

Object: Herontwikkeling Boonzaayer B.V.
Ijsseldijk 53
7381 BV Klarenbeek

Document soort: RUIMTELIJK & FINANCIHEEL

Document naam: BBIA-803-03

Opdrachtgever: Boonzaayer B.V.
Ijsseldijk 53
7381 BV Klarenbeek

Adviseur: S. van Norel

Plaats, datum: Apeldoorn, 19 juni 2017

Bouwen met visie

<u>Item:</u>	<u>Blz.</u>	<u>Toelichting:</u>
Voorblad	1	
Inhoudsopgave	2	
Inleiding	3	
Programma's	6	Bepaling alternatieven
Programma IJsseldijk	7	Kosten uitvoering
Programma alternatieve locatie	9	Kosten uitvoering
Financieel Plan VOF Cees' Effect	10	Kosten bedrijfsverplaatsing



INLEIDING:

VOORGESCHIEDENIS.

In 2005 zijn besprekingen geweest tussen Boonzaayer B.V. enerzijds en de gemeente Apeldoorn anderzijds. Deze besprekingen hebben geresulteerd in een grond transactie en de toezegging van de gemeente Apeldoorn om Boonzaayer B.V. op een positieve manier te beoordelen. De grond transactie heeft inmiddels plaatsgevonden, de bestemming inpassing is nu in de (voor)procedure.

In het vervolg van deze rapportage wordt dan steeds uitgegaan van de resultaten van de besprekingen en toezeggingen uit 2005, ook de bijgevoegde tekening heeft daarop betrekking.

BESTAAND.

Het bedrijf is al geruime tijd gevestigd aan de IJsseldijk. Eerst in enkele oude gebouwen en een nissenhut.

De gemeentelijke overheid heeft het bedrijf in het verleden ingepast in het bestemmingsplan. Dat inpassen maakte de weg vrij voor een ingrijpende vernieuwing en modernisering van het bedrijf.

Het vernieuwen bestond uit het slopen van de oude gebouwen en de nissenhut, het bouwen van een bakstenen bedrijfshal, met daarin naar de stand van de techniek van toenmaals, technisch en milieu technisch een moderne installatie voor stralen en spuiten van industriële producten. De technische installaties zijn voortdurend aangepast en gemoderniseerd aan de laatste stand van de techniek. Het ALARA-principe, en zelfs meer dan dat, is door de onderneming volledig uitgevoerd.

Circa 12 jaar geleden is de onderneming, op basis van een partiële aanpassing van het vigerende bestemmingsplan, nogmaals uitgebreid met een bedrijfshal van 600 m². De bewuste aanpassing van het bestemmingsplan is voor de onderneming een nagenoeg financieel ondragelijke exercitie geweest.

TOEKOMST.

De onderneming staat wederom op het punt om een technische en bedrijfs economische slag te leveren. De concurrentie, bijv. uit de nieuwe EU-landen, is dusdanig dat technisch en milieu technisch stilstaan, een zekere ondergang van de onderneming betekent.

Daarnaast speelt mee dat de te stralen en spuiten delen dusdanige vormen aannemen dat bouw van nieuwe straal- en spuitruimten nodig zijn. Voorbeelden van grote objecten zijn te vinden in kerniswagens die aan allerlei zijden uitschuiven tot een oppervlakte van 15m. lang tot 7,5m.breed. Ook de zgn.LZV's met lengtes tot 25,5m1 zullen een groter ruimte beslag eisen.

Om aan al deze problemen het hoofd te bieden zal de onderneming, naast de bestaande faciliteiten, een ruimtelijke aanpassing dienen te ondergaan.

Bestaande bedrijfshal-Gebouw 1-2580 m²

Bestaande functies kantoor, kantine, voorbehandelen, stralen en spuiten handhaven. Accent verschuiving naar kleinere onderdelen. De kantoor/kantine functie vergroten met +/- 400%.

Bestaande bedrijfshal-Gebouw 2-600 m²

Gebouw te gebruiken voor specialiteiten in voorbehandeling en spuiten. De huidige functie belettering (270 m²) is te krap bemeten, daarnaast heeft de afdeling specialiteiten in feite de gehele hal nodig. In de toekomst te vervangen door een hal met een hoogte van 10 m1.

Nieuwe overkapping-Gebouw 3-1200 m²

Deze op te richten overkapping is bedoeld om de transportbewegingen tussen de diverse bedrijfsgebouwen "droog" te kunnen verrichten en mede tot ontvangst opslag goederen.



Nieuwe bedrijfshal-Gebouw 4

Hoogte: van +/- 10m1 i.v.m. intern transport van de te stralen en spuiten onderdelen d.m.v. bovenloopkranen. De hoogtemaat van 10m1 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- *hoogte voertuigen e.d. 4,0 m1;
- *hefhoogte voertuigen e.d. 2,0 m1;
- *kraan en tuien 2,0 m1;
- *vrije ruimte tussen kraan en binnenzijde dak gebouw 1,0 m1;
- *dakconstructie 1,0 m1;

Totaal 10,0 m1.

Nieuwe bedrijfshal-Gebouw 5

Gebouw t.b.v. de belettering afdeling. Uitgaande van de, nu te kleine oppervlakte groot 270 m2, wordt een oppervlakte groot 600m2 nodig geacht. Dit mede door de toename van de omvang van de te beletteren voertuigen, denk aan kermis attracties. De hoogte kan beperkt blijven tot 8 m1 gezien geen kraanbanen nodig zijn, wel dient een netto binnen hoogte van +/- 7 m1 aanwezig te zijn i.v.m. de uit te schuiven voertuigen.

Nieuwe bedrijfshal-Gebouw 6

Voorbehandel ruimte onderdelen 350 m2.

Totale gebouw oppervlakte

De totale oppervlakte die bebouwd is, en daarnaast nog bebouwd wordt, bedraagt na realisatie 6650 m2.

ECONOMISCH.

Voor de onderneming is een aangepast groeien op basis van een financieel en economisch draagvlak de beste weg om te overleven in een turbulente markt. Dit groeien kan het best gerealiseerd worden door de bouwplannen gefaseerd uit te voeren, bijv. in een tijdvak van circa 8 jaar.

- Realisatieplan: *
- *. Nieuwbouw overkapping (gebouw 3).
 - *. Nieuwbouw t.b.v. afdeling belettering (gebouw 5).
 - *. Herinrichten gebouw 2.
 - *. Nieuwbouw gebouw 4.
 - *. Nieuwbouw gebouw 6.

RUIMTELIJKE ORDENING.

De onderneming heeft aan de IJsseldijk, samen met de gemeente Apeldoorn, geïnvesteerd in een ruimtelijk beleid wat geresulteerd heeft in de huidige bedrijfsbebouwing. Een voortbouwen op de al in gang gezette ruimtelijke ontwikkeling is dan ook de meest logische! Mede gezien tegen de fysieke achtergrond van de omringende autowegen (gelegen op de dijklichamen) en de spoorlijn is een harde bedrijfsmatige signatuur aanwezig en nodigt uit tot het verder ontwikkelen van het bedrijf op die plaats. Tevens is de toegang tot het bedrijf gewaarborgd door de aanwezige wegen.



BASIS UITGANGSPUNTEN

In dit rapport is uitgegaan van de fysieke situatie van het bedrijf als gold in 2005. Na allerlei gesprekken met de gemeente Apeldoorn is door partijen het standpunt ingenomen dat de meest voor de hand liggende oplossing is het bedrijf ter plaatse te laten groeien. Deze inzichten hebben geleid tot een aanpassen van het bestemmingsplan ter plaatse.

RESUME.

Een verplaatsen van het bedrijf is economisch ongewenst, zo niet onmogelijk, en zou leiden tot een kapitaal vernietiging cq.des-investering. De benodigde extra financiering bij een alternatieve locatie (bijv.Ecofactorij) zou de economische doodsteek voor de onderneming betekenen. De ruimtelijke invulling kan vorm gegeven worden tegen de achtergrond van autowegen en spoorlijn.

RUIMTELIJK PLAN.

Hiervoor wordt verwezen naar het door Boonzaayer B.V. overlegd indelingsplan.



PROGRAMMA IJSSELDIJK

M.b.t. deze locatie zijn de uitgangspunten:

- bestaande bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd;
- bestaande gebouwen en technische installaties blijven in bedrijf;
- nieuwbouw wordt gefaseerd toegevoegd;
- naar gelang de economische ontwikkeling kunnen de bestaande gebouwen gesloopt, cq.aangepast worden;
- functies van bestaande gebouwen kunnen dan deels verplaatst worden naar de nieuwbouw.

Voordelen van deze werkwijze dat de onderneming niet voor enorme investeringen komt te staan op korte termijn, en dat de investeringen gefaseerd kunnen worden uitgevoerd. De mogelijkheden voor de onderneming om een goed uitvoerbaar ondernemingsplan, die door banken en de onderneming te dragen moet zijn, op te zetten wordt vergroot. M.a.w. het economisch draagvlak en de mogelijkheden tot een succesvol voortzetten van de onderneming worden sterk vergroot, cq.gewaarborgd.

PROGRAMMA ALTERNATIEVE LOCATIE

M.b.t. deze locatie zijn de uitgangspunten:

- totale nieuwbouw
- bestaande gebouwen vervreemden
- nieuwbouw kan moeizaam gefaseerd uitgevoerd worden.

Nadeel van deze werkwijze is dat de onderneming voor enorme investeringen komt te staan op korte termijn, en dat de investeringen in mindere mate gefaseerd uitgevoerd kunnen worden. De opbrengsten van de vervreemding van de gebouwen aan de IJsseldijk komen op en laat tijdstip ter beschikking waardoor de financiële last voor het bedrijf tijdelijk hoger komt te liggen dan de eind financiering.

De mogelijkheden voor de onderneming om een goed uitvoerbaar ondernemingsplan, die door banken en de onderneming te dragen moet zijn, op te zetten wordt aanzienlijk verkleind, zo niet onmogelijk. M.a.w. het economisch draagvlak en de mogelijkheden tot een succesvol voortzetten van de onderneming wordt verkleind!



PROGRAMMA IJSSELDIJK

TOTAAL KOSTEN

BESTAANDE FYSIEKE SITUATIE:

	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Kosten €	Totale kosten €
<u>Grond:</u>	17300	m2	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<u>Gebouwen:</u>					
Gebouw 1 (zie opmerking 01)	2580	m2	0,00	0,00	
Gebouw 2 (zie opmerking 02)	600	m2	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<u>Technische installaties:</u>					
Gebouw 1					
Straal installatie	1	post	25000,00	25000,00	
"upgraden"bestaande installatie					
Spuit installatie	1	post	25000,00	<u>25000,00</u>	
"upgraden"bestaande installatie					50000,00
<u>Terrein inrichting:</u>					
Verharding	1800	m2	0,00	0,00	
Groen	2000	m2	0,00	<u>0,00</u>	0,00

AANVULLING OP BESTAANDE FYSIEKE SITUATIE:

	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Kosten €	Totale kosten €
<u>Grond:</u>	0	m2	0,00	<u>0,00</u>	0,00
<u>Gebouwen:</u>					
Gebouw 3 (zie opmerking 3)	1200	m2	100,00	<u>120000,00</u>	120000,00
Gebouw 4	1350	m2	500,00	675000,00	
Straal installatie	1	post	100000,00	100000,00	
Spuit installatie	1	post	100000,00	100000,00	
Overige installaties	1	post	50000,00	<u>50000,00</u>	925000,00
Gebouw 5	600	m2	500,00	300000,00	
Installaties verplaatsen	1	post	25000,00	<u>25000,00</u>	325000,00
*opmerking: worden verplaatst vanuit gebouw 2					
Gebouw 6	320	m2	400,00	<u>128000,00</u>	128000,00
*opmerking: eenvoudige uitvoering					



	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Kosten €	Totale kosten €
<u>Terrein inrichting:</u>					
Verharding	2800	m2	40,00	112000,00	
Groen	1000	m2	12,50	<u>12500,00</u>	
					124500,00
<u>Bijkomende kosten:</u>					
Architect	3,00%	van	1223000,00	36690,00	
Constructeur	1,25%	van	1223000,00	15287,50	
Groenadviseur	4,00%	van	12500,00	500,00	
Brandveiligheid	0,20%	van	1223000,00	2446,00	
Bouwfysica	0,25%	van	1223000,00	3057,50	
Bouwleges	1,80%	van	1223000,00	<u>22014,00</u>	
					<u>79995,00</u>
TOTALE FINANCIERING					<u>1752495,00</u>

Jaar lasten	6,00%	van	1752495,00	105149,70
Beheerskosten	0,20%	van	1752495,00	<u>3504,99</u>

TOTALE JAAR LASTEN **108654,69**

Opmerking 01:

Gebouw 1 zal voorlopig gehandhaafd blijven en bedrijfsmatig blijven functioneren. Versnelde kapitaal vernietiging van de technische installaties wordt voorkomen.

Opmerking 02:

Gebouw 2 zal voorlopig gehandhaafd blijven en bedrijfsmatig blijven functioneren. Versnelde kapitaal vernietiging van de technische installaties wordt voorkomen.



PROGRAMMA ALTERNATIEVE LOCATIE**TOTAAL KOSTEN****GEWENSTE FYSIEKE
SITUATIE:**

	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Kosten €	Totale kosten €
<u>Grond:</u>	17300	m2	135,00	<u>2335500,00</u>	
(zie opmerking 01)					2335500,00
<u>Gebouwen:</u>					
Gebouwen	6650	m2	550,00	<u>3657500,00</u>	
(zie opmerking 02)					3657500,00
<u>Technische installaties:</u>					
Gebouw 1					
Straal installatie	1	post	100000,00	100000,00	
Spuit installatie	1	post	100000,00	100000,00	
Overige installaties	1	post	50000,00	50000,00	
Gebouw 4					
Straal installatie	2	post	100000,00	200000,00	
Spuit installatie	2	post	100000,00	200000,00	
Overige installaties	1	post	50000,00	<u>50000,00</u>	
					700000,00
<u>Terrein inrichting:</u>					
Verharding	4500	m2	38,00	171000,00	
Groen	3000	m2	6,00	18000,00	
Hekwerken	550	m1	13,50	7425,00	
Inrijpoorten	2	stuk	5000,00	<u>10000,00</u>	
					206425,00
<u>Bijkomende kosten:</u>					
Architect	3,00%	van	3657500,00	109725,00	
Constructeur	1,25%	van	3657500,00	45718,75	
Groenadviseur	4,00%	van	3657500,00	146300,00	
Brandveiligheid	0,20%	van	3657500,00	7315,00	
Bouwfysica	0,25%	van	3657500,00	9143,75	
Bouwleges	1,80%	van	3657500,00	<u>65835,00</u>	
					<u>384037,50</u>
TOTALE FINANCIERING					<u><u>7283462,50</u></u>



	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Kosten €	Totale kosten €
<u>EENMALIGE UITGAVEN I.V.M. VERHUIZEN:</u>					
Accountantsrapport	1	post	30000,00	30000,00	
Notaris en akte kosten	1	post	20000,00	20000,00	
Bank provisie	1	post	25000,00	25000,00	
Briefpapier e.d.	1	post	3000,00	3000,00	
Diverse adres aanpassingen	1	post	3000,00	3000,00	
Verhuiskosten	1	post	50000,00	<u>50000,00</u>	
					<u><u>131000,00</u></u>
Jaar lasten	6,00%	van	7283462,50	437007,75	
Beheerskosten	0,20%	van	7283462,50	<u>14566,93</u>	
TOTALE JAAR LASTEN				451574,68	
TOTALE EENMALIGE UITGAVEN I.V.M. VERHUIZEN				<u>131000,00</u>	
JAAR LASTEN JAAR 1:				<u><u>582574,68</u></u>	
JAAR LASTEN JAAR 2 (en verder):				<u><u>451574,68</u></u>	
TOTALE FINANCIERING				<u><u>7283462,50</u></u>	
(zie opmerking 04)					

Opmerking 01:

Oppervlakte zal wellicht groter moeten worden dan aan de IJsseldijk i.v.m. de te verwachten hogere inrichtingseisen, zie bijv. "Eco-Factorij".

Opmerking 02:

Te verwachten hogere inrichtingseisen, zie bijv. "Eco-Factorij".

Opmerking 03:

Bij geheel ontmantelen van de vestiging IJsseldijk zullen diverse vennootschappen ontvlochten moeten worden. Daarnaast zal een ondernemingsplan (vooral financieel) voor de nieuwe vestiging opgesteld moeten worden om de benodigde financieringen te verkrijgen.

Opmerking 04:

De investerings "schok" kan beperkt worden d.m.v. de opbrengsten te realiseren door de verkoop van vestiging IJsseldijk. De opbrengsten van de oude vestiging zullen sterk afhankelijk zijn van de mogelijkheden die toegestaan worden door de overheid.



Voorlopig worden de opbrengsten als volgt ingeschat:

	<u>Oppervlakte</u>		<u>Per m2</u>	<u>Opbrengst</u>
Gebouw 1	2580	m2	300,00	774000,00
Gebouw 2	600	m2	400,00	<u>240000,00</u>
				<u>1014000,00</u>

Deze opbrengst kan pas na realisatie van de nieuwe vestiging worden ingeboekt !

NETTO FINANCIERING	6269462,5
-------------------------------	------------------

VERSCHIL FINANCIERING "IJSELDIJK"- NIEUWE LOCATIE	-4516967,5
--	-------------------

Dit verschil is niet weg te "poetsen" door grotere efficiëntie of een betere ligging.
--



Cees'Effect VOF

Financieel plan

Consequenties van bedrijfsverplaatsing

Indien de onderneming "Cees'effect VOF" verplaatst moet worden van de huidige locatie IJsseldijk naar elders, bijvoorbeeld Ecofactorij, heeft dit financieel als gevolg:

investeringen:				€	afschrijving	per jaar
koop grond	2.600 m2	x € 180 =	468.000	geen	€	
		x € 550				
bouw hal	600 m2	=	330.000	20 jaar	16.500	
inrichting/afbouw binnenzijde pand			50.000	10 jaar	5.000	
terreininrichting:						
Verharding	1.500 m2	x € 38 =	57.000	20 jaar	2.850	
Groen	500 m2	x € 6 =	3.000	10 jaar	300	
Hekwerken			4.000	10 jaar	400	
Inrijpoort			4.000	10 jaar	400	
Bijkomende kosten						
Architect	330.000	x 3%	9.900	10 jaar	990	
Constructeur	330.000	x 1,25%	4.125	10 jaar	413	
Groenadviseur	330.000	x 4%	13.200	10 jaar	1.320	
Brandveiligheid	330.000	x 0,2%	660	10 jaar	66	
Bouwfysica	330.000	x 0,25%	825	10 jaar	83	
Bouwleges	330.000	x 1,8%	5.940	10 jaar	594	
Totaal Financiering/investering			<u>950.650</u>	Totaal afschrijvingslast	28.915	



**Eenmalige uitgaven i.v.m. Verhuizen
Cees'Effect VOF:**

Opstellen/bespreken financieel plan	€ 4.000
Notariskosten	2.500
Bankkosten	3.000
Briefpapier etc	1.000
Verhuiskosten	5.000
Verlies wegens stilstand	8.000
Onvoorzien	5.000
	<u>28.500</u>

Totaal Financiering + eenmalige kosten	979.150
---	----------------

Jaarlasten rente 4% van 979.150	39.166
Afschrijvingen	28.915
Beheerskosten 0,2% van 979.150	<u>1.958</u>

Totaal jaarlasten 70.039

Eenmalige kosten ivm verplaatsing bedrijf 28.500

Jaarlasten Jaar 1 **98.539**

Jaarlasten Jaar 2 (en verder) **70.039**

opmerking: geen opbrengsten i.v.m. desinvestering/ontmanteling locatie IJsseldijk, omdat er geen zaken te verkopen zijn door Cees' Effect VOF.



Cees'Effect VOF nieuwbouw.

Waarom is het niet verstandig om Cees'Effect te verplaatsen?

Ten eerste is de combinatie met Boonzaaijer bv uniek.

Aangezien de samenwerking onderling zeer goed verloopt zijn de bedrijven succesvol.

Hierdoor kunnen Cees'Effect en Boonzaaijer bv wederzijds elkaar versterken.

Als klanten komen met de vraag of het wagenpark

(auto's, bussen, vrachtwagens, zeecontainers e.d.) in de huisstijl gespoten kan worden en vervolgens voorzien worden van reclame, werkt dit zeer efficiënt, dus kostenbesparend.

Hiermee kunnen beide bedrijven het totaal pakket aanbieden.

Dit maakt de combinatie sterker dan de concurrenten.

Verder zitten wij in een driehoek van een aantal vaste grote klanten waarbij de goede bereikbaarheid van belang is.

