevoerd met de gemeente Groningen, VNO-NCW Noord, NOM, Vrije Universiteit Amsterdam en verschillende ondernemers. Daarnaast is er een ondernemersavond georganiseerd waarin het gesprek met en tussen de ondernemers is aangegaan over windturbines op beide terreinen. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de gesprekspartners en vertegenwoordiging per bedrijventerrein.

DECISIO

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in de op de huidige economische situatie van de stad Groningen en de bedrijventerreinen en de effecten van windturbines op ondernemers.

Hoofdstuk 3 gaat eerst in op de mogelijke effecten voor de grondexploitatie en een verdienmodel op de grondexploitatie. Vervolgens gaat dit hoofdstuk in op verschillende participatiemodellen. Hoofdstuk 4 bevat de conclusies en aanbevelingen.

2. Economische potentie

In paragraaf 2.1 gaan we in op de huidige economische situatie van de stad Groningen, de bedrijventerreinen in Groningen, Westpoort en Roodehaan. Deze paragraaf eindigt met een doorkijk naar de verwachte ontwikkelingen op de beide bedrijventerreinen. In paragraaf 2.2 bespreken we de effecten van windturbines op de huidige en toekomstige ondernemers en de invloed op het type bedrijvigheid. Dit hoofdstuk eindigt met een korte samenvatting van de belangrijkste conclusies in paragraaf 2.3.

2.1 Huidige situatie

Medio 2019 verscheen het rapport¹ 'Groeien in Groningen' waarin het beeld is geschetst van de economische positie van de provincie Groningen, de belangrijkste ontwikkelingen en de (economische) kracht van Groningen. Hieruit komt het beeld naar voren dat de Groninger economie vergelijkbaar is met de meeste andere provincies buiten de Randstad zoals Overijssel, Gelderland en Zeeland. Uit dit rapport komt ook naar voren dat de stad Groningen zich kenmerkt door een sterke en bovengemiddelde groei van de werkgelegenheid. Dit terwijl een groot deel van de rest van de provincie achterblijft bij het Nederlands gemiddelde. Verder trekt de stad Groningen jongeren en kennisintensieve bedrijvigheid aan en daar profiteert de rest van de regio van.

Stad Groningen

Uit het statische onderzoek van Groningen blijkt dat niet alleen het aantal banen is gegroeid, maar dat ook het aantal bedrijfsvestigingen in de stad Groningen de afgelopen jaren groeide. Het aantal banen is sinds 2009 met bijna 9,5% gegroeid. Het aantal bedrijfsvestigingen groeide in diezelfde periode zelfs met circa 34%. Tabel 2.1 bevat de groei in bedrijfsvestigingen en banen vanaf 2016 in absolute aantallen.

Tabel 2.1 Bedrijfsvestigingen en banen in de stad Groningen

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Bedrijfsvestigingen | 16.688 | 17.449 | 18.330 |
| Banen | 135.218 | 139.925 | 145.089 |

Bron: Statistische Jaaroverzicht gemeente Groningen, 2019

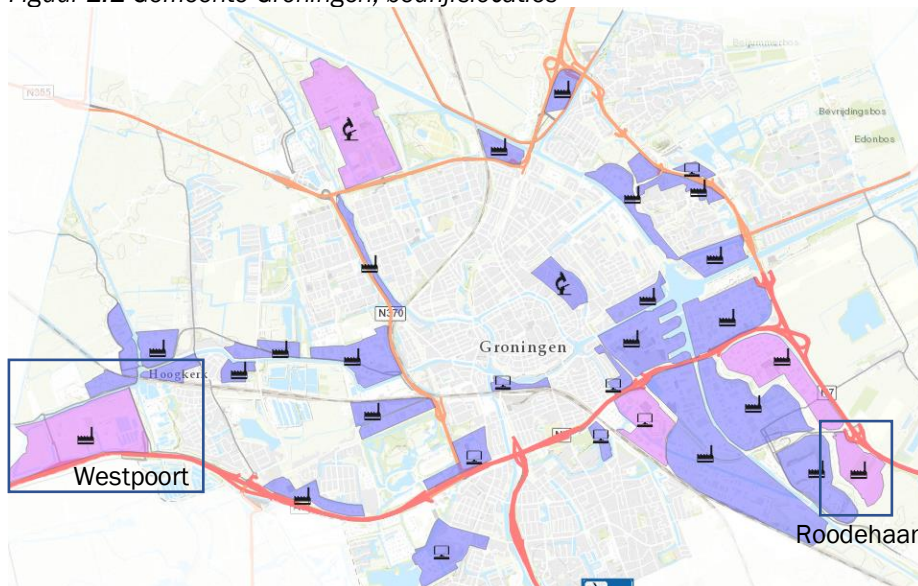
¹ 'Groeien in Groningen', Atlas voor Gemeenten, juni 2019

Bedrijventerreinen Groningen

Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen in de stad Groningen iets onder het landelijk gemiddelde ligt. Uit de gesprekken met de gemeente komt naar voren dat de bedrijven die zich vestigen op de bedrijventerreinen voor 80-90 procent bestaan uit binnenstedelijke of intra regionale verhuizingen en uitbreidingen van al bestaande bedrijven. Het komt dus relatief weinig voor dat bedrijven van buiten de regio zich op de terreinen vestigen.

Het aantal bedrijfsvestigingen en banen op bedrijventerreinen groeide in Groningen sinds 2009 met bijna 20 procent en het aantal banen met 7 procent.

Figuur 2.1 Gemeente Groningen, bedrijfslocaties



Huidige situatie Westpoort

Westpoort ligt ten westen van de stad Groningen. Westpoort richt zich op grootschalige bedrijvigheid en kan worden gezien als een meer regionaal georiënteerd terrein.

Het grootschalige karakter van het terrein en de economische crisis zorgden ervoor dat de verkoop van de kavels grillig verliep. Enkele kavels werden al in 2008 verkocht, maar daarna kwam de verkoop grotendeels stil te liggen. Dit is goed terug te zien in de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen (tabel 2.2). In 2009 waren er 3 bedrijfsvestigingen op Westpoort en in 2018 waren dat er 6². Het bedrijventerrein Westpoort is daardoor nog niet volledig gevuld en nog in

² De banenontwikkeling is niet volledig beschikbaar omdat het aantal bedrijfsvestigingen te laag was en daardoor het aantal werknemers te herleiden is op bedrijfsniveau.

ontwikkeling. Van de ongeveer 63 beschikbare hectare is momenteel ongeveer 9 hectare verkocht en is er circa 15 hectare in optie.

Tabel 2.2 Ontwikkeling bedrijfsvestigingen bedrijven en banen op Westpoort

| | 2009 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|
| Bedrijfsvestigingen | 3 | 5 | 4 | 5 | 6 | 6 |
| Banen | x | x | x | x | 136 | 149 |

Bron: Statistische Jaaroverzicht gemeente Groningen, 2019

Op Westpoort huizen enkele logistieke centra, een datacenter en een bedrijfsverzamelgebouw. Ten noorden van Westpoort bevindt zich een hoogspanningsstation (station Viervelaten). De nabijheid van het hoogspanningsstation maakt dit bedrijventerrein in potentie een aantrekkelijke locatie voor opwekking van windenergie en de vestiging van energie-intensieve bedrijvigheid.

Huidige situatie Roodehaan

Ten zuidoosten van de stad Groningen ligt bedrijventerrein Roodehaan. Dit terrein richt zich vooral op milieugerelateerde bedrijvigheid. Naast Roodehaan zijn een afvalverwerker, de milieuboulevard en een schroothandel gevestigd. Voor Roodehaan geldt grotendeels hetzelfde als voor Westpoort, de gemeente startte in 2010/2012 met de verkoop van de gronden en sindsdien is er bijna geen grond verkocht. In 2018 huisden er 5 bedrijfsvestigingen op Roodehaan, het terrein is verder nog grotendeels leeg en open voor ontwikkeling. Van de circa 11 hectare nog beschikbare grond is er 2 hectare in optie. Afgelopen jaar is ongeveer 13 hectare verkocht.

Tabel 2.3 Ontwikkeling bedrijfsvestigingen bedrijven en banen op Roodehaan

| | 2009 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|
| Bedrijfsvestigingen | 1 | 2 | 3 | 6 | 6 | 5 |
| Banen | x | x | x | 42 | 91 | x |

Bron: Statistische Jaaroverzicht gemeente Groningen, 2019

Verwachting ontwikkeling Westpoort

Voor Westpoort verwacht de gemeente dat de ontwikkeling zich doorzet wanneer een groot (logistiek) bedrijf zich op het terrein vestigt. Mogelijk dat de koper van de 12 hectare die nu in optie is, voor deze ontwikkeling gaat zorgen. De gemeente verwacht dat het terrein dan aantrekkelijker wordt voor andere bedrijven en de eerste vestiging als een vliegwiel voor verdere ontwikkeling kan dienen.

Het is echter de vraag of deze locatie zich het beste leent voor deze sector en de ontwikkeling op de verwachte manier doorzet. Zowel VNO-NCW als de VU Amsterdam geven aan dat een grote logistieke hub in Groningen mogelijk niet de optimale invulling van het terrein is. Volgens VNO-NCW is het aantal nieuwe bedrijfsinschrijvingen binnen de logistiek en transport in het noorden van Nederland bij de KvK beperkt. Bovendien geven ondernemers aan VNO-NCW aan dat, wanneer er een groot oppervlakte wordt gezocht (bijvoorbeeld voor een warehouse) er eerder naar minder stedelijke locaties (Veendam) wordt gekeken vanwege de lagere prijs per m². Ook de VU Amsterdam geeft aan dat de grondprijs waarschijnlijk doorslaggevend is in de vestigingsplaatskeuze voor dit soort bedrijven. Voor het verduurzamen van binnenstedelijk vervoer wordt kan een dergelijke locatie wel interessant zijn. De locatie kan als verzamelpunt aan de rand van de stad dienen waarmee de binnenstad met duurzaam vervoer wordt bediend.

Het aantal logistieke inschrijvingen bij de KvK groeide voor heel Nederland in 2017 met 5 procent en in 2018 met 7 procent³. Het aantal KvK inschrijvingen in Groningen groeide in totaal in beide jaren met 3 procent. Er is geen openbare informatie beschikbaar over de groei per sector per provincie. Wanneer we de landelijke groei van de sectoren vertalen naar de groei per sector in Groningen (dus volgens dezelfde verhoudingen van sectoren), zou dat betekenen dat er tussen 2018-2019 47 nieuwe KvK inschrijvingen bij zijn gekomen. Dit is een indicatie van de ontwikkeling van de sector van afgelopen jaar, maar geen absolute weergave van de werkelijkheid.

De ontwikkeling van Westpoort is onzeker. Mogelijk dat een groot bedrijf de ontwikkeling teweegbrengt, maar het is ook mogelijk dat de focus op de logistieke sector te 'nauw' is en daardoor de ontwikkeling juist belemmert.

Verwachting ontwikkeling Roodehaan

Voor Roodehaan verwacht de gemeente dat bedrijven zich eerst vestigen op het noordelijker gelegen Eemspoort voordat ze zich oriënteren op Roodehaan. Verder geven zij aan dat clustervorming een rol zal spelen als vestigingsplaatsfactor van bedrijven. Clustervorming zorgt er voor dat gelijksoortige bedrijven zich bij elkaar willen vestigen. Volgens experts komt een concentratie van gelijksoortige bedrijven voor, maar komt dit eerder voort uit de overeenkomstige kenmerken van terreinen (oppervlakte, prijs, bereikbaarheid) waar bedrijven naar op zoek zijn dan door de voordelen die clustervorming met zich meebrengt.

Ook voor Roodehaan geldt dat de kenmerken van het terrein waarschijnlijk een belangrijke rol spelen in het type bedrijf dat zich hier vestigt. Het is in deze sector

³ Jaaroverzicht 2018, KvK.

aannemelijk dat bedrijven elkaar opzoeken, omdat de grondstoffenstromen sneller verwerkt kunnen worden door de afnemer wanneer bedrijven geclusterd zitten.

De ontwikkeling en het tempo van die ontwikkeling van het terrein zijn vooralsnog onzeker. Vanuit het type bedrijvigheid op Roodehaan bezien is het waarschijnlijker dat eenzelfde type bedrijven zich hier eerder vestigt dan andere soorten bedrijvigheid.

2.2 Beïnvloeding door windturbines

Deze paragraaf bespreekt de effecten van windturbines op de huidige en vestigingsplaatszoekende ondernemers en de effecten op het type bedrijvigheid dat windturbines met zich meebrengt.

Naast een aantal interviews is er gedurende dit onderzoek ook een ondernemersavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de kansen en bedreigingen voor de ondernemers en de bereidheid tot financiële participatie. Ondanks dat een brede groep aan ondernemers aanwezig was, is deze waarschijnlijk niet volledig representatief voor alle ondernemers. Er waren nadrukkelijke tegenstanders aanwezig en enkele voorzichtige voorstanders. We verwachten dat de afwezige meerderheid ofwel neutraal in de kwestie staat of verdere resultaten nog afwacht.

De effecten van windturbines op de gevestigde bedrijven

Het plaatsen van windturbines brengt zowel kansen als beperkingen voor de huidige ondernemer met zich mee. Uit de gesprekken blijkt dat voor veel ondernemers de verwachte nadelen zwaarder wegen dan de mogelijke voordelen. Ze staan op dit moment dan ook overwegend negatief tegenover windturbines op de terreinen. Uit de gesprekken en de bijeenkomst blijkt dat zij rekening houden met effecten op de huidige bedrijfsvoering, effecten op de toekomstige bedrijfsvoering en het imago van het bedrijf en terrein.

Enkele ondernemers geven aan dat vooral de mogelijke beperking voor de bedrijfsvoering van belang is. Het gaat hierbij minder om de huidige bedrijfsvoering, maar juist om de beperking die het mogelijk legt op de uitbreiding of wijziging op de toekomstige bedrijfsvoering. Ondernemers willen geen beperkingen binnen het perceel die van invloed zijn op de toekomstplannen. Ook willen zij geen risico lopen op mogelijke hinder zoals geluid en slagschaduw.

Op de huidige bedrijfsvoering zullen windturbines minder invloed hebben, omdat bij de plaatsing van de turbines rekening gehouden moet worden met de externe veiligheid⁴. Daarnaast zijn er voorschriften voor de hinderzones van geluid en slagschaduw. Om de hinder van geluid en slagschaduw te beperken, dient de ontwikkelaar in de plaatsing van de windturbines rekening te houden met de huidige gebruikers van de terreinen. Echter kan er ondanks de voorschriften nog steeds sprake zijn van hinder door geluid en slagschaduw omdat de mate van gevoeligheid voor deze factoren verschillen per persoon.

Zowel in de interviews als bij een bijeenkomst is gesproken met lokale ondernemers. Deze ondernemers zijn naast ondernemer ook bewoners van het gebied. Zij bekijken de situatie daardoor vanuit beide brillen. Als ondernemer geven zij aan dat het imago van het bedrijf en bedrijventerrein bij omwonenden van belang is voor de ondernemers. Zij gaven aan dat zij alleen willen meewerken als er geen weerstand is vanuit de omwonenden. De ondernemers hebben er geen baat bij mee te gaan in plannen waar omwonenden tegen zijn, omdat de omwonenden zich dan ook tegen het bedrijventerrein keren. Dit kan de toekomstige bedrijfsvoering of uitbreidingen bemoeilijken. Sommige ondernemers gaven ook duidelijk aan dat een bedrijventerrein niet de juiste locatie is voor windturbines. Als alternatieven noemden zij het agrarisch gebied of op zee.

Daarnaast vrezen ondernemers op beide terreinen dat de negatieve berichten over windenergie in de media toekomstige ondernemers op negatieve manier beïnvloeden en ondernemers er van weerhoudt zich te vestigen op het terrein. De huidige ondernemers hechten waarde aan de verdere ontwikkeling van het terrein en zien liever dat die zich eerst verder ontwikkelt voordat eventuele beperkende factoren zoals windturbines worden ontwikkeld.

De kansen (financiële, imago, verantwoording) die windturbines met zich mee kunnen brengen, wegen voor de lokale ondernemer in de meeste gevallen niet op tegen de verwachte nadelen.

Voor de ondernemers die voorzichtig positief tegenover windenergie staan, geldt dat zij een sterke intrinsieke motivatie hebben om verantwoord met de leefomgeving om te gaan. Zij hebben de overtuiging dat er gezocht moet worden naar een balans tussen geld verdienen en een lange-termijn toekomst voor de leefomgeving en het klimaat. Daarnaast verwachten enkele ondernemers op en nabij Roodehaan dat zij door de aard van de activiteiten geen effecten op de bedrijfsvoering van windturbines. Zij staan positief tegenover windenergie op het terrein, zowel naast het huidige bedrijf als bij de toekomstige uitbreiding. Voor de uitbreiding op

⁴ Het Handboek Risicozonering Windturbines bevat richtlijnen voor de externe veiligheid.

Roodehaan zouden zij graag het gesprek met de gemeente aangaan, zodat ook zij niet worden beperkt in de toekomstige bedrijfsvoering (locatie kantoor of ander kwetsbaar object).

De effecten van windturbines op ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe vestigingsplaats

De effecten van windturbines op toekomstige ondernemers zit vooral in de mogelijke beperkingen (externe veiligheid en geluidscontouren) en de beeldvorming. Door de ondernemer ook in de planfase te betrekken óf te zorgen dat het belang voldoende wordt behartigd kan de fysieke beperking worden geminimaliseerd.

Ondanks dat die fysieke beperking geminimaliseerd kan worden, blijkt dat de meeste ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe vestigingslocatie nog geen bijzondere aandacht hebben voor het aanbod van duurzame energie. De overkoepelende organisaties VNO-NCW en NOM geven allebei aan dat er tijdens de vestigingszoektocht van ondernemers geen grote vraag is naar het aanbod van windturbines op bedrijventerreinen.

Zij geven aan dat zelfs bij energie-intensieve bedrijven zoals datacenters het aanbod van duurzame energie als voordeel van een locatie wordt gezien, maar niet als doorslaggevend⁵. Het aanbod van duurzame energie speelt naast vele andere criteria een rol in voor de potentiële vestiging van datacenters. Datacenters zien de kansen van het (zelf) opwekken van duurzame energie, maar zetten de bedrijfsvoering voorop en sluiten alle risico's daarop zo veel mogelijk uit. Dit betekent dat de windturbines niet te dichtbij het datacenter mogen staan. De specifieke plaatsing van de windturbines op de terreinen is daarom van groot belang.

Een Amerikaanse datacenter ondernemer en de Dutch Datacenter Association (DDA) geven aan dat zij windturbines zouden verwelkomen en het mogelijk in de toekomst zelfs als voorwaarde zouden stellen wanneer zij op zoek zijn naar een nieuwe locatie. Voor datacenters is een stabiel en betrouwbaar energienetwerk en de leveringszekerheid van energie een randvoorwaarde. Lokale opwek is voor hen geen randvoorwaarde maar wel van belang voor de marketing⁶. Daarnaast is de nabijheid van energie-opwek van belang om de belasting van de energie-infrastructuur te optimaliseren. Zij zien dan ook geen reden om bezwaar te maken tegen de aanwezigheid van een windturbine. Zij zouden zelfs meer geneigd zijn zich

⁵ VNO-NCW geeft aan dat het Google zich onder meer in de Eemshaven vestigde wegens de rechtstreekse koppeling met een windpark.

⁶ Decisio, 2019. Integraal rapport expertsessies effectbepaling

te vestigen in een stad die zich bezighoudt met het realiseren van duurzame energie of een stad die dit als vereiste voor vestiging stelt.

Tot slot geeft de ondernemer aan dat zij de vestiging van een datacenter op een locatie zouden heroverwegen als blijkt dat de naburige bedrijven tegen windturbines zijn. Hij geeft aan dat die bedrijven de noodzaak voor duurzame energie dan niet voldoende inzien.

Het standpunt van de datacenters sluit aan bij de ideeën van de lokale ondernemers over grote bedrijven. De ondernemers verwachten namelijk dat grote bedrijven zich meer richten op de voordelen van windturbines dan op de nadelen. Waar de lokale ondernemer de voordelen van windturbines nog niet als leidend ziet, speelt dat bij bijvoorbeeld datacenters wel degelijk een grote rol. Het voorzien in de eigen duurzame energie en het groene imago van het bedrijf speelt daarmee voor andere grote bedrijven waarschijnlijk dan ook mee in de vestigingsplaatskeuze. Het hebben van een energielandschap, of een terrein waar duurzame energie voorop staat kan dus wel degelijk bijdragen in het soort en type bedrijven dat zich in de toekomst vestigt op het terrein.

In Delfzijl heeft zich een vergelijkbare situatie voorgedaan. Op een bedrijventerrein (met ook chemische industrie) waar nog niet alle gronden zijn uitgegeven, zijn nieuwe windturbines gepland⁷. Groningen Seaports, de eigenaar van de grond, heeft onderzocht wat de invloed van windturbines op de uitgeefbaarheid van de gronden is. Zij hebben vastgesteld dat de invloed beperkt is en beschouwen dit niet als een risico voor de ontwikkeling van het terrein. Als belangrijkste reden geven zij de grootschaligheid van de kavels: er is voldoende ruimte binnen de kavels (minimaal 3 hectare) om het kantoor of ander kwetsbaar object op een andere locatie te plaatsen.

Ook de aard van het bedrijventerrein kan van belang zijn op de effecten op de bedrijven. De bedrijfsverenigingsmanager van zowel Roodehaan als Westpoort verwacht bijvoorbeeld dat de effecten van windturbines op Westpoort op toekomstig ondernemers groter kan zijn dan op Roodehaan. Dit komt omdat Roodehaan zich richt op milieugerelateerde bedrijvigheid, er meerdere zonneparken⁸ in de buurt liggen en een windturbine dus beter bij de uitstraling van het terrein zou passen.

⁷Het project staat momenteel on-hold door de PAS-uitspraak.

⁸ Naast Roodehaan ligt een zonnepark dat stroom levert aan het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG). Er zijn plannen voor uitbreiding van dit zonnepark.

Effecten van windturbines op het type bedrijvigheid

Gezien de huidige activiteiten op beide terreinen verwachten wij niet dat er activiteiten worden uitgesloten. Zowel in de transportsector als bij de milieugerelateerde bedrijvigheid, is er namelijk voldoende manoeuvreerruimte op de percelen nodig. Plaatsing van een kantoor of restaurant (beide 'beperkt kwetsbaar object') direct onder een eventuele windturbine ligt niet voor de hand. Daardoor zal uitsluiting van een bepaald type bedrijvigheid niet snel aan de orde zijn. Zoals hierboven ook al genoemd, kan het leiden tot het aantrekken van een bepaald type ondernemer, zie bij wil dragen aan een duurzame toekomst. Dit is echter niet per definitie gekoppeld aan een bepaald type bedrijvigheid met uitzondering van wellicht datacenters.

Binnen de veiligheidszones, de zo gehete PR 10-6 contour en de PR 10-5 contour zijn bepaalde activiteiten of objecten uitgesloten. Er gelden minimale afstanden tot de windturbines voor objecten als: Rijkswegen, hoogspanningslijnen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen, industrie, waterwegen, spoorwegen en waterkeringen. Als vuistregel voor een 3 MW turbine worden hier afstanden van circa 200 meter voorgeschreven. Voor de beperkt kwetsbare objecten (verspreid liggende woningen, dienst- en bedrijfswoningen, restaurants, kleinere kantoorgebouwen en hotels, etc.) wordt 45-60 meter aangehouden. De werkelijke beperking voor bedrijfsruimten op Westpoort of Roodehaan is dus beperkt, zeker op kavels van gemiddeld 6.000-7.000 m².

2.3 Conclusie

De effecten van windturbines op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen is onzeker. Er heerst veel onzekerheid over de te verwachte effecten en beeldvorming vormt een belangrijk onderdeel van het gesprek rondom windturbines. We kunnen enkele conclusies trekken:

- De ontwikkeling van beide terreinen verliep de afgelopen jaren grillig. Het is de vraag of voor Westpoort de logistieke sector de juiste focus is, omdat die bedrijven veel oppervlakte voor een lage prijs zoeken.
- De werkelijke effecten zijn sterk afhankelijk van de specifieke plaatsing van de windturbines. Omdat het op beide terreinen om grote percelen gaat, lijkt het alsof de effecten op bedrijven beperkt kunnen worden.
- Er is veel onzekerheid over de effecten en gevestigde ondernemers zijn over het algemeen huiverig voor de effecten en lijken meer negatief dan positief georiënteerd.
- Het imago van een bedrijventerrein straalt af op de gevestigde bedrijven. Voor de bedrijven is de relatie met omwonenden erg belangrijk, omdat zij

DECISIO

ontwikkelingen zouden kunnen tegenhouden. Maar ook omdat zij zelf waarschijnlijk ook bewoner zijn.

- Specifieke uitsluitingen verwachten wij op basis van de gevoerde gesprekken niet. Het creëren van een energielandschap kan bijdragen in het trekken van bepaalde type ondernemers en blijkt ook voor datacentra aantrekkelijk. Daarnaast geldt op Westpoort dat de nabijheid van het hoogspanningsstation voor zowel energieopwekking als energie-intensieve bedrijven interessant is.

3. Financiële aspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële aspecten van windturbines. In paragraaf 3.1 bespreken we de effecten op de grondexploitatie wanneer er windturbines op de bedrijventerreinen worden geplaatst. Paragraaf 3.2 gaat in op een mogelijk verdienmodel van de grondexploitatie en paragraaf 3.3 beschrijft drie mogelijke vormen van participatie.

3.1 Grondexploitatie

De grondexploitatie is de begroting die (door gemeenten of eigenaar van de grond) wordt opgesteld om de grondkosten en grondopbrengsten van een ontwikkelingsplan in beeld te brengen. De grondexploitatie wordt in sterke mate beïnvloed door de locatie (ligging in de regio ten opzichte van economisch centrum) en economische situatie, maar ook door bijvoorbeeld de bestemming van de grond.

Het aantal casussen met relevante beschikbare transactiedata van bedrijventerreinen met windturbines (en transacties voor en na plaatsing van de windturbine) is te beperkt om in algemene zin conclusies te trekken⁹. Uit gesprekken blijkt dat een aantal onderwerpen mogelijk van invloed is op de grondexploitatie als het over windturbines gaat: de beeldvorming en de beïnvloeding van de vastgoedwaarde.

Beeldvorming

De beeldvorming speelt een belangrijke rol bij duurzame energie in het algemeen. Berichten in de media over geluidoverlast of slagschaduw beklijven, terwijl de situaties vaak niet één op één te vertalen zijn naar een andere locatie. Ook ligt er vaak geen feitenbasis aan ten grondslag. Immers, de voorschriften voor slagschaduw en geluid schrijven minimale afstanden en stilstand voor die hinder moeten voorkomen. Wanneer er een onderzoek wordt gepubliceerd over bijvoorbeeld de daling van woningwaardes, koppelt men dit snel aan de eigen situatie. In het geval van de ondernemer dus aan het eigen (toekomstige) commercieel vastgoed¹⁰. Dit kan er toe leiden dat men huiverig wordt voor het aanschaffen van de grond rond de windturbine, waardoor de grondexploitatie onder druk komt te staan. Het kan langer duren voor de grond verkoopt en mogelijk dat

⁹ Dröes en Koster (2019) gebruiken bijvoorbeeld 150.000 transacties waarvan 90.000 na plaatsing van de windturbines.

¹⁰ De ondernemers bleken ook bekend met de berichten in de media van het nieuw gepubliceerde onderzoek van Dröes & Koster (2019).

ondernemers zelfs helemaal uitwijken naar andere locaties. Volgens enkele van de geïnterviewde ondernemers zal dit het geval zijn.

Vastgoedwaarde

Volgens een ondernemer op Westpoort spelen in die beeldvorming de effecten op de vastgoedwaarde mee; de ondernemer gaat ervan uit dat de waarde van een vastgoedobject niet stijgt door de aanwezigheid een windturbine door het geluid, gevaar en aangezicht. Zoals eerder besproken, beperken windturbines ondernemers waarschijnlijk niet in de bedrijfsvoering maar een ondernemer wil het pand op termijn nog zo goed mogelijk kunnen verkopen. In tegenstelling tot de effecten van windturbines op de woningprijzen is het effect van windturbines op commercieel vastgoed en op commerciële gronden nog niet nader onderzocht¹¹. Het recent gepubliceerde artikel over de daling van woningprijzen nabij windturbines¹² verwijst alleen naar het effect van een bedrijventerreinen op de woningprijzen van nabije woningen. Maar Koster¹³ geeft aan dat het effect van windturbines op commercieel vastgoed waarschijnlijk beperkt is door de aard en uitstraling van het terrein. Koster verwacht niet dat een windturbine van invloed is op de vestiging van bedrijven en dat als er al een vastgoedwaardeeffect is, deze waarschijnlijk kleiner is dan het effect op woningwaardes. Het gevonden effect op woningwaardes van 2% binnen 2 kilometer van de windturbines kan daarom als bovengrens van de maximale vastgoedwaardedaling worden gezien.

Als de gronden tot op heden weinig worden verkocht, is de kans dat een windturbine daar extra aan bijdraagt klein. Economische theorie stelt immers dat alles verkoopt, als het de juiste prijs heeft. Sluit de prijs bijvoorbeeld aan bij de regionale grondprijzen? Als de prijs hoger is, waar is de plus dan op gebaseerd? Hoeveel is bijvoorbeeld de nabijheid van de stad Groningen waard voor een regionaal of zelfs internationaal georiënteerd logistiek bedrijf? Het is waarschijnlijker dat een windturbine niet zo zeer van invloed is op de prijs van de grond, maar wel op het tijdpad waarin de grond verkocht zal worden.

Koster geeft daarbij aan dat in stedelijke gebieden als Amsterdam en Rotterdam ook windturbines op bedrijventerreinen staan en deze terreinen niet zijn 'leeggelopen' sinds de plaatsing daarvan. Ook in het noorden van Nederland zijn voorbeelden van windturbines op bedrijventerreinen: Heerenveen, Leeuwarden, Delfzijl, Eemshaven, Coevorden en Kampen¹⁴.

¹¹ Zowel in de Nederlandse als in de internationale literatuur is er veel onderzoek gedaan naar de effecten op woningprijzen maar de effecten op commercieel vastgoed blijft daarin uit.

¹² Dröes, M. en H. R. A. Koster (2019). Windturbines, zonneparken en woningprijzen

¹³ Gesprek januari 2019.

¹⁴ Windstats.nl

In Nederland staan op meerdere (nog verder te ontwikkelen) bedrijventerreinen windturbines. Voor zover wij hebben kunnen nagaan worden deze bedrijventerreinen niet minder aantrekkelijk voor bedrijven omdat er windturbines staan¹⁵. Daarom verwachten wij ook dat de invloed op de GREX zeer beperkt is, zeker wanneer er weinig tot geen hinder na realisatie van de turbines is. Wanneer de ontwikkeling zelf gepaard gaat met veel discussie, is er mogelijk sprake van een risico voor de GREX tijdens die ontwikkeling. Hierbij verwachten we dat dit risico weer afneemt als de windturbines zijn gerealiseerd en de “storm” weer is gaan liggen. Eventuele risico's voor de gemeente kunnen worden afgedekt door de gronden te verpachten aan de windontwikkelaar. Zie voor een voorbeeld hiervan de volgende paragraaf.

3.2 Verdienmodel grondprijs

Kan er een verdienenmodel worden bedacht waarbij de grondprijs wordt verlaagd voor bedrijven die een windturbine op het eigen terrein huisvesten? De aanneme die hieraan ten grondslag ligt, is dat een verlaging van de grondprijs zorgt voor een aantrekkelijker pakket voor de ondernemer die een vestigingslocatie zoekt, zodat de grond wordt verkocht. We bekijken eerst de huidige grondprijs en de opbrengsten van het verpachten van de grond voor een windturbine. Daarna beschrijven we een mogelijk verdienenmodel.

Huidige grondprijs

Op dit moment werkt de gemeente aan een verlaging van de maximale grondprijs van €135 naar €125 per m². Op beide terreinen (Westpoort en Roodehaan) is sprake van prijsdifferentiatie, zichtlocaties hebben een hogere vierkante meterprijs dan locaties in het midden van het terrein. De prijzen liggen tussen de €100 en €125 per m² (excl. btw)¹⁶.

Als we de gemiddelde grondprijs van bedrijventerrein in de provincie Groningen bekijken, is deze €70 per m². Tabel 3.1 laat zien dat de prijzen van de gemeente Groningen daarmee substantieel hoger zijn dan de regionale grondprijzen. Wil een lagere grondprijs in de initiële verkoop een verschil maken, dan zal de prijs nog verder moeten zakken, zeker voor de logistieke sector die over het algemeen veel oppervlakte tegen een lage prijs zoekt.

¹⁵ In een belronde met verschillende gemeenten hebben wij de ervaringen met windturbines op bedrijventerreinen geïnventariseerd.

¹⁶ Volgens de manager grondbedrijven leidt een verlaging van de grondprijs niet tot een sneller verloop van de verkoop van de gronden.

Tabel 3.1, grondprijzen bedrijventerreinen verschillende gemeenten in Groningen

| Gemeente ¹⁷ | | €/m ² |
|------------------------|--------|------------------|
| Stadskanaal | Vanaf | 25 |
| Westerwolde | Tussen | 40-75 |
| Midden- Groningen | Tussen | 57-79 |
| Westerkwartier | Vanaf | 80 |
| Groningen | Tussen | 100-135 |

Bron; verschillende gemeentelijke websites

Naast de grondprijs speelt ook het regionale aanbod van bedrijventerreinen/kavels mee in de keuze van ondernemers voor een vestigingslocatie. Is er in de regio namelijk weinig aanbod, dan is de kans aanwezig dat een bedrijf alsnog voor Groningen kiest. Het bedrijf heeft weinig locaties om uit te kiezen en wil zich wel in de regio vestigen. Is er echter een groot regionaal aanbod, dan zal een bedrijf de afweging maken tussen prijs en locatie en dan zal de prijs waarschijnlijk een substantiële rol spelen.

Opbrengsten verpachten grond

Wanneer we sec de windturbine en de grondkosten beschouwen, blijkt dat het verpachten van grond voor een windturbine al snel meer oplevert dan het verkopen van de grond. Afhankelijk van de locatie en de functie van de grond, lopen de inschattingen van vergoedingen voor de grond voor windturbines uiteen van €30.000-€45.000 euro per jaar. Over een levensduur van 25 jaar brengt de vergoeding voor de grond daarmee tussen de 0,7 en 1,1 miljoen euro op (nominaal). Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Het gemiddelde benodigde oppervlakte voor een 3 MW windturbine bedraagt ongeveer 25 meter doorsnede voor de fundering van de windturbine. Daarnaast houdt RVO als vuistregel voor beperkt kwetsbare objecten 40-65 meter afstand aan bij dit type windturbine¹⁸. Dit houdt in dat er, uitgaande van de gemiddelde afstand, circa 4.225 m² nodig is rond de windturbine waar de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn (parkeerplaatsen wel mogelijk). Bij eenmalige verkoop van de grond bij een prijs van €125 zijn de opbrengsten voor de gemeente €350.000. Dit is dus veel lager dan de ontvangsten (wederom nominaal) die de eigenaar van de grond in 25 jaar aan pachtvergoeding zou kunnen ontvangen. Tabel 3.2 bevat een overzicht van deze opbrengsten.

¹⁷ Bij niet alle gemeenten in de provincie Groningen waren de prijzen online beschikbaar.

¹⁸ RVO, 2019. Veiligheid en windturbines

Tabel 3.2 inschatting nominale opbrengsten bij verkopen en verpachten grond (afgerond)

| Optie | m ² | €/m ² | € | Tijdperiode |
|------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| Verpachten | 2.800 | 11-16 | 770.000-1.100.000 | Looptijd 25 jaar |
| Verkopen | 2.800 | 125 | 350.000 | Eenmalig |

De volgende paragraaf werkt een beknopt model uit waarbij sprake is van een aanpassing van de grondprijs.

Verreken de huurinkomsten grond met verlaging van verkoopprijs

Vanuit het oogpunt van de inkomsten is het voor de gemeente interessant om de gronden te verpachten aan een ontwikkelaar. Om de grond dan voor bedrijven nog interessant te houden, kunnen de opbrengsten van de grondvergoeding van de windturbine verrekend worden in de grondprijs direct om de turbine heen.

Uitgaande van het gemiddelde van de vuistregel van RVO voor beperkt kwetsbare objecten (52 m²), is er een beperking op de gebruiksruimte op circa 2.800 m² (inclusief de grond onder de turbine zelf). Als we daarbij uitgaan van €30.000 euro per jaar aan opbrengsten, is het mogelijk de grondprijs bij verkoop te verlagen met circa €10 per vierkante meter, zonder dat er verlies wordt geleden ten opzichte van de huidige grondexploitatie. Als we daarnaast ook de toekomstige opbrengsten meenemen, kan de grondprijs nog verder worden verlaagd. Deze opbrengsten over een periode van 25 jaar leveren nominaal 770.000 euro op, netto contant gemaakt (teruggebracht naar de huidige waarde), is dit circa 500.000 euro¹⁹.

Dit is een voorbeeld van het verlagen van de grondprijs en veranderen in een verdienmodel. Uiteraard zijn er vele vormen mogelijk en is het ook mogelijk om het project zelf te ontwikkelen en in een compleet pakket aan een windturbineexploitant te verkopen. De gemeente ontvangt naast de grondprijs of pacht ook op andere fronten inkomsten van de windturbines, tijdens de bouw kan de gemeente bouwleges innen (circa 1,5% van de waarde van de windturbine) en wanneer de turbine in productie staat de kan de gemeente onroerend zaak belasting innen, deze is circa 0,09% van de waarde van de windturbine²⁰.

Houdt bij het zelf ontwikkelen van de projecten rekening met het mogelijke risico van de planschadevergoeding. Als door de wijziging van een bestemmingsplan woningwaardes dalen, is er sprake van planschade. Planschade kan worden verhaald bij de ontwikkelaar van het project. Dat kan dus ook de gemeente zijn. Bij

¹⁹ Met een discontovoet van 4,5%. Zie bijlage 2 voor een uitleg over de netto contante waarde.

²⁰ RVO schat in dat dat gelijk staat aan circa €110.000 bij een turbine van 3 MW over 15 jaar.

planschade is het mogelijk een vergoeding te vragen, mits de planschade groter is dan het eigen risico van 2% en er bij aankoop geen kennis (en ook geen mogelijkheid van kennis) was van de planwijziging. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021 wordt dit eigen risico 4%. Houdt hierbij rekening dat uit het onderzoek van Koster en Dröes blijkt dat gemiddeld gezien woningen binnen een afstand van 2 kilometer van de windturbine dalen in waarde. Vooraf kan een inschatting worden gemaakt van deze mogelijke schade, maar planschade wordt uiteindelijk per geval behandeld.

3.3 Participatie bedrijven in windenergie

Ondernemers geven aan dat zij niet per definitie positief tegenover windenergie staan. Een manier om de ondernemer (huidig en toekomstig) te betrekken, kan financiële participatie zijn. Financiële participatie komt in vele verschillende vormen. Hieronder geven we die verschillende constructies weer, waarbij elke constructie een andere vorm van risico voor de participant met zich meebrengt.

Vanuit de sector is aangegeven dat voor het realiseren van windenergieprojecten de directe omgeving betrokken moet worden bij de ontwikkeling. De sector heeft samen met de milieuorganisaties en overheden een gedragscode²¹ opgesteld waarin staat aan welke participatie gedacht kan worden. De kern van de gedragscode is om de omgeving zo vroeg mogelijk te betrekken en om de lusten en lasten zo goed mogelijk te verdelen. In veel gemeenten wordt daarom voor de ontwikkeling van windprojecten een gebiedsfonds opgericht. Dit gebiedsfonds krijgt vanuit de exploitatie van het windproject een financiële afdracht die het kan aanwenden tot het verbeteren van het gebied. Een richtlijn voor deze afdracht is ca. 0,45 euro/MWh. Voor een gemiddelde windturbine van 3,0 MW betreft dit dan jaarlijks afgerond een bijdrage van 3.000 euro.

Een gebiedsfonds is niet de enige manier om de lusten en de lasten te verdelen, dit kan middels een Postcoderoosregeling²² of door afspraken te maken met de windontwikkelaar t.a.v. het elektriciteitsstarief. De windontwikkelaar zal de opgewekte stroom moeten verkopen aan een leverancier (een zogenaamde Power Purchase Agreement, PPA). Afsproken kan worden dat bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein tegen een lagere prijs de elektriciteit geleverd krijgen. Bedrijven zullen hiervoor klant moeten worden bij de desbetreffende energieleverancier.

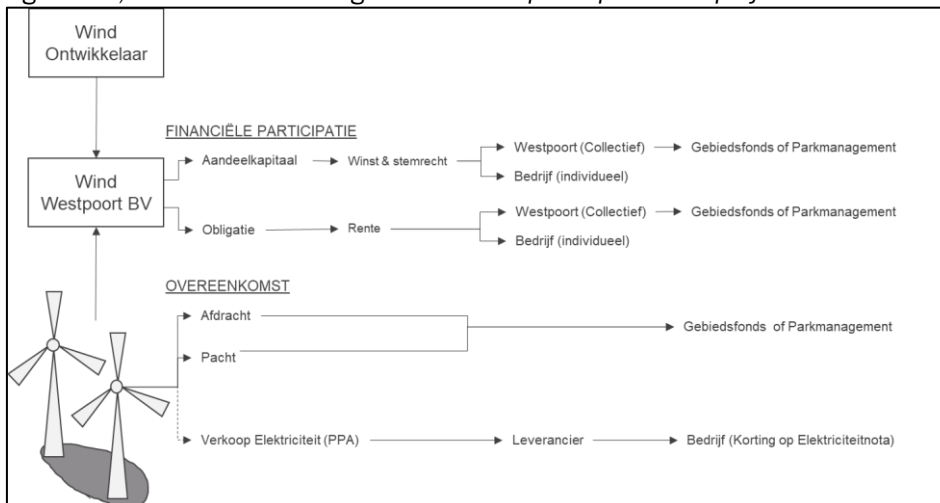
²¹ Gedragscode Acceptatie & Participatie Windenergie op Land (2016)

²² Zie voor verdere toelichting bijlage 2.

Naast een bijdrage aan het gebiedsfonds of de postcoderoosregeling zijn er voor betrokken bedrijven of omwonenden verschillende vormen van projectparticipatie om mee te delen in de winst van het windproject. Voor bedrijven kan het hierdoor interessant zijn om zich op het bedrijventerrein Westpoort of Roodehaan te vestigen. In de figuur 3.1 zijn een aantal financiële participatieconstructies schematisch weergegeven.

Opvallend was dat er tijdens de bijeenkomst weinig positieve reacties van ondernemers waren op de mogelijkheid tot participatie. Dit komt waarschijnlijk deels voort uit het feit dat er nog veel onduidelijk is, ook inzicht in eventuele opbrengsten. Daarnaast is financiële participatie in windprojecten niet de primaire bezigheid van de ondernemer en zal het bij de ondernemer geen voorrang hebben op de eigen bedrijfsmatige activiteiten. De voorzichtige voorstanders van windturbines gaven aan misschien interesse te hebben in participatie.

Figuur 3.1, schematische weergave financiële participatie windproject



Voor de financiering van een windproject wordt een aparte vennootschap opgericht (Special Purpose Vehicle). De bank financiert over het algemeen 85% tot 95% van de investering. Het resterende deel zal moeten worden ingelegd door de initiatiefnemers. Dit deel kan worden aangemerkt worden als risicokapitaal²³ en kan via winstcertificaten, obligaties en aandelen worden verkregen.

(Winst)-certificaten

²³Geld dat verstrekt wordt aan ondernemingen in ruil voor een bepaald belang in de onderneming. Het doel van de investeerder is om binnen een bepaalde periode een hoge return on investment te incasseren. Aangezien niet vooraf bekend is wat het rendement zal zijn, wordt het ook wel durfkapitaal genoemd. Over het algemeen hanteert een ontwikkelaar in windprojecten een rendementseis van 10-15%.

Door certificaten kunnen bedrijven beschikking krijgen over de winstrechten van het windproject. Certificaten worden aangekocht tegen een bepaalde prijs en worden ingebracht in het project als eigen vermogen. Certificaten verlenen in tegenstelling tot aandelen geen zeggenschap. In het project kan worden afgesproken dat het gebiedsfonds of de parkmanagementorganisatie een aantal certificaten ontvangt. Indien er wordt uitgegaan dat 25% van de aandelen aan certificaten wordt uitgekeerd, zal jaarlijks een uitkering kunnen worden gedaan.

Obligatie

Obligaties worden door de bank gezien als achtergestelde lening en moeten daardoor worden terugbetaald met rente. Regionale ontwikkelingsorganisaties (zoals bijvoorbeeld de NOM) kunnen onder bepaalde voorwaarden een achtergestelde lening afgeven²⁴. Hierbij kan een deel van het risicodragend kapitaal worden verworven. Bedrijven en/of een parkmanagementorganisaties of gebiedsfondsen kunnen, indien wenselijk, een achtergestelde lening afgeven, waardoor zij extra rente-inkomsten verwerven. Een andere, inmiddels veel gebruikte, mogelijkheid zijn de diverse *crowdfunding platforms*. Ook bij deze platforms moet een risicoschatting gemaakt worden en wordt er vaak vanuit de bank gevraagd om een minimale dekking van de betaling. Hierdoor is het vaak niet mogelijk om een project in zijn geheel te financieren zonder inleg van aandeelkapitaal.

Aandeel kapitaal

Indien mogelijk kan het gebiedsfonds, de bedrijven of de parkmanagementorganisatie deelnemen in het windproject als aandeelhouder. Hierdoor is het mogelijk om volledig te participeren in het project. Aandeelhouders moeten alleen geld inleggen. De daadwerkelijke inleg hangt af van de verhouding tussen de brutowinst ten opzichte van de rente en aflossing. Als vuistregel kan worden genomen dat ongeveer 50% van het benodigde risicokapitaal (vanuit de bank gezien) nominaal moet worden ingelegd. Het rendement op eigen vermogen bedraagt circa 10 à 15% en wordt uitgekeerd door dividend op het gestorte aandeelkapitaal. Let wel, deze kan alleen worden uitgekeerd als alle verplichtingen ten aanzien van de financiering zijn voldaan.

²⁴ Een achtergestelde lening is een lening waarbij de ontleners in het geval van faillissement van de lener achter de concurrerende schuldeisers komt. De ontleners loopt hierbij een hoger risico, dit kan worden gecompenseerd door een hoger rentepercentage te vergoeden.

4. Conclusie en aanbevelingen

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Om dit doel te halen, heeft de gemeente de ambitie om in 2035 36 MWp opgesteld vermogen aan wind op land in de gemeente te hebben. In dit onderzoek hebben we gekeken naar de effecten van windturbines op de economische potenties van die gebieden en onderzoek gedaan naar de kansen en bedreigingen van de toepassing van windenergie op de economische potentie van beide locaties. Hieronder staan de belangrijkste conclusies samengevat:

- Er is nog veel onzeker over de effecten van windturbines voor de bedrijven en de ontwikkeling van de bedrijventerreinen.
- Deze onzekerheid speelt een belangrijke rol in de beeldvorming en het gesprek rondom windturbines bij ondernemers. Lokale ondernemers zijn afwachtend, een deel staat negatief tegenover windturbines en een deel is voorzichtig positief.
- Met name datacenters staan positief tegenover windturbines op bedrijventerreinen en zien duurzame energie in sommige gevallen zelfs als voorwaarde voor vestiging.
- Windturbines kunnen een inkomsten genereren voor de gemeente.

In paragraaf 4.1 staan de conclusies verder uitgewerkt en paragraaf 4.2 bevat de aanbevelingen.

4.1 Conclusies

Het plaatsen van de windturbines kan een substantiële bijdrage leveren aan het behalen van de ambities van de gemeente Groningen. Door de ruimte die er is op beide terreinen, kunnen er ruimtelijk gezien meerdere windturbines worden gerealiseerd. Hieronder bespreken we de belangrijkste conclusies.

De effecten op de ondernemers, bedrijfsvoering en locatiezoekenden bedrijven zijn grotendeels nog onbekend.

Er is nog niet veel bekend over de werkelijke effecten van windturbines op de bedrijven, grondprijzen en vastgoedprijzen. De werkelijke effecten op de ondernemer en bedrijfsvoering zijn sterk afhankelijk van de specifieke plaatsing van de windturbines. Omdat het op beide terreinen om grote percelen gaat, kan de impact op zowel de huidige als toekomstige bedrijven in theorie worden beperkt. Voorwaarde is dat bij de plaatsing van de turbines ook naar de indeling van de percelen wordt gekeken. De effecten van windturbines op bedrijventerreinen zijn

nog weinig onderzocht en onzeker. De verwachting is dat deze impact lager is dan op woningen en daarmee beperkt blijft.

Op basis van de gevoerde gesprekken verwachten wij niet dat bedrijventerreinen minder aantrekkelijk worden voor specifieke bedrijfssectoren. Op Westpoort geldt dat de nabijheid van het hoogspanningsstation de locatie voor zowel energieopwekking als energie-intensieve bedrijven zoals datacenters zeer interessant is.

De lokale ondernemers staan veelal negatief tegenover windturbines op de bedrijventerreinen.

De geïnterviewde lokale ondernemers, zowel in de interviews als de ondernemersbijeenkomst, staan over het algemeen negatief tegenover de windturbines. Het zijn veelal lokale ondernemers, die naast ondernemer ook bewoners van het gebied zijn en dus ook vanuit beide brillen de situatie bekijken. Ze gaven aan dat bedrijventerreinen niet de ideale locatie voor windturbines zijn en dat wind op zee of elders op land geschikter zou zijn. De kansen (financieel en imago) die windturbines met zich mee kunnen brengen, wegen voor de lokale ondernemer niet op tegen de verwachte nadelen. Dit kwam ook terug in de vraag of ondernemers interesse zouden hebben om te participeren in het project, de meeste gaven aan hier (vooralsnog) geen interesse in te hebben.

Met name datacenters staan positief tegenover windturbines op bedrijventerreinen en het positioneren als energielandschap kan daaraan bijdragen.

Uit de gesprekken blijkt dat met name voor energie-intensieve bedrijven zoals datacenters deze voordelen van het aanbod duurzame energie zwaar kunnen wegen. Voor de vestiging op een nieuwe locatie ziet een datacenter de aanwezigheid van duurzame energie als belangrijke factor. Een datacenter gaf aan dat het een stad die het opwekken van duurzame energie verplicht stelt, zou prefereren boven steden die hier geen aandacht aan besteden. Ook voor andere bedrijven kunnen windturbines juist kansen zijn die een bedrijventerrein aantrekkelijk maken. Grote internationaal georiënteerde bedrijven hechten waarde aan het (groene) imago en daarbij kan het voorzien in de eigen energie van toegevoegde waarde zijn.

Als er voldoende wordt ingezet op de 'groene aantrekkingskracht', met ruimte voor zonne- en windenergie kan dit nieuwe ondernemers en met name nieuwe grote bedrijven trekken. Laat ondernemers zien dat een energieneutrale bedrijfsvoering mogelijk is op deze terreinen.

Voor zowel het datacenter als de lokale ondernemers die voorzichtig positief tegenover windenergie staan, geldt dat zij een sterke intrinsieke motivatie hebben om verantwoord met de leefomgeving om te gaan. Zij hebben de overtuiging dat er gezocht moet worden naar een balans tussen geld verdienen en een lange-termijn toekomst. Deze ondernemers uitten dan ook voorzichtige interesse in het participeren in een windproject.

De echte positioneren als energielandschap ziet men met name als kansrijk op Roodehaan. Opwekking van energie past bij de huidige uitstraling van het terrein door de milieugerelateerde bedrijvigheid en windenergie kan daar aan bijdragen. Op Westpoort ligt de focus nog niet op duurzaamheid, maar het onderwerp gaat in de toekomst een steeds belangrijker rol spelen. Opdrachtgevers stellen in toenemende mate eisen aan ondernemingen, bijvoorbeeld doordat ze moeten aantonen dat een bedrijf maatschappelijk verantwoord onderneemt. Met windturbines op het terrein en aandelen in de turbine kunnen ondernemers inspelen op deze eis.

De effecten van windturbines op de GREX

In Nederland staan op meerdere (nog verder te ontwikkelen) bedrijventerreinen windturbines. Voor zover wij hebben kunnen nagaan worden deze bedrijventerreinen niet minder aantrekkelijk voor bedrijven omdat er windturbines staan. Daarom verwachten wij ook dat de invloed op de GREX zeer beperkt is, zeker wanneer er weinig tot geen hinder na realisatie van de turbines is. Eventuele risico's voor de gemeente kunnen worden afgedekt door de gronden te verpachten aan de windontwikkelaar. Hiermee kunnen tekorten op de GREX worden opgevangen. Ook zou de gemeente kunnen overwegen om de focus van in ieder geval Westpoort iets te verbreden. De focus ligt nu op de logistieke sector, terwijl Westpoort ook een erg interessante locatie is voor datacenters gezien de ligging ten opzichte van het hoogspanningsstation.

Participatie en financiële aspecten

Windturbines kunnen voor de gemeente inkomsten genereren. Niet alleen door de gronden te verpachten verkrijgt de gemeente inkomsten, ook krijgt de gemeente inkomsten uit de bouwleges en de OZB. Windexploitanten zijn op zoek naar locaties en zijn zowel bereid om te investeren in de ontwikkeling als in het kopen van een compleet reeds ontwikkeld 'pakket'. Op basis van deze eerste verkenning kan worden geconcludeerd dat het exploiteren van de gronden door de gemeente meer inkomsten genereert dan de verkoop van de gronden. De daadwerkelijke inkomsten voor de gemeente zijn op dit moment nog onduidelijk, dit hangt sterk af van de business case en de uiteindelijke financiële afspraken die worden gemaakt.

Via de verschillende participatieconstructies is het mogelijk de omwonenden en bedrijven goedkopere stroom aan te bieden of aandelen in de turbines. Dit biedt niet alleen een financieel voordeel voor de betrokkenen, maar helpt ook bij het activeren van omwonenden en bedrijven bij een project en het creëren van een positief beeld.

4.2 Aanbevelingen

De gemeente heeft nog niet besloten of er windturbines op de bedrijventerreinen Westpoort en Roodehaan komen. Indien de gemeente besluit verder te gaan met het uitwerken van de plannen voor windturbines, zijn er een aantal punten die van belang zijn voor het inpassen van windenergie. De paragraaf bevat de belangrijkste voorwaarden, aanbevelingen en adviezen voor het inpassen van windenergie.

Het proces

Het draagvlak bij ondernemers voor windturbines is op dit moment laag. Er is nog veel onzekerheid bij ondernemers over de effecten (geluid, slagschaduw, financieel). Het is daarom verstandig om tijdig met de ondernemers en omwonenden om tafel te gaan en de zorgen van beide te erkennen. In die gesprekken kunnen dan eventuele tegengestelde belangen vroegtijdig worden gesignaleerd. Daarnaast is afstemming tussen de bedrijfsmatige- en woonomgeving van belang voor het realiseren van deze windprojecten. Een goede verbinding met de woonomgeving is een belangrijke voorwaarde voor de ondernemers voordat zij mee willen gaan in het proces of zelfs willen participeren.

Samen ontwerpen en ontwikkelen zorgt voor een gevoel van eigenaarschap, het is daarom aan te bevelen om de ontwikkeling echt samen met ondernemers en omwonenden op te pakken. Dit kan een positief effect hebben op het project en de beeldvorming daaromtrent. Betrek daarom alle betrokkenen in het proces en zorg voor inzicht in zowel de positieve als de negatieve effecten. Het kan helpen om belanghebbenden de hinder te laten ervaren door visualisaties van de slagschaduw en geluidsfragmenten van windturbines met koptelefoons. In gesprekken met ondernemers kan een uitgewerkte business case en inzicht in de mogelijkheden tot energieneutrale bedrijfsvoering helpen het gesprek een stap verder te brengen. Het kan zorgen voor de juiste activatie bij de omwonenden en bedrijven. Laat de omgeving, zowel ondernemer als particulier, delen in de winsten via een afgesproken regeling. Dit kan zijn via investeringen, een korting op de stroom of via een omgevingsfonds.

Zorg voor één ontwikkeling bij realisatie van meerdere turbines en geen losse ontwikkelingen per turbine. Zo wordt de uniformiteit van de turbines en het project

gewaarborgd. Het blijkt dat de proceskosten tijdens dit type projecten vooraf moeilijk in te schatten zijn. Het is verstandig om hier vooraf voldoende rekening mee te houden²⁵.

De ontwikkeling

Bij de plaatsing van windturbines is het verstandig om op voorhand verschillende strategische overwegingen mee te nemen: denk aan slagschaduw, geluid, inpassing van het gebied op een later moment. Let op de positionering van de turbines, zorg dat bedrijven nog een bruikbaar en logisch indeelbaar kavel overhouden. En, maak duidelijke afspraken over stilstand bij slagschaduw en breng in beeld (visualiseer) wanneer er precies sprake is van slagschaduw en hoe ver dit reikt.

Voor maatschappelijk draagvlak kan het helpen om de energieopgave te combineren met andere maatschappelijke opgaven. Tijdens dit proces is het voorbeeld van geluidsoverlast nabij het dorp Engelbert een aantal keer naar voren komen. Het plaatsen van een eventuele geluidswal kan bijvoorbeeld (deels) worden gefinancierd met de opbrengsten van de windturbines.

Overige factoren

De bereikbaarheid en de grondprijs blijven de belangrijkste factoren voor bedrijven om zich ergens te vestigen. De inzet op een energielandschap en de verlaging van de grondprijs alleen zal daarom niet tot het gewenste resultaat leiden, namelijk verkoop van de gronden. Het is daarom raadzaam om onderzoek te doen naar het regionale aanbod van bedrijventerreinen en kavels en te kijken hoe deze zich verhoudt tot het aanbod in Groningen. Daarnaast kan het raadzaam zijn om ook in te zetten op actieve acquisitie op de verkoop van de gronden.

Het is mogelijk voor de gemeente interessant om de focus van Westpoort als hub voor de logistieke sector te heroverwegen. De prijzen van zowel Westpoort als Roodehaan zijn in vergelijking met de regio relatief hoog, daardoor wijkt de logistieke sector mogelijk eerder uit naar andere locaties. Het kan daarom interessant zijn om die focus te verbreden.

Als de gemeente zelf ontwikkelaar is, is de gemeente verantwoordelijk voor eventuele waardedaling van vastgoed en dus voor de planschadevergoeding. Ondanks dat het eigen risico van de planschadevergoeding met ingang van de Omgevingswet omhoog gaat naar 4%, is het voor de gemeente raadzaam om hier ook rekening mee te houden bij de ontwikkeling van het project.

²⁵ Via: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/windenergie-op-land/subsidies-en-financiering-windprojecten>

DECISIO

In Drenthe is al sprake van niet aan te sluiten zonneparken door beperkingen van de elektriciteitsinfrastructuur. Het is verstandig om vooraf na te gaan of er voldoende capaciteit is op het netwerk.

De logistieke sector is op zoek naar verduurzaming van het transport zelf. Het kan helpen om voor dit terrein iets extra's aan toekomstige ondernemers aan te bieden: motiveer ondernemers door investering in zonnepanelen aantrekkelijker te maken of andere financiële voordelen (buiten de mogelijkheid tot het kopen van windaandelen).

Bijlage 1 – gesprekspartners

Gesprekspartners

- Meerdere gesprekken binnen gemeente Groningen
- Verenigingsmanager bedrijvenvereniging West, Zuidoost en Noordoost Groningen
- NOM
- VNO-NCW Noord
- Stainkoeln
- Vrije Universiteit Amsterdam
- ColliCare
- Abiant
- CenturyLink

Aanwezigen ondernemersavond

Met belang voor Roodehaan (7x)

Met belang voor Westpoort (2x)

Met belang voor ondernemers (4x)

Gemeente Groningen (3x)

Decisio (2x)

Bijlage 2 – toelichting begrippen

Netto contante waarde

Een lastig punt bij het vergelijken van de kosten en baten is het verschil in de periode waarin de effecten optreden. De investeringskosten worden gemaakt op het moment dat het project wordt uitgevoerd, terwijl de meeste (maatschappelijke) effecten pas daarna optreden. Deze effecten treden dan echter wel op voor alle jaren in de toekomst. Om alle effecten met elkaar te kunnen vergelijken wordt gebruik gemaakt van contante waarden. Hiermee worden de toekomstige kosten en baten teruggerekend naar wat ze vandaag waard zouden zijn en zijn daarmee vergelijkbaar. De netto contante waarde van een project wordt in sterke mate bepaald door de gehanteerde discontovoet. Sinds 2015 wordt in Nederland bij kostenbatenanalyses van overheidsprojecten waarmee grote investeringen gepaard gaan en de effecten pas daarna optreden een discontovoet een 4,5 procent voorgeschreven²⁶.

Postcoderoosregeling

De Postcoderoosregeling (fiscale benaming is de Regeling Verlaagd Tarief) is ruim drie jaar geleden geïntroduceerd als financieringsmogelijkheid voor zon- en windprojecten. De regering heeft dit systeem bedacht voor mensen die geen zonnepanelen op hun eigen dak kunnen plaatsen of windenergie kunnen opwekken. Deze mensen kunnen zich verenigen in een coöperatie en dan op een dak van een boerenschuur of bedrijf een collectief opweksysteem plaatsen. Als coöperatie kies je een postcoderoosgebied. Dit bestaat uit een postcode van 4 cijfers die de kern vormt (de roos) en alle postcodes die eraan grenzen. Als in dat gebied een zonnepanelensysteem of windturbines worden gebouwd kunnen alle mensen die in dat gebied wonen lid worden en deelnemen. Via een energiebedrijf komt de stroom dan bij de leden. Als je deelneemt aan deze regeling hoeft er voor de opgewekte stroom die je via de coöperatie afneemt over de eerste 10.000 kWh geen energiebelasting te worden betaald. Bij een postcoderooscoöperatie betaal je afhankelijk van je verbruik een bedrag om te investeren en krijg je zelf de energiebelasting terug. Dit zou eventueel ook kunnen voor het bedrijventerrein Westpoort of Rodehaan. Omwonenden (huishoudens) kunnen dan door deelname in een windcoöperatie een deel van de energiebelasting op hun energierekening terugontvangen. Dit kan het draagvlak voor windturbines aanzienlijk doen toenemen.

²⁶ CPB/PBL, 2013. Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse