

AANVULLEND ADVIES

Onderbouwing bedrijfseconomische noodzaak verplaatsing Van Vliet Kastanjehout B.V.

van
Gooyerdijk 41 Langbroek
naar
Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 Cothen



Inhoudsopgave

1. Aanleiding tot deze rapportage
2. Ondernemingsgegevens
3. Situatieschets
4. Beoordeling huidige situatie
5. Conclusie en advies



Buitenterrein tijdelijke locatie GvLvS-weg 6, Cothen

1. Aanleiding tot deze rapportage

Op 4 december 2018 heeft Ton Voortman Advies en Toezicht advies uitgebracht aan de gemeente Wijk bij Duurstede over de economische noodzaak van de voorgenomen verplaatsing van Van Vliet Kastanjehout B.V. naar een andere locatie binnen die gemeente.

Van Vliet Kastanjehout B.V., sinds enkele jaren handelend onder de naam Van Vliet Duurzaam Hout, is opgericht in 1993 en was sinds 1998 gevestigd op de locatie aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek. Vanwege de sterke groei van de onderneming, het nijpend tekort aan ruimte op de locatie Gooyerdijk, het aldaar niet kunnen voldoen aan wettelijke eisen, onder meer op het gebied van arbeidsomstandigheden en milieu, alsmede de versnippering van bedrijfs- en opslagruimte over verschillende dislocaties was Van Vliet genoodzaakt om te zien naar vervangende bedrijfsruimte. Die heeft het bedrijf gevonden aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 te Cothen, waar het bestemmingsplan evenwel de beoogde activiteiten niet toestaat, tenzij kan worden aangetoond dat er een economische noodzaak voor vestiging op deze plek is.

Kortgezegd was de conclusie van Ton Voortman Advies en Toezicht dat die bedrijfseconomische noodzaak ten volle aanwezig is. Verwezen wordt naar het uitgebrachte advies van 4 december 2018.

De behandeling van het verzoek van Van Vliet Duurzaam Hout en het doorlopen van de noodzakelijke gemeentelijke procedures heeft enkele jaren in beslag genomen. De gemeente wil het verzoek van Van Vliet honoreren, maar heeft hiervoor toestemming nodig van de provincie. Omdat het advies van Ton Voortman Advies en Toezicht inmiddels meer dan 4,5 jaar geleden is uitgebracht wenst de provincie een geüpdatete rapportage over de bedrijfseconomische noodzaak te ontvangen. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft Ton Voortman hiertoe opdracht gegeven.

2. Ondernemingsgegevens

Ten tijde van het vorige advies was de rechtsvorm van de onderneming een vennootschap onder firma, Van Vliet Kastanjehout v.o.f., ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 30210015. De onderneming wordt thans gedreven in de rechtsvorm van een besloten vennootschap, Van Vliet Kastanjehout B.V. met als tweede handelsnaam Van Vliet Duurzaam Hout. Bestuurder van deze B.V. is Europees Houtgroep B.V, die op haar beurt wordt bestuurd door Damen Ontwikkeling en Beheer B.V., G. Dorrestijn Holding B.V. en Noordhout Holding B.V.

3. Situatieschets

3.1. Historie en ruimtebeslag

Van Vliet Kastanjehout is opgericht in 1993 en in 1998 verhuisd naar de locatie Gooyerdijk 41 te Langbroek. Vanaf 2001 hield het bedrijf daar ook kantoor. Bij de verhuizing in 1998 bedroeg de in gebruik zijnde oppervlakte 2375m². In 2005 werd een belendend perceel in gebruik genomen, waardoor de oppervlakte toenam tot 4860m². In 2010 werd aan de Langbroekerdijk een dislocatie aangehuurd met een oppervlakte van 2740m². In totaal kwam de in gebruik zijnde oppervlakte daarmee op 7600m². Tot slot werd in 2018 tijdelijk een agrarisch perceel bij gehuurd op Gooyerdijk 16 te Doorn met een oppervlakte van 800m².

3.2. Ontwikkelingen van recentere datum

De toegenomen bedrijfsoppervlakte was evenwel niet voldoende om de groeiende bedrijfsactiviteiten op verantwoorde wijze uit te voeren, niet alleen in bedrijfseconomisch opzicht maar ook in het licht van veiligheidsvoorschriften, arbeidsomstandigheden en milieueisen. Bovendien was de versnippering van de bedrijfsactiviteiten over meerder locaties inefficiënt en om bedrijfseconomische redenen ongewenst.

Daarom zocht Van Vliet naar een alternatieve locatie, bij voorkeur binnen de gemeente Wijk bij Duurstede. Immers, het overgrote deel van de werknemers woont in die gemeente of onmiddellijke nabijheid daarvan. Bovendien is Van Vliet op allerlei terreinen maatschappelijk actief binnen de gemeente.

De nieuwe locatie heeft Van Vliet gevonden en inmiddels ook aangekocht, aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 te Cothen. Voor deze locatie is het verzoek tot bestemmingswijziging ingediend, waarvoor deze aanvullende rapportage wordt uitgebracht. De nieuwe locatie meet een oppervlakte van 4 hectare, waarvan Van Vliet 2,5 hectare effectief als bedrijfsruimte in gebruik wil nemen. Daarvan zal uiteindelijk 7500m² bebouwd worden.

Andere geschikte locaties van voldoende omvang zijn op dit moment binnen de gemeente Wijk bij Duurstede niet aanwezig. Onbekend is of dat op termijn wel het geval zal zijn en of voor een bedrijf als Van Vliet met een grote ruimtevraag een oplossing op een nieuw bedrijventerrein gevonden kan worden. Uit informatie van de gemeente heb ik de conclusie getrokken dat dit onwaarschijnlijk is. In elk geval waren de problemen bij Van Vliet dermate nijpend dat er op kortere termijn een oplossing gevonden moest worden.



Zicht op tijdelijke ruimte GvLvSweg 6, Cothen

3.2. Tijdelijke ruimte

Omdat de afhandeling van het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie veel tijd in beslag neemt heeft Van Vliet zich genoodzaakt gevoeld een tijdelijke oplossing te vinden. Die is gevonden in de huur van een gedeelte van bestaande opslagloodsen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 6 te Cothen. Van Vliet Kastanjehout B.V. huurt deze ruimten van Van Dijk Cothen Holding B.V., een gezamenlijke vennootschap van de drie eigenaren van Van Vliet.

Van Vliet ziet dit nadrukkelijk als een tijdelijke oplossing omdat de ruimte bij lange na niet voldoende is voor alle bedrijfsactiviteiten. Zo wordt een deel van de nieuwe locatie op nr. 4 tijdelijk gebruikt als buitenopslagplaats voor hout. Dit is formeel niet toegestaan maar lopende deze procedure heeft de gemeente aangegeven vooralsnog niet te zullen handhaven.



Tijdelijke opslag hout op terrein GvLvSweg 4

3.3. Noodzaak voor definitieve oplossing

- Om de juiste hoeveelheid bouw hout te kunnen blijven leveren aan de klanten en de kwaliteit te kunnen waarborgen is het voor van Vliet Duurzaam hout noodzakelijk om een goed functionerende hout-droogloods te bouwen.
In deze semi-open loods kan het hout op een natuurlijke wijze aan de wind drogen. Door deze authentieke houtloods kunnen de grote benodigde hoeveelheden balken en planken op het juiste moment gekocht worden (het hout afkomstig uit Zuid- en Oost-Europa is niet het gehele jaar door beschikbaar vanaf de zagerijen) en opgeslagen worden.
Het hout kan op deze manier veilig en bovendien op een natuurlijke en duurzame wijze drogen zodat het op het gewenste moment voor de klant beschikbaar is. Deze manier van bedrijfsvoering was op de Gooyerdijk in Langbroek niet mogelijk en ook de huidige tijdelijke locatie is niet geschikt om het hout op de gewenste kwaliteit te laten drogen en op te slaan.
- Naast een goede ventilerende opslag voor al het zaaghout heeft de onderneming ook dringende behoefte aan voldoende opslagruimte in de buitenlucht voor al het rondhout. De locatie op de Gooyerdijk was al jaren veel te klein voor de opslag van het volume

rondhout en de veiligheid kwam er geregeld in het geding. De vraag naar onbehandeld Europees rondhout zal de komende jaren alleen nog maar toenemen en om de concurrentiepositie van het bedrijf te verdedigen is het noodzakelijk dat er voldoende ruimte beschikbaar is om de vrachten palen in een breed assortiment op voorraad te hebben.

- Voor de certificering is het bovendien een vereiste geworden dat het FSC hout fysiek gescheiden wordt van het non-FSC hout. Aan deze voorwaarde kan van Vliet momenteel nog niet voldoen maar is wel noodzakelijk om in de toekomst gecertificeerd te blijven.
- De tijdelijke locatie is ongeschikt en ook niet geschikt te maken voor de ambities van Van Vliet op het gebied van een inspirerende, groene en veilige omgeving voor zowel werknemers als klanten. De vraag naar hout groeit sterk, met zal name ook als bouwproduct een belangrijke bijdrage leveren aan de circulaire economie. Van Vliet wil hier een voortrekkersrol in spelen.
- De eigenaren van Van Vliet wijzen op het feit, dat de tijd gaat dringen. Het bedrijf is al jaren volop bezig met het vinden van een adequate oplossing. Marktomstandigheden wijzigen snel en om daar adequaat op te kunnen inspelen is dringend meer ruimte nodig. De onderneming wil haar vooraanstaande positie op de Nederlandse en internationale markt behouden.

4. Beoordeling huidige situatie

4.1. Aanleiding

In het advies van 4 december 2018 is geconcludeerd, dat vanwege de sterke groei van de onderneming en alle knelpunten in de toenmalige bedrijfsvoering een verplaatsing van de onderneming naar een andere locatie uit (bedrijfs-)economisch oogpunt noodzakelijk was. De verhuizing van Van Vliet naar een tijdelijke locatie in de directe nabijheid van de beoogde nieuwe definitieve plek onderstreept nog eens dat de onderneming geen andere uitweg zag. Immers de tijdelijke locatie is verre van ideaal en niet toereikend voor een definitieve oplossing. Ondanks dat heeft de onderneming investeringen moeten doen in een niet optimale oplossing. Zij zag geen andere uitweg, althans niet binnen de gemeente Wijk bij Duurstede en zeker ook niet op korte termijn.

4.2. Financiële en personele ontwikkelingen sinds 2019

De groei van Van Vliet heeft zich in de afgelopen jaren doorgezet. Dat is vooral dankzij de verhuizing naar de nieuwe, tijdelijke locatie en het -in strijd met lokale regelgeving- gebruik maken van delen van de beoogde definitieve nieuwe locatie voor opslag van hout. Zonder deze wijzigingen was de groei gestagneerd, zo is uit gesprekken met de ondernemers, hun accountant en adviseur gebleken.

Hieronder wordt de ontwikkeling van de onderneming aan de hand van enkele parameters verduidelijkt:

jaar	omzetindex	voorraad index	aantal werknemers*	werknemersindex
2017	100	100	13	100
2018	108	94	14	108
2019	118	118	17	131
2020	137	104	17	131
2021	163	136	25	192
2022	168	214	29	223

4.3. Ruimtebeslag

Van Vliet wil 25.000m² van de totale perceelsoppervlakte in gebruik nemen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. De nieuwe locatie maakt het mogelijk om onder andere:

- a. De continuïteit van het bedrijf te waarborgen;
- b. Een leidende positie in de markt te behouden, nodig om de concurrentie voor te blijven;
- c. Een efficiënter werkwijze mogelijk te maken;
- d. Voldoende ruimte te hebben voor de verschillende opslagmethoden van hout;
- e. Een demonstratieruimte te maken voor duurzaam hout en duurzame toepassingen daarvan;

De door Van Vliet gewenste 25.000m² is noodzakelijk om ook voldoende ruimte voor toekomstige groei te hebben. Gezien de ontwikkelingen in de markt, de toenemende vraag naar hout en de trend naar circulair bouwen is dit naar mijn oordeel een reële wens. Van Vliet wil nu investeren in een locatie die voor de langere termijn voldoende mogelijkheden biedt.

5. Conclusie en advies

De ontwikkelingen in de afgelopen 5 jaar tonen aan, dat de conclusie en het advies, verwoord in de rapportage van 4 december 2018, valide waren en nog steeds zijn. Dankzij de verhuizing naar een tijdelijke locatie aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 6 en het in gebruik nemen van delen van de beoogde nieuwe locatie op nr. 4 heeft Van Vliet de continuïteit van het bedrijf kunnen waarborgen, de noodzakelijke verbeteringen in de bedrijfsvoering kunnen doorvoeren, zijn toonaangevende positie in de markt kunnen behouden en de werkomstandigheden voor de medewerkers in belangrijke mate kunnen verbeteren. De overgelegde cijfers om de omzet- en personeelsontwikkeling staven deze feiten.

Uit mijn onderzoek is vast komen te staan, dat een definitieve oplossing door het in gebruik kunnen nemen van het aangekochte terrein op nr. 4 onontkoombaar en voor de continuïteit van de onderneming essentieel is. Immers:

- a. Voor het bouwen van een voor de opslag van hout geschikte binnenopslagruimte, de buitenopslag van hout en ruimten voor ondersteunende functies is een locatie van forse omvang nodig met de daarbij behorende adequate bestemming. Die is nu en in de nabije toekomst niet in de gemeente Wijk bij Duurstede en evenmin in de directe omgeving aanwezig;
- b. Van Vliet streeft naar een snelle beëindiging van het tegen de gemeentelijke regelgeving in gebruik van terrein voor de buitenopslag van hout;

Een belangrijk element hierbij is ook, dat Van Vliet akkoord gaat met een op maat gesneden en op haar bedrijfsactiviteiten toegespitste bestemming. Dat betekent dat het terrein bij een eventuele bedrijfsbeëindiging niet beschikbaar komt met een algemene bedrijfsbestemming

Resumerend blijft mijn oordeel, dat verplaatsing van Van Vliet Kastanjehout B.V. naar de locatie Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en ook binnen afzienbare tijd moet worden bevorderd. Ik adviseer de gemeente dan ook medewerking aan het verzoek van Van Vliet Kastanjehout B.V. te verlenen en de provincie te vragen dit te accorderen.

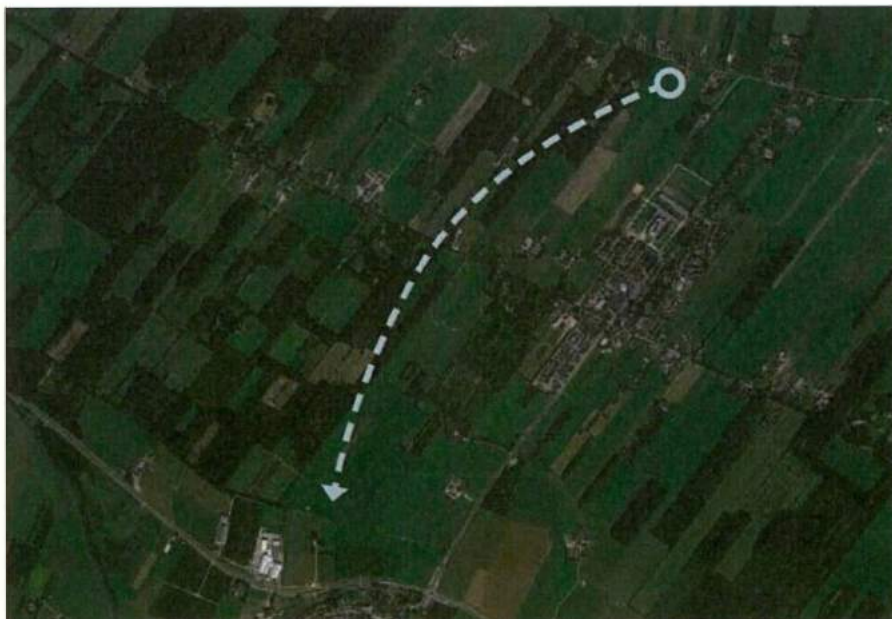
Leusden, 28 augustus 2023
Ton Voortman Advies en Toezicht

H.A. Voortman

BEDRIJFSECONOMISCH ADVIES

voorgenomen verplaatsing
Van Vliet Kastanjehout v.o.f.

van
Gooyerdijk 41 Langbroek
naar
Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 Cothen



Ton Voortman

Advies en Toezicht

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel van het advies
2. Ondernemingsgegevens
3. Huidige situatie
4. Toekomstige situatie
5. Beoordeling
 - 5.1. Aanleiding
 - 5.2. Beoogde locatie
 - 5.3. Ondernemerschap
 - 5.4. Financiële aspecten
6. Conclusie en advies

Ton Voortman

Advies en Toezicht

1. Aanleiding en doel van het advies

Van Vliet Kastanjehout richt zich op het aanbieden van duurzaam hout, waaronder kastanjehout, het verwerken van het hout tot producten zoals banken en hekwerken en het adviseren hierover. De hoofdvestiging aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek is in de loop van de jaren te klein geworden. Om in de groeiende behoefte aan bedrijfsruimte te voorzien huurt van Vliet in de nabije omgeving op een drietal andere locaties ruimte voor opslag van hout.

Om aan deze versnippering een eind te maken en ruimte voor groei in de toekomst te hebben wil Van Vliet de bedrijfsactiviteiten concentreren op een nieuwe locatie aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 te Cothen. Behalve de eigen activiteiten wilde Van Vliet aanvankelijk op de nieuwe locatie andere functies mogelijk maken, te weten de oprichting van een zonnepark, de verhuur van ruimte aan andere ondernemingen en het realiseren van natuurontwikkeling.

Aangezien de nieuwe locatie qua oppervlakte beduidend groter is dan de oude (bestemmingsvlak bijna 5 keer zo groot, bebouwingsvlak 3 keer zo groot) wil de gemeente een advies over de bedrijfseconomische noodzaak c.q. haalbaarheid van deze verplaatsing, uitgaande van eigen gebruik en activiteiten. De gemeente staat op voorhand geen onderverhuur en/of gebruik van opstallen en gronden door derden toe.

2. Ondernemingsgegevens

Van Vliet Kastanjehout v.o.f., gevestigd Gooyerdijk 41 te 3974 NB Langbroek, is ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 30210015. Vennoten zijn de Europees Houtgroep B.V. en Van Vliet Kastanjehout B.V. Via hun eigen houdstermaatschappijen zijn Ernst-Jan Damen, Gijs Dorrestijn en Marcel Dorrestijn bestuurders van deze vennootschappen.

De exploitatie van de houthandel is ondergebracht in voornoemde vennootschap onder firma, het eigendom en de exploitatie van het onroerend goed geschiedt door Europees Houtgroep B.V.

3. Huidige situatie

3.1. Historie en ruimtebeslag

Van Vliet Kastanjehout is opgericht in 1993 en sinds 1998 gevestigd op de huidige locatie aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek. Vanaf 2001 houdt het bedrijf daar ook kantoor. Bij de verhuizing in 1998 bedroeg de in gebruik zijnde oppervlakte 2375 m². In 2005 werd een belendend perceel in gebruik genomen, waardoor de oppervlakte toenam tot 4860 m². In 2010 werd aan de Langbroekerdijk A45 een dislocatie aangehuurd met een oppervlakte van 2740 m². In totaal kwam de in gebruik zijnde oppervlakte daarmee op 7600 m². Tot slot werd in 2018 tijdelijk een agrarisch perceel bijgehuurd op Gooyerdijk 16 te Doorn met een oppervlakte van 800 m².

3.2. Huidige activiteiten en knelpunten

Van Vliet is gespecialiseerd in de verkoop van Europees hout, houtproducten en aanverwante artikelen die in combinatie met houtproducten worden toegepast, zoals verlichting en hekwerk. Het bedrijf heeft in de loop van de jaren een sterke groei doorgemaakt. In twintig jaar tijd is de omzet en het personeelsbestand verviervoudigd. De voorraad hout en houtproducten heeft een nog sterkere groei doorgemaakt. Voorraden zijn voor een bedrijf als Van Vliet van groot belang, enerzijds vanwege de grote variëteit in producten en het snel kunnen leveren, anderzijds om de schommelingen in de

Ton Voortman

Advies en Toezicht

aanvoer vanuit het buitenland te kunnen opvangen. Zo hebben de snel veranderende weersomstandigheden, bijvoorbeeld de recente hevige regenval in Italië, grote invloed op de tijdige en geplande levering van hout. Deze factoren hebben ertoe geleid, dat Van Vliet in de afgelopen jaren telkens op zoek moest naar extra opslagruimte. Die werd weliswaar gevonden, maar de versnippering in locaties heeft tot efficiency in de bedrijfsvoering geleid. Dit uit zich in extra transportbewegingen, verlies aan productieve uren, extra personele inzet en de kosten hiervan. Het ruimtegebrek heeft vooral op de locatie aan de Gooyerdijk gevolgen, die Van Vliet graag wil veranderen. Zo zijn de werkomstandigheden voor het personeel niet optimaal. Hout ligt hoog opgestapeld, hetgeen veel vraagt van de aandacht voor veiligheid, zowel door de onderneming als het personeel. De wijze waarop de opslag van voorraden nu geschiedt is bovendien niet doelmatig. Voorraden moeten regelmatig worden verplaatst om de juiste artikelen te kunnen afleveren. Een ander aspect is het niet kunnen tonen van het assortiment. Er is geen showroom en de buitenruimte is te beperkt om klanten een goede indruk van de producten te kunnen geven. Ook hun veiligheid speelt hier een rol. Een ander punt van zorg zijn de verkeersbewegingen op de Gooyerdijk. Deze weg is niet berekend op het vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van hout en houtproducten.

3.3. Bedrijfsfilosofie

Van Vliet afficheert zich als een onderneming met oog voor duurzaamheid. In een van haar brochures zegt Van Vliet dat duurzaamheid in het DNA van de onderneming zit. Van Vliet wil duurzaamheid breder onder de aandacht brengen van haar klanten. De onderneming werkt samen met leveranciers in het buitenland, die hout op duurzame wijze produceren. Het bedrijf heeft een aantal certificeringen, namelijk FSC, PEFC en NL Greenlabel. Om deze certificeringen op termijn te kunnen behouden dient de wijze van opslag verbeterd te worden. Overigens is Van Vliet ook een erkend leerbedrijf.

4. Toekomstige situatie

4.1. Noodzaak

De sterke groei van de onderneming en alle knelpunten in de huidige bedrijfsvoering hebben Van Vliet genooddaakt op zoek te gaan naar vervangende bedrijfshuisvesting. Die heeft het bedrijf gevonden in een agrarisch perceel aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 te Cothen. Het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 laat de bedrijfsactiviteiten van Van Vliet op dit perceel ter grootte van circa 4 hectare niet toe. Om die mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

4.2. Ruimtebeslag

Van Vliet wil 2,5 hectare van de totale perceelsoppervlakte in gebruik nemen voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. De nieuwe locatie maakt het mogelijk om onder andere:

- a. omzetgroei te realiseren;
- b. een efficiëncyslag te maken;
- c. meer ruimte te hebben voor de opslag van de toenemende voorraden;
- d. een demonstratieruimte te maken voor duurzaam hout en duurzame toepassingen daarvan;
- e. het assortiment uit te brengen vanwege de toenemende vraag naar duurzaam hout;

De nieuwe locatie zal worden onderverdeeld in:

- a. houtopslagterrein: 18.000 m²
- b. demoruimte: 200 m²

Ton Voortman

Advies en Toezicht

- c. parkeerruimte met laadpalen: 1000 m²
- d. laad- en losstations: 2400 m²
- e. parkeerruimte eigen wagenpark: 200 m²
- f. afhaaldepot: 500 m²

Dit zijn volgens Van Vliet voorlopige berekeningen van het minimaal noodzakelijke ruimtebeslag, uitgaande van de huidige activiteiten, de noodzakelijke verbeteringen in de bedrijfsvoering, arbeids- en veiligheidsomstandigheden en de gewenste uitbreiding van activiteiten. Zo wil Van Vliet een demo- of experiencecentrum op het gebied van duurzaam hout op het terrein vestigen.

5. Beoordeling

5.1. Aanleiding

De aanleiding tot het principeverzoek van Van Vliet Kastanjehout v.o.f. is evident. In gesprekken met de eigenaren en bezoeken aan de diverse huidige bedrijfslocaties is mij duidelijk geworden, dat continuering van de activiteiten op de huidige vestigingen uit bedrijfseconomisch en veiligheidsoogpunt niet mogelijk is. Het bedrijf is in de loop de jaren sterk gegroeid en de ontwikkeling van de bedrijfsruimte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin heeft daar geen gelijke tred mee gehouden.

Een paar cijfers over 2017 (1998 = 100):

a. omzet:	394
b. personeelsbestand	400
c. voorraden	500
d. ruimte	375

5.2. Beoogde locatie

De beoogde nieuwe locatie aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 is beduidend groter dan de huidige locaties tezamen. Van Vliet wil 2,5 hectare van het 4 hectare metende perceel in gebruik nemen voor de diverse activiteiten. Voorts is het de bedoeling 0,5 ha te gebruiken voor de landschappelijke inpassing van het opslagterrein en de gebouwen. Aanvankelijk zou de resterende hectare gebruikt worden voor andere activiteiten, zoals de verhuur aan derden of de oprichting van een zonnepark. De gemeente heeft evenwel op voorhand de verhuur van een deel van het terrein aan andere ondernemingen uitgesloten. Daar is in dit advies dan ook geen rekening mee gehouden. Of het zonnepark haalbaar is valt te betwijfelen. Eén hectare is voor een dergelijke activiteit volgens berekeningen van verschillende organisaties, zoals ACCRES van Wageningen University niet rendabel, gelet op de hoge investeringen ten opzichte van de opbrengst.

Naar mijn mening is het reserveren van de 1 ha voor groei en toekomstige bedrijfsactiviteiten in het geheel niet onverstandig. Kijkend naar de groei van het bedrijf in de afgelopen jaren, de plannen van de eigenaren en verschillende ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid is het reserveren van ruimte voor expansie vanuit bedrijfseconomische optiek verstandig zo niet noodzakelijk. Immers, er moeten forse investeringen in de nieuwe locatie worden gedaan en een eventuele volgende verhuizing door groei of ontwikkelingen in de bedrijfstak zou een desinvestering zijn.

Ton Voortman

Advies en Toezicht

5.3. Ondernemerschap

Een aspect dat ik in dit advies niet onvermeld wil laten is de kwaliteit van het ondernemerschap. Ik heb in de gesprekken met de heren Damen en Dorresteyn een goede indruk gekregen van hun ondernemerschap en passie voor hun vak.

Ze zijn op professionele wijze bezig met het drijven en uitbouwen van hun onderneming, hebben zorg voor de arbeidsomstandigheden en veiligheid van hun personeel en weten zich omringd door professionele adviseurs. Een van hen, accountant Eelco van Garderen AA, heb ik uitvoerig gesproken, onder meer over de financiële situatie, nu en in de toekomst.

Wat ook opvalt is de professionele wijze waarop Van Vliet zich naar de buitenwereld presenteert. Er is een goede website (duurzaamhout.nl), die niet alleen over de bedrijfsactiviteiten van de onderneming gaat maar de zorg voor een verantwoorde omgang met de natuur in het algemeen en hout in het bijzonder onderstreept. De bedrijfsfilosofie wordt tevens actief via social media verspreid.

Van Vliets wens om een soort experiencecenter voor duurzaamheid op de nieuwe locatie te vestigen vloeit voort uit de bedrijfsfilosofie. Uit de gesprekken is mij duidelijk gebleken, dat de beoogde nieuwe locatie uitstekend past in de visie van de eigenaren op de toekomst van hun onderneming. Zij kunnen daar hun bedrijf verder uitbouwen op de manier, die bedrijfseconomisch noodzakelijk is en ruimte voor innovaties geeft.

5.4. Financiële situatie

Een belangrijke hoeksteen voor de haalbaarheid van de verhuizing naar de beoogde nieuwe locatie zijn de financiën van de onderneming. Ik heb inzage gekregen in alle benodigde financiële stukken, waaronder jaarrapporten en begrotingen, om een oordeel te kunnen geven over de bedrijfseconomische haalbaarheid van de verhuizing en een gezonde exploitatie in de komende 10 jaar. Ik heb deze met de accountant van de onderneming besproken en ook met hem teruggeblikt en naar de toekomst gekeken, zowel wat de investeringen betreft als de exploitatie op de beoogde nieuwe locatie.

Een aantal opmerkingen vooraf. Mij valt na lezing en bestudering van de financiële stukken en de toelichting daarop door de ondernemers en hun accountant op dat:

- a. de onderneming door de jaren heen winstgevend is;
- b. winsten voor een belangrijk deel in de onderneming worden geïnvesteerd;
- c. de onderneming bovengemiddeld solvabel is, hetgeen betekent dat ook bij tegenvallende bedrijfsresultaten aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan;
- d. ook op andere financiële kengetallen het bedrijf goed scoort.

De voorgenomen verhuizing maakt een verder groei van de omzet mogelijk. In lijn met de cijfers over de afgelopen jaren voorziet Van Vliet in de komende 10 jaar een verdere omzetstijging van tenminste 50%. Gelet op de resultaten in het verleden, de toenemende vraag naar duurzaam hout en de mogelijkheden die de nieuwe locatie biedt acht ik dit een reële voorspelling.

De huisvestingslasten op de nieuwe locatie nemen fors toe. Rekening houdend met een terugverdientijd van de investeringen over een periode van tien jaar kunnen de huisvestingslasten op een financieel verantwoorde wijze worden gedragen. Uit de door de accountant overgelegde gegevens blijkt, dat de hogere huisvestingslasten zelfs in de huidige exploitatie zouden kunnen worden gedragen.

Ton Voortman

Advies en Toezicht

De voor de investeringen in de nieuwe locatie benodigde middelen kunnen voor een groot deel worden gefinancierd uit eigen middelen en de bestaande kredietfaciliteiten. Het resterende gedeelte wordt gefinancierd via een aanvullende lening van de huisbankier.

6. Conclusie en advies

Ik heb in de diverse gesprekken met de drie ondernemers, hun accountant en uit eigen waarneming op de verschillende locaties een scherp beeld gekregen van de situatie, waarin de onderneming thans bevindt. Verplaatsing van de onderneming is mijns inziens noodzakelijk om het hoofd te bieden aan de knelpunten op het gebied van opslag, logistieke processen en veiligheid van personeel en bezoekers. Een nieuwe locatie biedt vooral ook de mogelijkheid om de groei van de onderneming voort te zetten en de inefficiëncy op de huidige locaties om te zetten in een gezonde en doelmatige bedrijfsvoering.

De vraag of de beoogde locatie aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg een haalbare optie is beantwoord ik positief. Deze locatie biedt de onderneming de mogelijkheid haar huidige bedrijfsvoering te optimaliseren, de werkomstandigheden voor het personeel te verbeteren en activiteiten uit te breiden. Vanuit de bedrijfseconomische optiek en de continuïteit van de onderneming op langere termijn is het een groot voordeel dat er ruimte voor groei overblijft. Een deel van het terrein wordt immers vooralsnog niet gebruikt.

De verhuizing naar en de exploitatie van de beoogde nieuwe locatie is naar mijn oordeel financieel verantwoord en haalbaar, niet alleen voor de komende tien jaar maar ook op langere termijn. De gedrevenheid en het professionalisme van de ondernemers, die ik heb ervaren, wil ik hierbij niet onvermeld laten.

Alhoewel mijn advies primair over de bedrijfseconomische aspecten gaat lijkt mij een invulling van deze locatie op de wijze zoals Van Vliet voor ogen staat ook vanuit landschappelijk oogpunt een goede optie.

Resumerend is mijn oordeel, dat herhuisvesting van Van Vliet Kastanjehout v.o.f. vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en de verplaatsing naar de locatie Graaf van Lynden van Sandenburgweg vanuit verschillende invalshoeken niet alleen haalbaar, maar ook gewenst is.

Leusden, 4 december 2018

H.A. Voortman