



Bedrijfseconomische gevolgen bedrijfsverplaatsing

Definitief Eindrapport

Uitgevoerd in opdracht van:
Royackers Betoncentrale Milheeze B.V.

Opgesteld door:
ETIN Adviseurs

's-Hertogenbosch, 14 maart 2008

Inhoudsopgave

Bijlage.....	2
1. Inleiding	1
2. Het bedrijf; analyse van de huidige situatie	2
2.1 Outillage.....	2
2.2 Activiteiten.....	2
2.3 Personeel; aantal en kenmerken	3
2.4 Geografische spreiding van de klantenkring	4
2.5 Bedrijfsresultaten	5
2.6 Financiële ruimte voor bedrijfsplannen	6
3. De branche	8
3.1 Trends.....	8
3.2 Omzetontwikkeling.....	9
3.3 Conclusie voor Royackers B.V.	9
4. Verplaatsing alternatief?	10
4.1 Benodigde investeringen	10
4.2 Bij verplaatsing worden ook de exploitatiekosten beïnvloed	11
4.3 Bedrijfseconomische stimulans verplaatsing?	12
4.4 Conclusie	14
5. Eindconclusie.....	16

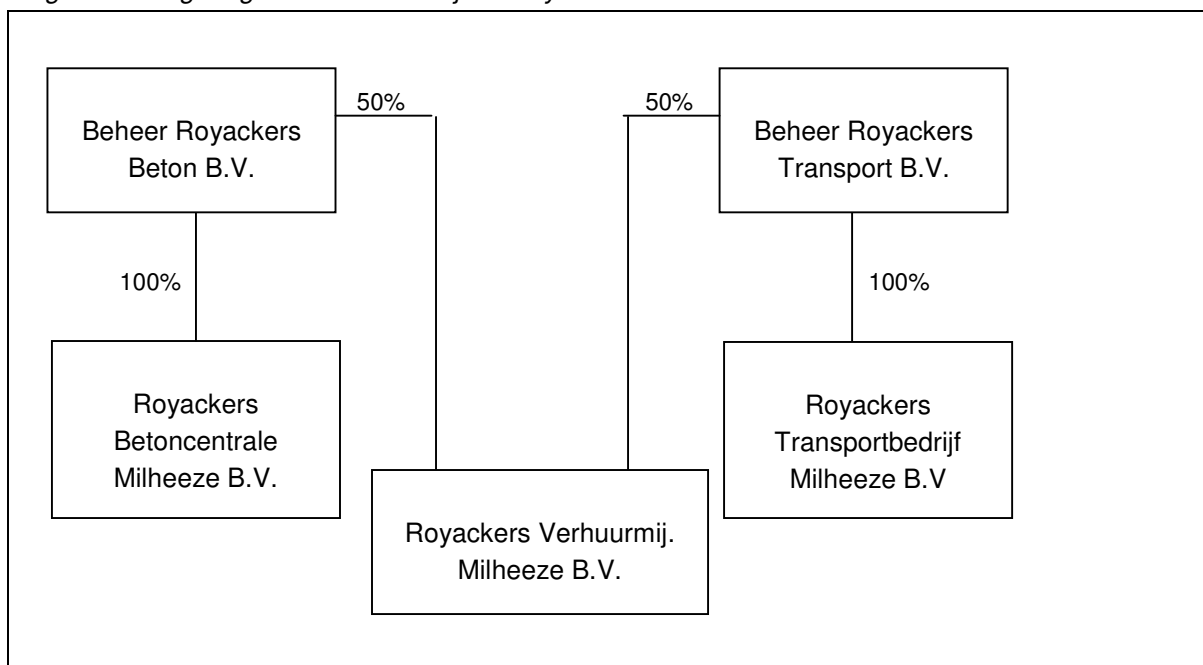
Bijlage

1. Inleiding

Royackers Betoncentrale Milheeze B.V. is gevestigd aan het Hof 2 te Milheeze. De familie Royackers heeft op die locatie in 1936 een transportbedrijf opgericht. Op dit bedrijfsterrein is in 1981 het bedrijf uitgebreid met een betoncentrale. In figuur 1.1 is een schematisch overzicht van de bedrijfsstructuur van de bedrijven Royackers opgenomen.

Vanaf de start tot heden is de betonpoot van het bedrijf, Royackers Betoncentrale Milheeze B.V. (in het vervolg Royackers B.V. genoemd), uitgegroeid tot een middelgrote onderneming met 17 mensen (exclusief de directie) in dienst.

Figuur 1.1 Organogram van de bedrijven Royackers



Bron: Royackers B.V. 2007

Voor haar toekomstige ontwikkeling heeft Royackers B.V. extra ruimte nodig. Aan deze ruimtebehoefte zou tegemoet kunnen worden gekomen met een aanpalend perceel dat al in bezit is van Beheer Royackers Beton B.V. dan wel door een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein elders. In dat tweede geval ligt een verplaatsing naar een bedrijventerrein in de gemeente Gemert-Bakel waartoe ook de huidige vestigingsplaats Milheeze behoort, het meest voor de hand.

Royackers B.V. heeft ETIN Adviseurs gevraagd de bedrijfseconomische gevolgen van een bedrijfsverplaatsing in beeld te brengen.

2. Het bedrijf; analyse van de huidige situatie

2.1 Outillage

Royackers B.V. beschikt momenteel over een bedrijfsterrein ter grootte van circa 8.500 m² netto. De totale bedrijfskavel, die 9.250 m² groot is, wordt gedeeld met Royackers Transportbedrijf Milheeze B.V. Dit geldt letterlijk voor het onbebouwde verharde terreingedeelte dat tijdens bedrijfsuren dienst doet als manoeuvreerruimte voor de betonmortelcentrale en buiten die uren als plaats om de vrachtwagens op te stellen.

De eigenaar van het huidige bedrijfsterrein is Royackers Verhuurmij. Milheeze B.V. (zie figuur 1.1).

Royackers B.V. heeft momenteel de beschikking over zeven truckmixers ('beton-auto's'); drie mixers hebben een mengtrommelinhoud van 10 m³, drie van 15 m³ en een pompmixer van 7 m³. Daarnaast heeft het bedrijf nog een aparte betonpomp (vrachtauto).

De truckmixers worden 's-avonds en 's-nachts op het terrein gestald, te samen met de, momenteel veertien, vrachtauto's van het transportbedrijf.

Op het bedrijfsterrein bevinden zich behalve een installatie voor de fabricage van betonmortel ook opslagbunkers voor zand en grind alsmede opslagsilo's voor cement.

Voor de winning van het water dat benodigd is voor de productie van betonmortel, beschikt men over een eigen put.

2.2 Activiteiten

De activiteiten van Royackers B.V. bestaan in de eerste plaats uit de vervaardiging en levering van stortklare betonmortel. Deze activiteit was in 2006 goed voor 60% van de omzet. Daarnaast is ook het storten van (mest)kelders, liftschachten, parkeergarages, zand-, grind- en zoutbunkers en vloeren een belangrijke activiteit van het bedrijf (zorgt in 2006 voor 33% van de omzet).

Royackers B.V. heeft hiervoor een gespecialiseerde ploeg medewerkers in dienst.

De inzet van pompen draagt voor 6% (2006) aan de omzet bij, de laatste 1% is onder meer afkomstig van de verkoop van zand en grind. Deze verdeling lijkt, voor zover dat op basis van gegevens over slechts twee jaren kan worden geconcludeerd, redelijk stabiel.

2.3 Personeel; aantal en kenmerken

Functies

Het personeel van Royackers B.V., buiten de directie, is naar functie als volgt samengesteld:

Tabel 2.1: Personeel, exclusief directie, naar functie (2007)

Functie	Aantal
Molenbaas	1
Planner	2
Medewerker bekisting	7
Chauffeur	3
Chauffeur in combinatie met bekisting/pomp	3
Voorwerker	1
Totaal	17

Bron: Royackers B.V. 2007

Leeftijd

De leeftijd van de medewerkers van Royackers B.V. varieert tussen de 20 en de 59 jaar. Een nadere verdeling van het personeel naar leeftijd is in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 2.2: Personeelsomvang naar leeftijdsklassen (2007)

Leeftijdsklasse	Aantal	%
20-29 jaar	4	23,5
30-39 jaar	6	35,4
40-49 jaar	3	17,6
50 jaar en ouder	4	23,5
Totaal	17	100,0

Bron: Royackers B.V. 2007

Uit een recente sectorstudie naar toeleveranciers in de bouw¹ blijkt dat op het moment ongeveer een kwart van het personeelsbestand in de hout- en bouwmaterialenindustrie ouder is dan 50 jaar. Het beeld van het personeelsbestand van Royackers B.V. beantwoordt aan dit plaatje. De zo juist vermelde studie noemt ook voor de bouwtoelevering de vergrijzing een punt van groeiende zorg. Door de uitstroom van de oudere werknemers zal de arbeidsmarkt in de komende jaren verkrappen. In de sector, zo wordt gesteld, is nu al een tekort aan leidinggevend, technisch en administratief personeel, als ook aan goed geschoolde vakmensen. De leeftijdsopbouw bij Royackers B.V. ziet er redelijk gezond uit (zie ook de navolgende tabel). Het is in dit licht wel zaak dat het bedrijf de medewerkers in met name de leeftijdsklasse 30-39 jaar aan zich weet te binden, en daarnaast in de jongere leeftijdsklasse voor aanwas zorgt als oudere werknemers op enig moment vertrekken.

¹ Economisch bureau ING, i.s.m. Hibin en NVTB. Sectorstudie Toeleveranciers Bouw. Januari 2007

Duur dienstverband

Over het algemeen is er weinig verloop binnen het bedrijf. Negen medewerkers (53%) zijn drie jaar of langer bij langer bij Royackers B.V. werkzaam waarvan zeven (41% van totaal) zeven jaar of langer. In de navolgende tabel wordt een link gelegd met de leeftijd van het personeel.

Tabel 2.3: Relatie duur dienstverband en leeftijd (2007)

Leeftijdsklasse	Duur dienstverband					
	Minder dan 5 jaar	5-9 jaar	10 jaar of langer	totaal		
				absoluut	%	
20-29 jaar	3	1	-	4	23,5	
30-39 jaar	4	2	-	6	35,4	
40-49 jaar	2	-	1	3	17,6	
50 jaar en ouder	1	1	2	4	23,5	
Totaal	absoluut	10	4	3	17	100,0
	%	58,9	23,5	17,6	100,0	

Bron: Royackers B.V. 2007

Woonplaats

De geografische verspreiding van de woonplaatsen van de medewerkers van Royackers B.V. is beperkt. Op twee na alle medewerkers zijn woonachtig in de gemeente Gemert-Bakel. Negen daarvan wonen bovendien in de vestigingsplaats van het bedrijf, de kern Milheeze.

Er kan, gelet op de historie van het bedrijf en de woonplaats van het personeel, worden gesteld dat het bedrijf stevig is geworteld in de kern Milheeze.

2.4 Geografische spreiding van de klantenkring

Betonmortel is beperkt houdbaar. Het moet binnen twee uur na aanmaak verwerkt zijn. Hierdoor ontstaat een lokale dan wel beperkt regionale markt rondom de betoncentrale. De gegevens van Royackers B.V. illustreren dit.

In 2005 werd tweederde van de omzet van stortklare betonmortel binnen een cirkel met een straal van circa 12 km rond de vestigingsplaats van Royackers B.V. gerealiseerd.

Tabel 2.4: Geografische spreiding van de omzet in m³ beton (2005-2007).

Afzetgebied rond Milheeze	2005		2006		2007 (t/m augustus)	
	Omzet in m ³	%	Omzet in m ³	%	Omzet in m ³	%
Cirkel 1 (straal < 12 km)	22.102,00	66,6	26.467,05	70,4	18.881,60	74,0
Cirkel 2 (straal 12-24 km)	6.906,50	20,8	8.168,50	21,7	4.804,90	18,8
Cirkel 3 (straal > 24 km)	4.159,75	12,5	2.966,85	7,9	1.826,30	7,2
Totaal afzetregio	33.165,25	100,0	37.602,40	100,0	25.512,80	100,0

Bron: Royackers B.V. 2007

In 2006 is het aandeel in de eerste cirkel (tot 12 km) opgelopen tot 70% en in de eerste acht maanden van 2007 vond een verdere stijging van het aandeel plaats tot bijna driekwart van de omzet. Helmond valt in dit gebied.

In 2005 kwam er in de daaropvolgende cirkel (straal circa 24 km) zo'n 20% omzet boven op die van de eerste cirkel; in 2006 bijna 22% en in de eerste acht maanden van het lopende jaar 7%. Steden als Eindhoven, Uden , Veghel en Venray vallen binnen dit gebied. Niet onbelangrijk zijn ook de plaatsen Deurne, Nuenen, Horst en Boxmeer.

Het belang van het afzetgebied daarbuiten (meer dan 24 km van Milheeze) is in de beschouwde periode minder geworden. In 2005 nam het nog 12,5% van de omzet voor zijn rekening, in 2007 (tot en met augustus) nog maar 7,2%.

2.5 Bedrijfsresultaten

In 2006, een jaar dat door Royackers B.V. is getypeerd als een uitzonderlijk goed jaar, bedroeg de omzet van Royackers B.V. € 4.199.860,-; dit betekent een stijging van ruim 18% ten opzichte van 2005, dat duidelijk een minder jaar was (zie Bijlage 1 voor meer gedetailleerde gegevens). Naast cijfers over Royackers B.V. worden in het navolgende ook cijfers gepresenteerd die betrekking hebben op een deel van de B.V., te weten op de productie en levering van betonmortel. Hiermee wordt het belang van deze activiteit in het geheel van Royackers B.V. inzichtelijk.

De omzet die is gerealiseerd door de vervaardiging en levering van stortklare betonmortel is in hetzelfde jaar sterker gegroeid: met 19,4%. In 2006 bedroeg de omzet van deze activiteit € 2.507.460,-.

Deze omzetten vormen de basis voor een bruto bedrijfsresultaat in 2006 van € 820.810,- respectievelijk € 241.450,- (productie/levering beton). De overeenkomstige netto bedrijfsresultaten zijn € 619.880,- en € 163.230,- (productie/levering beton).

De het netto bedrijfsresultaat van Royackers B.V. bedraagt 14,8% van de omzet. Indien alleen de 'beton-activiteit' in beschouwing wordt genomen komt het cijfer aanzienlijk veel lager uit op 6,5%. In het tegenvallende jaar 2005 wordt een netto bedrijfsresultaat 8,1 % genoteerd en bij de beton-activiteit 3,2%.

De cash flow bedraagt in 2006 € 1.007.680,- en bij de beton-activiteit € 305.130,-.

Royackers B.V. verwacht voor 2007 een omzet die qua orde van grootte overeenkomt met die in 2006. Als gevolg van de gestegen kosten van de grondstoffen en de toegenomen concurrentie staan de bedrijfsresultaten evenwel onder druk. Voor 2007 wordt dan ook een lagere opbrengst verwacht dan die in 2006.

Aan de hand van enkele economische kengetallen uit beschikbare externe bronnen volgt nu een beknopte vergelijking van Royackers B.V. met de sector. Hierbij moet wel worden bedacht dat de beschikbare referentiecijfers betrekking hebben op de hele sector Bouwmaterialenindustrie en niet alleen op de productie van stortklare beton.

De bruto toegevoegde waarde (tegen marktprijzen) van Royackers B.V. bedraagt per werknemer (inclusief directie) € 89.022,- (2006). Ter vergelijking: de bruto toegevoegde waarde (tegen

marktprijzen) per werknemer (fte) in de sector Bouwmaterialenindustrie bij het Nederlandse Middenbedrijf (10-100 werknemers) bedroeg in 2004 € 68.496,-²

Bij Royackers B.V. bedraagt de omzet per werknemer in € 221.045,- (2006). De omzet per werknemer in de sector Bouwmaterialenindustrie bij het Nederlandse Middenbedrijf bedroeg in 2004 € 193.886³,-. ABN-Amro raamt de omzet per werknemer voor de gehele bouwmaterialenindustrie op €235.500,-⁴.

De nettowinst per werknemer bij Royackers bedraagt € 32.625,- (2006). in de sector Bouwmaterialenindustrie bij het Nederlandse Middenbedrijf bedroeg de nettowinst per werknemer € 15.636,- (2004)⁵.

De solvabiliteit (verhouding tussen eigen en vreemd vermogen) van Royackers B.V. is in 2006 gegroeid naar ruim 60 %. De gangbare norm voor een gezonde eigen vermogenpositie is 30%. Er is hier dus sprake van een solvabel bedrijf.

Voor een uitgebreider financieel overzicht van Royackers B.V. wordt verwezen naar Bijlage 1.

2.6 Financiële ruimte voor bedrijfsplannen

De plannen van Royackers B.V. betreffen niet een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten maar een herinrichting van de activiteiten op het huidige terrein. Bedoelde herinrichting moet leiden tot een vergaande verbetering van de efficiëntie in de logistiek van het bedrijf en daarmee in de bedrijfsvoering. Naar verwachting moet door de beoogde ingrepen, op de huidige locatie in Milheeze, op onderdelen zo'n 10% efficiëntieverbetering mogelijk zijn.

De verwachting is dat als gevolg van deze plannen een kostendaling (tot een totaal van ruim € 90.000,-) zal worden gerealiseerd. Dit betreft de situatie in een gemiddeld jaar, die ontstaat bij herinrichting van het huidige terrein. Het efficiëntievoordeel bij hervestiging in Gemert (Bedrijvenpark Wolfsveld) compenseert naar verwachting de meerkosten van de aanvoer van grondstoffen naar Gemert (zie paragraaf 4.2). Het verwachte bruto resultaat voor een gemiddeld jaar in Milheeze zal € 745.000,- bedragen en op Wolfsveld € 655.000,-. Bij het huidige afschrijvingsniveau zal dus een cash flow ontstaan van respectievelijk € 922.700,- (Milheeze) en € 831.900,- (Gemert/Wolfsveld).

Vanuit deze gegevens is globaal de investeringsruimte voor een gemiddeld jaar te berekenen. Op basis van de huidige eigen vermogenspositie is naar verwachting een uitbreiding van het bankkrediet mogelijk van € 575.000,-. De solvabiliteitsgrens van 30% wordt dan bereikt. Te samen met de cash flow van € 922.700,- is dan een totaal bedrag van € 1.497.700,- beschikbaar voor aflossingen en investeringen. In geval van verplaatsing naar Gemert gaat het om een financiële ruimte van € 1.406.400,-.

² Eim-databank.

³ Eim-databank.

⁴ ABN-Amro. Visie op sectoren 2007; Bouwmaterialenindustrie.

⁵ Eim-databank.

De vervangingsinvesteringen en aflossingen vragen circa € 75.000,-. Voor overige investeringen is dus, globaal berekend, maximaal € 1.422.700,- (Milheeze) respectievelijk € 1.331.400,- (Gemert/Wolfsveld) beschikbaar.

3. De branche

De markt voor cement en beton- en asfaltcentrale is een volwassen markt. Dat betekent dat er geen nieuwe toetreders tot de markt te verwachten zijn. De huidige betonmortel- en asfaltcentrales kunnen prima voorzien in de vraag. Het aantal van 196 betonmortelcentrales landelijk is redelijk stabiel.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op enige belangrijke trends in de bouwmaterialenindustrie in het algemeen en bij de betoncentrales in het bijzonder, zoals die worden verwacht. Daarna zal worden ingegaan op de omzetontwikkelingen in de sector in de komende tijd.

3.1 Trends

De Bouwmaterialenindustrie profiteert van toegenomen bouwproductie in 2006 en 2007 en de verwachte hoge groei voor 2008.

De vraag naar betonmortel en asfalt zal de komende jaren minimaal stabiel blijven of zelfs nog wat groeien. Deze groei komt vooral voor rekening van de bouw van nieuwe woningen. Het is vooral de bouwmaterialenindustrie die aan deze sector levert die van genoemde ontwikkeling profiteert. De totale capaciteit binnen de centrales zal nog wel wat groeien, maar deze groei zal gerealiseerd worden op de huidige locaties onder meer door in ploegen te gaan werken, waardoor er langer geproduceerd kan worden.

Op langere termijn zal vooral de onderhoudsmarkt belangrijk worden en gaan toenemen als onderdeel van de bouwproductie. De voornaamste oorzaak hiervan is de transformatie van het kantoren en bedrijfsruimten naar andere bestemmingen⁶.

Daarnaast wordt verwacht dat er door toename van de doorstroming op de woningmarkt meer verbouwingswerk (opknop- en herstelwerkzaamheden) zal zijn van nieuwe bewoners. Grote nieuwe wijken zullen er in de komende jaren minder worden gerealiseerd. Het aantal revitaliseringsprojecten in binnensteden en bestaande oudere wijken zal daarentegen toenemen. Voor deze onderhoudsmarkt en binnenstedelijke revitaliseringsprojecten zijn vooral lichte bouwmaterialen nodig en in mindere mate zware (zoals beton en bakstenen). Dit leidt op lange termijn tot een grotere vraag naar lichte bouwmaterialen, terwijl de vraag naar zware bouwmaterialen achterblijft.

De sector is druk doende met het vinden van mogelijkheden om duurzaam te produceren⁷. Zo wordt restbeton door de betonmortelcentrales gerecycled. Ook zand, grind en cement uit spoelwater wordt opnieuw in het productieproces ingevoerd. Daarnaast wordt op dit moment bekeken of grind vervangen kan worden door granulaat dat wordt gewonnen bij het breken van beton en puin. Op deze manier zou de cyclus volledig kunnen worden gesloten.

Een andere ontwikkeling is dat bij grote infrastructurele projecten ter plekke een tijdelijke betonmortelcentrale wordt gebouwd. Afhankelijk van de hoeveelheid benodigde beton en de locatie zou dit in de toekomst vaker kunnen gebeuren.

⁶ Economisch bureau ING, i.s.m. Hibin en NVTB. Sectorstudie Toeleveranciers Bouw. Januari 2007

⁷ ETIN Adviseurs. Perspectieven HMC bedrijven in Zuid-Holland. 's-Hertogenbosch, augustus 2006

Een andere belangrijke ontwikkeling die van invloed zal zijn op de bouwmaterialenindustrie is de verwachte toenemende krapte op de arbeidsmarkt. De bouwmaterialenindustrie kan hierop inhaken door meer prefab bouwdelen aan te bieden waardoor er in het productie- en het bouwproces minder arbeidskrachten nodig zijn.

Toeleveranciers zijn gevoelig voor stijgende energie- en grondstofkosten. Het gevaar bestaat dat bouwbedrijven op zoek gaan naar substituten als het prijsverschil tussen de verschillende uitwisselbare bouwmaterialen te groot wordt.

Als laatste trend wordt hier vermeld dat de bouwmaterialenindustrie in toenemende mate aan het consolideren is. Tegelijkertijd gaat de branche over tot achterwaartse ketenintegratie om zo de aanvoer van grondstoffen veilig te stellen. Hiermee samenhangend treedt concentratie op. Het is zeerwel mogelijk het aantal betoncentrales in een regio te laten afnemen, maar dit zal automatisch leiden tot een productieverhoging bij de overige betoncentrales in de regio.

3.2 Omzetontwikkeling

Na jaren van teruggang is de omzetontwikkeling in de branche in 2005 gestegen. In 2006 is de omzet enorm toegenomen. In de komende jaren zal de omzet verder stijgen doordat de rol van fabrikanten in het bouwproces verder toeneemt⁸. Bouwmaterialenfabrikanten zullen in de toekomst vaker direct met afnemers zaken gaan doen, hetgeen ten koste gaat van de groothandel.

De recessie in de bouw had in de periode 2001-2003 grote gevolgen voor het productievolume in de bouwmaterialenindustrie. In 2004 en 2005 trok de productie met 3% weer stevig aan. In 2006 bedroeg de volumestijging 4%. Voor 2007 wordt eenzelfde stijging van het productievolume verwacht.

3.3 Conclusie voor Royackers B.V.

Gelet op de trends en ontwikkelingen, met name wat betreft de productie van zware bouwmaterialen/stortklare beton, die in de voorgaande paragrafen beknopt zijn aangestipt, de omvang van Royackers B.V., het in geografische zin beperkte regionale afzetgebied van een betoncentrale, alsook de bestaande verhoudingen tussen de diverse marktpartijen/regionale betoncentrales in de werkgebied, ligt het in de rede dat Royackers B.V. voor de komende jaren per saldo koerst op het consolideren en waar mogelijk licht vergroten van de huidige productie. Dat laatste zal, zeker in volumetermen, een hele opgave worden. Voorwaarde daarbij is dat het bedrijf kan opereren vanuit een goed geoutilleerde bedrijfsvestiging, efficiënt en met een moderne installatie.

⁸ ABN-Amro. Visie op sectoren 2007; Bouwmaterialenindustrie

4. Verplaatsing alternatief?

4.1 Benodigde investeringen

Om de economische gevolgen voor de huisvesting van Royackers B.V. te verkennen wordt in dit hoofdstuk een vergelijking gemaakt van twee opties wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf in de komende tijd. De eerste optie gaat uit van een ontwikkeling van het bedrijf op de huidige vestigingsplaats, uitgebreid met een gedeelte van een aanpalend perceel. De tweede optie gaat uit van een ontwikkeling elders op een bedrijventerrein. Uitgangspunt daarbij is dat Royackers B.V. in de gemeente Gemert-Bakel gevestigd blijft. Het bedrijventerrein dat dan het meest voor de hand ligt als vestigingslocatie is Bedrijvenpark Wolfsveld in Gemert. Bij de navolgende investeringsraming wordt een tweetal opties uitgewerkt, te weten de verdere ontwikkeling op de locatie in Milheeze en een op Wolfsveld in Gemert.

Tabel 4.1: Benodigde additionele investerin:

Aard investering	Locatie Milheeze	Locatie bedrijventerrein Gemert
	€ x 1.000,-	€ x 1.000,-
Grondverwerving (10.000 m ²)	-	1.150
Betoncentrale:		
- mengcentrale	890	890
- zand- en grindbunkers	-	60
Vier cement silo's	-	90
Recyclinginstallatie	-	102
<i>Bedrijfsvoorzieningen:</i>		
Kantoor/ kantine	-	300
Opslagloods	-	150
Verhuis- en inrichtingskosten	-	50
Herinrichtingskosten	25	-
Stagnatiekosten	10	-
<i>Aanlegkosten:</i>		
Bestratingen en terreinriolering	-	200
Buitenverlichting	-	15
Afrastering plus poort	-	50
Totale investering	925	3.057

Voor de grondverwerving is uitgegaan van de vierkante meterprijs van € 95,- à € 135,- exclusief BTW, zoals die door de gemeente is opgegeven⁹. In deze rapportage is gerekend met de gemiddelde grondprijs van € 115,-.

De raming van de investeringskosten voor de betoncentrale, de cementsilo's en de recyclinginstallatie is opgesteld door Royackers B.V.

De andere investeringskosten zijn schattingen van Royackers B.V. De aard van het onderhavige onderzoek laat niet toe uitgebreide prijsopgaven te vragen.

De herinrichting van de locatie Milheeze vraagt een totale investering in orde van grootte van € 925.000,-. Met de verplaatsing naar het Bedrijvenpark Wolfsveld in Gemert is een totale investering in orde van grootte van ruim € 3.000.000,- gemoeid. Het verschil tussen beide investeringen bedraagt € 2.075.000,-.

4.2 Bij verplaatsing worden ook de exploitatiekosten beïnvloed

Bij beide opties ontstaan gelijke voordelen wat betreft de efficiency verbetering van de betonproductie. De stijging van de variabele kosten (energie, onderhoud van de installatie en dergelijke) wordt gelijk verondersteld voor de twee locaties.

Een verschil ontstaat in de organisatiekosten. Betonproducent Royackers B.V. is nauw gelieerd aan Royackers Transportbedrijf Milheeze B.V., dat nagenoeg de gehele aanvoer van grondstoffen verzorgt. Op dit moment levert dit weinig problemen op omdat genoemd transportbedrijf, zoals eerder al is vermeld, het bedrijfsterrein in Milheeze deelt met Royackers B.V. Ook de garage en de onderhoudswerkplaats is daar gevestigd. Het beheersprobleem ontstaat wanneer beide bedrijven op een andere locatie terecht komen. Het lijkt geen optie om ook het transportbedrijf inclusief garage en werkplaats naar elders te verplaatsen. De hevige concurrentie op transportmarkt laat dat economisch niet toe.

Om de aangeduide beheersproblemen op te lossen zullen aanvullend kosten moeten worden gemaakt. Welke kosten dit concreet met zich meebrengt is moeilijk op voorhand aan te geven.

Een ander aspect is dat, als gevolg van een verplaatsing van Milheeze naar Gemert, de aanrijdroutes van de grondstoffen langer worden. Het zal duidelijk zijn dat dit extra kosten tot gevolg heeft. Kosten die de toekomst nog verder zullen oplopen als de brandstofprijzen blijven stijgen. Bij de navolgende presentatie van de te verwachten transportkostenstijging is uitgegaan van twee volumina: één wat lager volume, zoals dat gold voor het mindere jaar 2005, en het volume dat is aangevoerd in 2006.

⁹ Bron: Bedrijventerreinenregister provincie Noord-Brabant; vraagprijs per 1 januari 2007

In de tabel wordt een overzicht gegeven van de meerkosten die de aanvoer van de grondstoffen zand en grind naar Gemert in plaats van naar de huidige bedrijfsvestiging met zich mee brengt.

Tabel 4.2: Meerkosten aanvoer grondstoffen naar Gemert in plaats van naar Milheeze

Toeleverancier	2005			2006		
	Volume aanvoer	Meerprijs aanvoer	Extra kosten per jaar	Volume aanvoer	Meerprijs aanvoer	Extra kosten per jaar
	m ³	€ / m ³	€	m ³	€ / m ³	€
Kuijpers, Kessel	33.085	0,70	23.159,50	37.640	0,70	26.348,00
Teunesen	2.012	0,70	1.408,40	12.155	0,70	8.508,50
Peelhorst	28.850	1,10	31.735,00	32.064	1,10	35.270,40
Totaal	63.947		56.302,90	81.859		70.126,90

Bron: Royackers B.V. 2007

De extra kosten voor de aanvoer van grondstoffen die moeten worden gemaakt ingeval de betoncentrale naar Gemert wordt verplaatst, liggen naar verwachting binnen een marge van € 56.000,- en € 70.000,-. De marges worden gevormd door de extra kosten die horen bij een aanvoer in een economisch minder jaar (benedengrens) en in een economisch goed jaar (bovengrens).

De gegevens in het overzicht hebben alleen betrekking op zand en grind. De aanvoer van cement blijft buiten beschouwing. Deze geschiedt vanuit Duitsland en op de afstanden die er mee zijn gemoeid, is het verschil in vervoerstarieven minimaal.

4.3 Bedrijfseconomische stimulans verplaatsing?

De verplaatsing van het bedrijf naar een minder hindergevoelige locatie op een regulier bedrijventerrein Gemert biedt in beginsel ook kansen voor een doorontwikkeling van het bedrijf. Bijvoorbeeld in een verhoging van het productievolume.

Het productievolume toont op korte termijn een sterk wisselend beeld maar over de jaren heen is er geen stijging van productievolume gerealiseerd en ook niet te verwachten. Er is geen sprake van een groeiemarkt.

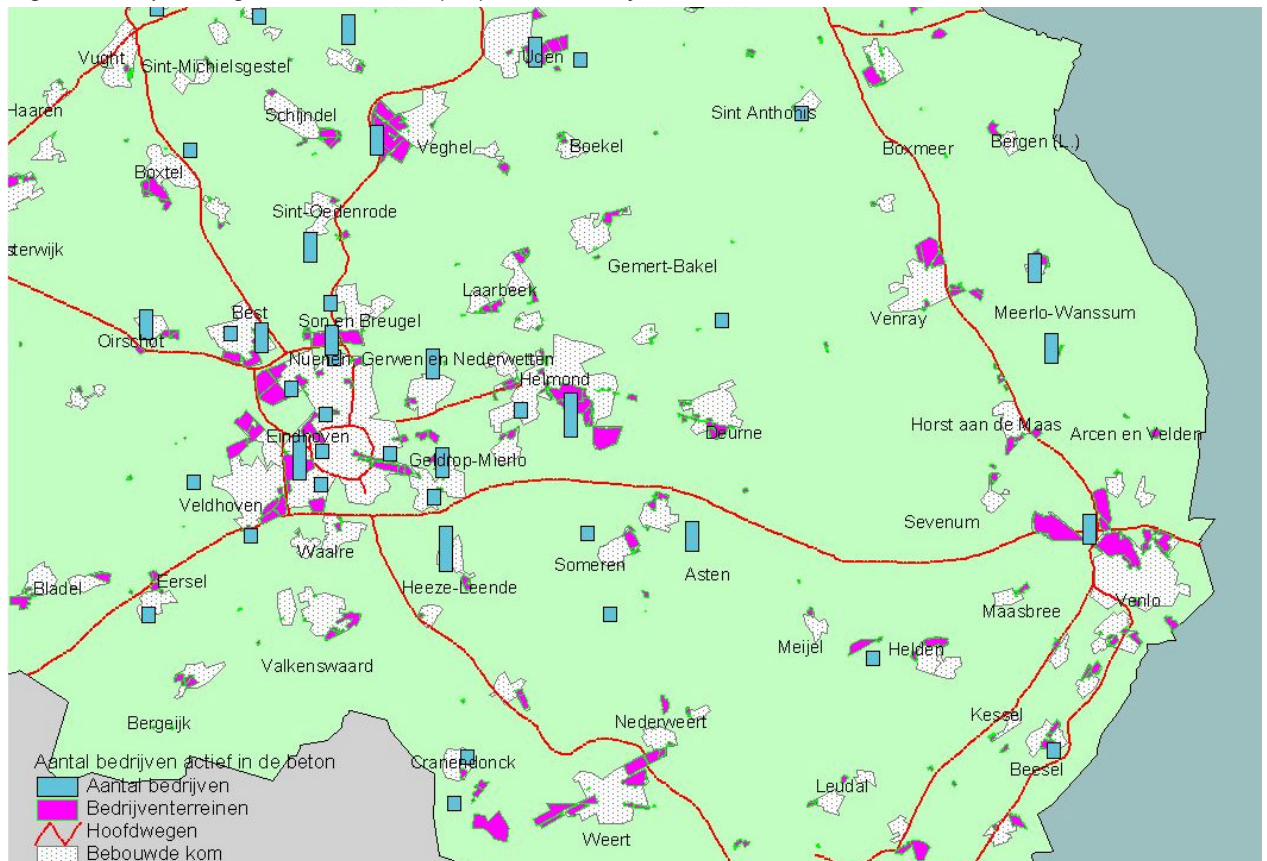
Dit betekent in feite dat voor een verhoging van het productievolume ingebroken wordt in de markt die nu door andere centrales beleverd wordt. Dit kan alleen door prijsconcurrentie en leidt dus niet tot een hogere bedrijfseconomisch resultaat.

De belangrijkste concurrenten van Roijackers zijn volgens het bedrijf gevestigd in Helmond, Someren, Veghel, Oss, Venlo en in het Duitse grensgebied.

Deze concurrenten zijn inmiddels nagenoeg allemaal centrales welke onderdeel uitmaken van een groter concern. Een klein familiebedrijf als Roijackers komt binnen de betonbranche nagenoeg niet meer voor.

In de volgende figuur staat de spreiding van betoncentrales aangegeven.

Figuur 4.1 Spreiding betoncentrales (NL) rondom Roijackers



Bron: Vestigingsregister 2007, bewerking ETIN Adviseurs

Zoals uit figuur 4.1 valt op te maken leidt een verplaatsing van het bedrijf naar Gemert niet tot een gunstiger ligging ten opzichte van bestaande centrales en zal Roijackers met lagere prijzen moeten meten met haar concurrenten.

Bovendien komt een belangrijk deel van haar klanten verder weg te liggen en leidt dit tot een hogere kostprijs (hogere transportkosten).

Het voorkomen van een verlies van marges door het doorberekenen van deze hogere kostprijs aan haar klanten leidt volgens Roijackers tot verlies van klanten.

De mogelijkheden voor productontwikkeling in bijvoorbeeld prefab-producten worden op dit moment niet onderzocht. Op de huidige locatie is daar overigens de ruimte ook niet voor.

Bij uitbreiding van de bestaande locatie of op een nieuwe locatie zou die ruimte gecreëerd kunnen worden en zou productie van prefab-producten een optie kunnen zijn.

Gezien de huidige activiteiten kan deze optie in de analyse over een bedrijfsverplaatsing buiten beschouwing worden gelaten.

4.4 Conclusie

Investeringsen als hiervoor besproken brengen een verhoging van de jaarlijkse kosten met zich mee. Het vaste kosten gedeelte bestaat uit rente en afschrijvingen over de investeringen.

Er wordt hier uitgegaan van een berekening met een afschrijvingstermijn van 10 jaar¹⁰ voor de bedrijfsinvesteringen en van 25 jaar voor de grond.

Omdat ongewis is hoe de rentestand zich zal ontwikkelen in de komende tijd, zijn de berekeningen gemaakt bij twee rentepercentages, te weten 5,0% en 10,0%.

Tabel 4.3: Kostenvergelijking locaties Milheeze en Gemert

Kosten	Rentepercentage	Locatie Milheeze		Locatie bedrijventerrein Gemert	
		5,0	10,0	5,0	10,0
Vaste kosten grond		-	-	100.000	155.000
Vaste kosten bedrijfsinvesteringen		135.000	175.000	275.000	360.000
Totaal		135.000	175.000	375.000	525.000

Het verschil in vaste kosten tussen de beide locaties bedraagt dus € 240.000,- à € 350.000,-.

Te samen met de extra kosten als gevolg van de meerprijs van de aanvoer van grondstoffen ontstaat in geval van vestiging in Gemert (Wolfsveld) een additioneel kostenplaatje dat afhankelijk van het gehanteerde rentepeil uitkomst op circa € 438.000,- à € 588.000,-.

Tabel 4.4: De totale invloed op het bedrijfsresultaat

	Locatie Milheeze	Locatie bedrijventerrein Gemert
Toename kosten (rentepeil: 5%)	135.000	438.000
Huidig bedrijfsresultaat (gemiddelde 2005-2006)	655.815	655.815
Verwachte bedrijfsresultaten nieuwe situatie	520.815	217.815

Eerder is berekend dat er een investeringsruimte is van € 1.422.700,- voor de herinrichting van het huidige bedrijfsterrein in Milheeze. De investeringen voor die herinrichting worden geraamd op € 925.000,-. Voor de locatie bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert bedraagt de benodigde investering € 3.057.000,- bij een investeringsruimte van € 1.331.400,-. Er moet dus € 1.725.600,- aan extra vermogen worden aangetrokken.

Er ontstaat ook in geval van verplaatsing geen inbreng van eigen middelen door de verkoop van de huidige bedrijfslocatie. Deze zal, zoals eerder opgemerkt, niet worden vervreemd omdat Royackers Transportbedrijf Milheeze B.V. er gebruik van zal blijven maken. Daarbij komt dat de gemeente niet wil dat op deze locatie woningen worden gerealiseerd. Dit past niet het gemeentelijke woningbouwbeleid.

¹⁰ Bron: Royackers B.V.

Ten opzichte van een ontwikkeling van het bedrijf op een opnieuw ingerichte bedrijfslocatie te Milheeze moet voor het doorgaan van Royackers B.V. op het Bedrijvenpark Wolfsveld in Gemert een aanzienlijk hoger bedrag worden geïnvesteerd. Dat lijkt een onmogelijke opgave te worden.

Deze conclusie wordt versterkt door het feit dat niet te verwachten is dat de bedrijfsverplaatsing leidt tot een stimulering van het bedrijfseconomisch resultaat van Roijackers. De conclusie kan worden getrokken dat de bedrijfsverplaatsing zeker niet leidt tot een verbetering van de (geografische) concurrentiepositie ten opzichte van andere centrales.

5. Eindconclusie

Met het oog op de toekomst van het bedrijf is het noodzakelijk op korte termijn duidelijkheid te krijgen over mogelijkheden tot uitbreiding op en aanpalend aan de huidige locatie.

Een verplaatsing van de betonproductie naar het bedrijvenpark Wolfsveld in de kern Gemert betekent een investering die de financiële ruimte van Royackers B.V. ver te boven lijkt te gaan, zonder dat dit bovendien leidt tot een gunstiger marktpositie ten opzichte van haar concurrenten. Ook een extra verzekering van de exploitatiekosten maken dat verplaatsing niet verantwoord is. De conjunctuurgevoeligheid van de branche waarin men opereert vraagt om het opbouwen van de nodige financiële veerkracht. Dit noopt eerder tot een zo groot mogelijke kostenbeperking dan tot extra kosten.

Voor een verdere ontwikkeling van Royackers B.V. op de huidige vestigingslocatie in Milheeze gelden genoemde bezwaren in veel mindere mate of in het geheel niet. Dit neemt niet weg dat daar de financiering ook aanzienlijke inspanningen zal vragen. Uit bedrijfseconomisch oogpunt heeft een verdere bedrijfsontwikkeling in Milheeze derhalve de voorkeur boven een verplaatsing naar Gemert.

Bijlagen

Financieel overzicht Royackers B.V.

Tabel 1: Beknopte Winst- en Verliesrekening 2005 en 2006 (Royackers B.V. totaal)

	2.005	2.006
Omzet	3.550.232,36	4.199.862,94
inkopen	1.455.700,25	1.761.112,46
door derden (uitbesteed werk)	469.210,12	322.954,73
lonen	773.733,81	870.625,18
huisvestingskosten	29.718,06	44.923,60
machinekosten	85.315,00	87.474,88
kantoorkosten	44.452,77	40.998,31
verkoopkosten	4.979,66	8.980,88
autokosten	180.886,40	227.818,54
algemene kosten	15.410,57	14.167,97
Kosten totaal	3.059.406,64	3.379.056,55
Bruto bedrijfsresultaat (ook wel: exploitatieresultaat)	490.825,72	820.806,39
afschrijving	165.294,00	186.877,00
rente	42.450,00	34.650,00
voorraad	-3.459,00	-20.600,00
totaal afschrijving, rente, voorraad	204.285,00	200.927,00
Netto bedrijfsresultaat	286.540,72	619.879,39
% van omzet	8,07	14,76
cash flow	656.119,72	1.007.683,39

Bron: Royackers B.V. 2007

Tabel 2: Beknopte Winst- en Verliesrekening 2005 en 2006 (beton)

	2.005	2.006
Omzet	2.100.621,12	2.507.458,80
inkopen	1.133.647,87	1.384.889,54
door derden (uitbesteed werk)	238.768,38	266.622,33
lonen	373.191,55	374.475,33
huisvestingskosten	17.622,39	26.036,42
machinekosten	45.338,15	36.666,42
kantoorkosten	28.856,31	28.015,92
verkoopkosten	3.098,54	7.710,94
autokosten	83.951,93	133.297,41
algemene kosten	9.918,72	8.295,55
Kosten totaal	1.934.393,84	2.266.009,86
Bruto bedrijfsresultaat (ook wel: exploitatieresultaat)	166.227,28	241.448,94
afschrijving	76.572,00	63.680,00
rente	25.470,00	21.136,50
voorraad	-3.459,00	-6.600,00
totaal afschrijving, rente, voorraad	98.583,00	78.216,50
Netto bedrijfsresultaat	67.644,28	163.232,44
% van omzet	3,22	6,51
cash flow	242.799,28	305.128,94

Bron: Royackers B.V. 2007

Tabel 3: Beknopte Balans 2005 en 2006 Royackers B.V. (na resultaatbestemming)

		31-12-2005		31-12-2006
ACTIEF				
Vaste activa				
Materiële vaste activa		644.908		753.028
Vlottende activa				
Voorraden	56.900		77.300	
Vorderingen en overlopende activa	843.234		853.749	
Liquide middelen	216.366		106.233	
		1.116.500		1.037.282
		1.761.408		1.790.310
PASSIEF				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal		18.151		18.151
Vorzieningen		1.679		0
Kortlopende schulden				
Crediteuren	339.039		410.910	
Groepsmaatschappij	1.219.714		1.089.910	
Belasting/sociale voorzieningen	96.328		107.850	
Diverse overlopende schulden	86.497		163.489	
		1.741.578		1.772.159
Balanstotaal		1.761.408		1.790.310

Bron: Royackers B.V. 2007