

BEDRIJFSPLAN

Omschakeling pluimveehouderij naar akkerbouwbedrijf

Locatie:
Visweg (ongenummerd) Baarle-Hertog

F.R. Jacobs
Nijhoven 2
5111 HE Baarle-Nassau

Opgesteld door:
Boekhoudbureau Trommelen B.V.
Chaamseweg 6
5131 NG Alphen NB

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding bedrijfsplan	2
1.2 Probleemstelling	2
2. Bedrijfsprofiel	4
2.1 Ondernemer	4
3. Bedrijfsplan	5
3.1 Bedrijfsopzet	5
3.2 Investeringsplan	5
3.3 Arbeidsinvulling	6
3.4 Saldoberekening	6
3.4.1 Saldoberekening aardappelen	6
3.4.2 Saldoberekening mais	7
3.4.3 Saldoberekening suikerbieten	7
3.4.4 Saldoberekening uien	8
3.4.5 Saldoberekening peen	8
3.5 Bedrijfsbegroting	8
4. Samenvatting en conclusie	10
Bijlage 1: Situatieschets nieuwbouw bedrijfsgebouw	11
Bijlage 2: Gegevens landschappelijke inpassing	12
Bijlage 3: Bedrijfsbegroting	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bedrijfsplan

Frank Jacobs (24-7-1996), heeft onlangs een agrarische opleiding voltooid en is momenteel werkzaam in de agrarische sector.

Frank zijn ambities liggen in de agrarische sector en met name in de akkerbouw/plantenteelt. Hij wil graag een eigen akkerbouwbedrijf opzetten.

Dit akkerbouwbedrijf zal gevestigd worden aan de Visweg (ongenummerd) te Baarle-Nassau/Baarle-Hertog.

Op deze locatie staat op Nederlandse grond een kippenstal, gebouwd in 1963, en op het Belgische deel een gebouw voor de opslag van machines en landbouwvoertuigen.

Op de genoemde locatie wil Frank een akkerbouwbedrijf gaan exploiteren.

Voor de stalling van machines, werktuigen en opslag van akkerbouwproducten is het noodzakelijk dat er op de genoemde locatie nieuwbouw wordt gerealiseerd. Deze nieuwbouw zal bestaan uit een loods/bewaarschuur. Tevens zal er aan één zijde en aan de voorkant van het gebouw erfverharding worden aangelegd.

1.2 Probleemstelling

In de huidige situatie mogen op de betreffende locatie uitsluitend kippen worden gehouden. Het geringe aantal kippen wat hier gehouden kan worden en de staat van de huidige opstallen leiden ertoe dat er op deze locatie geen volwaardig kippenbedrijf geëxploiteerd kan worden.

Tevens is uitbreiding van de intensieve veehouderijtak op deze locatie onmogelijk omdat de Provincie Noord-Brabant de aanduiding "Beperkingen Veehouderij" heeft toegekend aan deze locatie.

Om op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen uitoefenen is akkerbouw de enige optie.

Tevens heeft het houden van kippen en de intensieve veehouderij voor Frank niet zijn voorkeur. Gelet op allerlei ontwikkelingen in de intensieve veehouderij, zoals wetgeving, maar zeker ook de maatschappelijke discussie, heeft Frank aangegeven niet in de veehouderij te willen ondernemen.

Frank wil een deel van de geoogste gewassen tijdelijk opslaan tot aan levering. De bedoeling is om op een later moment de bedrijfsruimte uit te voeren als bewaring met mogelijk mechanische koeling om de akkerbouwproducten voor langere tijd te kunnen opslaan.

Dit zal pas geburen als het akkerbouwgedeelte voldoende gegroeid is in omvang en er ervaring is opgedaan met intensieve teelten.

Frank is daarom voornemens om de bedrijfsruimte bouwtechnisch zo uit te voeren dat inpassing van mechanische koeling mogelijk is.

De opslag van de genoemde producten en latere uitvoering van mechanische koeling zal gebeuren in het Belgische gedeelte van het gebouw. (zie tekening Bijlage 1)

Opslag van deze producten is noodzakelijk om deze beter te kunnen vermarkten en de meest optimale prijs te kunnen realiseren. Het betreft hier met name producten zoals aardappelen, uien en peen. Indien deze producten af-land geleverd worden valt de opbrengstprijis in de praktijk vaak er tegen.

Als de producten bewaard worden kan het meest optimale moment van verkoop gekozen worden. Dit zal veelal een hogere financiële opbrengst opleveren. Voor de kosten van de bewaring ontvangt men een bewaarvergoeding.

De eerder genoemde erfverharding is noodzakelijk om meerdere redenen. De akkerbouwproducten die opgeslagen worden zullen naar de loods worden getransporteerd. Het moet voorkomen worden dat bij het inschuren deze producten worden verontreinigd met modder. Dit kan enkel als er voldoende erfverharding is aangelegd waar tractoren met kiepers voldoende ruimte ter beschikking hebben.

Daarnaast zullen vrachtwagens het gebouw op een schone manier de loods moeten kunnen bereiken om de opgeslagen akkerbouwproducten op te halen en te vervoeren naar de afnemers.

Ook zullen vrachtwagens benodigde producten komen brengen zoals brandstof, kunstmest, zaad- en plantgoed, etc.

Omzetting van het pluimveebedrijf naar akkerbouwbedrijf geeft een gunstige ruimtelijke ontwikkeling. De stankcirkel van de kippenstal verdwijnt namelijk, wat een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van alle geurgevoelige objecten (woningen en bedrijfsgebouwen bij overige bedrijven, niet zijnde veehouderijen).

Het nieuwe akkerbouwbedrijf zal tevens landschappelijk ingepast worden met gebiedseigen beplanting. (Zie Bijlage 2). De kosten van de aanleg van deze landschappelijke inpassing zijn begroot op € 2.271,41. De jaarlijkse beheerskosten worden begroot op € 1.651,55 voor de komende tien jaar. De jaarlijkse kosten zijn derhalve € 165,15, deze zijn in de bedrijfsbegroting meegenomen in de algemene kosten.

2. BEDRIJFSPROFIEL

2.1 Ondernemer

Naam: F.R. (Frank) Jacobs

Geboren: 24 juli 1996

Burgelijke staat: Ongehuwd

Wonende: Nijhoven 2
5111 HE Baarle-Nassau

Opleiding: Prinsentuin College, Middelbaar Agrarische School

3. BEDRIJFSPLAN

Om de economische haalbaarheid alsmede de arbeidsbehoefte van de bedrijfsvoering van het bedrijf in kaart te brengen wordt in dit hoofdstuk de voorgenomen bedrijfsvoering in de toekomst alsmede investeringen weergegeven.

3.1 Bedrijfsopzet

Frank wil de akkerbouwtek in eerste instantie laten groeien tot een totale oppervlakte van 55-60 hectare. Voor dit bedrijfsplan wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 57 hectare.

De benodigde grond zal worden gepacht. Het merendeel van deze pachtgrond zal Frank kunnen pachten van zijn ouders. Omdat zijn ouders Frank willen bijstaan in de opbouw van zijn akkerbouwbedrijf, zal Frank deze grond ook langjarig kunnen pachten. Hierdoor is de continuïteit van de benodigde grond gewaarborgd.

De ondernemer voorziet een teeltplan met de volgende gewassen:

- Aardappelen: 15,0 hectare
- Mais: 15,0 hectare
- Suikerbieten: 10,0 hectare
- Uien: 10,0 hectare
- Peen (bewaar) 7,0 hectare

Tevens wordt nagedacht over de teelt van asperges. De lichte zandgronden in de omgeving lenen zich daar goed voor. Aangezien dit een zeer arbeidsintensieve teelt betreft wil Frank zich eerst richten op uitbreiding van het bedrijf en bouw van bedrijfsruimte zoals in dit plan beschreven. Na deze hectische bouwperiode en opbouw van het akkerbouwbedrijf zal waarschijnlijk de teelt van asperges worden opgepakt. (circa 4 hectare)

Voor dit bedrijfsplan wordt uitgegaan van het bouwplan met de hierboven genoemde teelten.

3.2 Investeringsplan

Om efficiënt te kunnen werken alsmede de voorgestane bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is ondernemer voornemens een loods te bouwen van 75 x 25 meter. Hierin zal opslag van akkerbouwproducten en stalling van machines plaatsvinden. Tevens zal er een werkplaats, kantoorruimte en opslag van diesel gerealiseerd worden.

Ondernemer voorziet een investering ten aanzien van het oprichten van de bedrijfsruimte, erfverharding en beplanting van € 310.000,-.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de investering inclusief de jaarkosten.

<i>Omschrijving</i>	<i>Inv.bedrag</i>	<i>Afschrijving</i>	<i>Onderh.+verzek.</i>
Loods	€ 280.000	5%	2%
Erfverharding	€ 20.000	5%	1%
Beplanting	€ 2.272		€ 165
Onvoorzien	€ 7.728		
TOTAAL	€ 310.000		

3.3 Arbeidsinvulling

De arbeid op het bedrijf zal verricht worden door Frank. Daarnaast zal voor bepaalde werkzaamheden in de akkerbouwtak gebruik gemaakt worden van loonwerkers. Denk hierbij aan de oogst van gewassen.

3.4 Saldoberekening

Op basis van saldoberekeningen en overleg met deskundigen is een bedrijfsbegroting gemaakt.

Onderstaand word een saldoberekening weergegeven van de verschillende gewassen. Verderop in dit bedrijfsplan wordt een totale bedrijfsbegroting weergegeven. Uit deze begroting blijkt een rendabele exploitatie van de bedrijfsactiviteiten.

3.4.1 Saldoberekening aardappelen(per hectare)

Opbrengst			
aardappelen contract	40000	0,080	3.200,00
overkilo's dagprijs	10000	0,035	350,00
bewaarvergoeding	50000	0,020	1.000,00
mestaanvoer			250,00
betalingsrechten			390,00
Totale opbrengst			5.190,00
Kosten			
pootgoed		1050	
meststoffen		250	
gewasbescherming		350	
loonwerk		975	
eigen mechanisatie		220	
Totale kosten			2.845,00
saldo per hectare			2.345,00

3.4.2 Saldoberekening mais (per hectare)

Opbrengst		
mais		1.650,00
mestaanvoer		250,00
betalingsrechten		390,00
Totale opbrengst		2.290,00
Kosten		
maiszaad	200	
meststoffen	35	
gewasbescherming	150	
loonwerk	200	
eigen mechanisatie	100	
Totale kosten		685,00
saldo per hectare		1.605,00

3.4.3 Saldoberekening suikerbieten (per hectare)

Opbrengst		
suikerbieten	80 35,00	2.800,00
mestaanvoer		250,00
betalingsrechten		390,00
Totale opbrengst		3.440,00
Kosten		
bietenzaad	220	
meststoffen	100	
gewasbescherming	245	
loonwerk	740	
eigen mechanisatie	100	
Totale kosten		1.405,00
saldo per hectare		2.035,00

3.4.4 Saldoberekening uien (per hectare)

Opbrengst			
(zaai) uien	60000	0,1000	6.000,00
bewaarvergoeding	60000	0,0080	480,00
mestaanvoer			250,00
betalingsrechten			390,00
Totale opbrengst			7.120,00
Kosten			
uienzaad		900	
meststoffen		400	
gewasbescherming		750	
loonwerk		945	
droogkosten		160	
eigen mechanisatie		100	
Totale kosten			3.255,00
saldo per hectare			3.865,00

3.4.5 Saldoberekening peen (per hectare)

Opbrengst			
peen	80000	0,10	8.000,00
mestaanvoer			250,00
betalingsrechten			390,00
Totale opbrengst			8.640,00
Kosten			
zaadgoed		1000	
meststoffen		300	
gewasbescherming		425	
loonwerk		1850	
droogkosten		0	
eigen mechanisatie		250	
Totale kosten			3.825,00
saldo per hectare			4.815,00

3.5 Bedrijfsbegroting

Voor de bedrijfsbegroting welke is opgesteld op basis van de in dit bedrijfsplan beschreven uitgangspunten wordt verwezen naar Bijlage 3 bijgevoegd bij dit bedrijfsplan.

In de bedrijfsbegroting worden bovenstaande saldo's per hectare omgerekend naar een totaal saldo per bedrijf.

Van het totale saldo zullen de overige bedrijfskosten betaald moeten worden.

Onder de post gebouwenkosten vallen onderhoud, verzekering, onroerende zaakbelasting, elektra en water.

In de machinekosten zitten kosten voor huur machines en klein onderhoud.
De overige machinekosten zitten in het saldo van de gewassen verwerkt.

De algemene kosten bestaan uit kosten accountant, advieskosten, aansprakelijkheidsverzekering, telefoonkosten, werkkleding, kantoorbenodigdheden en contributies van bijvoorbeeld vakbladen en studieclubs.

Omdat Frank met zijn privé auto zakelijke kilometers zal gaan rijden worden deze zakelijke kilometers vergoed tegen een vast bedrag per kilometer.

Voor de pacht van de grond is € 1.000 per hectare opgenomen.
Aangezien de grond van de ouders van Frank gepacht gaat worden is dit reëel.

In de begroting worden kosten gronden aangegeven. Dit betreffen kosten voor grond- en gewasonderzoek, kosten schoonmaken sloten.

Uit de begroting blijkt een bedrijfsresultaat van circa € 45.000.

De cash flow van het bedrijf, het bedrijfsresultaat plus afschrijvingen, komt uit op circa € 60.000

Van de cash flow dienen de aflossingen (15k) en privé uitgaven (25k) betaald te worden.

Hetgeen resteert is beschikbaar voor vervangingsinvesteringen, extra aflossing of het opbouwen van een financiële buffer.

De begroting geeft aan dat er een volwaardig inkomen uit het bedrijf wordt behaald.
Na aflossing en privé uitgaven blijven er ruim voldoende liquide middelen over voor de noodzakelijke vervangingsinvesteringen en het opbouwen van een financiële buffer.

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Frank Jacobs zijn ambities liggen in de agrarische sector. Met name de plantaardige teelten spreken hem aan.

Op de locatie Visweg zijn er mogelijkheden om de huidige vergunning van het kippenbedrijf om te zetten naar een akkerbouw/tuinbouwbedrijf.

Er is met diverse overheidsinstanties overleg over de vestiging van een bedrijfsgebouw aan de Visweg. Ter onderbouwing hiervan is dit bedrijfsplan opgesteld.

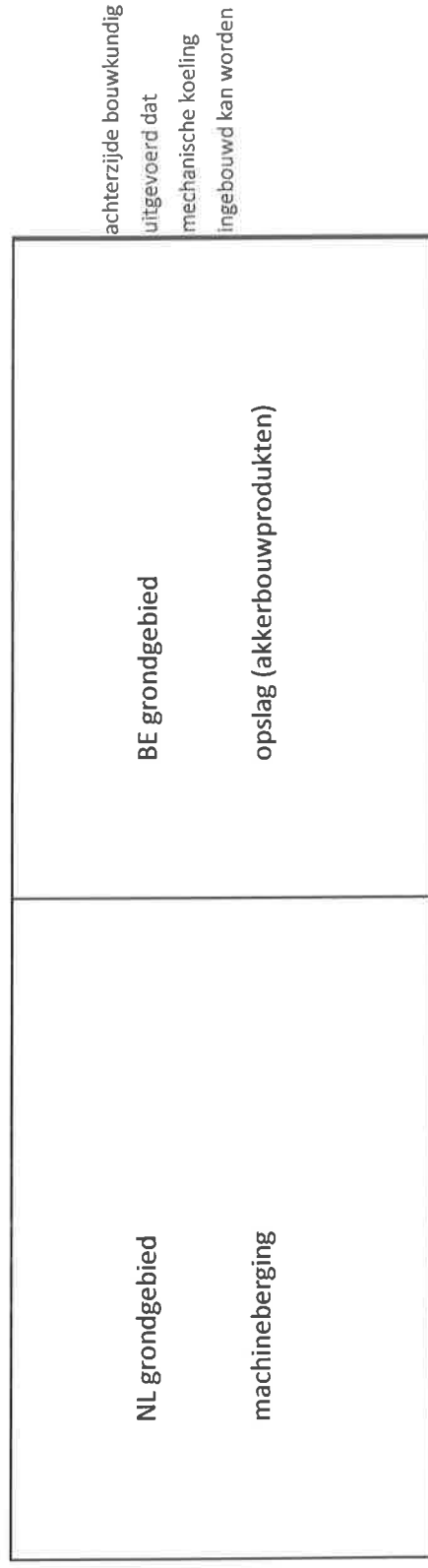
Uit het onderliggende bedrijfsplan kan worden geconstateerd dat vestiging van een akkerbouwbedrijf aan de Visweg ongenummerd leidt tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

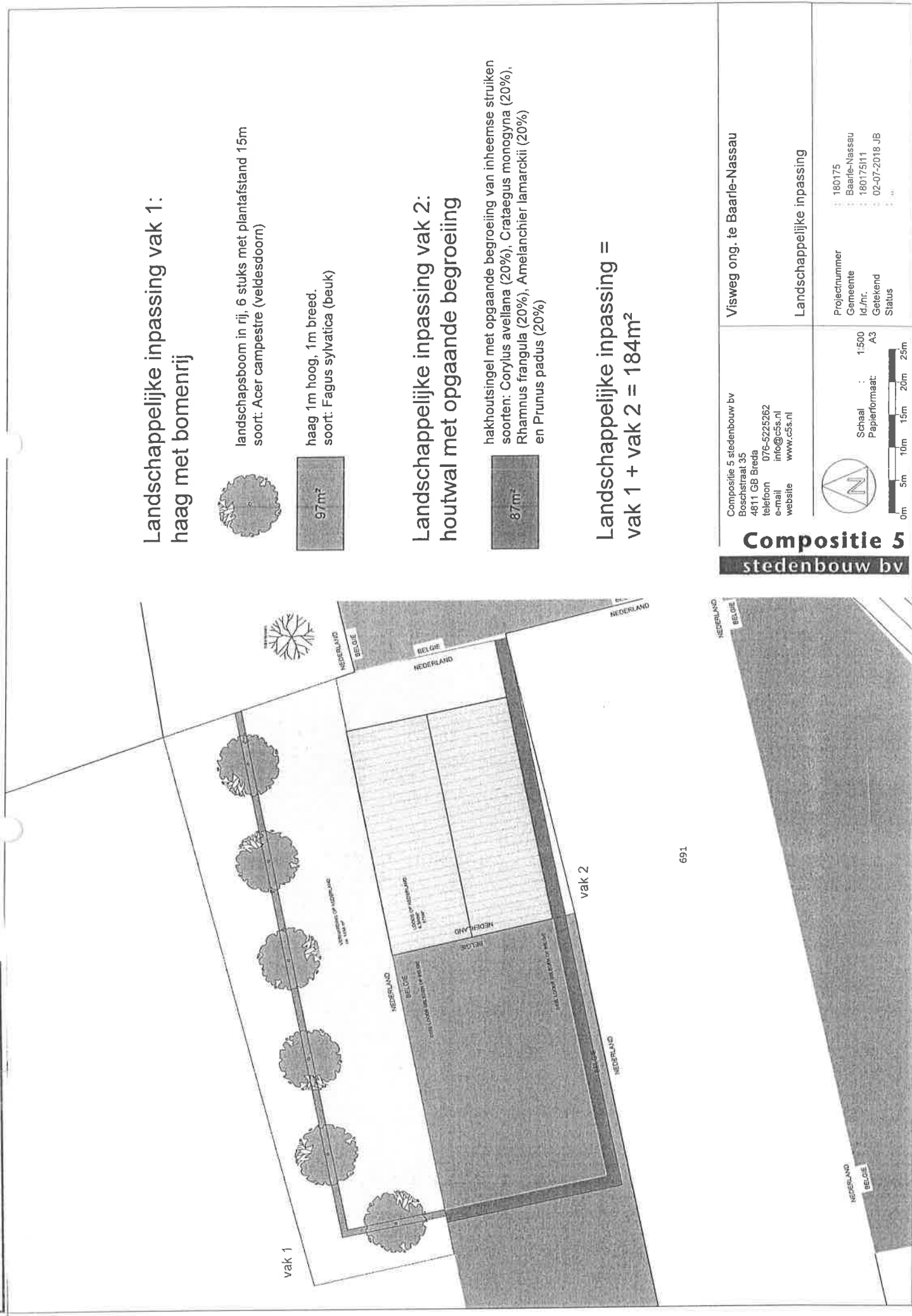
Uit de bedrijfsbegroting blijkt een winstgevend bedrijf waarbij een volwaardig inkomen wordt gerealiseerd.

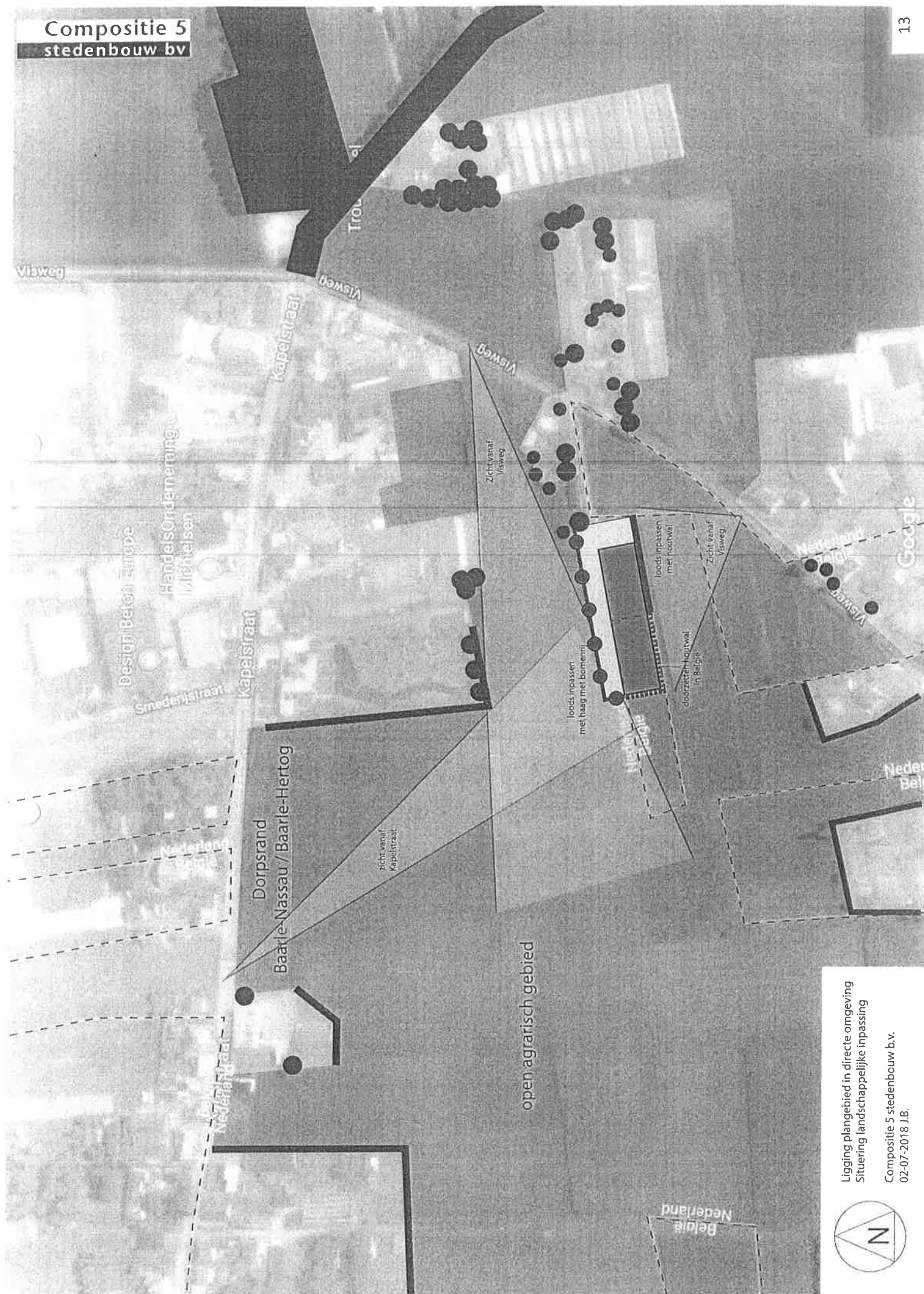
Gelet op de rentabiliteit van het bedrijf en de vastlegging van de grond door middel van pacht van de ouders is de continuïteit van de onderneming voor de toekomst gewaarborgd.

Bijlage 1: Situatieschets nieuwbouw bedrijfsgebouw

visweg

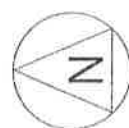






Ligging plangebied in directe omgeving
Situering landschappelijke inpassing

Compositie 5 stedenbouw b.v.
02-07-2018 J.B.



Gele vlakken indien nodig invullen. Excel rekt de rest uit

Berekening kwaliteitsverbetering Categorie 3 gevallen
Huidige waarde

	Grondprijs gemiddelde / m ²	M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 5,50	12037 m ²	€ 66.203,50	10330 m ²	€ 56.815,00
Agrarisch bouwvlak	€ 20,00	218 m ²	€ 4.360,00	1925 m ²	€ 38.500,00
		Waarde huidige situatie	€ 70.563,50	Waarde nieuw situatie	€ 95.315,00

*Op basis gemiddelde categorien en grondwaardes BRO
Advies landschapsversterking reuselhoeve

Waardevermeerdering € 24.751,50
Kwaliteitsverbetering (20%) € 4.950,30

Berekening kosten landschappelijke
inpassing

€ 1,15 Gecorrigeerd prijspeil 2006-2015

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid Incl. btw	In plangebied	Deelkosten	criteria
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€ 1,82	87 m2	€ 158,08	max 2m breed.
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	4*m1=stuks	€ 1,82	97 m1	€ 705,00	*plantverband is meegenomen
Landschapsboom	Boom	stuks	€ 69,71	6 stuks	€ 418,28	
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten					

Plankosten	Max. 25% van kwaliteitsverbetering				€ 990,06	
				Totaal aanleg	€ 2.271,41	

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid	In plangebied	Deelkosten / 10 jaar	
Hakhoutsingel	are / jaar	€ 13,33	0,87 are	€ 115,96	*100m2 = 1 are
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€ 1,35	97 strekkende meter	€ 1.305,14	
Landschapsboom	boom / jaar	€ 3,84	6 stuks	€ 230,46	

Totaal beheer 10 jaar € 1.651,55

Samenvatting	
Waardevermeerdering	€ 24.751,50
Basisspanning	€ 4.950,30
Kosten aanleg	€ 2.271,41
Kosten beheer	€ 1.651,55
Overschot / tekort	€ 1.027,33-

Bijlage 3: Bedrijfsbegroting F.R. Jacobs, Baarle-Nassau

Bedragen in euro, excl. BTW

saldo 15 ha aardappelen (15*2345)	35.175	
saldo 15 ha mais (15*1605)	24.075	
saldo 10 ha suikerbieten (10*2035)	20.350	
saldo 10 ha uien (10*3865)	38.650	
saldo 7 ha peen (7*4815)	33.705	
<i>Totaal saldo</i>		<i>151.955</i>
gebouwenkosten lokatie Visweg:	-10.000	
machinekosten (excl. eigen mechanisatie voor teelt, al in saldo in)	-5.000	
algemene kosten	-7.500	
autokosten	-1.140	
afschrijvingskosten (Visweg, nieuwbouw)	-15.000	
rentelasten nieuwbouw (300.000 * 3%)	-9.000	
kosten gronden (teeltkosten al in saldoberekening meegenomen)	-2.500	
pacht grond 57 Ha	-57.000	
<i>Totale kosten</i>		<i>-107.140</i>
Bedrijfsresultaat		44.815
Bij: afschrijvingen		15.000
Cash Flow		59.815
Af: privé uitgaven		-25.000
Reserveringscapaciteit		34.815
Af: aflossingen nieuwbouw Visweg		-15.000
Marge		19.815