

## **Dossier Ondernemerscentrum “Kompas”**

Naar aanleiding van het eerste gesprek met de gemeente Texel hebben we met de werkgroep gesproken over hoe nu verder.

In de startnotitie is beschreven waarom ZP-TEXEL kansen ziet voor een ondernemerscentrum in Den Burg.

### **Samengevat zien we voor dit gebouw een dubbele invulling:**

- Working Apart Together. Texelse professionals met of zonder personeel die zelfstandig werken en samenwerken onder één dak. Ervaren ondernemers, maar ook start-ups en zelfstandigen die de keukentafel zijn ontgroeid en hier hun bedrijf verder kunnen ontplooiën. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven en samenwerkingsprojecten.
- Realisatie van een ZP Academie. Een centrale plek waar ondernemers kennis kunnen delen, trainingen en workshops kunnen volgen en hun zakelijke skills verder kunnen ontwikkelen.
- Het faciliteren van een gezamenlijke plek waar andere organisaties (Broodfonds, ondernemersverenigingen) een professionele ruimte kunnen huren.
- Hogescholen en universiteiten zouden tijdelijk ruimtes voor projecten kunnen huren.

### **Wij zien voor het ondernemerscentrum de volgende kerntaken:**

- Verhuur van werkplekken aan zp'ers, freelancers en andere ondernemers.
- Verhuur van ruimtes voor workshops, trainingen en vergaderingen.
- Beheer en organisatie van de ZP Academie.
- Het behartigen van de gezamenlijke belangen van kleine zelfstandigen.
- Het initiëren van samenwerkingen.
- Het promoten van activiteiten.
- Aanspreekpunt/klankbord voor de gemeente Texel

### **Enquête onder de leden/ondernemers op Texel**

Er staat een enquête online waarin leden en ondernemers wordt gevraagd over het plan van het ondernemerscentrum. Algemene beeld is dat men positief staat tegenover een ondernemerscentrum.

### **Juridische vorm van de organisatie**

We hebben gesproken over welke vorm van organisatie het meest geschikt zou zijn bij het ondernemerscentrum;

- Coöperatieve vereniging
- Vereniging
- Stichting

Al pratende kwamen we tot de conclusie dat het ondernemerscentrum niet onder de vlag van ZP-TEXEL moeten worden uitgevoerd, maar als Stichting. Bijvoorbeeld Stichting Overblijflokaal Texel.

## Bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft ingestemd met een bestemmingsplan wijziging voor de locatie. Dat betekent dat er wel degelijk formeel nog een bestemmingsplanwijziging zal moeten worden aangevraagd. Reken op een paar maanden doorlooptijd en totale kosten van zo'n € 10K. Het bestemmingsplan moet overigens naast de zakelijke bestemming ook een maatschappelijke invulling krijgen.

## Grond rond het pand

De Gemeente heeft plannen om van het grasveld bij de Kompasschool zo'n 20 parkeerplaatsen realiseren. Een hoek van de grond, Beatrixlaan/Molenstraat, zal verkocht worden. (zie tekening). Dit heeft gevolgen voor de waarde van de school. Gemeente heeft een doelstelling bij de verkoop van de leegstaande gebouwen. Dit biedt onderhandelingsruimte.

## Het pand

Om een beter beeld te krijgen van het pand is bekeken door deskundigen. In goede staat zou het pand wel zo'n € 470k waard zijn. (Huidige staat €300k) Er is momenteel een achterstallig onderhoud door de gemeente vastgesteld van zo'n €110K. Om 'functionaliteit toe te voegen voor zakelijke dienstverlening is nog zo'n €50K nodig. Het dak moet worden vernieuwd en er is een constructiefout geconstateerd. Vervanging van het dak zal zo'n €100k kosten. De vloer is in de kelder slecht, waarschijnlijk ook op meerdere plekken. Zie ook in bijlage bouwkundige staat opgesteld door de Gemeente Texel

## Opbrengst pand

Wat opbrengst van verhuur moet je globaal rekenen met €80 per m2 per jaar.

Bureau (20): 7.5 m2 netto ruimte is 12 m2 x € 80 = € 960 per jaar = € 80 p mnd

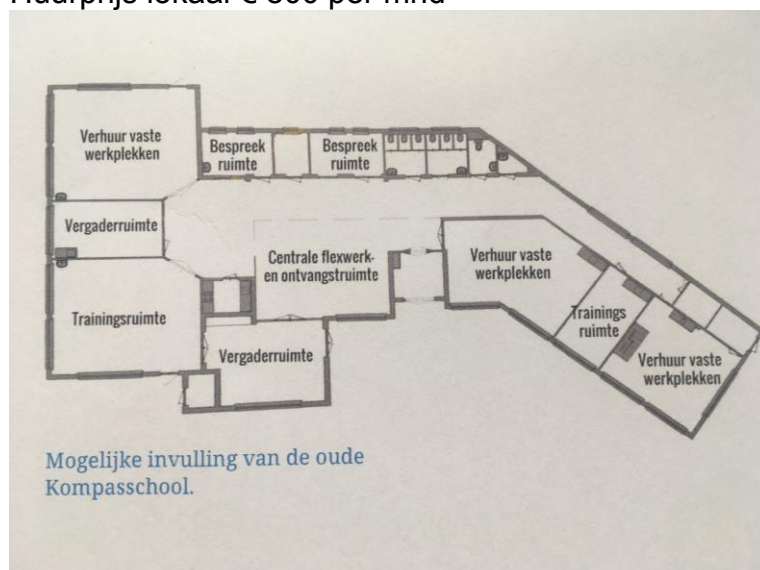
Lokaal (2): 60m2 x 1,6 x €80= € 640 per mnd.

Globale opbrengst per jaar 'kale' huur: € 40.000 per jaar.

Hier komen dus nog kosten bij van kantoorartikelen, meubilair, koffie/thee/internet.

Huurprijs bureau € 200 per mnd

Huurprijs lokaal € 800 per mnd



## Exploitatie (een rekenvoorbeeld)

<b>begroting</b>	<b>aantal</b>	<b>huurtarief per mnd</b>	<b>Bezet.graad</b>	<b>inkomsten per jaar</b>
verhuur bureaus	20	€ 200	100%	€ 48.000
verhuur vergaderruimtes	2	€ 800	50%	€ 9.600
			<b>totaal</b>	<b>€ 57.600</b>

<b>huisvestingskosten</b>	<b>per maand</b>		<b>uitgaven per jaar</b>	
Huur (waarde pand € 300K)	€ 750		€ 9.000	
rente lening € 150k, 3% rente	€ 375		€ 4.500	
Onderhoud gebouw	€ 833		€ 10.000	
Gas en elektra	€ 600		€ 3.600	
Water	€ 20		€ 240	
Zuiveringslasten	€ 167		€ 2.000	
<b>Exploitatiekosten</b>				
	<b>per maand</b>		<b>uitgaven per jaar</b>	
wifi	€ 100		€ 1.200	
printers + papier	€ 100		€ 1.200	
koffiie/thee	€ 100		€ 1.200	
schoonmaakmiddelen, toilet papier etc	€ 100		€ 1.200	
Schoonmaakbedrijf	€ 200		€ 2.400	
			<b>totaal</b>	<b>€ 36.540</b>

### Opties huur/koop

- 1) Huur -> Marktconform
- 2) Koop -> Marktconform minus achterstallig onderhoud (€110K) + dak (€100K)
- 3) Koop -> Marktconform, onderhoud door de Gemeente
- 4) Erfpacht

### To Do

- Onderhoudsbegroting  
(hier kunnen we opzet gemeente volgen met achterstallig onderhoud)
- Meer jaren onderhoudsbegroting
- Overleg financieel deskundige (JK, na 18 sept)

### Bijlage

*Bouwkundige staat, Gemeente Texel  
Plattegrond pand  
optie kaart kadaster*