

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

BEDRIJFSPLAN

Vergroten opslagloods Zuiderzeestraatweg 240 te Oldebroek

30 mei 2013

VOF W. van Boven
Zuiderzeestraatweg 240
9096 CH OLDEBROEK



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Situatie	2
2. Bedrijfsvoering	3
2.1 Activiteiten.....	3
2.2 Arbeidsbehoefte	3
3. Uitbreiding	4
3.1 Marktontwikkeling en gevolgen ruimtegebruik	4
3.2 Verplaatsingsmogelijkheid.....	5
3.3 Financiële onderbouwing	5
4. Conclusie.....	6

Bijlagen:

- Financiële onderbouwing Accon AVM Accountants en Adviseurs 30 mei 2013

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De VOF W. van Boven, gevestigd aan de Zuiderzeestraatweg 240 te Oldebroek, heeft aan het bestuur van de gemeente Oldebroek verzocht het ter plekke geldende bestemmingsplan te herzien ten behoeve van het toestaan van meer bebouwing op de locatie. Het bestuur heeft verzocht om een bedrijfsplan waarin de onderdelen beschrijving van de bedrijfsactiviteit, arbeidsbehoefte, ruimtebeslag, marktanalyse en exploitatie (financiële onderbouwing).

In overleg met Accon AVM Adviseurs en Accountants is voorliggend bedrijfsplan opgesteld. Van Westreenen BV geeft in dit plan een toelichting op de ruimtelijke aspecten, waar Accon AVM een cijfermatige onderbouwing geeft.

1.2 Situatie

Het loonbedrijf annex metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf VOF W. van Boven is reeds 22 jaar gevestigd op de locatie Zuiderzeestraatweg 240 en heeft zich ontwikkeld tot een volwaardig bedrijf. Milieuvergunning is verleend voor het veranderen van het bedrijf en het toevoegen van een modern uitgeruste spuitcabine. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te vergroten ten behoeve van zijn spuitbedrijf en loonbedrijf/landbouwmechanisatiebedrijf.

Op dit moment staat op het perceel 1.764 m² aan bebouwing, exclusief de woning en een klein bijgebouw. Circa 1.600 m² is momenteel in gebruik ten behoeve van het spuitbedrijf en loonbedrijf/landbouwmechanisatiebedrijf. Voor een deel is geen omgevingsvergunning verleend. Van de bestaande bebouwing wordt 1.435 m² gebruikt voor het stallen van machines en werktuigen ten behoeve van zijn loonbedrijf/landmechanisatiebedrijf en voor het opslaan van producten behorend bij het metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf. Het overige gedeelte, circa 165 m², wordt louter gebruikt voor het metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf (cabine).

Enkele oude schuren zijn momenteel in gebruik als koeienstal en schuilstal (totaal 164 m²).

De huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is te gering om het bedrijf in de toekomst duurzaam te exploiteren, op dit moment wordt een gedeelte van de werktuigen en machines buiten gestald. Het buiten stallen van machines en werktuigen is landschappelijk en bedrijfseconomisch een ongewenste situatie.

Daarnaast vindt de opslag van het straalbedrijf tevens in het gedeelte van de bedrijfshal ten behoeve van het loonwerkbedrijf. Dit is tevens een onwenselijke situatie.



2. Bedrijfsvoering

2.1 Activiteiten

Het bedrijf VOF W. van Boven betreft een loonwerk- en straalbedrijf met verfspuitinrichting. De belangrijkste activiteiten op het bedrijfsterrein zijn het stallen van landbouwmaterieel en bijbehorend materiaal en het stralen en spuiten van voorwerpen zoals containers, metalen constructiedelen en dergelijke. Hiervoor zijn tevens installaties in bedrijf.

Het bedrijf heeft ten behoeve van het loonwerk- en landbouwmechanisatiebedrijf drie tractoren, een minigraver, een shovel, opleggers, giertanks, grondboormachines, spuitmachines, een heftruck en kleiner materieel in gebruik. Het materieel wordt in de hoofdzaak door VOF W. van Boven zelf onderhouden en gerepareerd in de werkplaats. Op het perceel is tevens een wasplaats met stoomcleaner aanwezig.

2.2 Arbeidsbehoefte

De twee onderdelen van de bedrijfsvoering leveren een arbeidsbehoefte van drie fulltime werknemers, afhankelijk van het seizoen aangevuld met één of meerdere parttime-medewerkers.

Loonwerk

De agrarische activiteiten van de loonwerktak zijn sterk seizoensgebonden. In het voorjaar moet er geploegd en gezaaid worden, in de zomer moet er volop gras gemaaid, gehooïd en gebaald worden en in het najaar moeten landbouwproducten geoogst worden. In deze maanden is er fulltime werk voor twee of drie medewerkers.

In de wintermaanden worden diensten verleend aan bedrijven in de omgeving. Dit kunnen agrariërs zijn, maar ook niet-agrarische klanten hebben vaak de diensten nodig van het bedrijf, bijvoorbeeld voor grondverzet. Normaliter is er in de wintermaanden werk voor 1,5 fte.

Landbouwmechanisatie

Landbouwmechanisatie-werkzaamheden vinden het gehele jaar door plaats. Dit beperkt zich over het algemeen tot het onderhoud van eigen materieel, maar met enige regelmaat worden werkzaamheden voor derden verricht. Normaliter is er inzake deze activiteiten werk voor 0,5 fte.

Metaalbehandeling

De metaalbehandelingswerkzaamheden vinden momenteel verspreid in het bestaande gebouw plaats. In de straalcabine worden stalen constructies en containers gestraald gedurende 8 uur per dag. De producten worden in de conserveerruimte opgeslagen, maar vaak ook elders in het gebouw. De arbeidsomvang is 1 fte.



3. Uitbreiding

3.1 Marktontwikkeling en gevolgen ruimtegebruik

In de bebouwing worden momenteel werktuigen gestald. Ook zijn de werkplaats, de straalcabine, een conserveerruimte en een opslagruimte in de bestaande bebouwing geïntegreerd. De bestaande bedrijfsbebouwing, ca. 1.600 m², is momenteel geheel benut. Slechts 165 m² van de bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de werkzaamheden van het straalbedrijf; de rest van de bebouwing wordt gebruikt voor de werkplaats en opslag voor beide bedrijfstakken.

De directe aanleiding voor het toevoegen aan bebouwing ligt in het feit dat de loonwerktak van het bedrijf te maken heeft gekregen met de algemene schaalvergroting in de landbouw en veranderende marktomstandigheden. Agrariërs specialiseren zich en besteden bepaalde activiteiten, zoals loonwerk, uit aan specialisten, zoals de VOF W. van Boven. De machines en werktuigen zijn de afgelopen jaren ten gevolge van de schaalvergroting steeds groter geworden. Deze trend zal zich, gelet op de ontwikkelingen in de landbouw, voortzetten. Er is zodoende ook meer ruimte nodig om onderhoud of reparaties te plegen en er is meer stallingruimte per werktuig nodig.

Om de klanten optimaal te kunnen bedienen, moet het bedrijf beschikken over meerdere machines en werktuigen. Deze machines worden nu vaak buiten gestald, vanwege het gebrek aan ruimte in de hal. Dit is milieutechnisch en landschappelijk zeer ongewenst. Het buiten opstellen van machines kan leiden tot bodemverontreiniging als gevolg van het lekken van olie. Daarnaast treedt door de buitenstalling roestvorming op als gevolg van weersinvloeden. Ook verhoogt de buitenopslag diefstalgevoeligheid van de kostbare machines en materialen.

De VOF W. van Boven heeft ongeveer de bestaande oppervlakte van de hal nodig voor het loonwerkbedrijf en landbouwmechanisatie. Binnen deze oppervlakte kan het gros van het materieel binnen gestald worden en blijft er ruimte over voor de werkplaats.

De metaalbewerkingstak van het bedrijf kent vanuit economisch perspectief niet zozeer een uitbreidingsbehoefte. Wel worden producten momenteel verspreid in de bedrijfshal opgeslagen, waardoor het overzicht kwijtraakt. Een duidelijk afgebakende ruimte met daarin de spuitcabine, conserveerruimte en opslagruimte, is noodzakelijk. Cliënt wenst uiteindelijk 270 m² in te richten ten behoeve van het metaaloppervlakte-behandelingsbedrijf.

Om de bestaande hal op een logische wijze uit te breiden, wordt gekozen voor een verdeling van 1.595 m² ten behoeve van het loonwerkbedrijf/landbouwmechanisatiebedrijf en 270 m² ten behoeve van de metaalbehandeling.



3.2 Verplaatsingsmogelijkheid

Verplaatsing naar een bedrijventerrein of vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is geen reële optie. In onderhavig geval is sprake van een bedrijf met een specifieke binding met het omliggende agrarische gebied; een zeer groot deel van de clientèle van het bedrijf bestaat uit lokale agrariërs; de agrarische binding van het bedrijf valt op te maken uit de bij de bedrijfsvoering betrokken voer- en werktuigen, waaronder mesttankwagens, tractoren, gravers en dergelijke.

Het loonwerkbedrijf is van groot belang voor de lokale agrarische gemeenschap. De noodzaak van de aanwezigheid van een (agrarisch) loonwerkbedrijf voor dergelijke gemeenschappen is de laatste jaren enorm toegenomen; door kostenbesparingen en specialisatie hebben veel agrariërs hun grondwerkzaamheden namelijk steeds vaker uitbesteed aan een loonbedrijf. Verplaatsing van een dergelijk loonwerkbedrijf naar een bedrijventerrein is door de functionele binding van het bedrijf met het buitengebied derhalve niet wenselijk. De concurrentiepositie van het bedrijf zal dan namelijk verslechteren en de lokale agrariërs kunnen niet meer gebruiken van de hulp op afroep die het bedrijf nu biedt. Beperkte ontwikkelingsruimte op de locatie zelf heeft in onderhavig geval dan ook de voorkeur. Onderhavige locatie, aan de N308, is zeer goed bereikbaar en betekent tevens een centrale ligging binnen de markt van cliënt.

Verplaatsing naar vrijkomende agrarische bebouwing is tevens geen optie. Allereerst vergt het een grote investering dergelijke bebouwing aan te schaffen. Daarnaast is het niet wenselijk de bedrijfsvoering over meerdere locaties te verdelen, omdat dit operationele complexiteit met zich meebrengt. Bovendien is het de vraag of een locatie met vrijkomende agrarische bebouwing qua bereikbaarheid gunstiger is dan de onderhavige plek aan de provinciale weg N308.

3.3 Financiële onderbouwing

Door Accon AVM Accountants en Adviseurs is een financiële onderbouwing opgesteld. In deze financiële onderbouwing is een vergelijking gemaakt tussen de huidige kosten en baten, de kosten en baten van uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie en de kosten en baten bij bedrijfsverplaatsing. Uit de cijfers valt op te maken dat er ten opzichte van 2012 een verbeterd bedrijfsresultaat te verwachten is, wanneer het bedrijf op de huidige locatie blijft en uitbreidt. Bij verplaatsing van het bedrijf is een permanent negatief bedrijfsresultaat te verwachten. De kosten voor bedrijfsverplaatsing zijn hierin niet in één keer meegenomen, maar zijn meegenomen op basis van afschrijving en financieringsrente. Dit zijn derhalve permanente, vaste lasten welke continu op de balans drukken. Voor een bedrijfsverplaatsing is een bedrijf van € 1.000.000,- ingecalculeerd.

Uit de financiële onderbouwing blijkt derhalve dat bedrijfsverplaatsing financieel niet rendabel is.



4. Conclusie

VOF W. van Boven heeft de afgelopen jaren met forse ruimtevragende ontwikkelingen te maken gehad, welke veel hebben gevegd van de flexibiliteit van de bestaande bedrijfshal. Door toename van het aantal stuks materieel en de grootte ervan zijn de verschillende functies in de bedrijfshal in verdrukking gekomen, met een grote buitenopslag tot gevolg. Om zowel het loonbedrijf/ landbouwmechanisatiebedrijf als de metaalbewerkende tak op een optimale wijze te exploiteren, is een duidelijke scheiding van de activiteiten in de hal nodig. Door de hal te vergroten, ontstaat meer opslag- en stallingsruimte voor het loonbedrijf en landbouwmechanisatie, maar ook ontstaat dan een afzonderlijke opslag voor het metaalbewerkingsbedrijf.

Uit de financiële onderbouwing blijkt, dat het verplaatsen van het bedrijf niet rendabel te maken is. Het is derhalve noodzakelijk dat voor het kunnen blijven exploiteren van het bedrijf uitbreiding op de locatie zelf plaats dient te vinden.



ACCON■AVM ACCOUNTANTS B.V.
KVK NUMMER 91739260000

LINIE 580
POSTBUS 1136
7301 BJ APELDOORN
TEL. 055 - 357 91 11
FAX 055 - 366 85 60
WWW.ACCONAVM.NL

Gemeente Oldebroek
T.a.v. D. Kellner
Postbus 2
8096 ZG Oldebroek

DATUM 30 mei 2013
KENMERK 13-ms
BEHANDELD DOOR A. (Arno) Groen AA
a.groen@acconavm.nl
BETREFT Toelichting noodzaak uitbreiding bedrijf Zuiderzeestraat 240 te Oldebroek

Geachte heer Kellner,

Naar ik heb begrepen is er een cijfermatige onderbouwing en verder cijfermatig inzicht nodig op het verzoek tot uitbreiding van de bestaande bebouwing op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 240 te Oldebroek.

In de bijlage bij deze brief treft u een door mij gewaarmerkt overzicht van de huidige en verwachte toekomstige exploitatie aan. Let wel, de werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen.

Zoals in mijn brief van een week geleden aangegeven is er in de huidige situatie te weinig ruimte om alle ondernemingsactiviteiten uit te kunnen oefenen in de gewenste vorm. Het resultaat voor de VOF W. van Boven staat hierdoor onder druk. De twee firmanten kunnen ieders niet of nauwelijks een fatsoenlijke ondernemersbeloning realiseren.

Met de mogelijkheid om de bebouwing te vergroten naar 1.865 m² is VOF W. van Boven in staat om zijn activiteiten ook in de toekomst op bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te blijven uitoefenen. Deze uitbreiding zal dan ook bijdragen aan een beter exploitatieresultaat en zal de continuïteit van de onderneming ten goede komen.

Verplaatsing van het bedrijf is, rekening houdende met de hiermee gemoeide kosten en de huidige economische situatie, vanuit bedrijfseconomische overwegingen niet wenselijk. De met een eventuele verplaatsing gemoeide investering en financiering is, zoals u kunt zien, naar verwachting niet rendabel te maken door VOF W. van Boven.

Tot accon■avm adviseurs en accountants behoren de navolgende vennootschappen: accon■avm groep b.v., accon■avm accountants b.v., accon■avm belastingadvies b.v., accon■avm agro bedrijfsadvies b.v., accon■avm branche advies b.v., accon■avm corporate finance b.v., accon■avm juridisch advies b.v., accon■avm subsidie advies b.v., accon■avm rentmeesters b.v., accon■avm werkgeversservice b.v.

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accon■avm van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09171813 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.acconavm.nl raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.



pagina 2/2
kenmerk 13-

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest. Mochten er nog vragen zijn dan vernemen wij dit graag.

Hoogachtend,
accon■avm accountants b.v.
Namens deze:



A. Groen AA
Senior Manager Accountancy