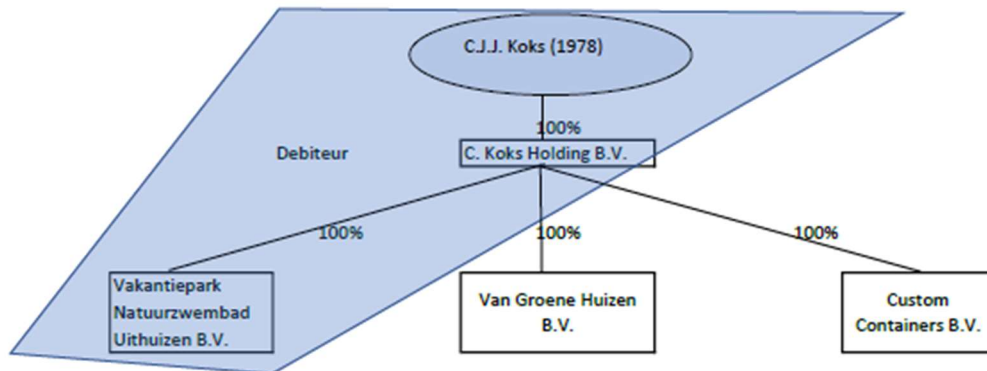


## Beoordelingsadvies Vakantiepark Natuurzwembad Uithuizen B.V.

### Debiteur

De financiering wordt verstrekt aan de C.J.J. Koks (privé), C. Koks Holding B.V. (kvk 81996985) en Vakantiepark Natuurzwembad Uithuizen B.V. (88013103). De zusterbedrijven Van Groene Huizen B.V. en Custom Containers B.V. blijven buiten de financieringsopzet.



De DGA is de heer C.J.J. Koks (1978). De heer Koks is samen met zijn vrouw J.E. Kniep woonachtig in Weesp, 1382 EG, Waarschapsstraat 2.

Koks is bouwtechnisch ingenieur en directeur/eigenaar van het duurzame bedrijf Groene Huizen B.V. Hij is betrokken geweest bij verschillende grote bouwprojecten zoals Pontsteiger Amsterdam, Bijenkorf Utrecht, Sporthal Reeweg Dordrecht en woningprojecten in Alkmaar en Amsterdam. Vanuit Van Groene Huizen B.V. ondersteunt en adviseert Koks in de voorbereiding en realisatie van bouwprojecten. Hierbij wordt gewerkt met goede en duurzame materialen die voldoen aan verschillende keurmerken. Via Custom Containers worden obv het aloude (zee)containerontwerp ondermeer tiny-houses, kantoor of bar en pop-up stores naar wens ingericht en geleverd.

Mevrouw Kniep heeft zich na haar opleiding design & Styling en een master Psychologie gericht op product/concept ontwikkeling, marketing en vastgoed. Vanuit haar eigen onderneming C & J Koks Weesp B.V. is ze 26% eigenaar van een Camping in Drenthe. Dit middelgroot vakantiepark wordt ontwikkeld van camping tot bungalowpark. Hier is ze verantwoordelijk voor de marketing, sales, communicatie en uitstraling van het park. Daarnaast verricht ze werkzaamheden voor Custom Containers BV (online marketing).

### Conclusie tav ondernemers:

Het duo beschikt over kennis en ervaring waarmee inhoud gegeven kan worden aan het aankopen, renoveren/vernieuwen en exploiteren van recreatieve verblijven.

### Verzoek

De gevraagde financiering ad € 375.000 ('tranche 1') is onderdeel van een plan van waarvoor totaal € 1.500.000 nodig is. Met de middelen van tranche 1 bestemd voor de aanschaf van de grond en de huidige opstallen materialen € 350.000 en kosten koper (8%).

De volgende tranches van €375k (2 tm 4) zullen achtereenvolgens in januari, maart en mei 2023 worden voorgelegd aan de crowd.

Met de tranche 2 zal het park worden ontwikkeld, het badmeesterhuis worden gerenoveerd en verder ingericht een tweetal tiny houses en zes waterlodges. Fase 2 (tranche 3 en 4) betreft de bouw van de dienstwoning met 7 hotelsuites.

Tranche	Opnamedatum	Financiering	EV of VV	Zekerheid
1 van 4	1-12-2022	€ 375.000	VV (Greenfund)	recht van 1e hypotheek
2 van 4	1-1-2023	€ 375.000	VV (Greenfund)	recht van 1e hypotheek
3 van 4	1-3-2023	€ 375.000	VV (Greenfund)	recht van 1e hypotheek
4 van 4	1-5-2023	€ 375.000	VV (Greenfund)	recht van 1e hypotheek
		€ 1.500.000		

tranche 1: De looptijd van de lening is 60 maanden en de rente bedraagt 6,3%. De financiering wordt aflossingsvrij verstrekt. Rentebetaling vindt jaarlijks (achteraf) plaats vóór 1 december 2023

**Risico:** Aangezien een deel van de plannen nog gefinancierd moet worden is er een funding risico voor fases 2 tot en met 4. Gezien het verkrijgen van het object en de getaxeerde waarde in de huidige staat wordt het funding risico voor fase 1 als acceptabel geschat.

### Bedrijfsanalyse

Het vastgoedobject betreft één kadastraal perceel, groot 6.480 m<sup>2</sup>. Op dit perceel is voormalig natuurbad Uithuizen te vinden met alle bijbehorende opstallen. In 2016/2017 zagen de plannen om het voormalig natuurbad een nieuwe bestemming te geven voor het eerst het licht. Het bad is in de jaren '30 als werkgelegenheidsproject gebouwd en is in gebruik geweest in de wederopbouwperiode, totdat zwembad De Dingen tussen Uithuizen en Uithuizermeeden werd gebouwd. Het verloederde bad zal niet volledig worden geamoveerd, maar de geplande herontwikkeling wordt geïntegreerd met het bad. Het plan is om op de locatie 6 waterlodges te bouwen en een watervilla met daarin 7 hotelsuites en 1 bedrijfswoning. Tevens zal in de kleedhokken en het badmeestershuis een drietal kleine recreatiewoningen worden gerealiseerd. Alle geplande ontwikkelingen (waaronder de opstallen) zullen duurzaam worden uitgevoerd.

Huidige opdrachtgever is niet de partij die de ontwikkeling heeft geïnitieerd, maar heeft de herontwikkeling onlangs aangekocht. De levering van het object vindt op 2 december dit jaar plaats (2022). De eerste plannen die geprojecteerd waren bevatten nog minder recreatieve eenheden. De nieuwe plannen, 6 ipv 4 waterlodges en het toevoegen van 7 hotelsuites in de beheerderswoning, zijn nog niet volledig vergund door de gemeente. De oude plannen waren dat wel. Er is een gesprek gevoerd met Gemeente Het Hogeland, waaruit blijkt dat de gemeente welwillend tegenover de nieuwe (toevoegingen aan de) ontwikkelingen staat. Opdrachtgever is van zins om het recreatiepark op afstand te gaan runnen, waarbij de huidige eigenaar (verkoper) in de bedrijfswoning wil verblijven en voor dagelijkse operationele zaken wil zorgen.

## Markt

Zie hieronder de trends en ontwikkelingen beschreven die met name afgelopen jaren duidelijk zichtbaar zijn geworden in de sector volgens de NRIT trendrapportage 2020 en 2021. In het kort kunnen deze worden samengevat onder de volgende kopjes, onderstaande beschrijvingen zijn(verkort) overgenomen uit deze rapportages:

- Luxe kamperen en opmars van de camper;
- Duurzaam ondernemen op meerdere vlakken;
- Investerings in innovatieve speelfaciliteiten;
- Bewustwording in de F&B;
- De particulier blijft investeren;
- Meer overheidsaandacht voor de vitaliteit van de sector.

## Product

Het verdienmodel bestaat uit Verhuur van recreatieve accommodaties, Verhuur wellness, Openstellen zwembad, Samenwerking met partijen te denken aan excursie(s)(pakketten), fietsverhuur, broodjesservice via lokale bakker, natuurmonumenten? Etc.

Vakantiepark Natuurzwembad Uithuizen richt zich op koppels tussen de 40 en 70 jaar. Recreanten afkomstig uit Nederland en Duitsland woonachtig binnen een straal van ca 200 km vanaf het park. Deze recreanten hebben een inkomen iets boven modaal en zijn veelal hoger opgeleid (HBO of universitair). De gasten zijn rustzoekers die houden van natuur en cultuurbeleving. Ze leven als burger (zeer) bewust maar willen op vakantie vooral ook genieten en zoeken daarom een duurzame bestemming waarbij ze volop onbezorgd kunnen genieten van een mooie omgeving, luxe en een echt bijzonder vakantiegevoel.

<b>Sterktes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unieke combinatie van kleinschalig vakantiepark met eigen natuurzwembad en wellness</li><li>• Vakantiepark met een verhaal / interessante geschiedenis</li><li>• Super duurzaam, 0 op de meter park</li><li>• Unieke ligging, midden in het groen en toch op 5 min. afstand van Uithuizen met alle voorzieningen</li><li>• Beheerder met goede technische kennis en passie voor het project</li><li>• Gemeente die enthousiast is over de plannen</li><li>• Eigenaren hebben specifieke kennis en ondernemerservaring in bouw-en recreatiebranche</li></ul>	<b>Zwaktes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werkzaamheden in eigen beheer</li><li>• Maar 1 beheerder en geen team</li><li>• Relatief klein park, daardoor samenwerkingen mogelijk lastiger te realiseren</li><li>• Fysiek afstand woonplaats eigenaren tot park</li></ul>
<b>Kansen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Noord-Groningen als nieuw te ontdekken toeristisch gebied</li><li>• Duurzaamheid wordt voor een groter wordende groep gasten een belangrijk argument om mee te wegen bij het kiezen van een vakantiebestemming</li><li>• Door stijgende vliegprijzen en dreiging van (nieuwe) pandemieën kijken steeds meer mensen voor een vakantiebestemming dichterbij huis</li><li>• Groeiend aantal korte vakanties in eigen land</li></ul>	<b>Bedreigingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inflatie</li><li>• Oorlog Oekraïne</li><li>• Steeds verder toenemende spanningen in de wereld tussen landen / grootmachten</li><li>• Steeds meer recreatieve bedrijven springen in op duurzaamheid</li><li>• Afwijzing gemeente op aanpassing plan (van 4 naar 6 watervilla's en 7 hotelsuites in beheerderswoning)</li></ul>

#### Oplossingen

- Goede samenwerkingen met lokale overheid en partijen, ondernemers en bureaus
- Goede automatisering en digitalisering (zoals bijv. elektronische deursloten)
- Bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk prefabriceren
- Slim bouwen en voldoende vroeg inkopen om grote prijsstijgingen voor te zijn
- Voorlop lopen in duurzaamheid door dit in alles door te voeren

#### Financiële analyse

Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van het door de ondernemers opgestelde ondernemingsplan en een uitgewerkte Finan rapportage. Hierin zijn de verschillende fases van de investeringen en de verwachte opbrengsten opgenomen.

De investeringen in het OG zullen in 2023/2024 worden uitgevoerd. In de eerste helft van 2023 kunnen de tiny houses en watervilla's worden gerealiseerd. Hiermee kan de verhuur voor de zomermaanden 2023 al starten. Verder wordt de tijdelijke bedrijfswoning worden verhuurd. Voor 2023 wordt een omzet verwacht van € 96k. Hierbij is uitgegaan van een bezetting van de objecten ad 40%. Dit komt neer op volledige verhuur in 10 van 26 weken. Dit wordt als realiseerbaar geschat. De liquiditeitsverwachting laat voldoende middelen zien op Q4 2023 na. De BTW teruggave in januari 2024 zal dit oplossen. Feitelijke volledige betaling van de laatste bouwtermijnen zal alsdan plaats vinden. Het inkomen van het ondernemersechtpaar wordt in andere ondernemingen gerealiseerd.

Met de realisatie van de bewonerswoning inclusief 7 hotelsuites eind 2023 en begin 2024 wordt de verhuurcapaciteit uitgebreid. Voor de in 2023 al verhuurde objecten wordt een stijging van de bezetting naar 50% verwacht. Voor de suites wordt een bezetting van 40% realiseerbaar geacht. Op basis van deze planning wordt een positief bedrijfsresultaat verwacht van € 42k (een marge van 15%). Gelet een stijgende bezetting van de objecten neemt het rendement van de onderneming verder toe.

De EBITDA verwachting voor 2024 bedraagt € 136k. Dit is 1,47x de financieringslast (6,3%, rente en beheerskosten). Het verschil tussen de bruto winst en de bedrijfskosten mag € 47k dalen voordat de financiële verplichting in gevaar komen. In 2025 neemt deze marge verder toe.

Het eigen vermogen is nihil tijdens de bouwperiode. Realisatie van het plan leidt op basis het taxatierapport tot een waarde van € 1,8 mio. Een vermogenswinst ten opzicht van de aankoop en kosten van € 300k. Als deze vermogenswinst wordt toegevoegd aan de balans eind 2024 dan bedraagt het eigen vermogen zo'n 15%. Met de verwachte positieve resultaten in de volgende jaren kan het vermogen verder versterkt worden.

#### Risico

Voor de ontwikkeling van het project is men naast de kennis en kunde van het ondernemersechtpaar gelet de beperkte inbreng op de investering afhankelijk van te verkrijgen financiering. Een groot risico is gelegen in uitloop van de investeringen. Door gebruik te maken van bestaande concepten (o.a. via Custom Container B.V. en Van Groene Huizen B.V.) wordt dit risico als voldoende gemitigeerd. Door de betrokkenheid van de genoemde BV's is betrokkenheid tijdens de bouw van dhr Kok voldoende veilig gesteld.

#### Zekerheden

Als zekerheid voor de financiering wordt een 1<sup>e</sup> hypotheek op het perceel kadastraal bekend Gemeente Uithuizen Sectie H 148, 6480m<sup>2</sup> van €375.000 gevestigd (ik adviseer om direct € 1,5 mio

in te schrijven tbv de volgende tranches, verder de inschrijvers van tranche 1 ook de nog te vestigen zekerheden ORV en privé betrokkenheid vanaf tranche 2, tevens voor inschrijvers tranche 1, aan te bieden)

Het vastgoedobject is op 3 november 2022 getaxeerd door Van de Loosdrecht makelaars. In de huidige staat wordt een marktwaarde van € 360.000 k.k. toegekend. Na realisatie van de plannen heeft de taxateur een waarde van € 1.820.000 k.k. vastgesteld.

Persoonlijke betrokkenheid van de ondernemer is in fase 1 niet aan de orde. Voor de volgende fases wordt voor de te verstrekken financiering een borgtocht van de DGA verlangd. Door het opnemen van de C. Koks Holding BV wordt het structuurrisico ten aanzien van de zusterondernemingen gemitigeerd.

Gelet de grote afhankelijkheid van de ondernemer en zijn vrouw tijdens de (ver)bouw periode en looptijd van de lening (5 jr) wordt vanaf fase 2 een gezamenlijke ORV op beide samen € 500.000 verlangd

#### Risicoclassificatie

De risicoclassificatie is voornamelijk afhankelijk van de slagingskans van het project. De kennis van beide ondernemers ten aanzien van bouwprojecten en vermarkten van leisure producten is hierbij van groot belang. De bezettingsgraad in de eerste twee jaar na realisatie is veiligheidshalve laag gehouden.

De nagenoeg volledige hypothecaire dekking in tranche 1 en de bij volgende tranches hoofdelijke aansprakelijkheid van dhr Kok geven comfort. Het overlijdensrisico van het ondernemersechtpaar wordt door een af te sluiten ORV vanaf tranche 2 voldoende gemitigeerd.

#### Conclusie en Advies

Met de aankoop en voorgestelde aanpassingen van de locatie in Uithuizen kan het ondernemersechtpaar zich richten op de mogelijkheden van de opkomende recreatiemarkt in Groningen. Door zich te richten op een specifiek klantsegment die zich richt op milieubewuste en avontuurlijke reizigers. Qua inrichting en comfort wordt een hoger serviceniveau geboden dan de huidige aanbieders waarbij door de gunstige aankoop een lagere prijs benodigd is.

Qua opleiding en achtergrond hebben de ondernemers de nodige ervaring met bouwprojecten en vermarkting van Leisure projecten.

Het eigen vermogen voor een startende onderneming is onvoldoende. Op basis van 2024 en verder waarbij de objecten gerealiseerd zijn wordt vermogen gevormd zodat eind 2025 op basis van het rendement in de onderneming sprake is van een positief eigen vermogen. Verder wordt bij de realisatie van de objecten projectwinst geboekt, door de taxateur geschat op € 300k. Het (aansprakelijk) vermogen eind 2026 bedraagt zo'n € 600k.

Qua zekerheid is de gevraagde financiering bij tranche 1 nagenoeg volledig gedekt.

Er is sprake van een duurzame, goed onderbouwde, propositie que kennis en techniek.

Advies:

Positief Advies

A/B Goede kredietwaardigheid