

Bedrijfsplan

Werktuig en Bouwdienst Denekamp
Hanzeweg 33
7591 BK Denekamp

Project : bedrijfsverplaatsing W&B Denekamp van de Hanzeweg 33, 7591 BK Denekamp naar een nieuwe locatie aan de Brandlichterweg te Denekamp. Hier worden benodigde bedrijfspanen opgericht nadat het terrein gedeeltelijk gesaneerd wordt.



Projectcode	: JZI-DL 759134
Datum	: April 2014
Opdrachtgever	: Werktuig- en Bouwdienst Denekamp
Contactpersoon	: dhr. F. Kuiper
Gemeente	: Dinkelland
Contactpersoon	: Jacco Pronk
Uitvoering	: CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. V. Tijms
Status	: Definitief

CUMELA Nederland is de brancheorganisatie voor cumelabedrijven, de specialisten in groen, grond en infra. In de cumelasector zijn 24.000 medewerkers in bijna 2400 ondernemingen samen goed voor een jaaromzet van bijna drie miljard euro. CUMELA Nederland groeit naar 2000 lid bedrijven, van klein tot groot en actief op velerlei gebied: agrarisch loonwerk, aanleg en onderhoud van groenstroken, sportterreinen en natuur- en recreatieterreinen, meststoffendistributie en grond-, weg- en waterwerken in brede zin.

Nagenoeg alle bedrijven in de provincie Overijssel zijn in het buitengebied i.c. landelijk gebied – gevestigd (ca. 98%). Deze bedrijven bieden een stabiele werkgelegenheid aan vele arbeidskrachten en hebben een groot markteconomisch aandeel. De ondernemingen 'bewerken' op enerlei wijze, als cumelabedrijf in de vorm van verhuur of (onder)aanneming, 75 - 80% van de gronden (landbouw, watergangen, natuur, infrastructuur, etc.) binnen de provincie Overijssel. De bedrijven zijn in hoofdzaak op de lokale markt/opdrachtgevers georiënteerd.





Inhoudsopgave	Bladzijde
<i>Bedrijfsplan</i>	<i>1</i>
<i>1 Inleiding:</i>	<i>4</i>
<i>2 Beschrijving onderneming</i>	<i>5</i>
2.2 Werktuig- en bouwdienst Denekamp in 2013.....	6
2.3 Omzetverdeling van de verschillende onderdelen.....	7
2.4 Toekomstvisie	8
<i>3 Organisatie</i>	<i>11</i>
3.1 Organisatieschema	11
3.2 interne organisatie.....	12
<i>4 Investerings</i>	<i>12</i>
<i>5 Financiële getallen</i>	<i>13</i>
<i>6 Samenvattend</i>	<i>14</i>



1 Inleiding:

Dit bedrijfsplan is geschreven om duidelijkheid te verschaffen over het bedrijf en de werkzaamheden van de Werktuig- en Bouwdienst Denekamp. Beschreven wordt de historie, hoe het bedrijf nu werkt en wat de toekomstvisie is.

De Werktuig- en Bouwdienst Denekamp is uit zijn jasje gegroeid aan de huidige locatie waarbij van een tweetal percelen gebruik gemaakt wordt die aan beide zijden van de weg liggen. Daarnaast worden er momenteel meerdere loodsen in het buitengebied gehuurd voor machineopslag/stalling. Ook vindt er op het industrieterrein, waar het bedrijf nu gevestigd is, een herstructurering plaats waarbij, in de nieuwe situatie, een bedrijf als W&B Denekamp niet meer past. Daarom gaat W&B Denekamp de bedrijfslocatie verplaatsen van de Hanzeweg 33, 7591 BK te Denekamp naar een nieuwe locatie aan de Brandlichterweg te Denekamp. Deze locatie (voormalige vuilstort) was eigendom van de gemeente Dinkelland. Hier worden benodigde bedrijfspanden opgericht nadat een het terrein gedeeltelijk gesaneerd wordt.

Uiteraard zijn wij bereid dit bedrijfsplan mondeling toe te lichten indien daaraan behoefte is.

Beschrijving van de onderneming

2.1 Historie van het bedrijf

W&B Denekamp is een typisch agrarisch loonbedrijf, in 1950 opgericht door een aantal agrariërs, destijds onder de naam Coöperatieve Werktuigen Vereniging "Helpt Elkander".

Het doel voor het oprichten van de Coöperatie was vrij eenvoudig. Agrariërs waren als individu niet in staat één (of meerdere) dure machine(s) aan te schaffen om hun land te bewerken of hun landbouwproducten te oogsten. Door de gezamenlijke aanschaf van de leden en het beheer door de Coöperatie kon elk lid op die manier, tegen een redelijke vergoeding, gebruik maken van de machines van de Coöperatie. Het aantal leden groeide toentertijd snel, in het begin waren er ca. 200 leden.

In de loop der jaren is er qua structuur niet veel veranderd. Wel konden ook "niet leden" tegen vergoeding gebruik maken van de machines. De Coöperatie groeide dan ook aanzienlijk. In de jaren '80 werd Transportbedrijf Fischer B.V. overgenomen. Hiermee werden ook de activiteiten van transport, zand en grindhandel toegevoegd aan de bedrijfsactiviteiten van de Coöperatie. Begin 2001 werden eveneens de agrarische activiteiten van Loonbedrijf Zanderink uit Beuningen(Ov) overgenomen.



Door toename van de activiteiten ontkwam ook de Coöperatie er niet aan om flink te gaan investeren in het verwerven van kennis en het toepassen van managementsystemen zoals Veiligheids Checklist Aannemers (VCA*).

Door overheidsmaatregelen was het noodzakelijk de bedrijfsnaam te veranderen, terwijl de huisstijl en het logo ook aan vernieuwing toe waren. Om niet te radicaal met het verleden af te rekenen werd de naam Coöperatie Werktuig & Bouwdienst, afgekort naar W & B Denekamp.

1.2 Werktuig- en bouwdienst Denekamp in 2013

Inmiddels is W&B Denekamp een belangrijke speler binnen de agrarische mechanisatie voor Denekamp en de wijde omgeving. Het bedrijf houdt zich bezig met de meest uiteenlopende werkzaamheden in de agrarische sector, van grondbewerking, zaaien, onkruidbestrijding, tot en met het oogsten van vele gewassen. Ook het hakselen van stro behoort tot het agrarisch loonwerk. Om de klanten zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn beschikken we over ervaren personeel met de juiste machines. Inmiddels zijn er 30 personeelsleden die allen uit Denekamp of de directe omgeving komen. W&B Denekamp is hiermee een middelgrote werkgever binnen de gemeente Dinkelland en daarmee van economisch belang voor de gemeente.

Het hedendaagse, moderne loonwerkbedrijf is al vele jaren niet enkel meer een bedrijfstak welke uitsluitend of overwegend diensten verricht met behulp van personeel en (specifieke) machines ten behoeve van de agrarische onderneming in de directe omgeving van de vestigingsplaats.

Door enerzijds autonome en economische gevolgen in de agrarische sector (sterke afname van aantal agrariërs) en anderzijds door de invloed van regelgeving (waaronder uitrijverboden, scheurverbod, beheersreglementen, etc.) zijn de afgelopen decennia de uit te voeren werkzaamheden voor agrariërs afgenomen én moeten de werkzaamheden in een steeds korter tijdsbestek uitgevoerd worden. Het is vanuit oogpunt van bedrijfseconomisch belang, efficiency, rendement van personeel en machines niet meer dan logisch c.q. absoluut noodzakelijk dat de loonwerkbedrijven, respectievelijk W&B Denekamp, zich ook met hun diensten zijn gaan richten op andere marktpartijen (w.o. gemeente, particulieren, aannemers, e.d.) om zodoende een jaarrond werk te kunnen realiseren. Voornoemde is ook bij W&B Denekamp het geval. Alleen van het zogenaamde agrarische loonwerk, hoewel dit verreweg nog steeds de grootste tak van het bedrijf is, kan het bedrijf al vele jaren simpelweg 'niet bestaan'. Verbreiding van het dienstenpakket én effectieve en efficiënte benutting van reeds aanwezige machines en personeel is absoluut noodzakelijk geweest om bestaansrecht te behouden en toekomstperspectief te verwezenlijken. Daarom zijn de werkzaamheden in de cultuurtechnische sector de laatste jaren langzaam uitgebreid. De aanplant, onderhoud en afvoer van groen, het rooien en zagen horen tot deze werkzaamheden. Bermond onderhoud en het aanleggen van grasbetonstenen als bermverharding en slootonderhoud zijn daarnaast ook een belangrijk onderdeel van onze cultuurtechnische werkzaamheden. Opdrachtgevers zijn agrariërs, gemeenten, provincies en collega loonbedrijven.

Als laatste wordt ook gewerkt in de grond- weg- en waterbouw sector (GWW), wat een mooie aanvulling is op al onze andere werkzaamheden en bovendien de oplossing is om voor jaarrond werk te zorgen. Door te beschikken over de juiste machines voor deze werkzaamheden, welke ook voor het cultuurtechnische werk gebruikt worden, is het bedrijf, weliswaar als ondergeschikte activiteit, ook werkzaam in deze sector. U moet hierbij denken aan het uitgraven van bouwputten bij agrariërs, particulieren e.d.

-Indeling werkzaamheden

In relatie tot de werkzaamheden van W&B Denekamp is het relevant om een onderscheid tussen agrarisch loonwerk en cultuurtechnisch werk aan te brengen. Dit aspect komt ook meer expliciet tot uiting in de verplichtstellingsbeschikkingen van de van toepassing zijnde bedrijfstakpensioenregeling in casu werkingssfeer van de CAO (Bouw) versus CAO LEO.

Op grond van het algemeen verbindend verklaren van de CAO Bouw zouden cultuurtechnische werken onder deze CAO / bedrijfstak geschaard worden. Na protest van CUMELA Nederland is uiteindelijk door de Minister van Sociale zaken besloten dat er sprake is van overlap en dat – beknopte weergave – cultuurtechnische (grond-)werken, niet direct verband houdend met de agrarische- en/of hovenierssector wel onder de verplichtstelling van pensioenfonds Landbouw / CAO LEO vallen.

Naar aanleiding van deze problematiek is een – niet uitputtende – lijst opgesteld met werkzaamheden waarbij duidelijkheid wordt gegeven tussen ‘cultuurtechnische (grond-)werken ofwel de rubricering van werkzaamheden in relatie tot de van toepassing zijnde arbeidsrechtelijke werkingssfeer van een bedrijf. De meeste werkzaamheden vinden dan ook in het buitengebied plaats.



1.3 Omzetverdeling van de verschillende onderdelen.

Werkzaamhedenverdeling:

70% Loonwerk waarvan:	40% agrarisch 30% agrarisch gerelateerd (cultuurtechnisch)
30% Grondverzet waarvan:	40% GWW (grond/weg/waterbouw) 60% Overig grondverzet

Verdeling in werkuren:

90% Loonwerk waarvan:	55% agrarisch 35% agrarisch gerelateerd (cultuurtechnisch)
10% Grondverzet waarvan:	30% GWW (grond/weg/waterbouw) 70% Overig grondverzet

Tabel werkzaamheden:

Loonwerk agrarisch:	Loonwerk cultuurtechnisch:	Grondverzet:
Maïs hakselen	Sloten maaikorven	Zandvervoer
Stro hakselen	Aanleg visvijvers	Kraanwerkzaamheden
Mest strooien	Aanleg kikkerpoelen	Bestratingswerk
Bouwland injecteren	Berm onderhoud	Shovelwerk
Graan zaaien	Sloten schonen	
Gras hakselen	Onderhoud zandpaden in bos	
Maïs poten	Onderhoud bos/natuur	
Maaidorsen	Aanleg sloten Waterschap	
NTS spuiten	Onderh. sloten Waterschap	
Zode bemesten	Kilveren landbouwgronden	
Ploegen	Bermen maaaien	
Gras maaaien	Bermen frezen	
	Bermen inzaaien	

De werkzaamheden worden al vele jaren op gelijke wijze verricht. Het machinepark is zo opgezet zodat de meeste machines voor de verschillende onderdelen uitgewisseld kunnen worden. Voor wat betreft de toekomst is er geen enkele reden om te verwachten dat deze verdeling in omzet en uren, naar de toekomst toe, zal wijzigen. Bovendien heeft het bedrijf geen plannen voor wijzigingen.

Gezien de activiteiten van het bedrijf (in hoofdzaak agrarisch loonwerk) is het noodzakelijk dat het bedrijf zich “tussen” zijn klanten bevindt. Vanwege economisch gronden (korte rijafstanden) en verkeersveiligheid (rijden met grote, brede landbouwvoertuigen) is het logisch dat een loonbedrijf zich bevindt midden in zijn werkgebied zijnde het buitengebied.

1.4 Toekomstvisie

Een loonbedrijf is een onderneming die een strakke organisatie en aansturing vereist. Dit betekent dat planning en organisatie vanaf één plek dient plaats te vinden. Als dit niet mogelijk is dan heeft dit grote gevolgen voor het financieel resultaat. Als werknemers bij terugkomst van een werk niet meteen aan ander werk gezet worden lopen de niet productieve arbeidsuren extreem op. Concreet betekent dit dat het geen optie is om vanuit de huidige locatie te zoeken naar meer efficiëntie, uitbreiding elders op het industrieterrein of op een ander industrieterrein. Het betekent concreet dat de huidige locatie in zijn geheel verkocht moet worden en de nieuwe locatie ontwikkeld dient te worden.

De strategie van het bedrijf, het breed ontzorgen van klanten door bijvoorbeeld de planning van alle werkzaamheden binnen de landbouw op zich te nemen, zal naar de toekomst toe een zeer belangrijk aandachtspunt worden. Visie en kennis van de ontwikkelingen in de markt, door deelneming aan studieclubs, bijeenkomsten van de brancheorganisatie en scholing van medewerkers en (eigen)ontwikkeling van specialistische machines, zijn de sterke punten van de Werktuig- en Bouwdienst Denekamp. Naar de toekomst toe zal er steeds meer vraag ontstaan naar specialisatie, vanuit de nieuwe locatie, meer ruimte en mogelijkheden, is de W&B Denekamp er klaar voor.

Op de huidige locatie ontbreekt het aan mogelijkheden om te komen tot betere efficiëntie. De huidige locatie is al te klein van opzet voor de huidige omvang van het bedrijf en heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het belemmert de ontwikkeling van de onderneming. Door het steeds groter worden van de landbouwmachines is er behoefte aan uitbreiding, ook dienen de steeds geavanceerdere machines binnen gestald te worden, kwetsbare elektronica etc. maken dat noodzakelijk. Specialisatie landbouw vraagt een grote diversiteit aan machines. Er komen dus meer agrarische machines die minder algemeen ingezet kunnen worden. Daarnaast liggen de bedrijfsgebouwen momenteel aan weerszijden van de Hanzeweg. Op meerdere gehuurde locaties worden nu de machines ondergebracht om alles te kunnen stallen en op te slaan. Dit is zeker vanuit bedrijfseconomisch oogpunt af te raden. De extra reistijd die hierdoor benodigd is valt niet door te belasten aan de klant. Dit betekent dat werknemers langer onderweg zijn en minder tijd met uitvoerende werkzaamheden bezig zijn. Deze improductiviteit geeft een daling van het rendement. Het verlies van effectieve arbeidstijd bedraagt hierdoor, naar schatting, ruim 3%. Op het bedrijf zijn 30 werknemers werkzaam en dit betekent dat op jaarbasis 1 FTE hierdoor improductief wordt. Eén FTE staat voor € 40.000,-.

Bedrijfsplan W & B Denekamp

Door het extra vervoer over de weg neemt ook het brandstof verbruik toe, is er meer slijtage van remmen en banden. De totale extra kosten voor brandstof, remmen en banden als gevolg van extra afstand naar gehuurde locaties wordt op jaarbasis geschat op € 20.000,-.

Om de huidige activiteiten en marges te kunnen behouden zal er efficiënter gewerkt moeten worden. Efficiëntere inzet van machines en personeel is dan noodzakelijk. Dit is mogelijk door alle activiteiten onder te brengen op één locatie. Op de nieuwe locatie zullen naast nieuwe bedrijfsgebouwen ook opslagen voor grondstoffen moeten komen. U dient hierbij te denken aan een opslag voor zand, grond, puingranulaat en andere bouwstoffen die bij de werken benodigd zijn. Ook dient er een opslag te komen voor bouw- sloopafval en schoon puin. Belangrijk is ook dat de locatie makkelijk toegankelijk is voor derden, het bedrijf wil de mogelijkheid bieden om een aanhanger met zand of grond op te kunnen komen halen. Hierdoor ontstaat een kans voor acquisitie. Daarnaast blijven wij onze leden de mogelijkheid bieden om hun machines voor reparaties aan te bieden. Al met al is het niet de bedoeling de komende 10 jaar sterk te groeien. Wel is het noodzakelijk dat het bedrijf in een wat ruimer jasje komt te zitten. Mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen moeten daarom wel geboden worden.

Daarnaast zijn er, gezien de huidige omvang van het bedrijf, investeringen nodig op de huidige locatie welke bedrijfseconomisch onverantwoord zijn en daarnaast praktisch niet uitvoerbaar. U dient hierbij te denken aan investering in best beschikbare technieken (BBT) en investeringen gerelateerd aan arbeidsomstandigheden. De nieuwe locatie Brandlichterweg biedt voldoende mogelijkheden ten aanzien van bebouwing (en eventuele toekomstige uitbreidingen) en geen beperkingen.

-Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is v.w.b. W&B Denekamp een particulier initiatief. De financiële en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van Loon- en W&B Denekamp (initiatiefnemer) De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. Inmiddels hebben verschillende banken verklaard financieringen voor de nieuwe locatie te willen verstrekken.

De Werktuig- en Bouwdienst Denekamp zal eigen arbeid en kennis inzetten bij het saneren en inrichten van deze locatie. Tot slot is de ligging van de locatie logistiek ideaal. Het bedrijf blijft gevestigd binnen zijn werkgebied en daarmee worden onnodige verkeersbewegingen met de grote (landbouw)machines voorkomen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede maar blijft dan ook bedrijfseconomisch verantwoord.

Door de verplaatsing van het bedrijf naar de Brandlichterweg zal de Werktuig- en Bouwdienst Denekamp door, met name efficiëntievoordelen, kosten te besparen en naar de toekomst toe, als gezonde onderneming, werkgelegenheid blijven bieden aan de 30 personeelsleden.

Bedrijfsplan W & B Denekamp

Tot slot is een belangrijk punt voor de bedrijfsontwikkeling van Werktuig- en Bouwdienst Denekamp dat zowel de aanbieders als de afnemers het bedrijf steeds beter en vaker weten te vinden. Door de realisatie van de nieuwe locatie voor de bedrijfsuitvoering, welke bovendien logistiek gunstiger gelegen is, zal dit de uitstraling en positie in de markt zeker verder versterken.

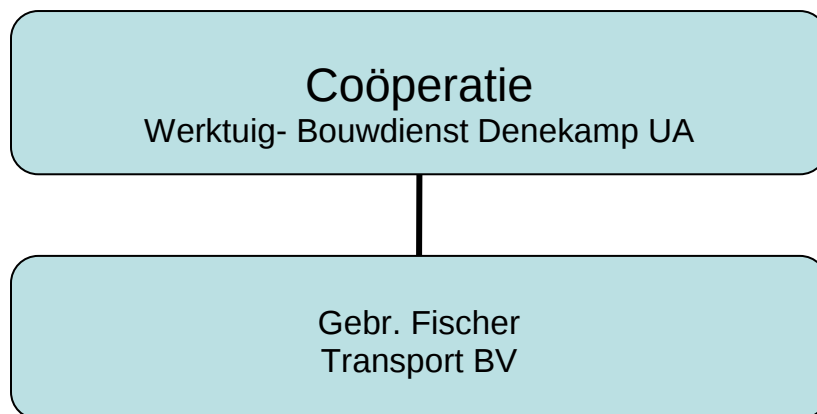


2 Organisatie

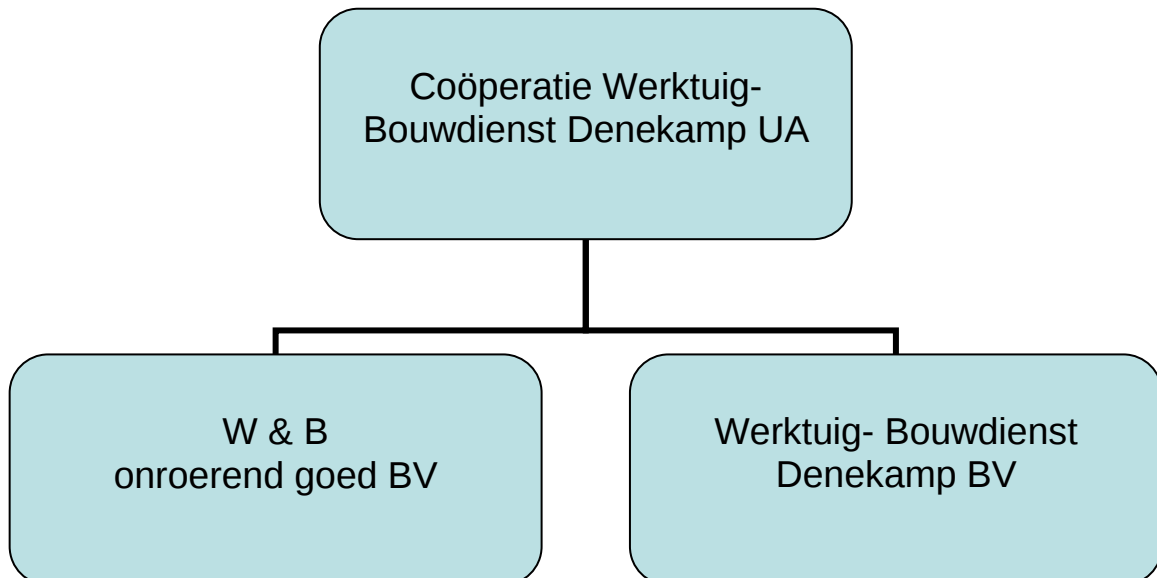
2.1 Organisationschema

De Werktuig- en Bouwdienst Denekamp wordt op dit moment uitgeoefend in de vorm van een Coöperatie. We zijn voornemens deze structuur te gaan wijzigen. De huidige structuur kent belemmeringen in de aansturing van de onderneming. Ook is het financieel aantrekkelijker (belastingtechnisch) om de organisatie te wijzigen naar onderstaand model.

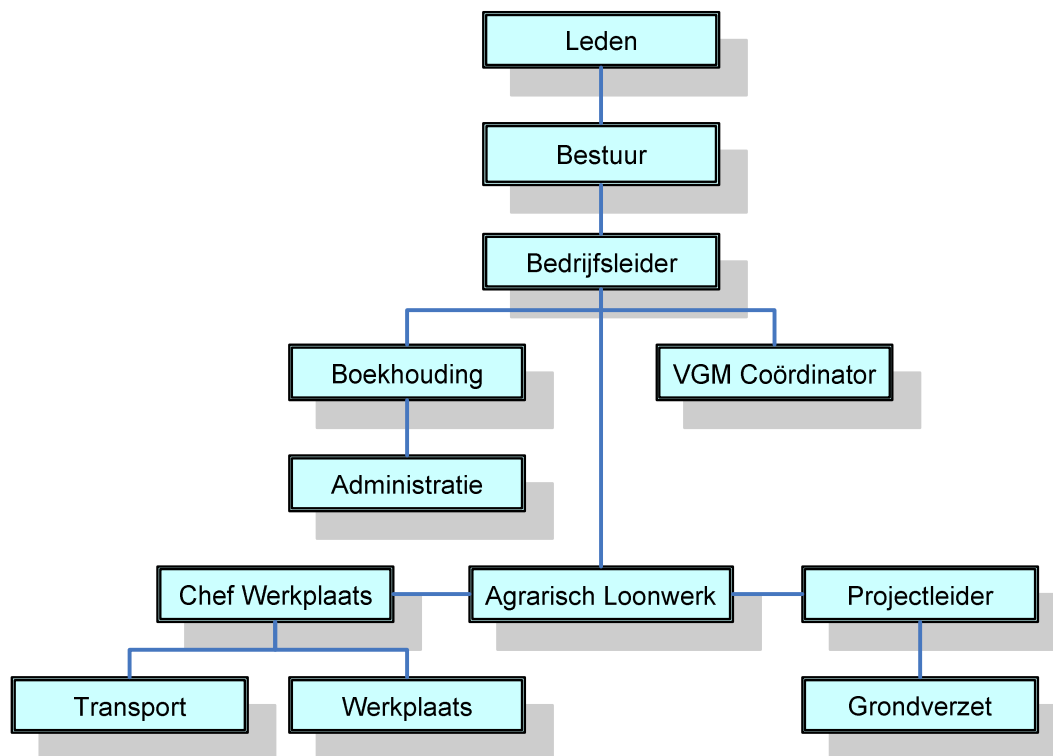
Huidige ondernemingsstructuur



Gewenste ondernemingsstructuur



2.2 interne organisatie



3 Investeringsen

De investeringen voor vestiging aan de locatie Brandlichterweg zullen vermoedelijk ongeveer € 1.845.000,- bedragen

Deze investeringen kunnen procentueel omgezet worden in meerdere delen :

- o Aankoop (11.000 m2) bedrijfsterrein ca. 15,5%
- o Aankoop (9.000 m2) bos ca. 0,75%
- o Sanering terrein ca. 12,3%
- o Vergunningen ca. 3,3%
- o Nieuwbouw bedrijfspanden ca. 41,2%
- o Bestrating en inrichting terrein ca. 17%
- o Voorzieningen ca. 1,35%
- o Inventaris ca. 4,7%
- o Renteverlies ca. 1,3%
- o Voorfinanciering BTW ca. 1%
- o Onvoorzien ca. 1,6%

4 Financiële getallen

De jaarrekening 2012 is inmiddels gereed en goedgekeurd door de leden.

<u>Liquiditeit</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Current ratio	1,00	0,70	1,36	1,01	0,89	0,99
Quick ratio:	0,94	0,62	1,26	0,92	0,83	0,90
<u>Vermogen</u>						
Eigen vermogen	974.367	1.047.569	1.180.860	1.240.069	1.188.227	1.266.716
Vreemd vermogen	1.655.682	1.768.019	1.704.122	1.625.390	1.397.224	1.596.465
<u>Solvabiliteit:</u>						
Solvabiliteit	37,05%	37,21%	40,93%	43,28%	45,96%	44,24%
Debt ratio:	62,95%	62,79%	59,07%	56,72%	54,04%	55,76%
Interest coverage ratio	263,32%	209,46%	477,25%	298,82%	-206,46%	404,47%
Cash flow / interest ratio	727,30%	1031,36%	782,42%	2367,81%	982,64%	1884,82%
Cash flow / coverage ratio	276,20%	492,40%	163,94%	792,39%	-475,94%	465,99%
<u>Werkkapitaal</u>						
Netto werkkapitaal	1.046	-263.893	225.719	10.062	-92.052	-10.555
Werkkapitaal in % van balanstotaal	0,1%	-14,9%	13,2%	0,6%	-6,6%	-0,7%
<u>Rentabiliteit</u>						
Rentabiliteit eigen vermogen	8,65%	6,99%	11,29%	4,77%	-7,57%	7,85%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,08%	4,38%	2,68%	1,58%	2,12%	2,03%
Rentabiliteit totale vermogen	6,98%	6,08%	8,03%	2,94%	-2,33%	4,61%
<u>Omzet</u>						
Omzet	3.055.651	3.050.302	3.232.080	3.099.739	3.113.046	3.113.808
Indices (2007 = 100)	100%	100%	106%	101%	102%	102%

5 Samenvattend

In de afgelopen jaren heeft de Werktuig- en Bouwdienst Denekamp zich tot een sterke speler in de markt ontwikkeld en plukt daar nu de vruchten van.

Hoewel de afgelopen jaren de markt sterk onder druk stond en nog steeds staat heeft de W&B Denekamp desondanks kans gezien de cashflow op peil te houden en de omzet zelfs (licht) te laten groeien. Door de diversiteit van de activiteiten is het netwerk van de W&B Denekamp fors uitgebreid wat tevens weer tot nieuwe markten toegang biedt.

Zoals onder het kopje “toekomstvisie” is vermeld zal het zo zijn dat er door de bedrijfsverplaatsing naar de nieuwe locatie zowel efficiëntie- als arbeidsbesparende voordelen kunnen worden behaald. Investeren op de huidige locatie is niet wenselijk, feitelijk onzinnig, gezien de beperkingen die dit met zich meebrengt. Daarnaast is het door, onder andere de marktontwikkelingen, noodzakelijk om kwalitatief en efficiënter te kunnen werken. Deze voordelen zullen stapsgewijs gerealiseerd kunnen worden.

Ook heeft de gemeente aangegeven dat het voortzetten van bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie niet wenselijk is.

De combinatie van een nieuwe locatie met bijbehorende uitstraling, betere efficiëntie en uitbreidingsmogelijkheden is een goede basis het bedrijf verder te professionaliseren en uit te bouwen.

In onze ogen bieden genoemde argumenten alsmede de financiële kengetallen een juiste basis om voor de Werktuig- en Bouwdienst Denekamp te verplaatsen naar het perceel aan de Brandlichterweg. Wij vertrouwen erop dat de gemeente hierbij en positieve houding aanneemt.

Vincent Tijms



Juridisch adviseur omgevingsrecht
Cumela Advies

