

## NOTITIE

Onderwerp VAB-beleid, een financiële afweging  
 Project Uitbreiding Vredo Dodewaard B.V.  
 Opdrachtgever Vredo Dodewaard B.V.  
 Projectcode 101196  
 Status Concept 04  
 Datum 5 juli 2018  
 Referentie 101196/18-010.572  
 Auteur(s) mevrouw ir. J.L. Dierx

Gecontroleerd door mevrouw ir. E. Buter  
 Goedgekeurd door mevrouw ir. J.L. Dierx  
 Paraaf



Bijlage(n) Gedetailleerde raming  
 Oordeel huisbankier (4 juli 2017)

Aan Vredo Dodewaard B.V. H. de Vree  
 Kopie Gemeente Neder Betuwe R. Meijer

## 1 INLEIDING

Om de financiële wenselijkheid van verplaatsing naar een industrieterrein te onderzoeken zijn beschikbare industriegronden in de regio verkend, zie tabel 1.1. Het Agripark II in Lingewaard was op het moment van verkennen (begin 2017) de beste optie qua beschikbare oppervlakte en prijs. Een uitgebreide verkenning op overige (gebruikers)criteria heeft nadrukkelijk niet plaatsgevonden.

Tabel 1.1 Prijzen industrieterreinen begin 2017

| Locatie     | Perceelgrootte        | Prijs per m <sup>2</sup> | Opmerking                                                      |
|-------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Over-Betuwe | 38.452 m <sup>2</sup> | EUR 115/m <sup>2</sup>   | beschikbare oppervlakte is te klein                            |
| Lingewaard  | 70.000 m <sup>2</sup> | EUR 135/m <sup>2</sup>   | door de testbaan is een groot oppervlak nodig                  |
| Medel       | 80.000 m <sup>2</sup> | EUR 160/m <sup>2</sup>   | duurste optie en door de testbaan is een groot oppervlak nodig |

Op een nieuwe locatie kan het terrein geheel opnieuw ingericht worden naar bedrijfsoptimale condities. De ontsluiting van het terrein zal gunstiger zijn dan de locatie in Dodewaard.

## 2 RAMING INVESTERINGSKOSTEN

Voor de beide varianten is een raming van de investeringskosten gemaakt op basis van offertes van aannemers en leveranciers. In bijlage I is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de geraamde investeringskosten, tabel 2.1 toont een samenvatting onderverdeeld naar de grootste posten.

Tabel 2.1 Investeringskosten in geval van uitbreiding in Dodewaard en verplaatsing naar Lingewaard x EUR 1.000,00

| Omschrijving                                                  | Uitbreiding in Dodewaard<br>x EUR 1.000,00 | Verplaatsen naar Lingewaard<br>x EUR 1.000,00 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| aankoop grond (fase 1)                                        | 646,00                                     | 5.740,00 <sup>1</sup>                         |
| kaploods 100 x 25 meter (fase 1)                              | 312,00                                     | 312,00                                        |
| testbaan 750 x 6 meter (fase 1)                               | 113,00                                     | 113,00                                        |
| nieuw te bouwen hallen (fase 1)                               | 2.078,00                                   | 5.831,00                                      |
| realisatie elektriciteit, installaties en inrichting (fase 1) | 746,00                                     | 2.258,00                                      |
| verhuizing (fase 1)                                           | 43,00                                      | 522,00                                        |
| nieuw te bouwen constructiehal (fase 3)                       | 886,00                                     | --                                            |
| renovatie monumentale boerderij (fase 2)                      | 1.027,00                                   | --                                            |
| <b>totaal investeringskosten:</b>                             | <b>5.851,00</b>                            | <b>14.776,00</b>                              |

Een belangrijk verschil tussen de twee varianten is de fasering. Bij een uitbreiding zullen de geraamde onderdelen over 1-5 jaar uitgesmeerd kunnen worden, zodat er ingespeeld kan worden op de sterk schommelende agrimarkt en er ook minder in één keer gefinancierd hoeft te worden. Bij een verplaatsing zal de investering als totaal in één keer dienen plaats te vinden, waarbij de mogelijke inkomsten van verkoop van de huidige grond pas later zijn.

Bij een verplaatsing van het bedrijf is de grond op de huidige locatie te verkopen. Deze waarde van de grond inclusief opstal is getaxeerd op 2,6 M€ marktw waarde. Het is uiteraard de vraag of er een partij te vinden is die geïnteresseerd is in deze grond inclusief opstal, de ondergrens in de vorm van de executiewaarde is getaxeerd op 1,9 M€ . Deze inkomsten zullen in de fasering ook pas later plaatsvinden dan de investeringen. Daarnaast zal er bij verplaatsing naar een andere locatie tijdens de verhuizing en inrichting van de bedrijfshallen een periode zijn dat er niet geproduceerd kan worden en de productie dus lager zal zijn.

## 3 OVERIGE OVERWEGINGEN

De accountant merkt op dat het risicoprofiel van het bedrijf vraagt om een terughoudend beleid ten aanzien van grote en langjarige verplichtingen. Flexibel kunnen reageren op economische teruggang in de markt is een voorwaarde voor de gezonde bedrijfsvoering. De investeringskosten voor de gefaseerde uitbreiding op de huidige locatie worden zowel uit bedrijfseconomisch als uit financieringsperspectief als wenselijk beoordeeld.

Een bijkomend voordeel is dat gefaseerde uitbreiding op de huidige locatie in mindere mate de productie beïnvloedt waardoor er geen productiestop en gederfde inkomsten te verwachten zijn. De huisbankier

<sup>1</sup> Door het hernieuwde ontwerp van de testbaan (in de vorm van een 8) vallen de kosten voor de aankoop van grond lager uit omdat op een efficiëntere wijze oppervlakte kan worden aangewend. Uitgaande van een perceel grootte (ongeacht of deze ook in die omvang beschikbaar is in Lingewaard) gelijk aan die in de beoogde situatie op de huidige locatie (42.520 m<sup>2</sup>) zouden de aanschaf kosten EUR 5.740.200,00 bedragen.

oordeelde daarnaast op 4 juli 2017 negatief over de financiering van verplaatsing en uitbreiding elders (uitgaande van een minimaal benodigde investering van EUR 11,9 M€).

## 4 CONCLUSIE

Verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein is vanuit economisch perspectief geen wenselijke en geen reële optie, immers:

- de kosten voor verplaatsing vallen tweemaal hoger uit dan de kosten voor uitbreiding op locatie;
- verplaatsing vergt hoge investeringen die in één keer gedaan moeten worden en niet kunnen worden verspreid over een periode van enkele jaren;
- het risicoprofiel van het bedrijf vraagt om een terughoudend beleid ten aanzien van grote en langjarige verplichtingen. Flexibel kunnen reageren op economische teruggang in de markt is een voorwaarde voor gezonde bedrijfsvoering;
- de huisbankier oordeelde reeds op 4 juli 2017 negatief over de financiering van verplaatsing en uitbreiding elders (uitgaande van een minimaal benodigde investering van 11,9 M€ ).

# I

## BIJLAGE: GEDETAILLEERDE RAMING

| Omschrijving                                                 | Stuksprijzen | huidige locatie<br>dec-17 | locatie Lingewaard<br>dec-17 |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
| Investering grond                                            | €            | 646.000,00                | € 5.740.000,00               |
| nieuw te bouwen hallen                                       | €            | 2.077.544,00              | € 5.831.279,00               |
| <i>Fundering hal (ex. grondwerk/drooghouden/etc.)</i>        | €            | 60.000,00                 | € 180.000,00                 |
| <i>Vloer hal 20CM dik</i>                                    | €            | 235.000,00                | € 705.000,00                 |
| <i>Smeerputten</i>                                           | €            | 100.004,00                | € 116.309,00                 |
| <i>Hal 125 x 40 meter</i>                                    | €            | 1.340.040,00              | € 4.020.120,00               |
| <i>Inrichting kantoor, wasruimtes, etc.</i>                  | €            | 256.000,00                | € 640.000,00                 |
| <i>Roldeur 5x5</i>                                           | €            | 56.000,00                 | € 112.000,00                 |
| <i>Roldeur 2,5 x 2,5</i>                                     | €            | 25.200,00                 | € 47.250,00                  |
| <i>Handzenders</i>                                           | €            | 5.300,00                  | € 10.600,00                  |
| <i>Loopdeur in roldeur</i>                                   | €            | -                         | € -                          |
| nieuw te bouwen constructiehal                               | €            | 886.355,00                | € -                          |
| renovatie monumentale boerderij                              | €            | 1.027.213,55              | € -                          |
| realisatie electriciteit, installaties en inrichting         | €            | 746.400,00                | € 2.258.125,00               |
| <i>Spuitscabine 22 meter</i>                                 | €            | -                         | € 160.000,00                 |
| <i>Vloer spuitcabine</i>                                     | €            | -                         | € 27.500,00                  |
| <i>Spuitinstallatie</i>                                      | €            | -                         | € 88.125,00                  |
| <i>Bovenloopkraan 15 meter 8 ton</i>                         | €            | 178.500,00                | € 433.500,00                 |
| <i>Bovenloopkraan 20 meter 8 ton</i>                         | €            | 179.400,00                | € 448.500,00                 |
| <i>Vloerverwarming hal</i>                                   | €            | 25.000,00                 | € 75.000,00                  |
| <i>Gas en elektravoorziening aanleggen</i>                   | €            | 83.500,00                 | € 250.500,00                 |
| <i>Telefooncentrale / netwerkkabels</i>                      | €            | 50.000,00                 | € 100.000,00                 |
| <i>Lampen / armaturen + alarm aanleggen</i>                  | €            | 45.000,00                 | € 135.000,00                 |
| <i>Buiteninrichting</i>                                      | €            | 170.000,00                | € 510.000,00                 |
| <i>Aanleggen cleanput</i>                                    | €            | 15.000,00                 | € 30.000,00                  |
| Verhuizing                                                   | €            | 43.004,00                 | € 521.804,00                 |
| <i>Nieuwe stellingen maken tbv stafmateriaal</i>             | €            | 10.000,00                 | € 20.000,00                  |
| <i>Verhuizing/aanschaf oliepompen + randappendages</i>       | €            | 10.504,00                 | € 21.008,00                  |
| <i>Verhuizing luchtcompressor + aanleggen ringleiding</i>    | €            | 22.500,00                 | € 45.000,00                  |
| <i>Verhuizing alle bewerkingsmachinesmachines</i>            | €            | -                         | € 214.500,00                 |
| <i>Oververhuizing/nieuwbouw afzuigsystemen</i>               | €            | -                         | € 19.950,00                  |
| <i>Verhuizing plaatwerk + platenmagazijn / stafmateriaal</i> | €            | -                         | € 5.000,00                   |
| <i>Nieuwe magazijn inrichten</i>                             | €            | -                         | € 65.000,00                  |
| <i>Verhuizing / aanschaf rolstelling</i>                     | €            | -                         | € 90.000,00                  |
| <i>Verhuizing kardex</i>                                     | €            | -                         | € 11.346,00                  |
| <i>Verhuizing compleet magazijn voorraad</i>                 | €            | -                         | € 25.000,00                  |
| <i>Overige zaken verhuizen</i>                               | €            | -                         | € 5.000,00                   |
| Kaploods 100 x 25 meter                                      | €            | 312.000,00                | € 312.000,00                 |
| Testbaan 750 x 6 meter (prijs per strekkende meter)          | €            | 112.633,50                | € 112.633,50                 |
| <b>Totaal:</b>                                               | €            | <b>5.851.150,05</b>       | € <b>14.775.841,50</b>       |
| <b>opbrengsten grond</b>                                     | €            | -                         | € -2.600.000,00              |
| <b>netto investeringen</b>                                   | €            | <b>5.851.150,05</b>       | € <b>12.175.841,50</b>       |

# II

## BIJLAGE: OORDEEL HUISBANKIER

**Annemieke Vrij - Nieuwbouw**

---

**From:** [REDACTED]  
**To:** Johan Tollenaar <jtollenaar@vredo.nl>  
**Date:** 04-07-2017 10:21  
**Subject:** Nieuwbouw

---

Beste Johan,

Wij hebben van jou het verzoek ontvangen om de financiering van het verplaatsen van de onderneming Vrede Dodewaard B.V. ontvangen. Op grond van de ontvangen documenten komen wij tot het volgende oordeel.

Over de verplaatsing en uitbreiding elders kunnen wij aangeven dat de totale geschatte kosten ongeveer EUR 14,5 mln meer bedragen dan uitbreiding op de bestaande locatie. Dit is exclusief de opbrengst van de huidige locatie van EUR 2,6mln.

Deze opbrengst van de huidige locatie zou kunnen tegenvallen of de tijdslijn tot verkoop zal lang kunnen zijn. Dit vanwege het specifieke karakter van de bedrijfslocatie. Dit zou kunnen betekenen dat de financiering hoger wordt of dat er een overbruggingsperiode moet worden overeengekomen. Dit brengt risico's met zich mee. Daarnaast verwachten wij dat de verhuiskosten mogelijk hoger kunnen uitvallen vanwege productieverlies.

Wij kunnen stellen dat, zelfs als het voorgestelde wordt behaald, er sprake is van een uitbreiding van minimaal EUR 11,9mln. (opbrengst huidige locatie moet dan minimaal EUR 2,6 mln. zijn). Op basis van de bij ons bekende gegevens, vinden wij deze uitbreiding niet verantwoord. Het huidige obligo bij de Rabobank groep bedraagt actueel EUR 13,5mln (inclusief EUR 2mln. seizoen). Een uitbreiding van minimaal EUR 11,9 mln extra is dan te hoog.

Voor dit oordeel baseren wij ons alleen op de bij ons bekende gegevens waaronder de rapportage van Witteveen & Bos. Wij hebben geen oordeel over de onderbouwing van de verschillende scenario's. Aan het bovenstaande bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Iedere financiering aanvraag zal op zijn merites worden beoordeeld en gefiatteerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Rabobank West Betuwe**

Telefoon (0344) 62 96 00

[grootzakelijk.westbetuwe@rabobank.nl](mailto:grootzakelijk.westbetuwe@rabobank.nl)

[www.rabobankwestbetuwe.nl](http://www.rabobankwestbetuwe.nl)

[www.twitter.com/rabowestbetuwe](https://www.twitter.com/rabowestbetuwe)

Postbus 220, 4000 AE Tiel

Laan van Leeuwenstein 4, 4191 NB Geldermalsen

Coöperatieve Rabobank U.A. KvKnummer 30046259

Rabobank disclaimer: <http://www.rabobank.nl/disclaimer>

---

Rabobank disclaimer: <http://www.rabobank.nl/disclaimer>