

Contractering bij zon- en windprojecten

Welke contracten heb je nodig?

Waarop letten bij het opstellen van die contracten?

Christoph Buter (BENG!, Windunie & EvU)

Stefan Janssen (DEC-Zeist & EvU)

EvU/Rabo masterclass 19 september 2023



Agenda

1. *Introductie; voorstellen Christoph en Stefan*
2. *Waar doe je het voor: waarom is de contractering belangrijk?!? Aanleiding en deelvragen*
3. *Projectfasering: welke contracten zitten waar?*
4. *Korte inhoudelijke bespreking contracten*
5. *Waar op letten: belangrijkste aandachtspunten*
6. *Afronding en vragen*

Christoph Buter

Inmiddels 15 jaar werkzaam als (bedrijfs)jurist, met name in de energiesector

Nu: General Counsel bij Windunie Groep 2015 - heden, voorheen o.a. Oxxio/Eneco

Daarvoor ook in Telecom (mobiel/vast/internet) en als advocaat.

Lokaal actief in eigen gemeente (De Bilt):

- mede-oprichter BENG!, in bestuur 2013-2020, en ook Biltstroom 2018-2020.**
- van daaruit ook ondersteuning aan diverse andere coops. in prov. Utrecht via EvU**

Stefan Janssen

Lid/projectleider DEC-Zeist & EvU, zzp-er, 16jr dz energie:

- Haalbaarheid windenergie NL (Bosch & v Rijn), >100 windprojecten
- Portfoliomgnt & kredietanalyses @Triodos dz energie (& FMO), >250 dz energieprojecten
- Projectontwikkeling & advies: div. coöperaties (Zuidenwind, Windvogel, Betuwewind, REIJE, etc), incl EvU, Windunie, GroeneWarmte
- Bestuur & div. commissies energievoops

Ik ben fan van 100% coöperatieve ontwikkelingen, streef ernaar om dat ook in onze provincie voor elkaar te krijgen. Ik heb ervaren dat ze succesvoller, sneller, minder risicovol, empowerend, goedkoper, flexibeler en inclusiever (kunnen) zijn.
- Maar dan moeten we visie hebben, en tot een van begin tot eind gesocialiseerde aanpak komen.

2. Waar doe je het voor: waarom is de contractering belangrijk?

Aanleiding: is de coöperatieve 'contractering' van een duurzame energieproject anders (dan voor een commercieel project)?

- Is de manier van handelen anders? (bestuurlijk, planvorming, financiering, exploitatie (beheer en stroomverkoop), decommissioning)
- Zijn de contracten anders?

2. Waar doe je het voor: waarom is de contractering belangrijk?

Aanleiding: is de coöperatieve contractering van een duurzame energieproject anders (dan voor een commercieel project)?

- Is de manier van handelen anders? (bestuurlijk, planvorming, financiering, exploitatie (beheer en stroomverkoop), decommissioning)
- Zijn de contracten anders?

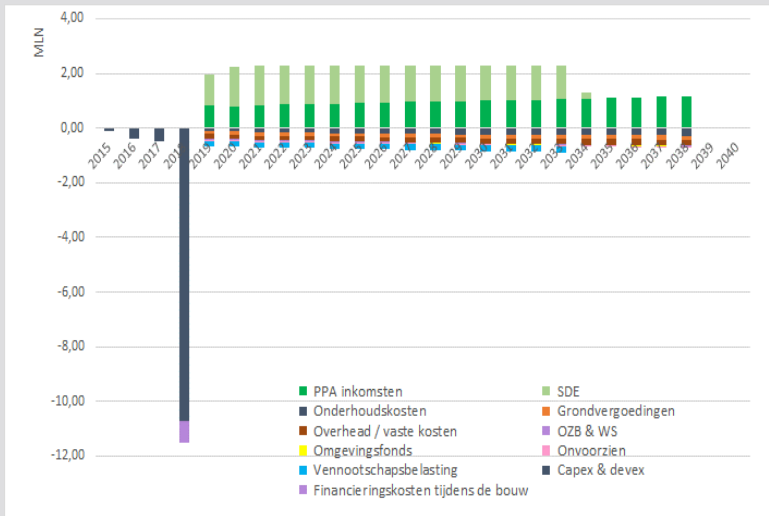
→ Als je niet anders wilt of kunt – dan *in mindere mate*.

→ Wil je meer lokale zeggenschap, verbinding, perspectief of eigendom? – Dan wel!

- Maar hoe groot = effect? Wat kun je missen/binnenhalen?

→ Zijn energieprojecten 'mager' of 'vet'? Lijken ze op elkaar?

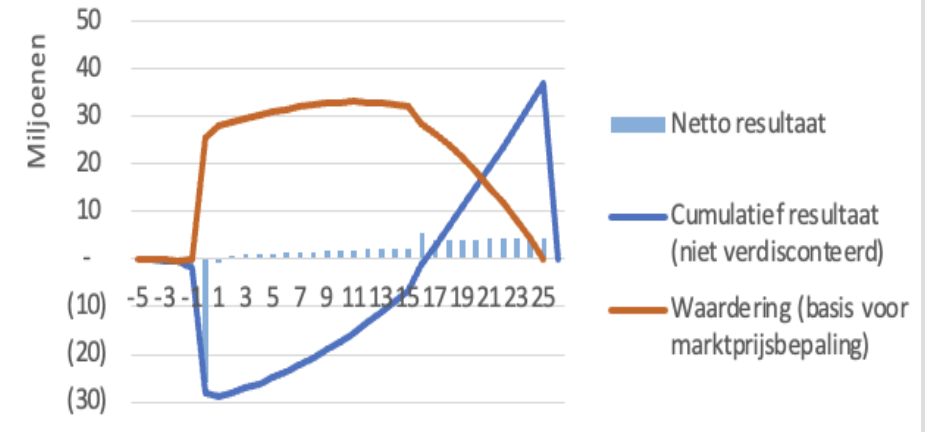
Invloed contracten: Spelen met haalbaarheid (kosten, marges, verdisconteren (verkoop), stroomverkoop, risico's)



Wat is het project waard - bij welke uitgangspunten?

Asset boekwaarde: CAPEX	€ 28.000.000
Nominaal: Kosten + (inbreng)	€ 2.000.000
Cumulatief netto resultaat	€ 36.968.357
Rendement op eigen vermogen	€ 107.031
Netto contante waarde	€ -2.333.786
Max. DCF waardering	€ 33.057.142

Resultaat- & Waardeontwikkeling



→ **Wie schrijf (reken) – die blijft!**

→ “Cost+”? Boekwaarde? Jaarlijkse winst? IRR? Netto kasstromen? Verdisconteerd?!

→ Voor een ‘partner’ (b.v. grondeigenaren): wat is redelijk? Kun je hiermee ‘spelen’?

→ **Hoe zien alle (gesplitste) rendementen eruit? Hoe worden die vastgelegd (of niet!)?**

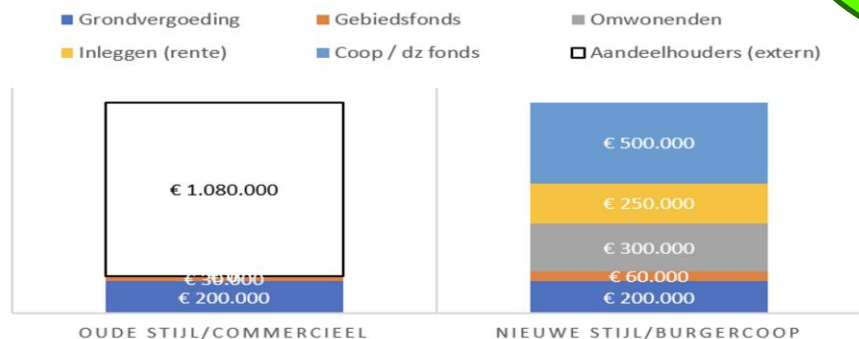
Waarop zou je dan moeten onderhandelen?

Verdienmodellen & onderhandelingsmomenten & clausules:

- Wie krijgt wat?
- Op basis waarvan?

Opbrengsten in of uit het gebied

LOKALE LUSTEN (JAARLIJKS)



- Excl. marges op stroomverkoop, beheercontract, ontwikkel(uren)marge, potentiële verkoop, ...

Even niet
oplekken?

'Alles' (80%) weg!

1. Grondcontracten & andere 'kostenposten': Gebiedsfonds, etc.
2. Voor de ontwikkelaar: marge op (projectverkoop,) exploitatie (stroomverkoop, beheer, financiering, bouw, sloop, repowering)

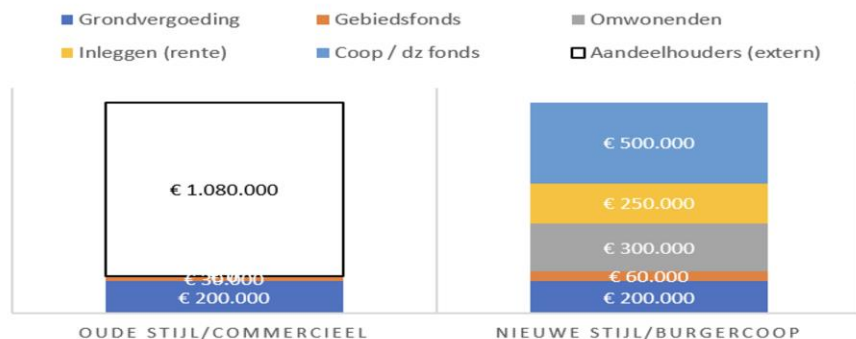
Waarop zou je dan moeten onderhandelen?

Verdienmodellen & onderhandelingsmomenten & clausules:

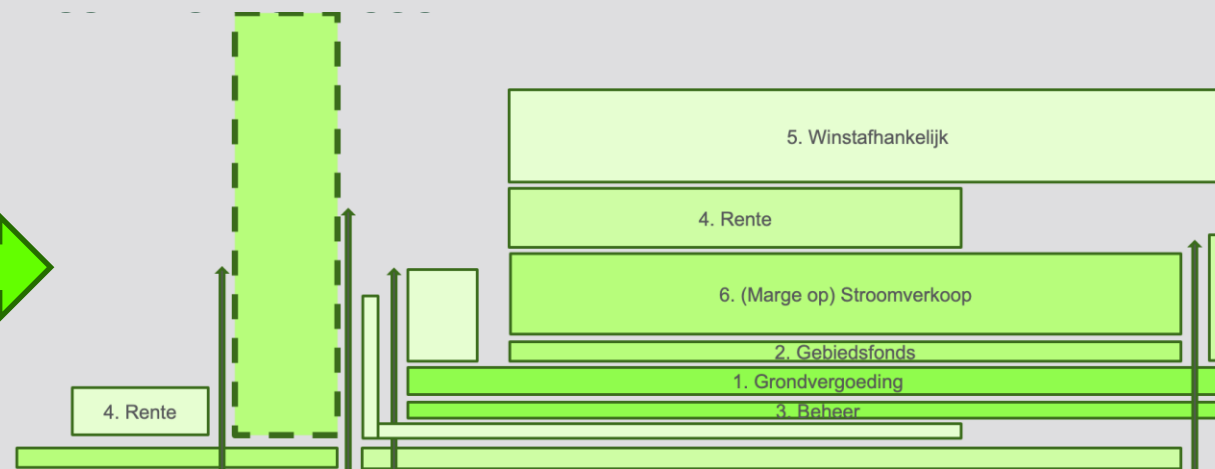
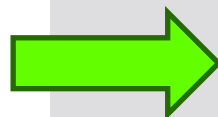
- Wie krijgt wat?
- Op basis waarvan?

Opbrengsten in of uit het gebied

LOKALE LUSTEN (JAARLIJKS)

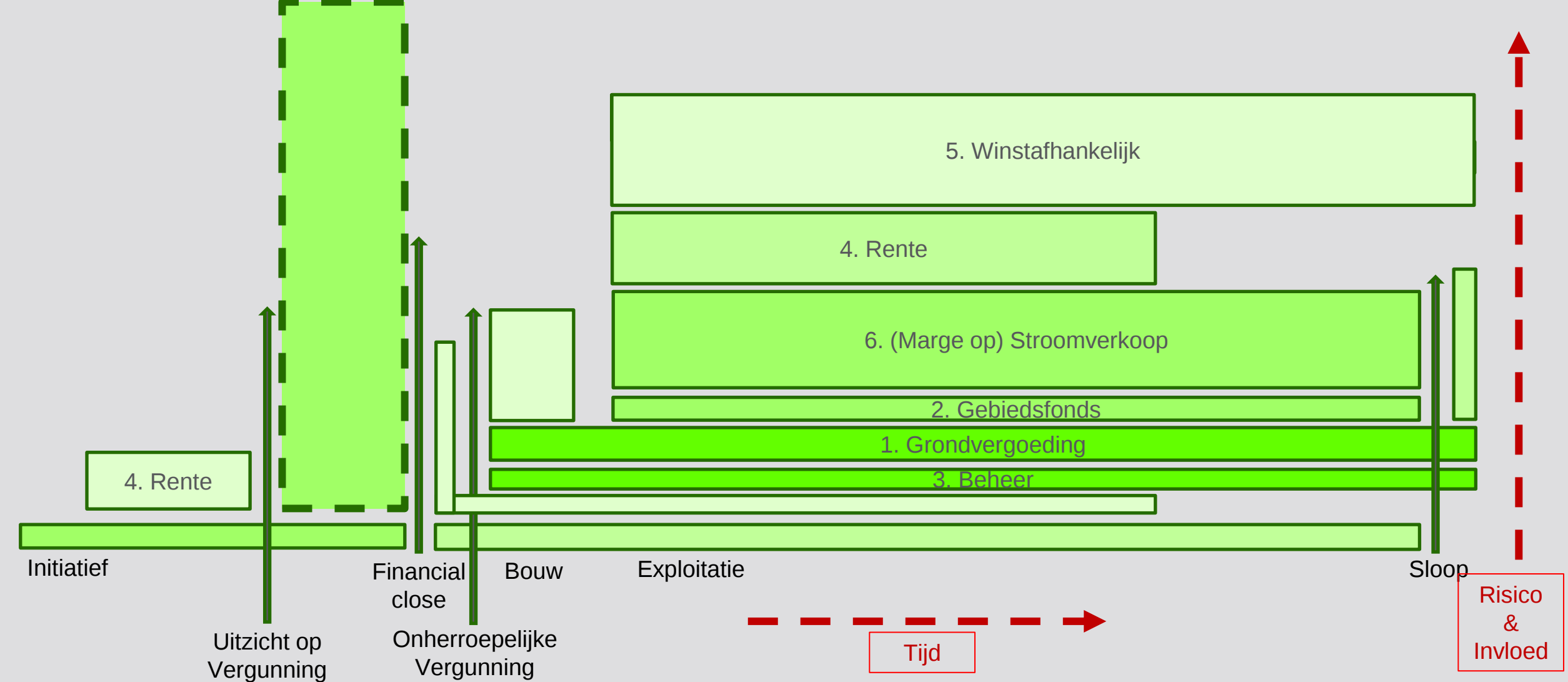


- Excl. marges op stroomverkoop, beheercontract, ontwikkel(uren)marge, potentiële verkoop, ...

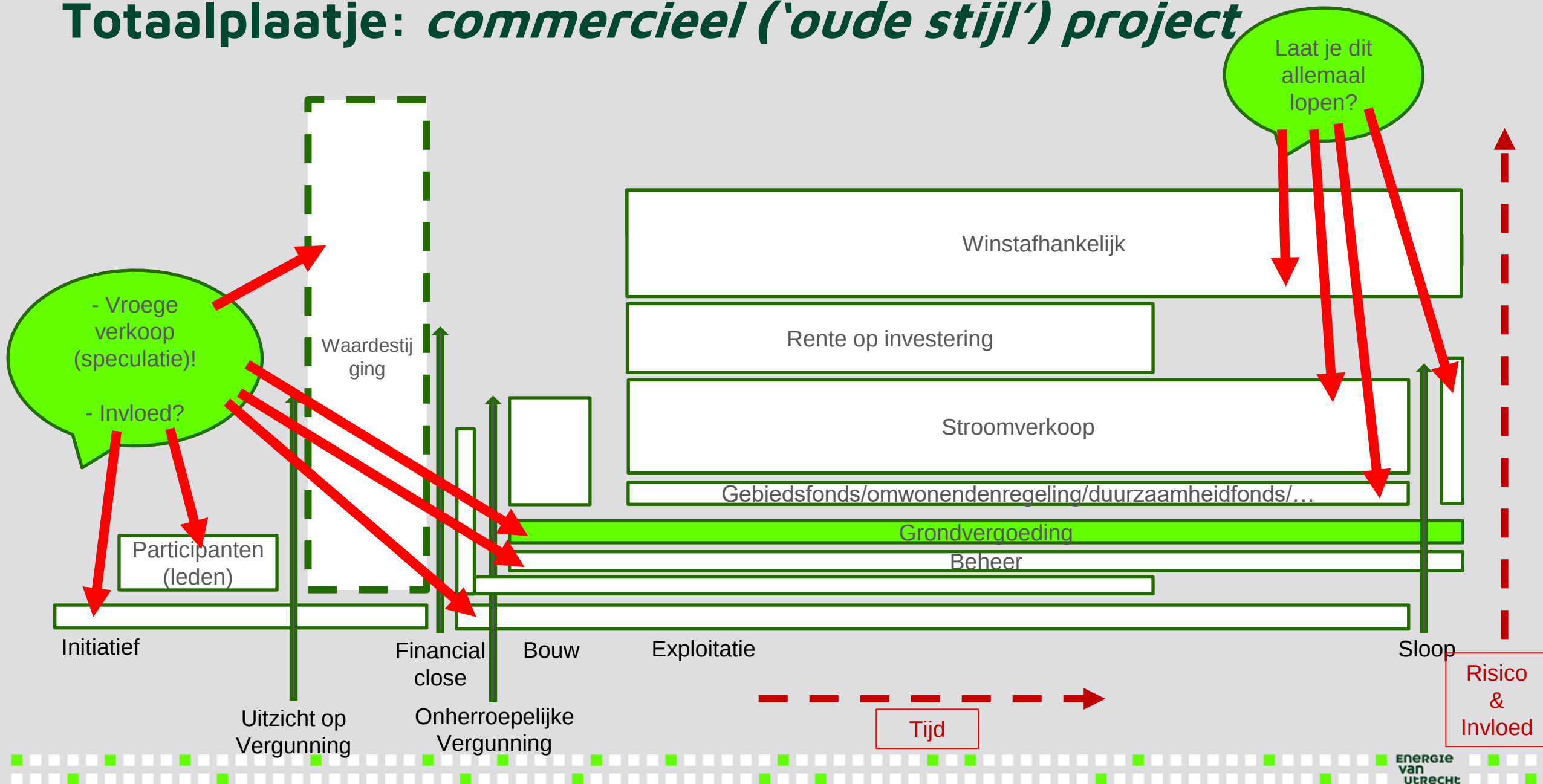


1. Grondcontracten & andere 'kostenposten': Gebiedsfonds, etc.
2. Voor de ontwikkelaar: marge op (projectverkoop,) exploitatie (stroomverkoop, beheer, financiering, bouw, sloop, repowering)

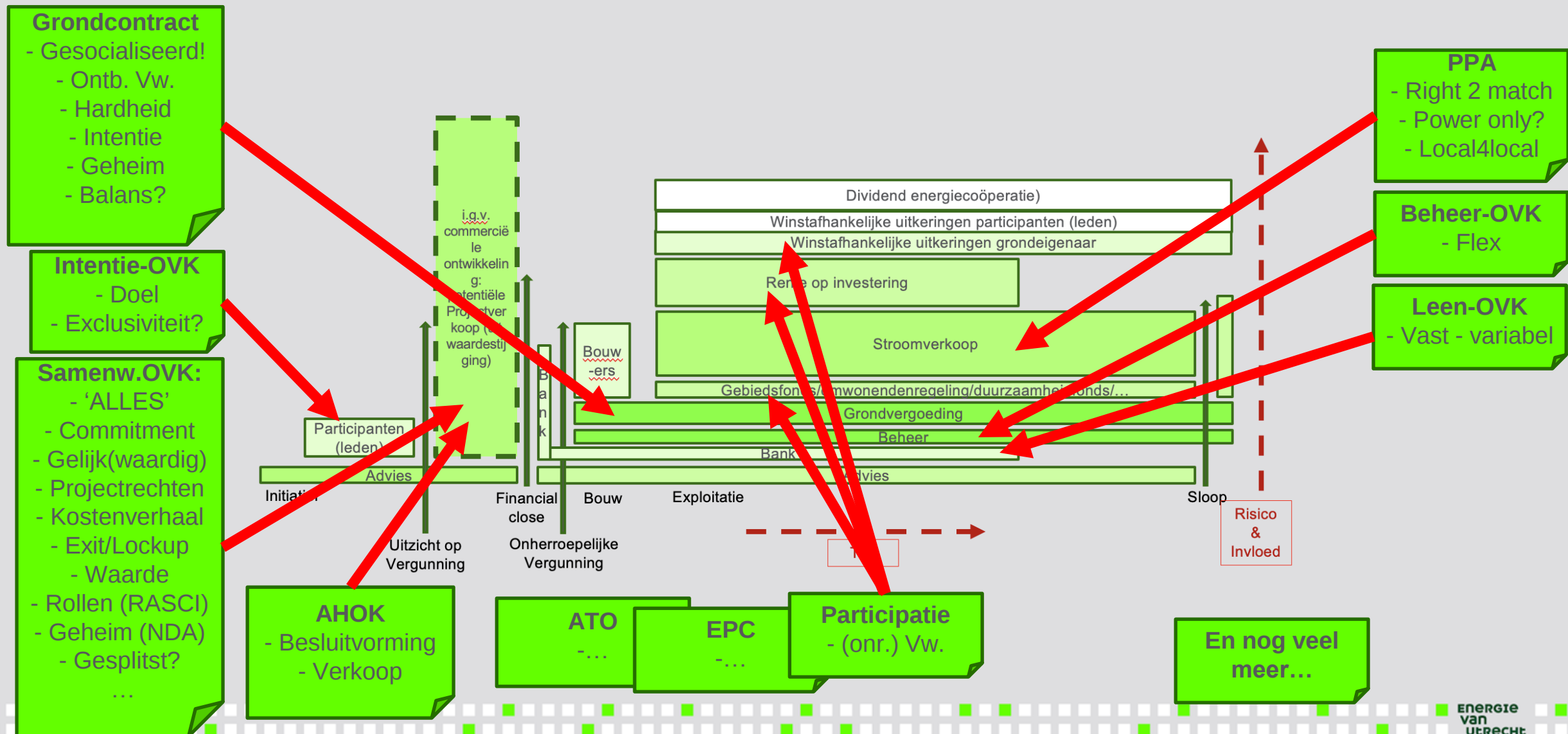
Wie krijgt wat, op basis waarvan: Iedere rechthoek een 'verdienmodel'



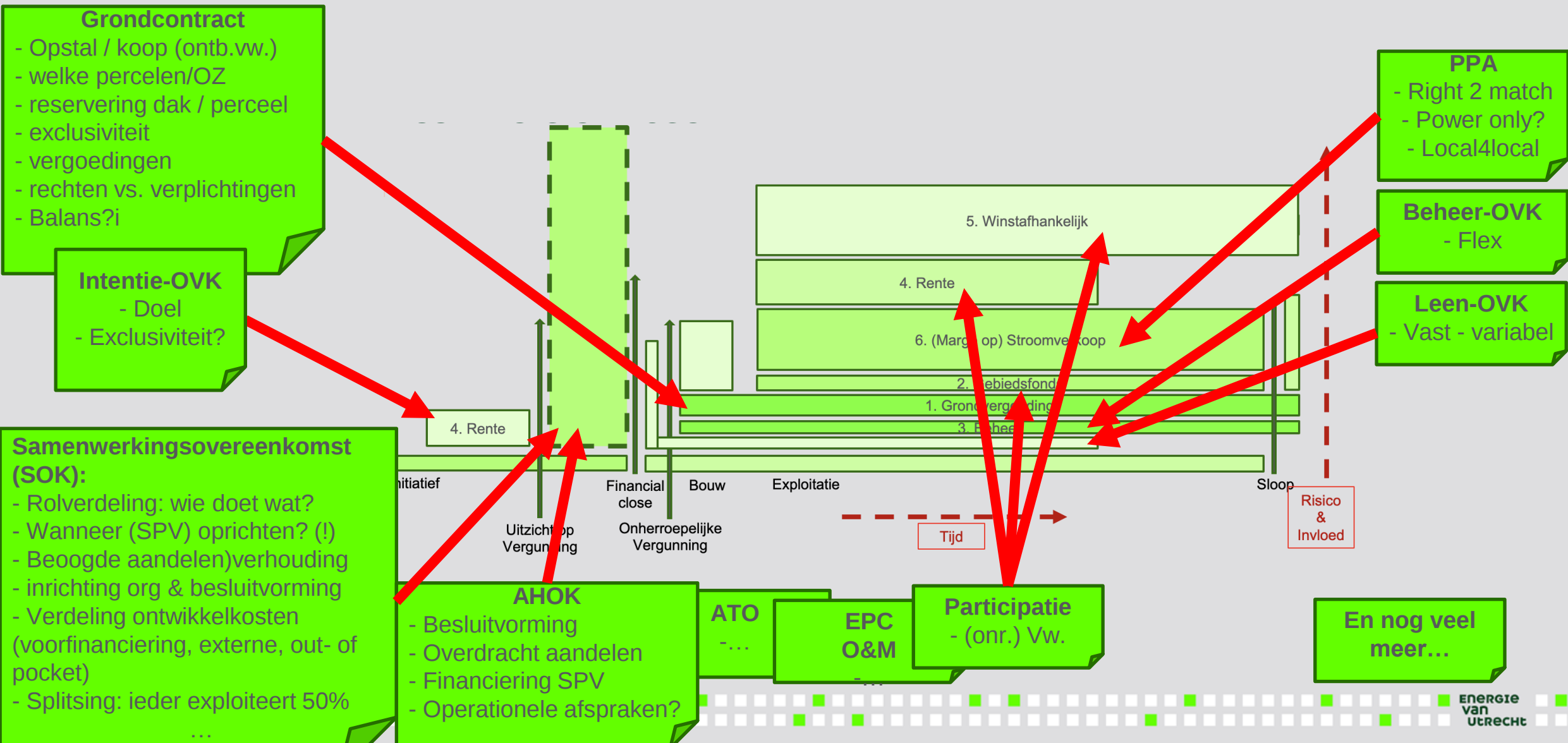
Totaalplaatje: *commercieel ('oude stijl') project*



3. Welke contracten zitten waar?



3. Welke contracten zitten waar?



Welk contract in welke fase van een energieproject? (1)

Fase 1 (initiatie): haalbaarheid en inrichten organisatie

- NDA, intentieovereenkomst (of vereniging!?),
- Grondcontracten, samenwerkingsovereenkomst
- (voorbereiden) planologische medewerking, participatieplan
- Oprichting (gezamenlijke?) entiteit > aandeelhoudersovereenkomst

Fase 2 (ruimtelijke besluiten en subsidie):

- Offerte netbeheerder voor aansluiting en reservering transportcapaciteit.
- Anterieure Overeenkomst (bij vergunning),
- intentie-overeenkomsten EV voor bij SDE++ aanvraag

Welk contract in welke fase van een energieproject? (2)

Fase 3 (aanbesteding en contractering):

- EPC
- O&M
- PPA
- Vestiging opstalrecht (notariële akte)
- Financieringscontract met bank, vestiging zekerheden:
 - Pandrecht aandelen SPV (ook via notariële akte)
 - Hypotheekrecht op opstalrecht (idem)
 - Instaprechten bank/directe overeenkomsten op EPC, O&M, PPA

Fase 4 (Bouw)

Fase 5 (Exploitatie)

Grondovereenkomst (of dak-)

- Regelt de afspraken over de beschikbaarheid van percelen (of daken ...) waarop de productie-installatie(s) gerealiseerd zullen worden
 - Verschillende vormen denkbaar
 - Sluiten met grond- (of dak-)eigenaar (Kadaster!) niet met gebruiker
 - Is niet hetzelfde als opstalakte!
 - Vergoeding/retributie (business case!)
 - Duur
 - In te brengen als projectrechten
- **Zonder grond/dak geen project!**

Casus Grondovereenkomst 'X'

- **(Commercieel) voorbeeld: 'samenwerkingsovereenkomst'**
 - 'Optierecht (om te onderzoeken) voor 24mnd' – niet opzegbaar ('tenzij huizenbouw')
 - (Vriendelijk in taal, maar moreel-juridisch niet gebalanceerd, of hard of duidelijk gemaakt): optierecht voor ontwikkelaar, maar plicht voor grondeigenaar. Geen (andere) ontbindingsmogelijkheden(?)
 - Lichten van optierecht → Ontwikkelovereenkomst (niet gedeeld, wel opvraagbaar)
 - Vergoeding wordt geschat: geen toezegging. NL recht van toepassing.
 - Suggestie van exclusiviteit; in dit geval geen geheimhouding...
- **Afkoop?**

Samenwerkingsovereenkomst

- Regelt de afspraken over de contractuele samenwerking tussen partijen gedurende de ontwikkelfase, zolang er nog geen gezamenlijke juridische entiteit is
 - Rolverdeling: wie doet dat?
 - Wanneer entiteit oprichten? (!)
 - Beoogde (aandelen)verhouding
 - Projectorganisatie en besluitvorming
 - Kostenverdeling (voorfinanciering ontwikkelkosten, incl. out- of pocketkosten)
 - ...

Casus Samenwerkingsovereenkomst 'Y'

- '...de voorwaarde dat [] de hoogste Netto Contante Waarde oplevert'; 'het maximale onderzoeken [] en plaatsen'
- '[ontwikkelaar] heeft inspanningsverplichting [] om te ontwikkelen, financieren, bouwen, bedrijven en exploiteren [maar beperkt aansprakelijk]'
 - '[energiecoöperatie ..] acceptatie organiseren'
- 'Partijen ondersteunen elkaar zover capaciteit en know-how reikt [maar vooraf is bepaald dat e-coöperatie 'welwillende amateurs' betreft en ontwikkelaar 'grote professionele organisatie]' – Disclaimer? E-coöperatie heeft plichten, ontwikkelaar heeft rechten.
- 'Iedere partij onthoudt zich van negatieve publieke uitlatingen'; 'geschillen worden primair in der minne geschikt'; verplicht overleg, info delen, verplicht antwoorden, maar ontwikkelaar's data is bedrijfsgevoelig (NDA)
- Participatie van burgers vindt plaats onder voorwaarden van ontwikkelaar, maar op risico van cooperatie..
- Beperking eigendom meteen in samenwerkings-ovk
- Ontbinding?

Aandeelhoudersovereenkomst

- **Regelt de afspraken over de samenwerking tussen de aandeelhouders in de BV, zoals**
 - Bestuur (wie, bevoegdheden, projectplan, budget/begroting)
 - Besluitvorming in de AVA
 - Financiering en uitkeringen
 - Overdracht van aandelen
 - Tag along, drag along
 - Lock-up
 - Operationele afspraken (wie doet wat, PPA, communicatie, etc.)

Overeenkomsten met het bevoegd gezag (gemeente of provincie)

- **Anterieure overeenkomst**
 - overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar over grondexploitatie
 - privaatrechtelijk kostenverhaal (artikel 6.24 Wro)
 - contractvrijheid staat voorop
 - wordt gesloten vóór de vaststelling van de planologische procedure
 - Per 1-1-2024: in artikel 13.13 Omgevingswet
- **Planschade overeenkomst**

Aansluit- en transportovereenkomst (ATO)

- **Overeenkomst met de netbeheerder over**
 - de *aansluiting* van de productie-installatie op het elektriciteitsnet en
 - het *transport* van de elektriciteit die wordt geproduceerd (teruglevering) of afgenomen (levering)

EPC (Engineering, Procurement & Construction)

- Engineering > Ontwerp van de installatie
- Procurement > in- en verkoop
- Construction > aanleg/bouw/installatie

- Oplevering in fases
- Planning en betalingsschema

O&M (Operations & Maintenance)

- Kortgezegd: onderhoud en beheer gedurende operationele fase
- Initieel vaak zelfde partij als EPC
- Aandachtspunt: looptijd

PPA (Power Purchase Agreement)

- Overeenkomst voor de verkoop en levering van stroom
- Feitelijk belangrijkste bron van inkomsten voor je project (aangevuld met SDE of SCE)
- Flink in ontwikkeling: eerst corporate PPA, nu Local4Local

Vragen? Dank voor jullie aandacht!

?

?

?

?

5. Bijlagen

Intentie- overeenkomst?

Of vereniging?

Doel	Intentie-Ovk	Vereniging
Verbinden	+ (schijn)	++ (lid worden, gerepresenteerd worden door bestuur, met discussie, duidelijk opzegmoment)
Formalisatie	+ (momentopname, weinig status, onbekend)	++ (voortdurend, (statuten) aanpasbaar rechtspersoon, openbaar, open toetreding)
Bestuur	- (geen)	++ (voorzitter, notulen, financiering & vergunningen aanvragen)
Deelname, betrokkenheid	- (gedoe)	++ (flexibel: meer smaken mogelijk: beweging, communicatie, werving)
Kosten	- (lijkt gratis)	- (± Eur 1500,-)

De leden van Energie Samen...

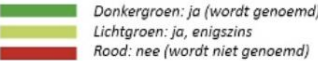
... Onderschrijven de cooperatieve principes:

1. Open en vrijwillig lidmaatschap
2. Democratische controle door de leden
3. Economische participatie van de leden
4. Autonomie en onafhankelijkheid
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
6. Samenwerking tussen coöperaties
7. En Engagement voor de gemeenschap

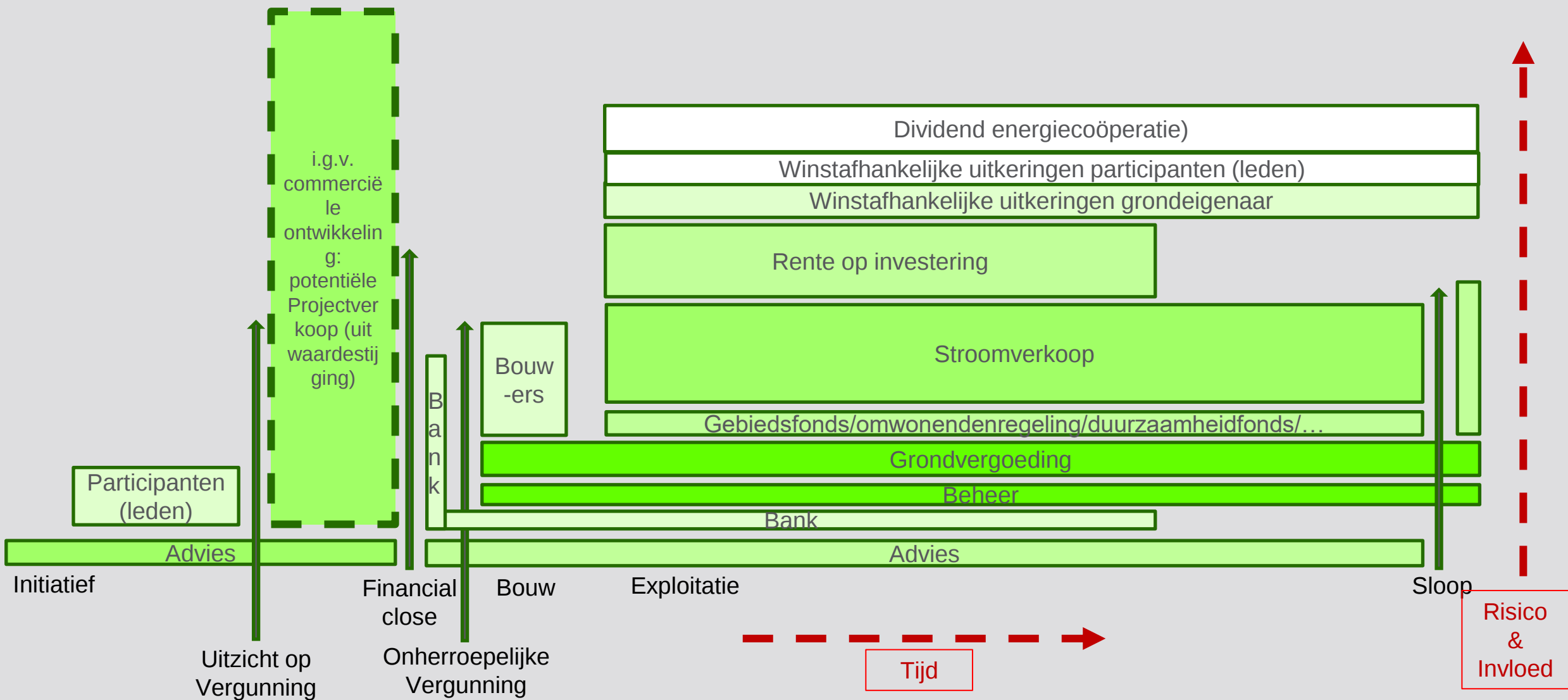
→ aldus de Charter voor Energiecoöperaties

Zon&wind in Coalitieakkoord Utrecht+ +

<https://klimaatweb.nl/nieuws/analyse-elf-provinciale-coalitieakkoorden-breed-draagvlak-voor-doelen-hernieuwbare-energie-maar-nieuwe-belemmeringen-bemoeilijken-opgave/>

		Klimaat en energie in de provinciale coalitieakkoorden										
		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
												
Regionale Energie Strategie												
Wordt het bestaande RES-doel herbevestigd?												
Wat wordt er gezegd over de inspanning om de doelen te halen?												
Wordt verwezen naar de potentiële gezamenlijke opwek van 55 TWh?												
Ziet de provincie een rol voor zichzelf als voortrekker in de energietransitie?												
Noodzaak van uitwerken van de RES 1.0 in zoekgebieden en locaties voor duurzame opwek?												
Staat de ambitie om in 2023 een RES 2.0 op te leveren erin?												
Windenergie												
Wordt de noodzaak van extra windenergie erkend?												
Blijven bovenwettelijke voorschriften achterwege?												
Provincie stelt zoekgebieden vast voor het Programma Opwek Energie op Rijksvastgoed (OER)?												
Zonne-energie												
Wordt de noodzaak van extra zonne-energie erkend?												
Blijven beperkende voorwaarden voor zonne-energie op landbouwgrond achterwege?												
Uitvoeringstrategie zon op gebouw per energieregio, met ondersteuning voor gebouw-eigenaren?												
Ruimtelijke ordening /doorlooptijden												
Provinciale omgevingsvisie aangepast om het klimaatbeleid aan te sluiten bij de regionale doelen?												
Provinciale omgevingsvisie voor energiehubs en energie-infrastructuur?												
Omgevingsvisie bevat specifieke zoekgebieden en concrete locaties voor duurzame projecten?												
Ambitie om procedures naar de provincie toe te trekken, ipv delegeren naar gemeenten?												
Als bevoegd gezag met anderen de projectorganisatie opzetten bij energieprojecten?												
Energienetten												
Rol van de provincie bij het verzwaren van netten en het tegengaan van netcongestie?												
Voornemen om in 2023 een plan voor netverzwaring op te leveren, bijv rond provinciaal MIEK?												
Gaat de provincie duidelijkheid geven over het waterstofnet en waar dit wordt aangelegd?												
Gebouwde omgeving												
Gaat provincie toezien op vertaling van warmte-transitieviesies naar uitvoeringsplannen per wijk?												
Prioriteit voor vergunningen voor aardwarmte en inventariseren van duurzame warmtebronnen?												
Ambieert provincie een rol in de aanpak van de slechtste energielabels in de utiliteitsbouw?												
Maakt provincie budget vrij voor aanpak energiearmoede en woningisolatie?												
Duurzame mobiliteit en laadinfrastructuur												
Prioriteit voor OV-projecten die woon- en werkgebieden ontsluiten in de MIRT?												
Ambitie dat regionaal openbaar vervoer volledig emissievrij is in uiterlijk 2030?												
Wordt de ambitie uitgesproken het hele provinciale wagenpark in 2030 zero-emissie te maken?												
Ambitie voor duurzaam aanbestedingsbeleid voor het onderhoud van infrastructuur?												
Gaat de provincie een laadvisie ontwikkelen voor zowel personenvervoer als logistiek?												

Iedere rechthoek een 'verdienmodel'



Lusten & zeggenschap 'maximaal lokaal':

