

Grotere projecten vergen al snel tientallen miljoenen euro's

Bij nieuwbouw is de kas zelf bijna



Pieter van Velden bij potplantenbedrijf OK Plant in Naaldwijk: "Grootschalige nieuwbouw vergt tientallen miljoenen. Dan is een team van adviserende specialisten geen overbodige luxe."

De bouw van een nieuwe (grootschalige) kas is erg complex. In de eigenlijke kassenbouw gaat nog maar tien procent van het werk zitten. Echte valkuilen zijn de vergunningsprocedures, het samenspel met alle leveranciers en de energieaansluitingen, zegt Pieter van Velden van Agro AdviesBuro in Naaldwijk. Voor de ondernemer valt de zaak niet meer alleen te behappen. Een begeleidingsteam van - zorgvuldig uitgezochte - adviseurs is zeer aan te bevelen.

TEKST EN BEELD: TIJS KIERKELS

Agriport A7 wordt gezien als hét voorbeeld van een snelle grootschalige tuinbouwontwikkeling. Een welwillende gemeente en een goede Agriport-organisatie hebben geresulteerd in een project met weinig belemmeringen. Maar zelfs in zo'n situatie kost realisatie van kassenbouw handenvol werk.

Gemeentelijke procedures, vergunningen, omgang met het bestemmingsplan, het energieverhaal en de financiering vragen veel meer aandacht dan de kas alleen, is de ervaring van Pieter van Velden. "Twintig procent van het werk in de Wieringermeer zat in het civiele werk. Sloten dempen,

hoogtes aanpassen, bouwrijp maken. Vooraf verwacht je dat niet. Ik heb alle lof voor de gemeente Wieringermeer, maar ook op een dergelijke locatie zorgen eisen van de gemeente voor veel denkwerk. Ook bij zo'n groot areaal (ruim 400 ha glas) krijg je problemen met inpassing. Er zijn dan zaken die niet passen in het bestemmingsplan."

Procedures kosten veel tijd

Van Velden heeft inmiddels veel tijd aan advies besteed aan één bedrijf, terwijl de ondernemer natuurlijk ook niet stilgezeten heeft. Dat geeft al aan hoe ingewik-

keld de realisatie van grootschalige tuinbouw is. Gemeenten worden steeds strenger, stroever en formeler, ook in het tuinbouwvriendelijke Westland. De rampen in Enschede en Volendam hebben hun sporen nagelaten. Veel hobbels liggen op het gebied van ruimtelijke ordening. "Een voorbeeld: In het bestemmingsplan van een gemeente staat een goothoogte van maximaal 5,5 meter. Wij willen naar 6,5 meter. Een artikel-19-procedure om dat te bereiken kost al snel een half jaar! Mits er geen bezwaren komen."

Bij elk nieuw tuinbouwgebied van enige omvang is een m.e.r.-procedure (milieueffectrapportage) tegenwoordig standaard. Ook dat werkt sterk vertragend. Maar het succes van Agriport A7 heeft een psychologische omslag tot gevolg gehad. De pioniers krijgen navolging en meer ondernemers met grootschalige plannen kijken met belangstelling naar locaties buiten Zuid-Holland. Bij een grondprijs van meer dan 100 euro per vierkante meter is in het Westland bijna geen groente meer te telen. Hetzelfde geldt voor Bleiswijk en omstreken. Daarentegen is verkoop van

bijzaak geworden



het oude bedrijf in het Westland financieel wel heel aantrekkelijk. Voor de verkoopprijs koop je elders drie keer zoveel grond.

Nutsvoorzieningen nog lastiger

Een groter probleem dan de ruimtelijke ordening en de bestemmingsplannen vormen intussen de nutsvoorzieningen, constateert de adviseur. "WKK is tegenwoordig standaard bij nieuwbouw, maar dan moet het nutsbedrijf toegerust zijn voor teruglevering. In Bleiswijk en Zoetermeer is er twee jaar wachttijd voor teruglevering. Eneco breidt maar 100 MWe uit, het equivalent van slechts dertig installaties van 3 MWe. In het Runderdal (nieuwe locatie in Drenthe) wordt door toekomstige uitbreidingen van energiecentrales het elektriciteitsnet overbelast met als gevolg een beperking op teruglevering. Het duurt lang voordat nutsbedrijven en Tennet de teruglevercapaciteit aanpassen."

"Conclusie: het eerste onderzoek bij nieuwbouwplannen op een locatie betreft de nutsvoorzieningen en het bestemmingsplan."

Financiering grote projecten

Een punt dat ooit de grootschaligheid de das om dreigde te doen, is de financiering. "Als je 70 hectare land koopt voor 30 euro per vierkante meter ben je al 21 miljoen kwijt. Daar heb je dan een stuk gras voor en moet er nog een tuinbouwbedrijf op gezet worden. Bij 40 hectare glas is dat nog eens 40 miljoen. Gigantische bedragen. Dat is niet eenvoudig te financieren." De sale & leaseback financiering kan dan de oplossing bieden. Dat is bijna de enige manier om een groot bedrijf te financieren. "Toch blijkt er ook nog een andere mogelijkheid te zijn. Je ziet dat alle grootschalige bedrijven nog een poot in het Westland hebben. Die vertegenwoordigt een enorme waarde door de grote grondprijsstijgingen. Door het oude bedrijf in het Westland te verkopen, kun je elders

heel veel terugkopen. Daar komt wel bij dat de prijzen in de nieuwe, interessante gebieden ook snel stijgen, zodat de vroege koper daarvan profiteert. Zijn grond wordt meer waard en daarmee de financiële basis meer solide."

Financiering op het randje

Vroeger was een eigen vermogen van 25 - 30% gewoon, nu komt een vermogen van 15 - 18 % ook voor. Dat is financiering op het randje. Belangrijk wordt het dan om optimaal gebruik te maken van subsidies en fiscale regelingen als MIA, EIA, Vamil. Alle beetjes helpen.

Verder aandachtspunt zijn de (vele) diverse vergunningen en niet te vergeten de toegenomen aandacht voor lichthinder. Ook aspecten als bedrijfszekerheid, stormvastheid en brandveiligheid vragen bij grootschaligheid veel tijd. Bij de toenemende schaalgroottes gaan meer bedrijven onder het ETS CO₂-emissiesysteem vallen. "Met ondersteuning van ons bureau is deze compleet nieuwe materie goed ingevuld voor de betreffende bedrijven".

Grootschaligheid geeft ook meer complexiteit door allerlei installaties ten behoeve van klimaat, koeling, conditionering, belichting en automatisering. Het organiseren van het samenspel tussen de installatiebedrijven vraagt veel aandacht en organisatievermogen. Het is dan ook noodzaak dat de ondernemer wordt bijgestaan door een ervaren projectleider.

Team adviserende specialisten

Al met al is grootschalige nieuwbouw zo ingewikkeld geworden dat de ondernemer het niet in zijn eentje kan behappen. "Zonder goede adviseurs kun je niet tientallen miljoenen efficiënt investeren", zegt Van Velden. Het is bijna onmogelijk dat een kweker alles zelf kan. Het gevaar is groot dat het project hem boven het hoofd groeit en dan zit je halverwege het bouwproces met een overspannen ondernemer."



Bij het plannen van nieuwbouw moet een teler tegenwoordig vooral naar de nutsvoorzieningen en het bestemmingsplan kijken.

Het is zaak zo'n team van adviserende specialisten met zorg samen te stellen. Het kan bestaan uit een financieel adviseur, een energiespecialist en een bouwbegeleider. Het kernteam bestaat dan uit drie personen: de projectleider, de financieel adviseur en de ondernemer zelf. De rest van de specialisten zijn deeladviseur en de betreffende deskundige wordt dan op afroep ingezet. Bij een goed samenspel van alle partijen zijn zelfs de meest ambitieuze plannen tot een goed einde te brengen. Dat bewijzen de ervaringen in Agriport A7 inmiddels.

Bij de bouw van een grootschalige kas, neemt de eigenlijke kassenbouw nog maar een heel klein deel van het werk in. Veel meer tijd kosten hobbels op het gebied van ruimtelijke ordening, vergunningen, het samenspel tussen de verschillende installateurs. Het energieverhaal dreigt op verschillende plekken de belemmerende factor te worden. Dat ligt aan de beperkingen op teruglevering van elektriciteit. Een echt grootschalig project is voor de ondernemer alleen niet meer te behappen. Hij doet er verstandig aan zich te omringen met zorgvuldig uitgezochte adviseurs.

SAMENVATTING

Beperkte beglazingscapaciteit

Normaal wordt jaarlijks 400 ha glas gebouwd. Maar Agriport A7 voegt daar in één jaar 100 ha aan toe, dus 25% meer. Dat geeft problemen met de capaciteit bij de beglazing. Er zijn in Nederland maar 50 beglazingsmachines; dat is een duidelijke fysieke limiet. Tevens geeft de beperkte importcapaciteit van glas met name uit China ook vertraging. Gevolg is dat op verschillende plaatsen afgebouwde kassen weken tot maanden zonder glas blijven staan. Meerdere projecten lopen op dit vlak achter de feiten aan.