

Autobedrijf Westerveld V.O.F.  
T.a.v. de heer H.G. Westerveld  
Keurhorsterweg 3a  
7065 BS Sinderen

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Kenmerk        | 03300014-2502-8343              |
| Contactpersoon | ing. F.F. van Ditshuizen MAB ab |
| Doorkiesnummer | +31 882531339                   |
| E-mail         | freddy.van.ditshuizen@aaff.nl   |
| Datum          | 27 februari 2025                |
| Betreft        | Bedrijfswoning                  |

Geachte heer Westerveld,

Autobedrijf Westerveld heeft ons gevraagd de financiële haalbaarheid te onderbouwen voor 3 verschillende scenario's :

- c) nieuwbouw van een woning op de bestaande locatie,
- c) nieuwbouw van een woning op een andere locatie/woonkern
- c) verplaatsing van het autobedrijf naar een industrieterrein.

#### **Nieuwbouw woning op de bestaande locatie.**

De nieuwbouw van een woning op de bestaande locatie zal een investering van ca € 275.000 aan bouwkosten. Tezamen met € 75.000 aan bijkomende kosten wordt deze investering geschat op € 350.000 . Verder dient, in het kader van de voorgestelde verplaatsing van de bedrijfswoning, nog enkele bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. De kosten hiervan worden begroot op € 50.000. De totale kosten bedragen ca € 400.000 . Rekening houdend met 5 % rente en 4 % aflossing worden de totale jaarlijkse kosten (1<sup>e</sup> jaar) € 36.000

#### **Nieuwbouw woning op een andere locatie/woonkern**

Voor de bouw van een vergelijkbare vrijstaande woning in een kern wordt vaak een oppervlakte gehanteerd van 700 m2. De gemeente Oude IJsselstreek heeft op dit moment geen bouw kavels beschikbaar maar bijvoorbeeld de gemeente Oost Gelre biedt bouw kavels aan voor € 325 per m2. Dit betekent een investering € 227.500 in bouwgrond. De (bouw)kosten zullen gelijk zijn aan de bouw op de bestaande locatie. Er zullen geen sloopkosten zijn. Uitgaand van dit uitgangspunt betekent dit een meer investering van € 177.500 en hogere jaarlijkse kosten, het 1<sup>e</sup> jaar € 15.975. Afhankelijk van de afstand tot het bedrijf ontstaan er extra kosten ten opzichte van de bestaande situatie van reiskosten en arbeidsuren. Bij een enkele reisafstand van 4 km en 6 minuten extra reistijd (woning in centrum Varsseveld) betekent dit aan extra kosten per week ca € 100,- Deze kosten blijven zolang het niet mogelijk is om bij het bedrijf te gaan wonen.

### De verplaatsing van het bedrijf naar een industrieterrein

Voor de verplaatsing van de activiteiten naar een industrieterrein is een terrein nodig met een oppervlakte van ten minste 10.750 m<sup>2</sup> en een bebouwingsoppervlak van ca 2600 m<sup>2</sup>. De investeringskosten zijn als volgt begroot<sup>[2]</sup>:

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Aankoop industriegrond (10750 m <sup>2</sup> )                                | € 2.150.000 |
| Bouwkosten autobedrijf + showroom +<br>Schadeherstelwerkplaats/ wasplaats enz |             |
| Totaal ca 2600 m <sup>2</sup>                                                 | € 3.120.000 |
| Tankstation + installatie                                                     | € 500.000   |
| Buitenterrein + bestrating/ inrichting enz                                    | € 200.000   |
| Totale raming bouwkosten + grond                                              | € 5.970.000 |
| Mogelijke opbrengst oude locatie zonder bestemming <sup>[3]</sup>             | € 1.000.000 |
| Te investeren                                                                 | € 4.970.000 |

Wanneer we uitgaan van 6 % rente en 5 % aflossing betekent dit in het 1<sup>e</sup> jaar meerkosten van € 546.700 . Verder zal er bij een verplaatsing sprake zijn van extra kosten in de vorm van verhuiskosten, reiskosten personeel, tijdelijk stilliggen werkzaamheden i.v.m. verhuizing. Deze eenmalige kosten worden ingeschat op € 200.000

### Haalbaarheid

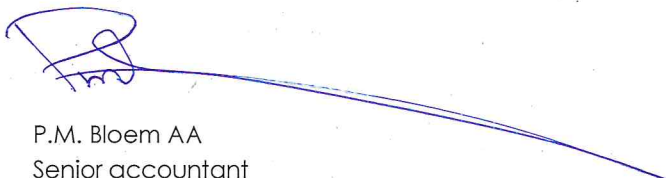
De verplaatsing van het autobedrijf naar een industrieterrein is op basis van de gekozen uitgangspunten financieel niet haalbaar. De marge van Autobedrijf Westerveld was de afgelopen jaren (2022/2023) ca € 38.000. Deze marge is beschikbaar voor het doen van investeringen en het opvangen van tegenvallers. De genoemde marge is dusdanig dat de maximaal haalbare investering de bouw van een bedrijfswoning op de bestaande locatie is. Ook het verplaatsen van de bestaande 2<sup>e</sup> bedrijfswoning naar een locatie in een kern kost dermate meer geld dat dit niet op te brengen is.

<sup>[1]</sup> Bedrag ingeschat aan de hand van normkosten voor de bouw van een woning

<sup>[2]</sup> Investeringsbedragen geschat aan de hand van gegevens autobedrijf Westerveld

<sup>[3]</sup> Grove inschatting opbrengst locatie

Met vriendelijke groet,  
**aaff Accountants en Advies B.V.**



P.M. Bloem AA  
Senior accountant