

Gemeente Korendijk  
Postbus 3708  
3265 ZG Piershil

**Ons adres is gewijzigd:**

Hoefweg 205 A  
2665 LB Bleiswijk  
Tel. (010) – 266 39 30  
Fax (010) – 266 39 39

Doorkiesnummer: (010) 266 39 34      Datum: 12 juni 2014      Referentie: PdK  
Faxnummer: (010) 266 39 39  
Betreft: **Bestemmingsplan buitengebied uw kenmerk KDK/00219/U.01179**

Geachte heer/mevrouw,

LTO Noord Advies is door de Firma Boender-De Leeuw, gevestigd aan Oudendijk 6A te Piershil, ingeschakeld voor het opstellen van een deskundig advies betreffende de noodzaak voor wijziging van de bestemming van de kwekerij aan bovengenoemd adres naar een volwaardig glastuinbouwbedrijf.

De deskundigheid van LTO Noord Advies wordt ontleend aan het feit dat wij dagelijks actief zijn in de glastuinbouw op het gebied van ruimtelijke ordening, bedrijfskundige- en organisatievraagstukken, welke worden uitgevoerd door adviseurs die volledig op de hoogte zijn van de ontwikkelingen binnen de sector.

### **Aanleiding**

Namens Firma Boenders-De Leeuw diende Rombou BV op 20 december 2013 een verzoek in bij de gemeente Korendijk om bij herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Korendijk aan de kwekerij de bestemming Glastuinbouw toe te kennen. Met een herziening van de bestemming krijgt de Firma Boenders-De Leeuw de mogelijkheid om hun areaal glas uit te breiden naar maximaal 2 hectare. Volgens de huidige bestemming (gemengd tuinbouwbedrijf) kan er tot maximaal 1 hectare glas uitgebreid worden.

In de reactie van de Gemeente Korendijk d.d. 6 mei 2014 wordt gevraagd om een bedrijfseconomische onderbouwing voor de noodzaak van wijziging van de bestemming van het perceel gelegen aan Oudendijk 6A te Piershil. In deze brief wordt nader ingegaan op de bedrijfseconomische noodzaak voor wijziging van de bestemming naar een volwaardig glastuinbouwbedrijf.

## Huidige situatie

Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 2.69.80 hectare en is bebouwd met 5.750 m<sup>2</sup> glasopstanden met een netto beteeltbaar oppervlak van 5.446 m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is het teeltschema weergegeven over de afgelopen drie jaren.

### *Teeltschema firma Boenders-De Leeuw*

	2013	2012	2011
<b>Kasoppervlak</b>	5.446	5.446	5.446
<b>Teelten kas in m<sup>2</sup></b>			
Chinese kool	3.475	4.565	4.405
Kropsla	3.506	2.534	2.784
Stoksnijsboon	1.412	2.136	0
Chryasant	2.367	2.534	4.521
Overige snijbloemen	3.036	1.500	0
Potplanten*	1.412	1.733	1.762
<b>Buitenteelten in m<sup>2</sup></b>			
Chinese kool	0	0	1.350

\*De potplantenteelt betreft een proef met Hellelborus welke opgekweekt werden als buitenteelt en afgekweekt in de kas.

In 2012 en 2013 zijn er geen buitengewassen meer geteeld, met uitzondering van de proef met Hellelborus, doordat er onvoldoende bedrijfsresultaat mee behaald werd.

In de navolgende tabel zijn de opbrengsten per m<sup>2</sup> weergegeven. Hierbij merken wij op dat de opbrengsten van de potplantenteelt erg geflatteerd zijn. De teelt is in 2010 opgezet en de laatste planten zijn pas in 2013 afgeleverd. Door de lange teeltduur is de kostprijs erg hoog. De Firma Boenders-De Leeuw gaat dan ook niet verder met deze teelt.

### *Opbrengsten per m<sup>2</sup>*

	2013	2012	2011	gemiddeld
<b>Omzet per m<sup>2</sup></b>				
<b>Teelten kas in m<sup>2</sup></b>				
Chinese kool	€ 13,69	€ 4,99	€ 9,14	€ 9,27
Kropsla	€ 2,75	€ 1,27	€ 0,13	€ 1,38
Stoksnijsboon	€ 7,01	€ 5,60		€ 6,30
Chryasant	€ 49,03	€ 39,43	€ 24,28	€ 37,58
Overige snijbloemen	€ 0,00	€ 6,84		€ 3,42
Potplanten*	€ 23,44	€ 15,03	€ 3,73	€ 14,07

Het bedrijf behaalde de afgelopen drie jaren de volgende bedrijfsresultaten:

*Bedrijfsresultaten*

	2013	2012	2011
<b>Omzet</b>	<b>211568</b>	<b>178406</b>	<b>152738</b>
Bedrijfslasten	147223	152846	163421
<b>Resultaat</b>	<b>64345</b>	<b>25560</b>	<b>-10683</b>

Toelichting

Het bedrijfsresultaat laat een stijgende lijn zien. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door de extra behaalde omzet van de potplanten. De kosten van deze teelt bestaan voor het overgrote deel uit de insteekkosten (plantmateriaal e.d.) welke in de jaren 2010 en 2011 opgenomen zijn in de jaarrekening. Daarnaast waren de gemiddelde prijzen in 2013 bovengemiddeld. De cijfers die in de tabellen zijn opgenomen zijn overgenomen uit de jaarrekeningen en de cijfers van het LEI.

**Marktomstandigheden en trends**

De ABN AMRO publiceerde in 2010 een rapport over de toekomstverwachtingen voor de glastuinbouw. Onderstaand een korte samenvatting en conclusies zoals deze in het rapport zijn weer gegeven:

- Hogere eisen van consumenten aan productiemethodes en voedselveiligheid;
- Schaalvergroting van de productiebedrijven;
- Horizontale en verticale samenwerking in de branche;
- Beheersing van de kosten, teelt en afzet vormen basisvoorwaarden;
- Marktgericht produceren;
- De kans op succes is groter naarmate een bedrijf gefaseerd groeit en met voldoende eigen middelen wordt gerealiseerd;
- Schaalvergroting is noodzakelijk voor verlaging van de kosten.

Het bedrijf van de Firma-Boenders kan met de huidige bedrijfsgrootte niet inspelen op de trends. De oppervlakte glas is onvoldoende om marktgericht te kunnen produceren en te voldoen aan de eisen die consumenten stellen. Met de huidige oppervlakte drukken de kosten voor certificering, tracking en tracing, en dergelijke erg zwaar op het bedrijfsresultaat. Deze kosten zijn namelijk maar in beperkte mate afhankelijk van de bedrijfsgrootte. Het bedrijf is ook dermate klein dat het niet interessant is voor andere partijen om mee samen te werken. Het productievolume is hiervoor veel te klein, ook voor niche markten. Het bedrijf heeft onvoldoende mogelijkheden om uit te breiden om zodoende de kostprijs te verla-

gen. Het bedrijf beschikt wel over voldoende financiële middelen om gefaseerd te groeien. Het huidige bedrijf heeft namelijk geen financieringslasten.

De huidige bedrijfsgrootte is onvoldoende voor een volwaardig vollegronds groentebedrijf. De gemiddelde bedrijfsomvang in Nederland is 9 hectare (bron: CBS). Deze omvang is noodzakelijk om voldoende kostenreductie te kunnen behalen door middel van onder andere automatisering.

### Conclusie

Om in te kunnen spelen op de trends in de tuinbouwbranche is het noodzakelijk dat Firma Boenders-De Leeuw de mogelijkheid heeft het glasareaal uit te breiden naar 2 hectare glas. De huidige bedrijfsoppervlakte is te klein voor een volwaardig vollegronds groentebedrijf.

Met een glasoppervlakte van 2 hectare behoort het bedrijf in de toekomst ook tot de kleinere glastuinbouwbedrijven. Echter het teeltplan betreft kleinere gewasgroepen (geen bulkproductie) waardoor het bedrijf met een kleinere oppervlakte kan volstaan om voldoende rendement te behalen.

### **Financiële onderbouwing**

Op basis van het teeltplan zoals dat nu gehanteerd wordt is berekend wat het bedrijfsresultaat wordt bij een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> en 20.000 m<sup>2</sup> glasopstanden. Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Investeringsbehoefte is berekend op basis nieuwbouw.
- De totale investeringen worden gefinancierd met vreemd vermogen.
- De gehanteerde rentevoet bedraagt 5%.
- De aflossingstermijn bedraagt 15 jaar.
- Er is rekening gehouden met een eigen inbreng van arbeid door de ondernemers van 2500 uur per jaar.
- Jaarlijks is rekening gehouden met een vervangingsinvestering van € 0,75 per m<sup>2</sup>.
- Het huidige teeltplan wordt voortgezet met uitzondering van de potplantenteelt, deze vervalt.
- De opbrengst is gebaseerd op de gemiddelde prijzen over de afgelopen drie jaren.
- Zowel de bedrijfskosten als de algemene kosten zijn herleid uit de jaarrekeningen.
- Voor de prognoses is uitgegaan van een privé-onttrekking van € 40.000 op jaarbasis. Dit is inclusief eventueel verschuldigde Inkomstenbelasting.

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen het van de afgelopen drie jaar en de mogelijke uitbreiding tot 1 hectare glas en tot 2 hectare glas.

	2011-2013	10.000 m2	20.000 m2
<b>Omzet</b>	<b>€ 180.904</b>	<b>€ 294.800</b>	<b>€ 590.000</b>
Bedrijfslasten	€ 154.497	€ 249.800	€ 495.000
<b>Resultaat</b>	<b>€ 26.407</b>	<b>€ 45.000</b>	<b>€ 95.000</b>

Een bedrijf heeft voldoende toekomstperspectief wanneer het in staat is om een inkomen te genereren en de vervangingsinvesteringen met eigen middelen kan bekostigen. Daarnaast moet de marge voldoende zijn om tegenvallers op te vangen. Banken hanteren een marge van tussen de 5 en 7%.

Op dit moment is het bedrijfsresultaat voldoende om de privé-uitgaven te bekostigen. Dit blijkt uit de jaarrekeningen. Op termijn zijn er echter onvoldoende middelen voor de noodzakelijke herinvesteringen. Zonder uitbreidingsmogelijkheden staat de continuïteit van de onderneming op termijn ter discussie. Dit probleem doet zich voor wanneer de huidige kas vervangen moet worden of wanneer de omzetten meerdere jaren achtereen een dalende trend laten zien.

Wanneer er een kas van 10.000 m2 op het perceel staat is de firma instaat voldoende inkomen te verwerven. De marge in percentage van de omzet bedraagt echter slechts 2%. Dit is onvoldoende om deze plannen gefinancierd te krijgen. Banken hanteren een norm van tussen de 5 en 7% van de omzet. Dit om schommelingen in de opbrengsten op te kunnen vangen. Daar komt bij dat gezien de ontwikkelingen in de branche deze oppervlakte te klein is om in te spelen op de trends en eisen van de markt.

Bij een oppervlakte van 20.000 m2 is de firma in staat om en een inkomen te genereren, de vervangingsinvesteringen te betalen met eigen middelen en om gelden te reserveren om schommelingen in de opbrengsten op te vangen. De marge van 8 à 9% is voldoende om de plannen gefinancierd te krijgen bij een bank.

In de bijlage bij deze brief zijn de meerjarenbegrotingen opgenomen voor de uitbreidingsplannen.

## **Conclusie**

Uit de analyse blijkt dat:

- De huidige bedrijfsgrootte onvoldoende is om in te spelen op trends in de markt.
- Op termijn de continuïteit van de onderneming gevaar loopt wanneer deze niet kan uitbreiden tot 2 hectare glas.
- Uitbreiding tot maximaal 1 hectare glas onvoldoende perspectief biedt. Er zijn onvoldoende mogelijkheden om te reserveren waardoor de plannen niet gefinancierd

kunnen worden door een bank. Daarnaast is de bedrijfsgrootte onvoldoende om een lage kostprijs te realiseren en te voldoen aan de eisen die markt stelt.

- De huidige bedrijfsgrootte onvoldoende groot is voor een vollegrondsgroentebedrijf.
- Bij een uitbreiding naar 2 hectare glas de marges voldoende groot zijn om de plannen gefinancierd te krijgen.
- Uit de begrotingen blijkt dat bij 2 hectare glas het bedrijfsresultaat voldoende is om de privé-uitgaven te bekostigen, de herinvesteringen te betalen en om middelen te reserveren om tegenvallers op te vangen.
- Uit de begrotingen blijkt ook dat de oppervlakte van 2 hectare noodzakelijk is om de kostprijs per eenheid te verlagen.

Uit bovenstaande blijkt dat het huidige bestemmingsplan de firma Boenders-De Leeuw onvoldoende mogelijkheden biedt om in te spelen op de trends in de tuinbouwbranche. Omzetting van de bestemming naar Glastuinbouw met de bijbehorende mogelijkheid van het bouwen van 2 hectare glas biedt voor het bedrijf voldoende mogelijkheden om in de toekomst in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de branche en voldoende bedrijfsresultaat te behalen.

Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Dhr. P. de Koning  
Sr. bedrijfsadviseur  
(06) 52 33 33 22

	2014	2015	2016	2017	2018
Oppervlakte in m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Productie in stuks/m2	0	0	0	0	0
<b>Opbrengsten</b>					
Inflatiecorrectie opbrengst			1,00	1,00	1,00
Opbrengst in €/m2	29,48	29,48	29,48	29,48	29,48
Opbrengst	294.800	294.800	294.800	294.800	294.800
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000</b>	<b>295.000</b>
<b>Toegerekende kosten</b>					
Inflatiecorrectie toegerekende kosten			1,00	1,00	1,00
<b>Totaal toegerekende kosten</b>	<b>164.000</b>	<b>164.000</b>	<b>164.000</b>	<b>164.000</b>	<b>164.000</b>
<b>Niet toegerekende kosten</b>					
Inflatiecorrectie niet toegerekende kosten			1,00	1,00	1,00
Afschrijvingen	29.000	29.000	30.000	31.000	32.000
Inventaris en onderhoud	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
verkoopkosten	25.370	25.370	25.370	25.370	25.370
Algemene kosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>Totaal niet toegerekende kosten</b>	<b>68.000</b>	<b>68.000</b>	<b>69.000</b>	<b>70.000</b>	<b>71.000</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>232.000</b>	<b>232.000</b>	<b>233.000</b>	<b>234.000</b>	<b>235.000</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>	<b>62.000</b>	<b>61.000</b>	<b>60.000</b>
Betaalde rente (-)	19.000	18.000	17.000	16.000	15.000
Ontvangen rente (+)	0	0	0	0	0
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>44.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
Privé uitgaven (-)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Toename eigen vermogen</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Afschrijvingen (+)	29.000	29.000	30.000	31.000	32.000
Aflossingen (-)	0	19.000	19.000	19.000	19.000
<b>Marge / liquiditeitstoename</b>	<b>33.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.000</b>	<b>7.000</b>	<b>8.000</b>
<b>Kengetallen:</b>					
Marge in % van omzet	11%	2%	2%	2%	3%
Marge cumulatief	33.000	38.000	44.000	51.000	59.000
Openstaande schuld	372.000	353.400	334.800	316.200	297.600
Eigenvermogen	4.000	9.000	14.000	19.000	24.000



	2014	2015	2016	2017	2018
Oppervlakte in m2	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Productie in stuks/m2	0	0	0	0	0
<b>Opbrengsten</b>					
Inflatiecorrectie opbrengst			1,00	1,00	1,00
Opbrengst in €/m2	29,48	29,48	29,48	29,48	29,48
Opbrengst	589.600	589.600	589.600	589.600	589.600
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>590.000</b>	<b>590.000</b>	<b>590.000</b>	<b>590.000</b>	<b>590.000</b>
<b>Toegerekende kosten</b>					
Inflatiecorrectie toegerekende kosten			1,00	1,00	1,00
<b>Totaal toegerekende kosten</b>	<b>327.000</b>	<b>327.000</b>	<b>327.000</b>	<b>327.000</b>	<b>327.000</b>
<b>Niet toegerekende kosten</b>					
Inflatiecorrectie niet toegerekende kosten			1,00	1,00	1,00
Afschrijvingen	64.000	64.000	65.000	67.000	68.000
Inventaris en onderhoud	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
verkoopkosten	50.740	50.740	50.740	50.740	50.740
Algemene kosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>Totaal niet toegerekende kosten</b>	<b>129.000</b>	<b>129.000</b>	<b>130.000</b>	<b>132.000</b>	<b>133.000</b>
<b>Totale kosten</b>	<b>456.000</b>	<b>456.000</b>	<b>457.000</b>	<b>459.000</b>	<b>460.000</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>134.000</b>	<b>134.000</b>	<b>133.000</b>	<b>131.000</b>	<b>130.000</b>
Betaalde rente (-)	41.000	39.000	37.000	34.000	31.000
Ontvangen rente (+)	0	0	0	0	0
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>93.000</b>	<b>95.000</b>	<b>96.000</b>	<b>97.000</b>	<b>99.000</b>
Privé uitgaven (-)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Toename eigen vermogen</b>	<b>53.000</b>	<b>55.000</b>	<b>56.000</b>	<b>57.000</b>	<b>59.000</b>
Afschrijvingen (+)	64.000	64.000	65.000	67.000	68.000
Aflossingen (-)	0	54.000	54.000	54.000	54.000
<b>Marge / liquiditeitstoename</b>	<b>117.000</b>	<b>50.000</b>	<b>52.000</b>	<b>55.000</b>	<b>58.000</b>
<b>Kengetallen:</b>					
Marge in % van omzet	20%	8%	9%	9%	10%
Marge cumulatief	117.000	167.000	219.000	274.000	332.000
Openstaande schuld	813.000	758.800	704.600	650.400	596.200
Eigenvermogen	53.000	108.000	164.000	221.000	280.000