

Honderdland 1038
2676 LV Maasdijk
Postbus 100
2670 AC Naaldwijk

T +31 (0)88 236 7600
E westland@flynth.nl
www.flynth.nl

Ontwikkelingscombinatie Vinkenbaan V.O.F.
Mauvezand 32
1251 JG LAREN

Kenmerk
TWYL

Behandeld door
P. (Peter) Nugteren

Datum
2 juni 2023

Betreft
Haalbaarheidsonderzoek exploitatie tuinbouwbedrijf

Geachte firmant, beste heer Kuil,

Wij hebben in opdracht van u een rapportage opgesteld inzake een globaal haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek betreft de vraag of het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Vinkenbaan 4 te Warmond te exploiteren is als zelfstandige economische eenheid.

Flynth is marktleider in de glastuinbouw en ondergetekende bediend als bedrijfskundige glastuinbouwondernemingen met strategische en bedrijfseconomische vraagstukken.

In dit haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de huidige omstandigheden van deze locatie en wat er naar ons inzicht nodig is om deze locatie weer geschikt te maken voor het telen van gewassen, rekening houdend met de thans geldende bestemming ("Agrarisch-glastuinbouw-waardevolle graslanden").

Vervolgens is een financiële analyse gemaakt op basis van schattingen die gerelateerd zijn aan onze kennis over de glastuinbouw. Daarbij is gebruik gemaakt van door u aangeleverde informatie over deze locatie.

Op basis van door u aangereikte informatie en de genomen uitgangspunten achten wij het **niet haalbaar** om op deze locatie een toekomstbestendig en economisch zelfstandig glastuinbouwbedrijf te realiseren.

Volledigheidshalve maken wij u attent op het volgende:

Naar de aard van deze opdracht is er geen uitgebreid onderzoek gedaan naar de investeringskosten, maar zijn deze gebaseerd op schattingen die wij vanuit onze praktijk reëel achten. Ook is er geen uitgebreide benchmark gebruikt of gemaakt. Diverse kosten in de exploitatiebegroting zijn op basis van herkenbare verhoudingen ten opzichte van de omzet opgenomen. Derhalve kunnen de uitgangspunten en berekeningen uitsluitend als indicatie gebruikt worden en richting geven aan bepaalde besluitvorming.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de begroting, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

De begroting is opgesteld voor Ontwikkelingscombinatie Vinkenbaan V.O.F. en door u aan te wijzen partijen met als doel inzicht te verschaffen of Vinkenbaan 4 te Warmond te exploiteren is als zelfstandige economische eenheid.

Hierdoor is deze informatie mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor een specifieke gebruikersgroep en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Wij vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan.

Met vriendelijke groeten,
Flynth adviseurs en accountants B.V.

 Digitaal ondertekend door P. Nugteren

02-06-2023

ing. P. (Peter) Nugteren
Bedrijfsadviseur

Huidige uitgangspunten

- Glastuinbouwbedrijf Vinkenbaan 4 te Warmond inclusief woonhuis Vinkenbaan 2.
- Perceel Vinkenbaan 4: 10.704 m²
- Perceel Vinkenbaan 2: 451 m² inclusief bedrijfswoning
- Glasoppervlak kas: 7.424 m²
- Bedrijfsruimten kasschuur: 360 m²
- Oorspronkelijke teelt: potplanten
- Na 2018 is de exploitatie stil gelegd.
- Kas meer dan 30 jaar oud. (Kassen worden bedrijfseconomisch afgeschreven in 15 jaar.)
- Alle installaties dienen vervangen te worden.
- Kassencomplex dient minimaal een grondige renovatie te ondergaan.

Algemene opmerkingen

- Als er enkelen jaren geen onderhoud gepleegd is in een kassencomplex dan zijn over het algemeen de aanwezige installaties niet meer geschikt om deze opnieuw in gebruik te nemen. Dit gegeven wordt ondersteund door de aangeleverde foto's.
- Het kasdek verkeert in een derhalve slechte staat, dat deze minimaal een grote renovatie moet ondergaan of zelfs geheel vernieuwd moet worden, inclusief tandbanen en motoren voor het openen van de luchtramen.
- Vanuit de foto's blijkt dat er al diverse materialen uit de kas zijn gesloopt.

Algemene opmerkingen glastuinbouwsector

- Glasgroente betreft voornamelijk grootschalige bedrijven. De marges per m² zijn over het algemeen laag. Dit geldt over het algemeen ook voor de teelt van snijbloemen.
- Kleinschalige groentetelers kunnen over het algemeen maar een beperkt inkomen verwerven, maar dan vaak ook alleen in combinatie met een niche of financieringsvrije exploitatie.
- In de potplanten zien we vaker nog kleinschaliger bedrijven, omdat daar de omzet per m² vaak hoger ligt.
- Met een financiering van 100% is in de glastuinbouw over het algemeen geen exploitatie rendabel te maken.

Conclusie

- Gezien de ouderdom van de kassen en de staat waarin deze verkeren, schatten we in dat de renovatie kosten te hoog zijn ten opzichte van de terugverdientijd.
- De huidige kasconstructie is minder geschikt voor de huidige maatstaf van gebruikte installaties in de moderne glastuinbouw. Zeker in combinatie met de verplichte verduurzaming van de sector.
- De huidige opstanden dienen gesloopt te worden en opnieuw gebouwd te worden.
- Op basis van bovenstaande punten lijkt een teelt van potplanten het meest logisch voor deze locatie.

Uitgangspunten potplantenteelt (eenvoudige opzet)

- Nieuwbouw kassencomplex.
- Minimaal benodigde installaties en inventaris (zie investeringsbegroting).
- Eigen inbreng minimaal 30% van totale investering (eis van traditionele financiers zoals Rabobank/ING/ABN-AMRO)
- Energie opgenomen met minimale inbreng van gas. Gasprijs opgenomen zoals deze nu bij het opstellen van deze rapportage zijn vast te leggen, rekening gehouden met een forse stijging van de energiebelasting die vanaf 1-1-2025 wordt ingevoerd. Energie wordt de komende jaren fors duurder voor kleinschalige ondernemingen.

Tabel: gasprijs						
jaar	commodity	EB		diensten	totaal	
2024	€ 0,44	€ 0,09		€ 0,05	€ 0,58	
2025	€ 0,41	€ 0,55		€ 0,05	€ 1,01	
2026	€ 0,33	€ 0,55		€ 0,05	€ 0,93	
2027	€ 0,29	€ 0,55		€ 0,05	€ 0,89	
Gemiddeld prijs 2025 - 2027					€ 0,94	

Conclusie exploitatie

- Op basis van de genomen uitgangspunten is er geen positief resultaat te behalen.
- Energie dient verduurzaamd te worden. Daarmee zouden de energiekosten kunnen dalen, maar daartegenover staat dat er dan over het algemeen geïnvesteerd dient te worden in installaties, waarmee een groot deel van de besparing te niet gedaan wordt. De kans is klein dat verduurzaming een positief effect heeft op het resultaat.
- In de tuinbouw is het gebruikelijk dat bij een investeringsplan minimaal een financiële marge van 7,5% behaalt dient te worden. Dat wordt ruim niet gehaald.

Overall conclusies

- Gezien de ligging van dit glastuinbouwbedrijf is verduurzamen van de energiebehoefte moeilijk te realiseren. Dit vergt vaak forse investeringen en is vaak alleen mogelijk als er voldoende schaalgrootte is en/of meerdere bedrijven dit in gezamenlijkheid doen. Beide zijn op deze locatie niet aanwezig. Wij adviseren ondernemers alleen nieuwbouw te plegen als er een grote mate van verduurzaming van de energiehuishouding in het gebied aanwezig is.
- Starters/beginnend ondernemers hebben over het algemeen geen 30% eigen vermogen. Dit betekent dat dit dan via derden gefinancierd dient te worden, met als gevolg dat de rente kosten verder toenemen en het resultaat negatief wordt beïnvloed.
- Deze locatie tot een zelfstandige economische eenheid maken is alleen mogelijk met teelten die een zeer hoog rendement hebben en waarbij met de afnemers lange termijn afspraken te maken zijn. Deze combinatie vinden we eigenlijk niet in de glastuinbouw. Daarom achten wij het niet haalbaar dat op deze locatie zelfstandige economische eenheid is te realiseren.

Bijlage 1. Specificatie investeringen glastuinbouwbedrijf Vinkenbaan 4, Warmond

Investering				totaal	per m ² kas	
Grond en grondverbetering						
Tuinland	10.700	m ² à per m ² :	25,00	267.500	35,67	<i>schatting</i>
Subtotaal				267.500	35,67	
Gebouwen						
Sorteer/verwerking/kantoor	360	m ² à per m ² : € 75		27.000	3,60	<i>schatting</i>
Warenhuis incl. installaties	7.500	m ² à per m ² : € 55,0		412.500	55,00	<i>schatting</i>
Bedrijfswoning				275.000	36,67	<i>schatting</i>
Scherminstallatie				56.000	7,47	<i>schatting</i>
Subtotaal				770.500	102,73	
Verwarming						
Verwarmingsketel				70.000	9,33	<i>schatting</i>
Verwarmingsbuizen warenhuis				60.000	8,00	<i>schatting</i>
Subtotaal				130.000	17,33	
Elektrische installaties						
Computer/elektra				75.000	10,00	<i>schatting</i>
Subtotaal				75.000	10,00	
Watertechnische installaties						
Substraatunit en dagsilo's				25.000	3,33	<i>schatting</i>
Beregeningsinstallatie				15.000	2,00	<i>schatting</i>
Diverse water/osmose				15.000	2,00	<i>schatting</i>
Subtotaal				55.000	7,33	
Overige inventaris						
Erfgoedvloer/teeltsysteem (eenvoudig)				150.000	20,00	<i>schatting</i>
Diverse inventaris				50.000	6,67	<i>schatting</i>
Subtotaal				200.000	26,67	
Algemeen						
Advies, notaris, vergunningen				10.000	1,33	<i>schatting</i>
Diversen, onvoorzien 10%				167.000	22,27	<i>schatting</i>
Subtotaal				177.000	23,60	
Totaal investering				1.675.000	223,33	

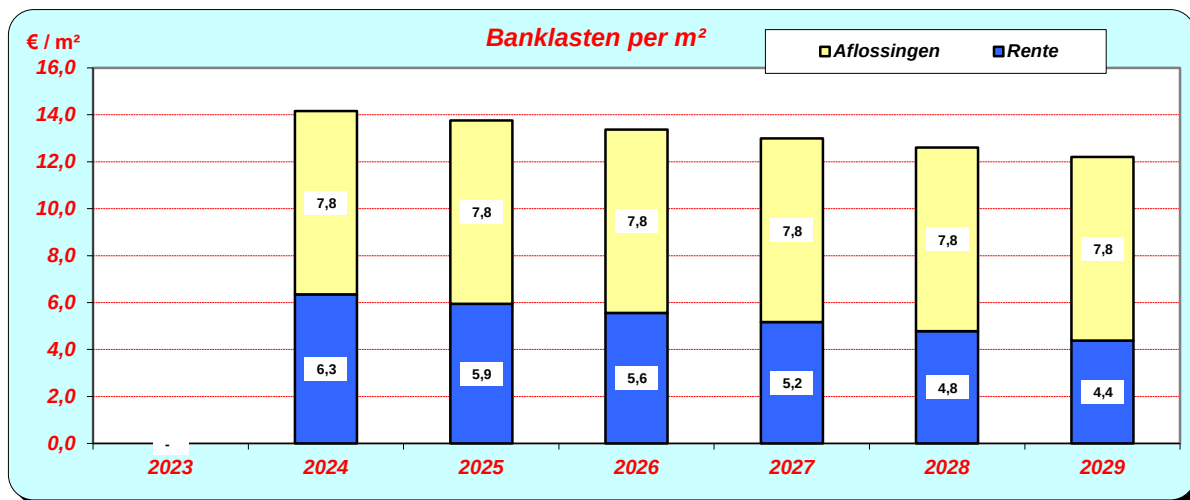
Bijlage 2. Financieringsplan

Specificatie investeringen en herfinanciering				1.675.000	
Eigen inbreng investeringen 30%			-502.500		30%
Subtotaal eigen inbreng				-502.500	30%
Seizoenskrediet	7.500 m² à ca.	€	7,50	60.000	
Totaal				1.232.500	

Financiering na uitbreiding

Rekening courant faciliteit	60.000
Bankleningen nieuw	1.172.500
Totaal	1.232.500

Financiering per 1 januari	2024	Bedrag	Rente %	Rente/lease	Aflossing	Rente+afl.
Krediet, benutting begroot:	50%	60.000	5,0%	2.000		2.000
Leningen						
Lening nieuw	20,0	1.172.500	5,0%	57.300	58.625	115.925
Totaal		1.232.500		59.300	58.625	117.925
Per m² glasoppervlakte		164,33		7,91	7,82	15,72
m² kasoppervlakte		7.500				



Bijlage 3. Exploitatie 2024

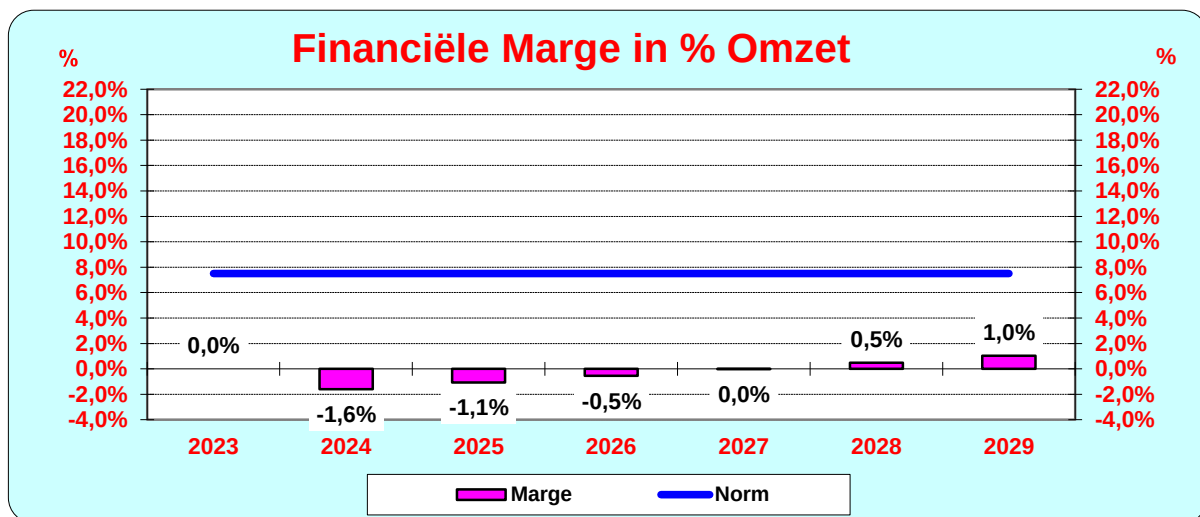
Bruto teeltoppervlak in m²:

7.500

			<u>totaal</u>	<u>per m²</u>
<u>Opbrengsten</u>				
Product, potplanten			562.500	75,00
<i>Totaal opbrengsten</i>			<u>562.500</u>	<u>75,00</u>
<u>Kosten</u>				
<i>Totaal teeltkosten</i>	17,5% van de omzet		98.438	13,13
Gas ketel	10 m³ / m² à	0,94	70.785	9,44
Elektra inkoop	10 kWh / m² à	0,17	12.750	1,70
<i>Totaal energiekosten</i>			<u>83.535</u>	<u>11,14</u>
<i>Totaal afleveringskosten</i>	6,5% van de omzet		36.563	4,88
Loonkosten personeel			118.750	15,83
Loon ondernemer	2.500 uur à	€ 20,00	50.000	6,67
<i>Totaal arbeidskosten</i>	30% van de omzet		<u>168.750</u>	<u>22,50</u>
<i>Totaal overige bedrijfskosten</i>	10% van de omzet		56.250	7,50
<i>EBITDA</i>			<u>118.965</u>	<u>15,86</u>
Rente leningen bestaand/nieuw			59.300	7,91
Afschrijvingen			99.000	13,20
<i>Totale kosten</i>			<u>601.835</u>	<u>80,24</u>
Commercieel resultaat voor VPB			<u>-39.335</u>	<u>20,26</u>
Vennootschapsbelasting				0,00
Commercieel resultaat na VPB			<u>-39.335</u>	<u>-5,24</u>

Bijlage 4. Prognose van de beschikbare middelen (Cash flow) 2024

Alle bedragen in €	<u>totaal</u>	<u>per m²</u>
Resultaat	-39.335	-5,24
+ Afschrijvingen	99.000	13,20
+Rente	59.300	7,91
Beschikbare middelen uit het bedrijf	118.965	15,86
Minus		
Kleine (vervangings)investeringen	10.000	1,33
Betalingscapaciteit = Beschikbare middelen voor rente en aflossing en kleine investeringen (A)	108.965	14,53
Rente (B)	59.300	7,91
Aflossing (B)	58.625	7,82
Marge (A - B) (excl. Eigen inbreng)	<u>-8.960</u>	<u>-1,19</u>
Marge in een percentage van product omzet		-1,6%



Bijlage 5. Meerjaren resultaten overzicht in € 1000

<u>Omschrijving</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>
	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>
Aantal m²:	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Omzet:						
Omzet potplanten	563	563	563	563	563	563
Omzet per m²	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00
Kosten:						
Teeltkosten incl mutatie veldinventaris	98	98	98	98	98	98
Energiekosten	84	84	84	84	84	84
Afleveringskosten	37	37	37	37	37	37
Arbeidskosten	169	169	169	169	169	169
Overige bedrijfskosten	56	56	56	56	56	56
EBITDA	119	119	119	119	119	119
<i>Ebitda per m²</i>	€ 15,86	€ 15,86	€ 15,86	€ 15,86	€ 15,86	€ 15,86
Rente	59	56	53	51	48	45
Afschrijvingen, commercieel	99	101	103	105	107	106
Resultaat voor VPB/IB	-39	-38	-37	-37	-36	-32
Nettoresultaat commercieel	-39	-38	-37	-37	-36	-32

Bijlage 6. Meerjaren kasstroomoverzicht in € 1000

	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>
Boekwaarde huidige locaties						
Netto -winst na belasting	-39	-38	-37	-37	-36	-32
Plus Afschrijvingen	99	101	103	105	107	106
Minus Investerings	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Minus aflossing leningen	-59	-59	-59	-59	-59	-59
Marge	-9	-6	-3	0	3	6
Fin marge in % omzet	-1,6%	-1,1%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Mutatie voorraad	-60	0	0	0	0	0
Mutatie werkkapitaal	-69	-6	-3	0	3	6