VASTGOED JOURNAAL

Subvention | Subsidie kan businesscases sluitend maken

12-09-2019 08:59



Thijs Vaneker, subsidieadviseur Subvention

In toenemende mate worden investeerders, ontwikkelaars en bouwondernemers zich ervan bewust dat, wanneer ze met duurzaamheid aan de gang gaan, er subsidiemogelijkheden zijn. “Tegelijkertijd zien we dat nog veel regelingen onbekend zijn”, zegt Thijs Vaneker. Hij is subsidieadviseur bij het subsidieadviesbureau Subvention. “En dat is jammer, want het kan de businesscase van een project namelijk nét sluitend maken.”

''Het komt steeds vaker voor dat banken hun cliënten met een project naar Subvention doorverwijzen.''

Subvention adviseert vanuit de vestigingen Enschede en Zwolle over subsidieregelingen en begeleidt subsidieaanvragen op de gebieden vastgoed, industrie, woningcorporaties, agrarisch en ICT. “Door het maken van productmarktcombinaties doet iedereen binnen Subvention waar hij of zij goed in is”, legt Vaneker uit. “Omdat we allemaal onze specialisatie hebben, weten we waar onze opdrachtgevers het over hebben maar vooral ook waar ze behoefte aan hebben.”

VASTGOED JOURNAAL



Vaneker houdt zich bezig met de vastgoedtak. “Dat betekent onder andere kantoor- en bedrijfspanden, distributiecentra maar ook leisure en hotels.” Bij hem kloppen partijen aan die nieuwbouw gaan plegen of willen verbouwen en zich afvragen of daarvoor wellicht subsidie is. Maar het komt ook steeds vaker voor dat banken hun cliënten met een project naar Subvention doorverwijzen. “Een bank is namelijk met de financiering van het project bezig en niet met de technische uitwerking. Hoe duurzaam is het plan eigenlijk? Komt het in aanmerking voor de groenfinanciering (een rentekorting)? Voor het beantwoorden van dergelijke vragen komen wij in beeld.”

Analyse

“Een bank is namelijk met de financiering van het project bezig en niet met de technische uitwerking. Hoe duurzaam is het plan eigenlijk? Komt het in aanmerking voor de groenfinanciering (een rentekorting)?"

Op het moment dat een opdrachtgever met een project bij Subvention komt wordt eerst bekeken in welke fase het project zich bevindt. “Is het nog in een ontwerpfase of gaat het al richting de uitvoeringsfase. We vragen alle bestektekeningen, technische omschrijvingen en alle mogelijke andere informatie rond het project op en kijken vervolgens wat de mogelijkheden zijn. We beoordelen deze stukken op energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en/of circulariteit. Vervolgens kijken we welke landelijke, provinciale, regionale of lokale subsidieregelingen daarop van toepassing kunnen zijn. Dat kan de ene keer een geldelijke regeling zijn en de andere keer is dat een fiscale subsidieregeling waardoor je een extra aftrekpost op de winst van je onderneming kunt creëren.” Vaneker noemt deze eerste verkenningsfase de subsidieanalyse. Zijn er mogelijkheden dan worden er met de opdrachtgever afspraken over de uitvoering gemaakt. “In de meeste

gevallen werken we op basis van no cure no pay. Dat geldt niet voor aanvragen groenfinanciering of de zogenoemde SDE-regeling, want het voordeel wordt over meerdere jaren genoten.”

Subsidieveld



Het subsidieveld is groot, divers en complex. Een veld dat enorm aan verandering onderhevig is. Vaneker knikt. “We hebben te maken met heel veel regelingen. Sommige hebben een lange looptijd en anderen, vaak lokale of provinciale regelingen sluiten soms al na anderhalve maand. We zijn dan ook continu bezig om alle subsidieregelingen die er zijn te monitoren.” De regelingen hebben met elkaar gemeen dat het gros gaat om het bevorderen van duurzaamheid

en energiezuinigheid. “Denk aan investeringen in warmtepompen, terugwinningssystemen, zonnepanelen of complete duurzame gebouwen zoals BREEAM of GPR.”

De klanten van Subvention hebben vaak een duurzame ambitie. “Het zijn in de meeste gevallen partijen die net even een stapje verder willen zetten of partijen die zelfs koploper willen zijn in hun branche. Deze projecten zijn de krenten in de pap, omdat wij hier de meeste toegevoegde waarde bieden. Op deze wijze helpen wij de ambities van opdrachtgevers waar te maken.

Hoewel hij een hekel heeft aan het woord ontzorgen is dat wel de kern waar het bij Subvention om draait. “We doen al het papierwerk en onderhouden de contacten met de betrokken bouwpartijen om daarmee de benodigde gegevens voor de subsidie-afwikkeling te organiseren. We zien dat de partijen het druk genoeg hebben met de eigen werkzaamheden dus hebben we een module ontwikkeld om dat proces zo efficiënt mogelijk voor de klant en bouwpartijen in te richten zodat zij daar zo min mogelijk tijd aan kwijt zijn.” Daarnaast speelt advies een belangrijke rol. Het liefst zit Vaneker daarom al in de planvormingsfase aan tafel. “Omdat je dan nog bij het ontwerp en de toepassing van techniek kan sturen om zo de kans op de toekenning van een subsidie te vergroten. Dat advies is heel divers.

Bij het ontwerp kan dat zitten in het wijzen op voldoende dakoppervlak voor het plaatsen van zonnepanelen. Maar ik zie soms ook bepaalde warmtepompen die omschreven staan maar die voor de subsidie-eis niet voldoende rendement leveren. Op dat moment geef ik de klant aan dat het wellicht interessant is om te kijken of er een alternatief is dat wel aan de voorwaarden voldoet en past binnen het ontwerp..”

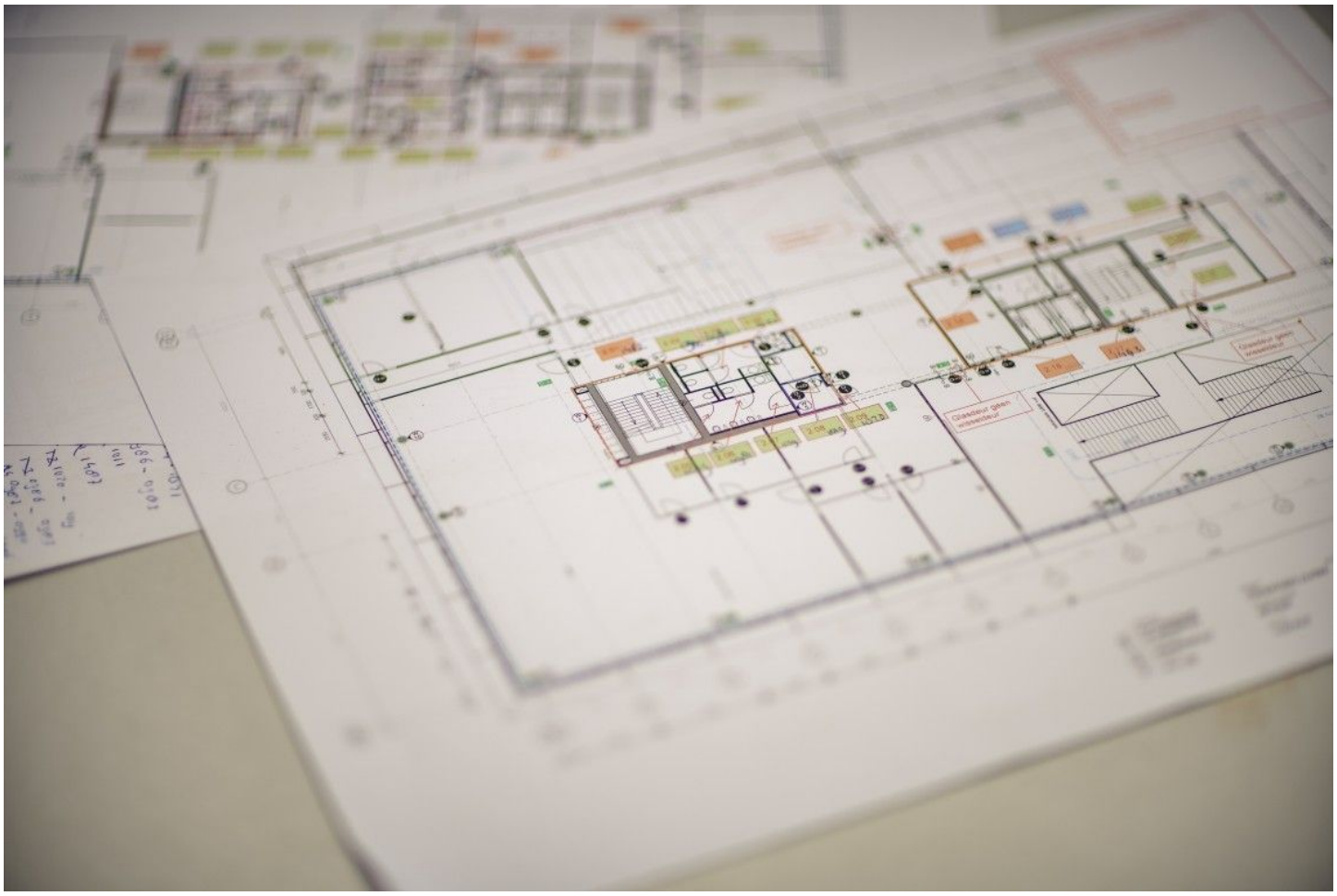
Bewustwording

Over Thijs Vaneker
Thijs Vaneker heeft 18 jaar ervaring als subsidieadviseur binnen de vastgoedbranche. Van eenmalige bouw- en renovatieprojecten tot vastgoedportefeuilles van vastgoedbeleggers. Dankzij zijn jarenlange ervaring en persoonlijke en doortastende aanpak heeft Thijs een vaste klantenkring en relatienetwerk opgebouwd. Zo mag hij onder andere Lidl, Van der Valk Hotels, Louwman en Onis Vastgoed tot zijn klanten rekenen. Ook heeft hij goede contacten met ING Groenbank, ABN AMRO Groenbank en Rabo Groenbank.

De subsidieadviseur ziet bij de opdrachtgever de bewustwording over het belang van duurzaamheid en de rol die subsidies daarin spelen wel toenemen. “Tegelijkertijd zien we dat vaak nog veel regelingen onbekend zijn. En dat is ook weer logisch dat wanneer je de focus op de uitvoering hebt dat stukje aandacht voor subsidies wat opschuift. Maar partijen laten daarmee wel geld liggen.” Voor vastgoed zijn de regelingen als de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE),de Energie Investeringsaftrek (EIA), de Milieu-Investeringsaftrek (MIA) en de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE+) het meest in trek. “Voor een verduurzaming van een gebouw kan via de EIA de bijdrage oplopen tot acht euro per vierkante meter BVO per labelsprong . Bij een gebouw van 5000 vierkante meter en drie labelstappen heb je het over een bijdrage van 120.000 euro. Op het oog een beperkte bijdrage maar daarmee kun je misschien wel net een businesscase rond krijgen.”

Versnelling
Tegelijkertijd vraagt hij zich hardop af of je met dergelijke bedragen een versnelling van het verduurzamen van vastgoed met succes kan aanjagen. “Ik denk toch dat daar meer voor nodig is.” Als Vaneker kijkt naar de verduurzamingsopgave die het kabinet in het Klimaatakkoord heeft verwoord, gaat dat ook gebeuren. “Ik ben benieuwd naar hoe het kabinet die plannen gaat financieren. Maar meer financiële stimulans zal naar mijn idee meer partijen in beweging zetten. Mijn collega die werkt voor de ruim 100 bij ons aangesloten woningcorporaties zei het laatst nog. Sinds 2013 betalen woningcorporaties in het kader van de

verhuurdersheffing 763 euro per woning per jaar aan het Rijk. Bij elkaar twee miljard euro. Als het kabinet dit bedrag door middel van subsidies en heffingskorting met de helft verlaagt ontstaat er plotseling een investeringscapaciteit van 30 miljard euro. Kijk, dan kun je echt slagen maken.”



Over Subvention
Subvention is hét onafhankelijke subsidieadviesbureau van Nederland voor investerings- en innovatieprojecten. Onze specialisatiegebieden zijn Vastgoed, Industrie, Woningcorporaties, Agrarisch en ICT.

Persoonlijke aandacht, parate (vak)kennis en proactief handelen, zijn kenmerkend voor onze werkwijze. Met deze aanpak brengen we de subsidiekansen voor jouw onderneming helder in beeld.

Subvention regelt de optimale combinatie van geldelijke subsidies, fiscale stimuleringsmaatregelen en bijzondere financieringen. Onze adviseurs nemen graag jouw subsidievraagstukken uit handen. Met onze ervaring in ingewikkelde subsidieregelingen en kennis van de praktijk, gaan we voor het maximale resultaat. Bij Subvention zijn we benieuwd naar jou en jouw ambities.

Redactie