

Beoordelingsadvies BijMokbaai (Zeemansduin)

Debiteur

De financiering wordt verstrekt aan de vennootschap onder firma "Ooijevaar Interventions" tevens handelend onder "BijMokbaai" en "Proefgoed", welke is ingeschreven bij de KvK onder nummer 34231033. Deze onderneming is thans nog een eenmanszaak van de heer B. Ooijevaar.

Ooijevaar Interventions / BijMokbaai is een samenwerking tussen Bart Ooijevaar en Nienke de Boer. Beiden zijn woonachtig op Texel aan de Nieuwlanderweg 84, De Waal.

De heer Ooijevaar is van oorsprong werkzaam geweest als recruiter en HR adviseur. Sinds 2007 actief met wijnproeverijen en champagneproeverijen voor particulieren en bedrijven. O.a. via Mobiele Wijnbar.

Sinds twee jaar is hij actief met de voorbereiding van een circulair (recreatie) gebouw op Texel.

Mevrouw de Boer is in loondienst en parttime actief in de zorg.

Situatie

Deze aanvraag is onderdeel van een groter geheel. Onderstaand wordt kort het totaalbeeld geschetst.

Het perceel wordt aangekocht van Natuurmonumenten. De koopprijs bedraagt in totaal € 600.001 voor een perceel grond aan Molwerk 17, Den Hoorn-Texel.

Op dit perceel staat een bedrijfswoning en een recreatieve opstal. Het linkerdeel vanaf de weg gezien is het te ontwikkelen grondstuk waarop de vakantie eenheden komen.

De woning zal door de familie Ooijevaar-De Boer zelf worden bewoond. Het bestaande recreatieve object is belast met een vruchtgebruik ten behoeve van een derde.

Er zullen per saldo drie grondstukken resteren.

1) Woning familie met nabijgelegen erf (niet via GFH)

2) Recreatieve opstal (vruchtgebruik) met omliggend erfdeel (niet via GFH)

3) Projectgrond met daarop te bouwen 4 recreatieve eenheden met algemene ruimte.

Financieringsopzet totaal

Aankoop van Natuurmonumenten € 600.001
Bijkomende kosten etc. 99.999
Totale investering/te financieren € 700.000

Ad 1) Woning :

*Waarvan € 200.000 euro aankoop bedrijfswoning.
Financiering € 100.000 door familie:
rente 1,82%, aflossingsvrij 20 jaar,
Financiering €100.000 door familie:
4% rente (jaarbetalings), aflossingsvrij gedurende 5 jaar.*

Ad 2) Recreatie woning (bestaand) vruchtgebruik:

*Waarvan aankoop recreatiewoning € 150.000
Financiering € 150.000 via informals 6,5% aflossingsvrij over 5 jaar, maandelijkse rentebetaling*

Ad 3) project nieuwbouw recreatiewoningen:

*Waarvan aankoop grond € 350.000
Financiering via informals € 200.000 6,5% aflossingsvrij over 5 jaar, maandelijkse rentebetaling
op basis van een 2^e hypotheek
Financiering via GreenFundHolland € 150.000, aflossingsvrij over 5 jaar, 6,3% op basis 1^e hyp.*

Verzoek

De gevraagde financiering ad. € 150.000 is bestemd voor de aanschaf van een nog te splitsen stuk grond aan Molwerk 17 Den Hoorn-Texel. Na aankoop en splitsing van het perceel zal hierop een viertal recreatieve opstallen worden gerealiseerd met een algemene ruimte. Totaal 20 slaapplekken op een mooie locatie op Texel.

De looptijd van de lening is maximaal 60 maanden en de rente bedraagt 4%. Op de lening wordt niet afgelost. Aflossing na 60 maanden of zoveel eerder (boetevrij) als dat fase 2 (nieuwbouw) zal aanvangen. Gedurende de eerste drie jaar wordt de rente verhoogd met 2,3% beheer fee, de laatste twee jaar is dat 1,8%.

Bedrijfsanalyse

De huidige onderneming is gevestigd in De Waal. De activiteiten bestaan uit wijnproeverijen en cursussen. www.mobielewijnbar.nl

Hiervoor heeft Bart in 2006 de opleiding tot Vinoloog gevolgd. In 2010 is de eerste Mobiele Wijnbar gerealiseerd in een verbouwde Citroën HY uit 1972.) In 2014 is een tweede Citroën HY uit 1968 aangeschaft en omgebouwd tot mobiele wijnbar. Voor de continuïteit en promotie worden lifestyle markten in Amsterdam bezocht.

Daarnaast ook bedrijfs- en particuliere evenementen. Losse wijnverkoop maakt het plaatje compleet. De onderneming is gesitueerd aan de Nieuwlanderweg 84, De Waal-Texel.

Het bedrijf bestaat sinds 3 augustus 2005. Naast Proefgoed, worden de handelsnamen Ooijevaar Interventions en sinds kort ook BijMokbaai gevoerd.

Het betreft een voortzetting van de activiteiten van de eenmanszaak van de heer B.P. Ooijevaar als vennootschap onder firma met zijn partner N.M. de Boer.

De activiteiten van BijMokbaai zullen op termijn bestaan uit de verhuur van 4 recreatieve opstallen met een gezamenlijke ruimte. Deze opstallen zullen in een later stadium worden gebouwd.

De huidige financieringsaanvraag betreft de aankoop van de grond waarop deze opstallen zullen worden gerealiseerd.

Financiële analyse

Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van de door de ondernemer aangeleverde exploitatiebegroting, welke is verwerkt in een financiële rapportage 'Investeringsjaar 2022. 2019-2024'. Hierin is de omzet opgenomen uit de wijnactiviteiten, alsmede de verhuur van bestaande opstallen op het aan te kopen perceel grond tot het moment dat de nieuwbouw zal zijn gerealiseerd.

Uit deze rapportage blijkt dat de exploitatie van de wijnbar een flinke terugval heeft gehad in 2020 en 2021 ten gevolge van de Corona uitbraak en de daaraan verbonden beperkingen voor de horeca en evenementenbranche.

Vanuit de exploitatie van de wijnbar en de (tijdelijke) verhuur van recreatieve opstallen worden de financieringslasten voor GFH voldaan. De marge is voldoende. In de presentatie is de marge minder ruim, omdat daarin de privé lasten van de bedrijfswoning ook zijn meegenomen. Deze vallen uiteraard onder de privé uitgaven.

Zekerheden

Als zekerheid voor de financiering wordt een recht van 1^e hypotheek verleend op het aan te kopen stuk grond aan Molwerk 17, ter grootte van € 150.000.

Eind vorig jaar heeft een taxateur de waarde ingeschat op € 405.000 voor dit perceelstuk. Daarmee is er sprake van een zeer lage LTV van 37%.

Risicoclassificatie

De eigen GFH score bedraagt A. Dit impliceert een laag risico.

Dat is ook passend gelet op de activiteiten ter overbrugging van de uiteindelijke exploitatie van 4 vakantie eenheden met 20 slaapplekken.

Na aankoop zal de bouw worden opgestart met daarbij ook een nieuwe financieringsronde. Deze financiering valt dan ook als tijdelijke overbrugging te worden gezien.

Bij het aantrekken van de 'grote financiering' medio 2022-2023 zal de lening bij GFH worden afgelost. Qua zekerheid is er een laag risico. De aan te kopen grond met daarop de vergunde slaappleatsen biedt ruim voldoende dekking voor de financiering.

Conclusie en Advies

Bart en Nienke hebben een unieke locatie gevonden voor duurzame en circulaire bouw van een viertal recreatie eenheden. De eerste stap en financieringsronde bestaat uit de aankoop van het perceel, waarop de ontwikkeling plaats zal vinden. In een later stadium wordt de uiteindelijke realisatie (nieuwbouw) aangepakt en gefinancierd. Uit deze tweede financieringsronde zal de 'overbruggingsfinanciering' van de aankoop worden afgelost. De gevraagde € 150.000 kent daarmee een korte looptijd van maximaal 5 jaar, maar zal in de praktijk na ca. 1 jaar worden afgelost uit herfinanciering.

Gedurende deze periode is het risico beperkt met een royale dekking op het aan te kopen stuk grond met daarop vergunning voor 20 recreatieve slaappleatsen.

Ook de lasten uit hoofde van de financiering kunnen worden opgebracht uit de exploitatie van de bestaande activiteiten van de heer Ooijevaar (wijnverkoop/mobiele wijnbar) en de exploitatie van een stacaravan op het aan te kopen terrein en bestaande recreatieve bebouwing. Deze bebouwing zal uiteindelijk plaatsmaken voor de nieuwbouw en dus worden gesloopt.

De vermogenspositie is beperkt met ca 14%. Dit wordt gecompenseerd door persoonlijke betrokkenheid van de ondernemers (hoofdelijk aansprakelijk). Evenals de tijdelijke aard van de financiering. Daarbij is sprake van een soort "latente stille reserve". De grond zal door vergunning en nieuwbouw uiteindelijk in waarde toenemen.

De exploitatie is op basis van de gegevens van de ondernemer positief, waardoor de lasten kunnen worden opgebracht voor deze financiering.

Als zekerheid is er het recht van 1^e hypotheek op het te verwerven stuk grond ter grootte van € 150.000. Daarmee is sprake van harde dekking, waardoor het risico alleszins beperkt is. Tenslotte is sprake van hoofdelijke aansprakelijkheid van de heer Bart Ooijevaar en mevrouw Nienke de Boer, gelet op hun ondernemingsvorm.

Advies :

Positief Advies

A Laag Risico