



memo onderzoek verplaatsingskosten

't Zand 17
3811 GB Amersfoort
t 033 461 88 08
postadres:
Thörbeckegracht 39
8011 VN Zwolle
info@bureaurekenruimte.nl
www.bureaurekenruimte.nl
KvK 05063418
BTW NL8129.31.919B01

bestemd voor

Provincie Fryslân en gemeente Smallingerland

datum

Zwolle, 7 juni 2019

afzender

Herman Sol

1. Inleiding

Tijdens de besluitvorming over de brede vaarwegvisie door Provinciale Staten is gevraagd om inzicht te krijgen in de verplaatsingskosten van de watergebonden bedrijven in Drachten. Aan bureau Rekenruimte is gevraagd om een indicatie te geven van de verplaatsingskosten. Deze vertrouwelijke memo bevat de resultaten van dit onderzoek.

Voor dit onderzoek zijn een drietal bedrijven bezocht. Te weten:

- Kijlstra (Tussendiepen 28 te Drachten);
- Agrifirm (De Meerpaal 9 Drachten);
- Van der Wiel (De Meerpaal 11 Drachten).

De drie bedrijven zijn in grote mate afhankelijk van de beschikbaarheid en bevaarbaarheid van de aanwezige waterwegen. De bedrijven in Drachten zijn via een klasse IV vaarweg verbonden met het Prinses Margrietkanaal (klasse V vaarweg). Vanuit de watergebonden bedrijven in Drachten en de gemeente Smallingerland bestaat al jaren de wens om Drachten aan te sluiten op een klasse V(a) vaarweg. Een gedachte die bij Provinciale Staten leeft is dat verplaatsing van bedrijven mogelijk goedkoper is dan het opwaarderen van de vaarweg van klasse IV naar V(a).

Om een vergelijk te kunnen maken met de kosten voor het opwaarderen van de aanwezige waterwegen, is op verzoek van de gemeente Smallingerland en de provincie Fryslân een inschatting van de verplaatsingskosten van deze drie bedrijven gemaakt. Er zijn natuurlijk meerdere bedrijven met watergebonden activiteiten, maar wij hebben ons voor dit globale onderzoek beperkt tot de drie meest relevante.





2. Methode van het onderzoek

Het waarden van een bedrijfslocatie kan op verschillende manieren.

De meest eenvoudige is een inschatting van de waarde van het bedrijf op basis van een actuele WOZ-waarde. Met deze waarde heb je wel een objectieve inschatting van de waarde van het huidige bedrijf en het daaraan verbonden vastgoed, maar nog geen compleet inzicht in de verplaatsingskosten van een bedrijf. De WOZ-waarde is immers een bedrag exclusief de verplaatsingskosten. Het verplaatsen van een bedrijf en opnieuw ergens anders weer opbouwen kost (meestal) meer dan de huidige WOZ-waarde. Er moet immers verhuisd worden (zowel personeel als machines) en het vastgoed (hallen, kantoren en terrein) moet opnieuw gebouwd en ingericht worden. De WOZ-waarde geeft dus geen compleet beeld voor ons onderzoek naar de verplaatsingskosten. Dit kan bijvoorbeeld wel op basis van de onteigeningssystematiek.

De objectieve methode op basis van de onteigeningssystematiek wordt vaak gebruikt voor het bepalen van de schadeloosstelling bij een gedwongen verhuizing. Dit vraagt om een uitgebreid onderzoek van de huidige situatie, de actuele bedrijfsvoering en boekhouding, en gaat ook uit van een gedwongen verhuizing. Dit is in ons geval niet aan de orde. Wij hebben daarom gekozen voor een quick scan.

Om een globale inschatting te kunnen maken van de verplaatsingskosten hebben wij gekozen voor een quick scan. Deze quick scan is gebaseerd op een drietal gesprekken met de huidige eigenaren, een bezoek aan de locatie, kadastraal onderzoek en inzicht in de huidige WOZ-waarde. Het is dus een globaal onderzoek van de verplaatsing van het vastgoed, de machines en de kosten die gemaakt moeten worden om het bedrijf vanuit de huidige situatie te kunnen verplaatsen naar een andere locatie. Voor de raming van de verplaatsingskosten hebben wij de volgende kosten geraamd:

- De aankoop van een andere bouwrijpe locatie aan het water gelegen;
- De inrichting van het nieuwe terrein;
- De bouwkosten van de noodzakelijke hallen en kantoren;
- Plan en begeleidingskosten;
- Verhuiskosten;
- Opbouw/verhuizing van machines.

De hoeveelheden (m² terrein en gebouwen) zijn gebaseerd op de huidige situatie. In feite hebben wij berekend wat het kost om het huidige bedrijf op een nieuwe locatie te huisvesten in nieuw vastgoed en met verhuizing van bestaande machines dan wel het aanschaffen van nieuwe apparatuur. Eventuele wensen voor een kleinere of grotere locatie zijn niet meegenomen. De waarde voor de achtergelaten terreinen gebouwen in Drachten (gewaardeerd op € 50,00 per m²) zijn in mindering gebracht op de te verwachten kosten. De kosten zijn deels door ons geraamd op basis van kengetallen en deels op basis van informatie van de bedrijven zelf. In het laatste geval gaat het vooral om de opbouw, vervanging en verhuizing van machines. Deze kosten zijn niet door getoetst.



3. Resultaat van het onderzoek (bijlage 1)

3.1. Kijlstra



Omschrijving locatie

De locatie van Kijlstra circa 23 hectare groot en is voor circa 85% onbebouwd terrein. Het bedrijf produceert hoofdzakelijk producten voor de riolering (buizen, putten, etc.) en vervoert die over heel Nederland. Op het terrein staat een kantoorgebouw van circa 1.000 m², een brandstofpunt en de nodige productiehallen en opslagbunkers. Het bedrijf heeft een eigen los- en laadkade.

Verplaatsingskosten

De verplaatsingskosten minus de waarde van de achterlatende huidige locatie (circa 23 hectare tegen € 50,00 per m²) bedraagt circa € 60.000.000,00 euro. De grootste kostenpost is het bouwen van de nieuwe productiehallen + installaties (opgave Kijlstra) en de inrichting van het opslagterrein.



3.2. Agrifirm



Omschrijving locatie

De locatie van Agrifirm is circa 3 hectare groot en bevat een graansilo en opslag (zie foto). Circa 75% van het terrein is onbebouwd. Het bedrijf heeft een eigen laad- en loswal met daarop de nodige installaties om de overslag van graan en voederproducten te kunnen realiseren.

Verplaatsingskosten

De verplaatsingskosten minus de waarde van de achterlatende huidige locatie (circa 3 hectare tegen € 50,00 per m²) bedraagt circa € 70.000.000,00. De grootste kostenpost in deze 70 miljoen euro is het verhuizen en opnieuw opbouwen van de installaties + gebouwen en de daarbij behorende automatisering. Deze kosten zijn gebaseerd op een raming van Agrifirm zelf.



3.3. Van der Wiel



Omschrijving locatie

De locatie van der Wiel is circa 5 hectare groot. Op het terrein staan moderne kantoorgebouwen (deels verhuurd), een brandstofpomp (5 miljoen liter per jaar) en enkele hallen en opslagbunkers. Circa 85% is onbebouwd. Het bedrijf heeft een eigen laad- en loswal. Van der Wiel verzorgt transporten (zand, grind, betonproducten, hout) en is in grote mate afhankelijk van de combinatie van transport via het water, spoor en over de weg. Van der Wiel doet ook veel transporten voor onder andere Kijlstra en andere bedrijven in de haven van Drachten.

Verplaatsingskosten

De verplaatsingskosten minus de waarde van de achterlatende huidige locatie (circa 5 hectare tegen € 50,00 per m²) bedraagt circa € 22.000.000,00. De grootste kostenpost is het verhuizen, opnieuw opbouwen van de gebouwen en de inrichting van het terrein. Daarnaast verzorgt Van der Wiel transporten voor andere bedrijven in de haven van Drachten. Voor de bedrijfsvoering is dit een belangrijke basis. Net als bij Kijlstra is er een brandstofpomp aanwezig en in bezit. Deze is niet meegenomen in de kostenraming, maar wel een belangrijk onderdeel van de bedrijfsverplaatsing naar een andere locatie.



4. Conclusie

De uitgevoerde quick scan van de verplaatsingskosten van drie watergebonden bedrijven in Drachten heeft inzicht gegeven in de te verwachten kosten als deze drie bedrijven verhuizen naar een andere locatie. Deze verplaatsing is vrijwillig en is het dus ook logisch om in eerste instantie uit te gaan van een schadeloosstelling van 100% van de verplaatsingskosten. In simpele woorden: 100% nieuw voor oud. De raming is gebaseerd op openbaar beschikbare gegevens, de input van de bedrijven zelf (vooral de verhuizing en verplaatsing van de machines) en een inschatting van de nieuwe gebouwen en terreininrichting door bureau Rekenruimte.

De totale verplaatsingskosten zijn geraamd op circa € 152.000.000,00 euro (excl. BTW). Het bedrag heeft een bandbreedte van +/- 25%. Uitgaande van circa 25% onvoorzien kan dit (in het meest ongunstigste geval) oplopen naar circa € 190.000.000,00. Bij verplaatsing zullen de drie bedrijven circa 31 hectare bedrijventerrein plus opstallen achterlaten in de haven van Drachten.

NB. Een groot deel van de verplaatsingskosten zijn opgegeven door de bedrijven zelf. Dit is ongeveer 40% van de geraamde kosten.

Overige aandachtspunten zijn:

Synergie

In de haven van Drachten wordt voor wat betreft transport onderling samengewerkt. Dit geldt niet alleen voor de drie onderzochte bedrijven.

Werkgelegenheid

Bij verplaatsing buiten Drachten zal er werkgelegenheid gaan verdwijnen. Bij de drie onderzochte bedrijven werken ongeveer 500 personen (flex en vast).

Tijdelijke kosten

In de kostenraming is geen rekening gehouden met mogelijke inefficiënte bedrijfsvoering tijdens de verhuizing/verplaatsing.

Brandstofpunten

De aanwezige brandstofpunten zijn niet gewaardeerd.

De berekeningen

De berekeningen zijn globaal, prijspeil heden (medio 2019) en exclusief BTW.



Bijlage 1 (onderbouwing kostenraming) (in miljoenen euro's (excl. BTW))

	Van der Wiel	Agrifirm	Kijlstra
Aankoop nieuwe locatie	2,4 (4,7 hectare)	1,6 (3,2 hectare)	11,4 (23 hectare)
Inrichting terrein	7,9	4,5	15,5
Realiseren opstallen verhuis en verplaatsingskosten machines	12,0	66,0	42,1
Plankosten	2,0 (25% van de inrichtingskosten)	1,1	3,9
Totale kosten	24,3	73,2	72,9
Grondwaarde oude locatie in Drachten (€ 50,00 per m2 terrein)	2,4	1,6	11,4
Per saldo	21,9 miljoen	71,6 miljoen	61,5 miljoen
Afgerond (excl. BTW)	22 miljoen	70 miljoen	60 miljoen
Afgerond (incl. BTW)	27 miljoen	85 miljoen	73 miljoen