

Van Lieshout & Co
Lage Mierdseweg 6-a
5085 NC ESBEK

Datum: 11 juni 2015
Betreft: Haalbaarheidsonderzoek herlokalisering
Behandeld door: Mark Rens AA
Ref: MR/AH/311836/L020.529

Geachte vennoten,

We hebben onderzoek verricht naar de (financiële) haalbaarheid van herlokalisering voor 'Van Lieshout & Co'. Hierbij zijn diverse factoren meegewogen, zoals onder andere de mate van regionale positionering, financieringskosten, financiële situatie, financierbaarheid en handhaving huidige voorzieningen en mogelijkheden. De uitgangspunten, bevindingen en conclusies kunt u lezen in deze brief en daarbij behorende bijlagen.

Analyse totstandkoming omzet

Zoals reeds eerder vermeld is het bedrijf sinds de oprichting gebonden aan Esbeek en omgeving. Een groot deel van de klanten bevindt zich dan ook in die regio.

Dit blijkt tevens uit een geografische analyse van de omzet. Deze analyse is opgenomen in *bijlage 1* en de uitkomsten zijn hieronder weergegeven (gemiddelde van 2010 tot en met 2014):

Gemeente	Bedrag aan omzet	In % van totaal
Gemeente Hilvarenbeek		40%
Gemeenten Oirschot, Reusel de Mierden en Bladel		18%
Overige gemeenten		42%
Totaal		100%

Circa 40% van de totale omzet wordt in Hilvarenbeek gerealiseerd. Naar verwachting zal deze omzet bij herlokalisatie fors afnemen.

Gezien de sterke regionale positionering van 'Van Lieshout & Co', verwachten wij in de Gemeente Hilvarenbeek een omzetsdaling in jaar 1 van circa 10% en in het 2^e en 3^e jaar nog eens 5%, waarna we verwachten dat de omzet stabiliseert.

Bij de Gemeenten Oirschot en Reusel de Mierden, verwachten we een omzetverlies van 4% in jaar 1 en voor het 2^e en 3^e jaar nog eens 2%, waarna we verwachten dat de omzet stabiliseert.

Voor de overige gemeenten verwachten we geen omzetverlies.

We verwachten dat de omzetaanwas op de nieuwe locatie jaarlijks met 2% zal toenemen, met ingang van 2016 (jaar na herlokalisatie).

Financiële consequenties van herlokalisatie

De financiële gevolgen van herlokalisatie zijn tweeledig:

- a) Verkoop van de huidige locatie in Esbeek. Deze locatie is specifiek ingericht voor een timmerbedrijf en zal voor andere bedrijven (anders dan timmerbedrijven) een lagere gebruikswaarde hebben. We zijn dan ook van mening dat de ‘bedrijfslocatie’ (zeer) lastig te verkopen is.
Aanvullend (zwaarwegend) nadeel bij verkoop is de ongunstige situatie inzake de ligging en positionering van de privé woning in het perceel.
Derhalve gaan wij uit van een verkoopwaarde conform waardering WOZ (peil 2014),
- b) Realisatie van een nieuwe locatie (elders). Voor de totale bouw-/realisatiekosten gaan we uit van € _____, conform het bedrag, zoals opgenomen in de bouwkundige rapportage van Agel Adviseurs, zoals bijgevoegd als **bijlage 2**. De totale financieringsbehoefte is dan als volgt:
- _____

Hierbij dient te worden aangetekend dat de verkoop van de huidige locatie (tegen WOZ-waarde van € _____ uiterst twijfelachtig is, gezien aard en inrichting daarvan (specifiek geschikt voor timmerbedrijf).

Niet-financiële consequenties van herlokalisatie

Naast de financiële gevolgen heeft de verplaatsing ook mogelijk gevolgen voor het huidige personeelsbestand. Conform inlichting bij ondernemers in kwestie bestaat het huidige personeelsbestand voornamelijk uit lokale werknemers. Naar de mening van de ondernemer is het aannemelijk dat een deel van het huidige personeelsbestand door herlokalisering van het bedrijf, elders arbeid zal zoeken. Op de (huidige) arbeidsmarkt is het lastig om kundig en geschikt personeel te vinden. Dit heeft een directe verslechtering van de concurrentiepositie (en verdere achteruitgang van de bedrijfsresultaten) van de onderneming tot gevolg.

Realisatie van bedrijfswoning op nieuwe locatie

Naast hetgeen hiervoor is besproken, willen we in deze paragraaf nogmaals benadrukken dat de herlokalisatie zeer negatieve en verstreckende gevolgen heeft voor 'Van Lieshout & Co' ten aanzien van de realisatie van een bedrijfswoning. Dit omvat enkele facetten:

- a) Op een nieuwe locatie is het niet mogelijk om een bedrijfspand te realiseren met daarbij een bedrijfswoning. Derhalve is het niet langer mogelijk voor 'Van Lieshout & Co' om bij het bedrijf te wonen. Gezien de variabele tijden waarop afnemers hun producten ophalen, alsook wanneer leveranciers hun producten komen brengen, is dit zeer onwenselijk. Het bemoeilijkt de bedrijfsvoering dus op diverse gebieden.
- b) Naast de bedrijfsmatige functie van de woning (op hetzelfde perceel als het bedrijf), zal cliënt op zoek moeten naar nieuwe huisvesting. De nieuwe woning zal geografisch gezien veel verder verwijderd zijn van de nieuwe bedrijfslocatie, wat tevens de bedrijfsvoering zal bemoeilijken.
- c) Tevens is het niet meer mogelijk om buiten werktijden toezicht te houden op de bedrijfslocatie. Dit betekent een sterke verslechtering van de mate van beveiliging van de bedrijfslocatie (en daarmee ook de beveiliging van bedrijfsmatige opstallen en eigendommen).
- d) Voor de bouw/realisatie van een vergelijkbare woning zal de investering sterk hoger zijn dan de waarde van huidige woning (naar prijspeil WOZ 2014 €). Een reële inschatting van de waarde voor nieuwbouw is ons inziens € , uitgaande van soortgelijke woonomstandigheden.

Behandeling van 'meerjarenprognose na investering'

In *bijlage 3* vind u de meerjarenprognose (met een terugblik naar de gerealiseerde cijfers van 2010 tot en met 2014), uitgaande van de situatie na de investering voor de nieuwe bedrijfslocatie. In deze prognose zijn de onderstaande standpunten uitgewerkt:

- Voor de realisatie/bouw van een nieuwe woning, vergelijkbaar in woonfaciliteiten met de huidige woning zijn wij, uit oogpunt van voorzichtigheid, uitgegaan van € , conform de WOZ-waarde van de huidige woning. Wij zijn echter van mening dat de kosten hoger zullen zijn, naar inschatting € 350.000.
- Voor de hoogte van de marge hebben we 2014 (als meest recente jaar) als uitgangspunt genomen. Deze brutowinstmarge is doorgerekend voor de jaren 2015 tot en met 2020.
- We verwachten een sterke structurele daling van de omzet in de Gemeente Hilvarenbeek. Dit gezien er langlopende contracten zijn overeengekomen met lokale afnemers en de verwachting is dat bij herlokalisering deze afnemers (deels) zullen wegvallen. Onderstaande inschatting is naar onze mening dan ook erg voorzichtig:
 - o 2015: 10% omzetsdaling
 - o 2016: 5% omzetsdaling
 - o 2017: 5% omzetsdaling
 - o 2018: Stabilisatie omzet
- In de omliggende Gemeenten verwachten we een structurele omzetsdaling. We hanteren de volgende percentages (ook hier voorzichtige inschatting, zie motivering hiervoor):
 - o 2015: 4% omzetsdaling
 - o 2016: 2% omzetsdaling
 - o 2017: 2% omzetsdaling
 - o 2018: Stabilisatie omzet

- We verwachten een aangroei omzet op de nieuwe locatie, jaarlijks 2% (2015: 0%).
- Financiering van de nieuwe locatie (met herinvestering verkoop locatie Esbeek) á 5% rente.
- Afschrijving locatie Esbeek komt te vervallen, circa € per jaar.
- Afschrijving nieuwe locatie bedraagt circa € (opstellen ad € á 3^{1/3}% afschrijving)
- Eenmalige stagnatiekosten omzet inzake herlokalisatie. Wij schatten deze kosten op circa 4% van de omzet voor 2015, zijnde €
- Eenmalige verhuizingskosten. Wij schatten deze kosten op circa € voor 2015. Dit in verband met specifieke verhuiskosten ten aanzien van machines.
- Aflossingen jaarlijks ad € (€ / 30 jaar looptijd).
- Privé opnamen ad € (naar peil 2014).

§ 1.7 Conclusie doorrekening herlokalisering

In bovenstaande paragrafen is uitgebreid onderzoek gedaan naar de (financiële) haalbaarheid van de verplaatsing van het bedrijf 'Van Lieshout & Co' naar een nieuwe locatie.

De conclusie is dat **verplaatsing niet haalbaar is** gezien de huidige cijfers van de onderneming.

De geprognoseerde resultaten en kasstromen (na investering in de nieuwe locatie) tot en met 2020 zijn sterk negatief. Wij achten het dan ook zeer onwaarschijnlijk dat een financieringsinstantie een lening zal verstrekken, welke noodzakelijk is voor realisatie van de nieuwe bedrijfslocatie.

De reden hiervoor is dat de (zware) financieringslasten, afschrijvingen en kosten verband houdend met herlokalisatie niet gedragen kunnen worden door de (geprognoseerde) resultaten van de onderneming.

Hoogachtend,

Leermakers
accountants & belastingadviseurs

E. Leermakers
Registeraccountant

Bijlagen:

1. Analyse omzet per gebied
2. Raming stichtingskosten voor nieuwe bedrijfslocatie
3. Historisch overzicht en meerjarenbegroting na investering
4. Investeringsplan, financieringsbehoefte en rente