

PROVINCIE NOORD-BRABANT

Onderzoek Glas voor Glasregeling

Bijlage 3: Praktijkinventarisatie

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Opdracht	3
1.2. Doel.....	3
2. BUREAUSTUDIE.....	5
3. PRAKTIJKVOORBEELDEN	7
4. BEPALING ONTWIKKELKOSTEN.....	9
5. CONCLUSIES.....	13
6. BIJLAGEN	17

1. INLEIDING

1.1. Opdracht

In opdracht van de provincie Noord-Brabant heeft Pouderoyen Compagnons onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het invoeren van een doelmatige glas voor glasregeling in Noord-Brabant met als doel invulling te geven aan het glastuinbouwconcentratiebeleid.

Onderdeel van dit onderzoek is een praktijkinventarisatie van bestaande glas voor glasregelingen en vergelijkbare regelingen in de andere 'glas' provincies.

1.2. Doel

Doel van de praktijkinventarisatie is het in beeld brengen van de ontwikkelkosten voor glastuinbouw voor diverse locaties, denk aan solitair glas en glastuinbouwconcentratiegebieden. Op basis van ontwikkelkosten wordt in beeld gebracht of het mogelijk is om te kunnen financieren.

In onderhavig rapport wordt kernachtig in gegaan op:

- de scenarioberekeningen voor de ontwikkelkosten van glas als solitair bedrijf, in doorgroeigebied en vestigingsgebied;
- een aantal praktijkvoorbeelden.

2. BUREAUSTUDIE

Om de ontwikkelkosten voor glastuinbouw in beeld te brengen is bekeken wat de gemiddelde bedrijfsuitbreiding is voor solitaire-, doorgroei- en vestigingsgebieden. Als bronmateriaal is uitgegaan van de inventarisatie glastuinbouwbedrijven Noord-Brabant, referentie jaar 2011 en 2013, die Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij C.V heeft uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Hieruit komt naar voren dat:

- *Solitaire glastuinbouwbedrijven*: de gemiddelde bedrijfsgrootte van de solitaire bedrijven is in de periode 2008 - 2013 gestegen van 0,8 naar 1,2 ha.
- *Doorgroei glastuinbouwbedrijven*: de gemiddelde bedrijfsgrootte van bedrijven in doorgroeigebieden bedraagt 2,47 hectare. In de doorgroeigebieden zijn in de periode 2008-2011 drie glastuinbouwbedrijven toegevoegd die gezamenlijk hebben gezorgd voor een toename van 19,7 ha glas. Per bedrijf een gemiddelde van 6,5 ha aan glastoename (bron: Inventarisatieglastuinbouwbedrijven Noord Brabant 2012).
- *(Nieuw)vestiging glastuinbouwbedrijven*: de gemiddelde bedrijfsgrootte van bedrijven in vestigingsgebieden bedraagt 3,70 hectare. Uit tabel 2, pagina 13 van de inventarisatie glastuinbouwbedrijven Noord- Brabant is op te maken dat binnen het vestigingsgebied nog kleine(re), bestaande, bedrijven aanwezig zijn binnen (nieuw)vestigingsgebieden.

Bij uitvoering van de inventarisatie glastuinbouwbedrijven Noord-Brabant is aan de hand van luchtfoto's het oppervlakte kas berekent. In diverse gevallen zijn bedrijfsruimtes ondergebracht in een deel van de kas. Omdat onduidelijk is of dat bovenstaande constatering correct zijn heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden. Daarnaast gaat de inventarisatie slechts tot 2013.

3. PRAKTIJKVOORBEELDEN

Om een duidelijk beeld te krijgen over welke ontwikkelingen vanaf 2007 in vestigingsgebieden hebben plaatsgevonden, zijn twee vestigingsgebieden in Zuidoost-Brabant onderzocht. De twee vestigingsgebieden betreffen:

- de Vlasakkers (gemeente Someren);
- de Bleekerweg (gemeente Asten).

Per ontwikkeling is bekeken of het nieuwvestiging of uitbreiding (door-groei) betrof. Inventarisatie heeft plaatsgevonden aan de hand van luchtfoto's (periode van 2008 – 2013), de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en plaatselijke kennis.

Vlasakkers te Someren			
<i>Locatie</i>	<i>Uitbreiding of nieuwvestiging</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Oppervlakte netto glasoppervlak in hectare (ha)</i>
Ploegstraat 47a	Nieuwvestiging	2013	Ca. 6,2 ha
Ploegstraat 50	Nieuwvestiging	2008	Ca. 8,6 ha
Ploegstraat 55a	Nieuwvestiging	2007/2008	Ca. 5,4 ha
Hoeksestraat 21	Nieuwvestiging	2007/2008	Ca. 4,8 ha
Hoeksestraat 18	Nieuwvestiging	Vergunning verleend maar nog niet gerealiseerd.	Ca. 3,8
Ploegstraat 59a	Uitbreiding	2010	Ca. 3,3 ha

Bleekerweg te Asten-Heusden			
<i>Locatie</i>	<i>Uitbreiding of nieuwvestiging</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Oppervlakte netto glasoppervlak in hectare (ha)</i>
Bleekerweg 9 & 11	Nieuwvestiging	2008	Ca. 8 ha
Bleekerweg 11a	Uitbreiding	2013	Ca. 1,5 ha
Bleekerweg 12	Uitbreiding	Vergunning verleend, aanvang realisatie in 2014	Ca. 2 ha
Bleekerweg 5, 7 & 7a	Uitbreiding	2007/2008	Ca. 3 ha

Op basis van de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat in de periode vanaf 2007 tot heden 5 bedrijven zich concreet hebben gevestigd in het vestigingsgebied en dat voor het zesde bedrijf de vergunning is afgegeven maar nog niet gerealiseerd is. Uitgaand van de gerealiseerde en vergunde situatie, is/wordt circa 36,8 hectare glas toegevoegd in de vestigingsgebieden. Gemiddeld betekent dit dat een nieuw glastuinbedrijf start met ca. 6,13 hectare.

Vier bedrijven in de vestigingsgebieden zijn in dezelfde periode uitgebreid met in totaal ca. 9,8 hectare. Per bedrijf gemiddeld met 2,45 hectare.

Uitbreiding en (nieuw)vestiging is afhankelijk van de verkaveling ter plaatse. In de vestigingsgebieden wordt een complete locatie ingericht ten behoeve van de glastuinbouw en worden grote en courant kavels ontwikkeld.

Op het moment dat bedrijven doorgroeien op hun bestaande locatie, wordt de omvang van de uitbreiding beperkt door de aanwezige verkaveling. Vaak hebben bedrijven nog de gelegenheid om “buurmans” grond aan te kopen, maar het gaat hier vaak om kleinere percelen waardoor de omvang van de uitbreiding ongeveer 3 hectare betreft.

4. BEPALING ONTWIKKELKOSTEN

Voor het bepalen van de ontwikkelingskosten voor solitair glas, doorgroeigebieden en vestigingsgebieden wordt ervan uitgegaan dat glastuinbouwbedrijven solitair tot 3 ha groeien, in doorgroeigebieden met ca. 3 hectare netto glasoppervlak uitbreiden en dat bedrijven die zich willen vestigen in vestigingsgebieden dat doen met ca. 6 hectare netto glasoppervlak.

De reden dat voor zowel solitaire- als doorgroeigebieden is gekozen voor uitbreiding van 3 hectare netto glas, heeft ermee te maken dat solitaire glasgroentebedrijven planologisch de mogelijkheid hebben om uit te breiden tot 3 ha. Hiermee worden direct de ontwikkelingskosten voor nog niet gerealiseerde vergunningen in beeld gebracht.

Aan de hand van de omvang van de uitbreiding c.q. (nieuw)vestiging worden normbedragen per m² netto kas bepaald. De totstandkoming van de eenheidsprijs heeft plaatsgevonden door middel van offertes/calculaties van een drietal referentieprojecten en de KWIN glastuinbouw 2012-2013.

Uitgangspunt is een kas van het type Venlo met een goothoogte van 6 meter, tralieligger van 8 meter en een vakmaat van 5 meter. De gevonden eenheidsprijzen per m² netto kasoppervlak, exclusief btw, worden opgesplitst in de volgende onderdelen:

- Verwervingskosten
 - Grondkosten
 - Notariskosten (incl. notariskosten)
 - Advies- en aankoopkosten
- Plankosten
 - Leges kas en bedrijfsgebouwen
 - Bodemonderzoekskosten
 - RO onderzoekskosten
 - Onderzoeks- en ontwerpkosten
 - Advieskosten
- Realisatiekosten
 - Aansluitingskosten nutsvoorzieningen
 - Glasopstand
 - Grondwerk
 - Bedrijfsgebouwen (loods, corridor en koelcel)
 - Verwarmingsinstallatie
 - Scherming
 - Watervoorziening
 - Electra en besturing
 - Intern transport / teeltsystemen

Uitgaande van de referentieprojecten en de KWIN glastuinbouw 2012 – 2013, bedragen de ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak gemiddeld € 100,50. Voor (nieuw)vestiging liggen de ontwikkelkosten op ca. € 115,- per m² netto glasoppervlak en bij uitbreiding op ca. € 90,- per m² netto glasoppervlak. Voor een uitgebreid overzicht wordt verwezen naar **bijlage 2**.

Bij voornoemde ontwikkelkosten is uitgegaan van een uitbreiding van minimaal 3 hectare of (nieuw)vestiging van minimaal 4 hectare. In solitaire gebieden zal de uitbreiding kleiner zijn. Inherent hieraan zullen de ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak toenemen. Uitgaande van de KWIN glastuinbouw 2012-2013 zullen de extra kosten met ca. 20% toenemen per m² netto glasoppervlak bij een uitbreiding tot een 0,5 hectare. Bij een uitbreiding tot 1 hectare netto glasoppervlak zullen de ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak met ca. 10% toenemen.

Voor het onderzoek is gekozen voor een sterk gegeneraliseerd doch zo volledig mogelijk overzicht. Dit om vergelijkingen mogelijk te maken. In werkelijkheid is het aan de ondernemer die bepaald hoe de kas er uit gaat zien. Zo is het de keuze aan de ondernemer om voor bepaalde technieken en installaties te kiezen die nu (nog) niet gangbaar zijn. Hierdoor is het ook niet mogelijk om één standaard te bepalen. Daarnaast is de glastuinbouwsector gevoelig voor trends. Waar tot 2010 nog volop geïnvesteerd werd in warmte-krachtkoppeling (WKK) vanwege de extra opbrengsten (teruglevering van stroom op het net), worden deze nu gezien als ballast. Het wel of niet plaatsen van een WKK heeft grote effecten op de ontwikkelkosten, aangezien zij een hoge investeringswaarde hebben. Het streven naar maximale productie heeft bij glastuinbouwbedrijven voorrang gekregen dan het streven naar maximale opbrengst.

De referentieprojecten hebben plaatsgevonden in verschillende periodes. Hierdoor kunnen op verschillende onderdelen prijswijzigingen hebben voor gedaan. Deze wijzigingen komen tot stand door veranderende technieken en innovaties, zoals hiervoor beschreven. De gevonden eenheidsprijzen zullen door de jaren onderhevig blijven aan prijswijzigingen door nieuwe technieken en innovaties. Een jaarlijkse of tweejaarlijkse update van de ontwikkelkosten wordt dan ook aangeraden om de actuele ontwikkelkosten te verkrijgen en zo beter in te kunnen spelen op de markt.

Voorts wordt de aantekening geplaatst dat de vastgoedmarkt voor glastuinbouwbedrijven overspannen is. Er is sprake van gedwongen verkoop van bedrijven in alle onderdelen van de glastuinbouwsector en soms zelfs van executieverkoop.

In het eerste halfjaar van 2014 zijn bedrijven aangeboden die in de periode van 2006 tot 2009 zijn gebouwd, danwel gemoderniseerd. Deze bedrijven zijn zeer hoog gefinancierd. Door de slechte opbrengsten van de producten, in combinatie met de hoge financieringslasten, zijn ze niet meer rendabel. Met name de zeer intensieve bedrijven waarin veel geïnvesteerd is, vaak voor één specifieke teelt, zijn moeilijk te verkopen. De transacties die tot stand komen laten zien dat bedrijven verkocht worden voor de helft, of minder, van de investering destijds. Zo is bekend dat twee glastuinbouwbedrijven, in de regio Zuidoost-Brabant, van 8 en 9 hectare, gebouwd omstreeks 2008 en 2009, in resp. 2012 en 2013 verkocht zijn € 5.400.000,- (incl. roerende goederen) en € 3.240.000,- (incl. roerende goederen).

Door gedwongen verkopen komt nieuwbouw nauwelijks van de grond. In Zuidoost-Brabant (glastuinbouw gebied de Vlaskkers) heeft slechts één recente transactie plaatsgevonden waarbij sprake was van nieuwvestiging. De transactie liet een vierkante meter prijs zien van € 21,- per m². In de transactie waren de benodigde vergunningen inbegrepen.

5. CONCLUSIES

Uit de praktijkinventarisatie komt naar voren dat bij uitbreiding van glasoppervlak de gemiddelde per m² netto glasoppervlak bij uitbreiding € 90,- per m² bedraagt en bij nieuwvestiging ligt de gemiddelde ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak op € 115,- per m² (alle bedragen excl. btw). Voor een uitbreiding van 0,5 ha netto glasoppervlak zijn de ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak 20% hoger ofwel € 108,- per m². Bij een uitbreiding van 1 ha netto glasoppervlak liggen de ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak 10% hoger ofwel € 99,- per m². De ontwikkelkosten zijn sterk afhankelijk van de (technische) eisen, de wensen die de ondernemer stelt aan de uitbreiding/nieuwvestiging en de omvang van de uitbreiding/nieuwvestiging. Hierdoor is het niet mogelijk om te spreken van één standaard.

Uit de analyse komt sterk naar voren dat nieuwvestiging de afgelopen jaren op een laag niveau is beland. Het is voor ondernemers die hun glasareaal uitwillen breiden interessanter om bestaande, jonge, bedrijven te kopen tegen bedragen die vele malen lager liggen dan de ontwikkelkosten. De transacties zoals hiervoor beschreven bevestigen dit beeld. Waar voorheen glastuinbouwbedrijven eerder technisch waren afgeschreven zijn de bedrijven nu eerder economisch afgeschreven.

Naast de omschreven ontwikkelkosten spelen andere kosten een belangrijke rol om al dan niet van een solitaire locatie te verplaatsen naar een doorgroei of nieuwvestigingsgebied. Ondernemers hebben naast de ontwikkelkosten te maken met bijkomende kosten c.q. schades. Om te voldoen aan de doelstelling van de provincie, 75% glastuinbouw concentratie in de daartoe aangewezen gebieden, zal de huidige locatie in het solitair gebied gesaneerd moeten worden. Hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden en de aanwezige glasopstand gesloopt te worden. De sloopkosten zullen ca. € 10 per m² bedragen.

Naast de saneringskosten op de oude locatie ontstaat ook reconstructieschade. Voor de oprichting/bouw van het nieuwe glastuinbouwbedrijf zal geïnvesteerd moeten worden. De ontwikkelkosten zijn hiervoor al genoemd, maar om de investeringen daadwerkelijk te kunnen doen zal een financiering afgesloten moeten worden met een geldverstrekker. De kosten die gepaard gaan met de financiering komen jaarlijks terug.

Hiervoor kan aansluiting gezocht worden bij de Ontheffingswet:

- als vuistregel geldt dat 15% van de investering wordt beschouwt als onrendabele top. Immers niet iedereen bouwt dezelfde kas,
- de rente voor de financiering bedraagt 5,5%
- de ontstane schade dient te worden afgekocht met een factor 10.

Om een goed beeld te geven wat de extra financieringskosten behelst wordt een voorbeeld gegeven:

In dit voorbeeld zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: de verplaatser gaat op de nieuwe locatie 4 hectare netto glas bouwen en hij saneert zijn huidige locatie. De woning wordt op 5.000 m² ondergrond herbestemd als burgerwoning en 2,5 hectare grond wordt bestemd als cultuurgrond. De verplaatser verkoopt zijn woning op 5.000 m² ondergrond tegen een fictieve waarde van € 450.000,- en de landbouwgrond tegen € 175.000,-. Zijn vermogenswaarde bedraagt derhalve € 625.000,-.

Op de nieuwe locatie in een (nieuw)vestigingsgebied koopt hij een locatie aan om 4 hectare aan netto glasoppervlak te bouwen. Op basis van de reeds gevonden ontwikkelkosten bedraagt de investeringschade:

Ontwikkeling 4 hectare kas	= € 4.600.000,- (40.000 m ² x € 115,-)
Vrijkomend kapitaal	= € 625.000,- -/+
Meer investering	= € 3.975.000,-
Excl. onrendabele top à 15%	= € 3.378.750,-
Jaarlijkse rentelast o.b.v. 5,5%	= € 185.831,25

Bovenstaande jaarlijkse rentelast komt elk jaar terug. In de jurisprudentie is opgenomen dat de jaarlijkse rentelast met factor 10 afgekocht is. Dit houdt in dat € 1.858.312,25 aan rentelasten betaald zou moeten worden om de stap direct te kunnen maken.

In het voorbeeld zijn de aankoop/bouw van een nieuwe woning en sloop oude locatie niet eens opgenomen.

Voorts kunnen er nog tal van “onzichtbare” schades ontstaan. Onder “onzichtbare” schades worden belastingen en stagnatieschade verstaan.

Met het gegeven uit de analyse is het niet reëel om de komende jaren een grootschalige uitbreiding van het glasoppervlak in concentratiegebieden te verwachten. Sporadisch zullen er altijd wel kleine uitbreidingen plaatsvinden maar in de geest van de ondernemer zal hij eerder naar bestaande glastuinbouwbedrijven kijken vanwege de financiële aantrekkelijkheid.

Ontwikkelkosten per m ² netto glasoppervlak		
Onderdeel	Nieuwvestiging	Doorgroei/Solitair
Verwervingskosten	€ 21,32	€ 16,83
Plankosten	€ 1,61	€ 1,30
Realisatiekosten	€ 86,82	€ 66,82
Post onvoorzien 5%	€ 5,49	€ 4,24
	€ 115,23	€ 89,19
Glas voor Glas regeling Limburg		
Glas voor Glas regeling Zuil-Holland		

6. BIJLAGEN

1. Bronnen
2. Ontwikkelkosten

Bijlage 1: Bronnen

De volgende bronnen zijn gebruikt voor het opstellen van deze rapportage:

- Inventarisatieglastuinbouwbedrijven Noord Brabant 2012
- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
- Luchtfoto's atlas.brabant.nl/webbvb
- KWIN Glastuinbouw 2012-2013

Bijlage 2: Ontwikkelkosten

Onderdeel + prijs per eenheid	6,25 ha (2008) nieuwbouw		KWIN Glastuinbouw 4 ha (2012-2013) nieuwbouw		3,3 ha (2009) uitbreiding		3,0 ha (2010) uitbreiding		Gemiddelde per kolom
	Investering	eenheidsprijs per m²	Investering	eenheidsprijs per m²	Investering	eenheidsprijs per m²	Investering	eenheidsprijs per m²	
Aankoop grond (prijspeil 2014)	€ 1.312.500,00	€ 21,00	€ 520.000,00	€ 13,00	€ 594.000,00	€ 18,00	€ 450.000,00	€ 15,00	
Verwervingskosten (notaris, kadaster en honorarium)	€ 20.000,00	€ 0,32	€ 10.400,00	€ 0,26	€ 12.000,00	€ 0,36	€ 9.000,00	€ 0,30	
Eenheidsprijs verwervingskosten per m² kas	€ 1.332.500,00	€ 21,32	€ 530.400,00	€ 13,26	€ 606.000,00	€ 18,36	€ 459.000,00	€ 15,30	€ 17,06
Leges kas en loods	€ 30.000,00	€ 0,48			€ 20.000,00	€ 0,61	€ 30.000,00	€ 1,00	
Bodemonderzoek	€ 2.500,00	€ 0,04			€ 3.000,00	€ 0,09	€ 2.500,00	€ 0,08	
Onderzoeken BOM+	€ 20.000,00	€ 0,32							
Sondering + fundatieadvies	€ 3.000,00	€ 0,05			€ 4.000,00	€ 0,12	€ 3.000,00	€ 0,10	
Advieskosten diverse	€ 45.000,00	€ 0,72			€ 20.000,00	€ 0,61			
Eenheidsprijs plankosten per m² kas	€ 100.500,00	€ 1,61			€ 47.000,00	€ 1,42	€ 35.500,00	€ 1,18	€ 1,41
Venlo kas*	€ 2.125.000,00	€ 34,00	€ 1.240.000,00	€ 31,00	€ 1.122.000,00	€ 34,00	€ 900.000,00	€ 30,00	
Kavelpad	€ 38.612,00	€ 0,06	€ 37.500,00	€ 0,94	€ 11.760,00	€ 0,36	€ 41.216,00	€ 1,37	
Grondwerk kas en gehele perceel	€ 39.490,00	€ 0,63			€ 17.500,00	€ 0,53	€ 15.000,00	€ 0,50	
Grondwerk fijnafwerking + profilering	€ 15.625,00	€ 0,25			€ 16.500,00	€ 0,50	€ 7.500,00	€ 0,25	
Loods	€ 525.000,00	€ 8,40	€ 350.000,00	€ 8,75					
Corridor	€ 189.000,00	€ 3,02	€ 200.000,00	€ 5,00					
Koelcel	€ 50.000,00	€ 0,80	€ 20.000,00	€ 0,50					
Ketel 6 MW	€ 40.000,00	€ 0,64							
Brander	€ 37.000,00	€ 0,59	€ 95.000,00	€ 2,38					
Rookgascondensator	€ 18.000,00	€ 0,03							
Warmtebuffer (300 m3 per ha)	€ 95.000,00	€ 0,15			€ 140.000,00	€ 4,24			
Drukinstallatie	€ 17.000,00	€ 0,27	€ 180.000,00	€ 4,50	€ 17.000,00	€ 0,52			
Transportleidingen	€ 70.000,00	€ 1,12	€ 40.000,00	€ 1,00	€ 110.000,00	€ 3,33	€ 70.000,00	€ 2,33	
Buisrailnet 10 x 45 mm per tralie	€ 375.000,00	€ 6,00	€ 200.000,00	€ 5,00	€ 155.100,00	€ 4,70	€ 180.000,00	€ 6,00	
Groei buis 5 x 32 mm per tralie			€ 80.000,00	€ 2,00	€ 82.500,00	€ 2,50			
Isolatie	€ 30.000,00	€ 0,48			€ 3.000,00	€ 0,09	€ 30.000,00	€ 1,00	
Buizen gespoten met menie	€ 31.250,00	€ 0,50			€ 16.500,00	€ 0,50	€ 15.000,00	€ 0,50	
Buizen naschilderen	€ 21.875,00	€ 0,35			€ 11.550,00	€ 0,35	€ 10.500,00	€ 0,35	
CO2 installatie	€ 62.500,00	€ 1,00	€ 40.000,00	€ 1,00	€ 49.500,00	€ 1,50	€ 30.000,00	€ 1,00	
Vloeiende CO2 dosering	€ 12.000,00	€ 0,19			€ 6.000,00	€ 0,18			
Verwarming loods en gevels	€ 15.000,00	€ 0,24					€ 15.000,00	€ 0,50	
Enkel horizontaal scherm	€ 300.000,00	€ 4,80	€ 320.000,00	€ 8,00	€ 158.400,00	€ 4,80	€ 270.000,00	€ 9,00	
Rolscherm aan buitengevels	€ 73.920,00	€ 1,18			€ 46.350,00	€ 1,40	€ 59.200,00	€ 1,97	
Substraat installatie	€ 30.000,00	€ 0,48			€ 10.000,00	€ 0,30	€ 30.000,00	€ 1,00	
Druppelinstallatie	€ 62.500,00	€ 1,00	€ 44.000,00	€ 1,10	€ 33.000,00	€ 1,00	€ 45.000,00	€ 1,50	
Drainwaterafvoer			€ 6.000,00	€ 0,15			€ 15.000,00	€ 0,50	
A-B bakken	€ 15.000,00	€ 0,24	€ 28.000,00	€ 0,70	€ 10.000,00	€ 0,30			
Diverse watersilo's	€ 15.000,00	€ 0,24			€ 20.000,00	€ 0,61	€ 15.000,00	€ 0,50	
Diverse leidingwerk	€ 20.000,00	€ 0,32			€ 25.000,00	€ 0,76	€ 20.000,00	€ 0,67	
Bron met pomp à 10 m3	€ 20.000,00	€ 0,32	€ 10.000,00	€ 0,25	€ 10.000,00	€ 0,30			
Waterbassin	€ 40.000,00	€ 0,64	€ 40.000,00	€ 1,00	€ 67.500,00	€ 2,05			
Ontsmetting	€ 35.000,00	€ 0,56	€ 45.000,00	€ 1,13					
Computer	€ 40.000,00	€ 0,64	€ 27.500,00	€ 0,69	€ 12.000,00	€ 0,36			
Elektra in de kas	€ 62.500,00	€ 1,00	€ 30.000,00	€ 0,75	€ 24.750,00	€ 0,75	€ 30.000,00	€ 1,00	
Elektra waterruimte	€ 15.000,00	€ 0,24			€ 10.000,00	€ 0,30			
Elektra ketelhuis	€ 20.000,00	€ 0,32			€ 5.000,00	€ 0,15			
Zwavelverdampers	€ 5.000,00	€ 0,08			€ 4.500,00	€ 0,14	€ 5.000,00	€ 0,17	
Verdeelinrichting kas	€ 8.000,00	€ 0,13			€ 4.000,00	€ 0,12	€ 8.000,00	€ 0,27	
Verdeelinrichting substraatruimte	€ 8.000,00	€ 0,13			€ 5.000,00	€ 0,15			
Belichting + regeling	€ 187.500,00	€ 3,00	€ 100.000,00	€ 2,50			€ 90.000,00	€ 3,00	
Padregistratie	€ 25.000,00	€ 0,40	€ 12.500,00	€ 0,31	€ 7.500,00	€ 0,23			
Ventilatoren	€ 15.000,00	€ 0,24	€ 8.100,00	€ 0,20	€ 7.500,00	€ 0,23	€ 15.000,00	€ 0,50	
Beveiligingsinstallatie	€ 10.000,00	€ 0,16			€ 1.000,00	€ 0,03	€ 10.000,00	€ 0,33	
Draingoten					€ 41.250,00	€ 1,25			
Teeltgoten + ophanging + swingsysteem	€ 506.250,00	€ 8,10	€ 280.000,00	€ 7,00					
Dekwasser	€ 45.000,00	€ 0,72	€ 45.000,00	€ 1,13					
Nutsvoorzieningen gas + water + tel	€ 60.000,00	€ 0,96			€ 30.000,00	€ 0,91			
Eenheidsprijs realisatiekosten per m2 kas	€ 5.426.022,00	€ 86,82	€ 3.478.600,00	€ 86,97	€ 2.291.660,00	€ 69,44	€ 1.926.416,00	€ 64,21	€ 76,86

* Goothoogte ca. 6 m, tralie 8 m, vakmaat 5 m

** Alle bedragen excl. btw

Ontwikkelkosten per m² netto glasoppervlak		
Onderdeel	Nieuwvestiging	Doorgroei/Solitaire
Verwervingskosten	€ 21,32	€ 16,83
Plankosten	€ 1,61	€ 1,30
Realisatiekosten	€ 86,82	€ 66,82
Post onvoorzien 5%	€ 5,49	€ 4,24
	€ 115,23	€ 89,19
Glas voor Glas regeling Limburg		
Glas voor Glas regeling Zuid-Holland		

Gemiddelde bouwkosten per m² kas

€ 95,33 Subtotaal
 5% Post diversen cq onvoorzien
 € 100,09 excl. btw