

Wiebe Alzerda Winkel | BZO Tankstations

- Texaco Nederland
- Sinds 2000 adviseur van vele overheidsorganisaties op het terrein van tankstations
- 2020 medeoprichter BlueBridging Consultancy

Van Tankstation naar Energiestation:

- (1) In welke richting zal de tankstationmarkt de komende 15 jaar bewegen?
- (2) Welke kansen biedt dat de lokale/regionale overheden bij realisatie van hun beleidsdoelen (duurzaamheid, stedenbouw, vastgoedexploitatie)
- (3) Hoe benut je deze kansen i.h.b. ten aanzien van laden en waterstof?

‘High level’ benadering.

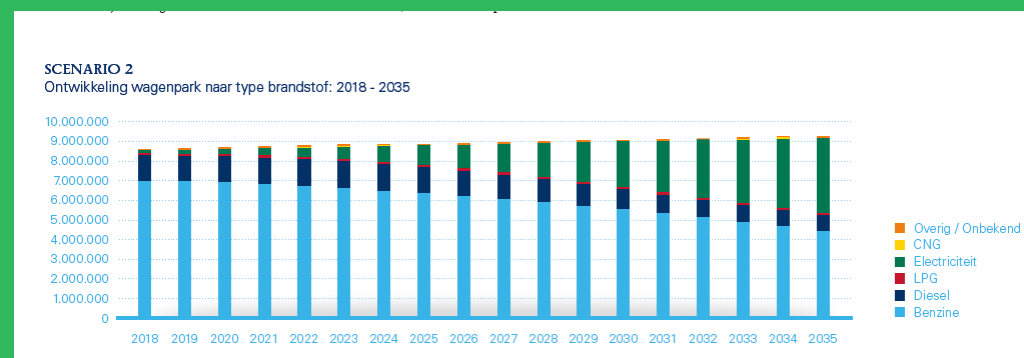
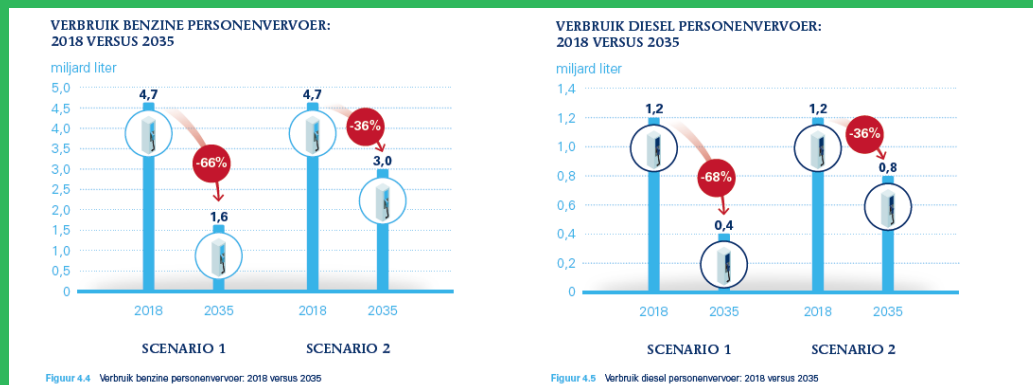
EU Regulation (EU) 2019/631

- CO2 emissieregels nieuwe personenauto's en bestelwagens*. -15% (2025) / -37,5% | -31%* (2030) t.o.v. 2021
- Vlootgemiddelde van 95 g/KM voor nieuwe personenauto's en 147 g/KM bestelwagens.

ACEA: EU-regels vereisen elektrificatie van de gehele EU vloot van circa 35% in 2030

Elektrificatie (BEV en FCEV) personenauto's en vrachtoertuigen leidt tot:

- ▢ **kwantitatieve** daling van de vraag naar motorbrandstoffen met circa 65% in 2035, met name in het segment consumenten-retail (VNPI)



- ▢ **kwantitatieve** aantasting van het leveringsmonopolie van tankstations voor energie t.b.v. het wegverkeer, m.n. bij BEV's.

Twee elkaar versterkende tendensen.



Weinig toekomstpotentie voor tankstationlocaties die:

- onvoldoende fysieke ruimte of mogelijkheden hebben om functie als servicehub te vervullen
- wegens slechte locatie-eigenschappen niet meer als onbemand tankstation kunnen renderen bij noodzaak tot herinvesteren
- betere financials hebben bij herontwikkeling (wonen /bedrijf/gemengd)

Toekomstpotentie voor grote full service tankstations die een primaire functie van 24/7/365 energie- en servicehub kunnen gaan vervullen waarbij strategische locatie en autobereikbaarheid maximaal benut worden.

Verkoop van energie wordt nevenactiviteit. Primaire focus op:

- retail / food / horeca al dan niet 'to-go'
- partnerships met andere grote ketens
- carwashfaciliteiten (DHZ / mechanisch)
- maaltijdbezorging
- pakketdiensten
- boedelbakken
- kledingdienst (stomerij; wasmachines)
- dogwash
- virus-testsite (?)

LOCATIE is KEY

- Ligging langs hoofduitvalswegen met hoge verkeersintensiteit, in- en uitvallend hoofdwegennet
- Goede bereikbaarheid
- Voldoende grootte voor ruim aanbod aan alternatieve automobielgerelateerde activiteiten
- Ruime planologische gebruiksmogelijkheden
- Voldoende afstand tot de woonomgeving ter voorkoming van overlast (verkeer, geluid, externe veiligheid)



Transitie creëert nieuwe marktdynamiek die lokale overheden perspectieven biedt om in bredere zin beleidsdoelen te realiseren:

- Rationalisatie van de lokale markt met opheffing binnenstedelijke tankstations en ontwikkeling van geschikte hub-locaties aan de randen van het stedelijk gebied
- Rationalisatie biedt mogelijkheden voor optimaliseren van grondexploitatie van gemeentelijke tankkavels: gezondere markt leidt → beter exploitatierendement → hogere verdien capaciteit → financieringsmodel voor duurzaamheidsstreven
- Versnelling van de ontwikkeling van de alternatieve distributiestructuur van snelladen en H2; positieve *economics* van verkoop 'fossiel' kan onrendabele periode van snelladen en H2 compenseren
- Vestiging hubs kunnen stimulans zijn voor modernisering van verouderde bedrijventerreinen
- Energie-service hubs inzetten ter vermindering van pakket-distributie
- Nieuwe potentiële (fossiele) marktpartijen voor exploitatie van laadpleinen
- Vrijkomend herontwikkelingspotentieel ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw
- Opheffen knelpunten bij transformatie verouderde bedrijventerreinen



neem als overheid eerst zelf de regie en ga dan in gesprek met de stakeholders (oliemaatschappijen)
ook zij staan voor een grote verandering van hun businessmodel

De transitie van tankstationmarkt en de kansen die dit gemeentelijke overheden biedt reden voor oprichting van
BlueBridging Consultancy

Gemeenten met grondposities bij tankstations (verhuur/erfpacht/precario)

REGIE

Gemeenten zonder grondposities bij tankstations (verhuur/erfpacht/precario)

Bepaal je positie

- Maak goede inventarisatie van alle aanwezige tankstations (toekomstperspectief, grondposities, huurtermijnen etc.)
- Formuleer een helder integraal grondbeleid t.a.v. tankstations mede in relatie tot duurzaamheid en maak een streefbeeld van de toekomstige aanbodstructuur
- Zorg in dat beleid voor voldoende ambtelijke manoeuvreerruimte voor maatwerkoplossingen
- Zeg bestaande gebruiksrelaties op tegen beëindigingsdatum of met acceptabele opzegtermijn i.g.v. contracten voor onbepaalde tijd

Ga in gesprek en overleg met stakeholders

- Marktpartijen streven naar continuïteit en/of nieuwe business-opportunities
- Gebruik instrumenten als huurprijs en huurtermijnen en eventuele mogelijkheden voor verhuur aanpalend openbaar gebied voor uitbreiding t.b.v. snellaadinfra
- H2 m.n. op locaties die ook geschikt zijn voor trucks
- Maak duidelijke afspraken en leg die juridisch goed vast

Verleid de stakeholders

- Maak goede inventarisatie van alle aanwezige tankstations (toekomstperspectief, grondposities etc)
- Onderzoek welke locatie geschikt zijn voor uitbreiding met laadinfra of H2 en in hoeverre de gemeente uitbreiding kan faciliteren
- Marktverkenning voor eventuele nieuwe hub-locaties die als uitplaatsingslocaties kunnen fungeren en nieuwe (snel)laadlocaties / laadpleinen(drukmiddel)
- Ga met stakeholders in overleg en probeer hen met interessante business-opportunities te verleiden tot investeringen in nieuwe infrastructuur
- Houdt mogelijkheid achter de hand om nieuwe laadlocaties uit te geven die als bedreiging kunnen worden beschouwd voor tankstation-ondernemers

Wees een creatieve kansdenker
Wees niet bang voor weerstand
Blijf op koers

Van Tankstation naar Energiestation

BZO tankstations
E-LAAD

3
BlueBridging Consultancy
Transitie in tankstations



Wiebe Alzerda Winkel
06 55147830
alzerdawinkel@bzo-tankstations.nl