

MEMO ONDERNEMERSCENTRUM “KOMPAS”

- Working Apart Together -

1. Doelstelling

Met dit memo willen wij het college van B&W, de gemeenteraad, de politieke partijen, Texelaars en Texelse ondernemers informeren over onze plannen om het leegstaande schoolgebouw van de Kompas in Den Burg over te nemen van de gemeente. Het is onze uitdrukkelijke doelstelling om hiervan een professioneel ondernemerscentrum te maken. Hierin kunnen zelfstandig professionals (zp'ers) zich huisvesten en samenwerken, maar ook kunnen hier workshops gegeven worden. Gecombineerd met de maatschappelijke insteek moet dit ondernemerscentrum een boost geven aan de Texelse economie, waarin betrokken partijen elkaar gaan versterken. Ook kunnen studenten die tijdelijk op Texel verblijven voor stages of studieprojecten hier rustig werken.

De eerste aanzet van deze plannen was geïnitieerd uit naam van ZP Texel. Aangezien het plan omvangrijker werd en er ook ZP Texel leden zijn die er niet direct bij betrokken kunnen of willen worden, is besloten een aparte werkgroep op te richten met een bredere maatschappelijke betrokkenheid. Niet alleen leden van ZP Texel zullen een werkplek kunnen huren, maar ook andere Texelse ondernemers zijn meer dan welkom. ZP Texel blijft overigens nauw betrokken bij het initiatief.

2. Doelgroepen: Working apart Together

- Texelse professionals met of zonder personeel die zelfstandig werken en samenwerken onder één dak. Ervaren ondernemers, maar ook startups 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 en andere vaardigheden verder kunnen ontwikkelen.
- Het faciliteren van een gezamenlijke plek waar andere organisaties (Broodfonds, ondernemersverenigingen, dorpscommissie Den Burg) een professionele (vergader)ruimte kunnen huren.
- Hogescholen en universiteiten kunnen tijdelijk ruimtes voor projecten huren.

3. Kerntaken:

- Verhuur van werkplekken aan zp'ers, freelancers en andere ondernemers(organisaties).
- 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 (innovatieve) activiteiten.
- Aanspreekpunt/klankbord voor de gemeente Texel en voor TOP.

4. Studenten

Texlabs begeleidt sinds 2016 groepen studenten vanuit verschillende opleidingen uit Nederland (HBO en WO, later ook MBO op Texel). Doel van Texlabs is om kennis, kunde en vaardigheden te begeleiden en te intensiveren. Ook om meer jongeren naar Texel te halen met als doel het bereiken van een duurzamere Texelse economie. Het eerste jaar waren dit ongeveer 60 studenten. Inmiddels zijn het ruim 300 studenten per jaar en het aantal geïnteresseerde opleidingen stijgt.

Wij zien als ondernemerscentrum Kompas hierin mogelijkheden tot versterking van de economische en professionele belangen van alle betrokkenen. De samenwerking van de studenten met de ondernemers vanuit ZP Texel en vanuit TOP is cruciaal, aangezien alle hierbij genoemde partijen een groot belang bij hebben. De studenten doen praktijkervaring op, terwijl de ondernemers (een deel van) het onderzoek en werk kunnen uitbesteden aan de studenten. Op middellange termijn kunnen ze een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en innovatie van (de economie van) het eiland, in de breedste zin van het woord. Op langere termijn zal een klein deel van de studenten zich blijvend vestigen, werken, ondernemen en innoveren op het eiland.

Een centrale locatie om te werken en lokaal te netwerken is belangrijk.

5. Juridische vorm

Een ondernemerscentrum is wat juridische entiteit op verschillende manieren in te richten. Ondernemen is het sleutelwoord waarbij een maatschappelijke invulling van het centrum één van de doelstellingen is. Ondernemerscentrum Kompas zal worden ondergebracht in een juridische entiteit van een Coöperatieve vereniging. Deze rechtsvorm is niet alleen een door de wet geregelde en professioneel werkende organisatie, maar biedt tevens de mogelijkheid om goed georganiseerd bestuur te kunnen voeren.

6. Zeggenschap

Tijdens de algemene ledenvergadering hebben de leden stemrecht, ligt bij dit gremium de hoogste macht en legt het bestuur van de Coöperatieve vereniging verantwoording af. We denken er sterk aan om ledencertificaten uit te geven. Hiermee kan eigen vermogen en werkkapitaal ingebracht worden. Nadere uitwerking van de waarde van deze ledencertificaten dient nog plaats te vinden en ook hoe hiermee in reglementen om te gaan.

7. Financiering

De financiering zal middels crowd funding georganiseerd worden. Tevens, of als onderdeel van deze crowd funding, gaan gesprekken plaatsvinden met investeerders die bereid zijn het totaal benodigde investeringskapitaal bij elkaar te brengen. De gedetailleerde financiële begrotingen zijn op dit moment nog niet openbaar. Uiteraard zijn de begrotingen beschikbaar op het moment dat er concreet gesproken wordt over deelname aan de financiering.

Bij de totale financiering hanteren we in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

- De aan te trekken financieringen dienen om de aankoop van het pand, het uit te voeren achterstallig onderhoud en de inrichting en inventaris te kunnen aanschaffen
- De verstrekte financieringen worden in maximaal 20 jaar afgelost c.q. terug betaald
- Er wordt een rente vergoed van 3 %, hetgeen naar onze mening een realistische vergoeding is mede gegeven het deels maatschappelijke karakter van het geheel
- De maximaal te verstrekken financiering per investeerder bedraagt vooralsnog € 100.000
- Door de leden van de coöperatie dient een werkkapitaal van in totaal € 25.000 ingelegd te worden.

Tevens speelt hierbij een rol de mate van achterstallig onderhoud en de inmiddels opgelopen schades aan het gebouw. Een uiteindelijke inventarisatie hiervan zal plaats moeten vinden, alsmede wie van de partijen hierin hoeveel bijdraagt.

8. Aantal geïnteresseerden

Onder de leden van ZP Texel en daarbuiten hebben we onderzocht hoeveel potentiële huurders er kunnen zijn. In totaal hebben op dit moment 15 ondernemers aangegeven een werkplek te willen huren. Ons onderzoek zal uiteraard voortgezet en uitgebreid worden om de basis zo groot mogelijk te krijgen.

Wij zullen op korte termijn ook starten met een campagne op Texel, waarin we de publiciteit zullen zoeken in lokale kranten, televisie en via social media. Tevens willen we op middels een informatiebijeenkomst de ondernemers die nog niets van de plannen afweten, onze ideeën toelichten en enthousiast krijgen. De verwachting is dat het centrum binnen 2 jaar een gezonde bezettingsgraad heeft.

Samen met een vijftal hogescholen en universiteiten gaat Texlabs een werkruimte gebruiken. Daarnaast zien wij samen met ondernemers die geïnteresseerd zijn in het huren van een werkruimte voor workshops een bloeiende, professioneel en kwalitatief ondernemerscentrum met vertrouwen tegemoet.

De uiteindelijke huurprijs hangt af van de totale investering die grotendeels afhankelijk zal zijn van de uiteindelijke vraagprijs van de gemeente.

9. Exploitatie

Uiteraard hebben wij voor onszelf een begroting samengesteld van de balans-, vermogens- en financieringsposities en van het exploitatieresultaat van Ondernemerscentrum Kompas. Uitgaande van een realistische prijsvorming bij aankoop en van de benodigde en tevens realistische investeringen in het achterstallig onderhoud en mede ten aanzien van de inrichting en inventaris (inclusief vereiste communicatie - en sanitaire voorzieningen) is het vanuit onze visie haalbaar om een dergelijk ondernemerscentrum te exploiteren.

10. Toelichting bod

Voor ons uiteindelijke bod hebben wij drie verschillende uitgangspunten gebruikt:

- a. De boekwaarde van het totale stuk grond
- b. Onze geschatte marktwaarde van het totale stuk grond
- c. Onze prognose op basis van de exploitatie

a. Boekwaarde berekening

Voor de boekwaarde hebben we het stuk grond opgedeeld in vier verschillende gebruikers gebieden. We zijn er hierbij van uitgegaan dat niet het schoolgebouw waarde heeft, maar juist de grond. Dit was ook het uitgangspunt voor het bouwen van het nieuwe onderwijscentrum in plaats van gebruik te maken van de oude gebouwen. Voor de meeste alternatieve plannen zal de oude Kompasschool ook afgebroken moeten worden met bijbehorende sloopkosten. Hierdoor zal deze bebouwde grond eigenlijk zelfs minder waard zijn dan de onbebouwde grond ten zuiden van de school. Zie bijlage I voor de plattegrond. Via de kaart hebben we de

oppervlaktes berekend. Deze oppervlaktes hebben we gekoppeld aan de totale boekwaarde van € 350.000. Zo kwamen wij tot onderstaande waardes per gebied.

	<i>cm²</i>	<i>m²</i>	<i>percentage</i>	<i>Boekwaarde</i>
<i>Groen</i>	22	174	6%	€ 20.533
<i>Ondernemerscentrum</i>	158	1252	42%	€ 147.467
<i>Parkeerplaatsen</i>	93	737	25%	€ 86.800
<i>Bouwperceel</i>	102	808	27%	€ 95.200
<i>Totaal</i>	<i>375</i>	<i>2971</i>	<i>100%</i>	<i>€ 350.000</i>

b. Marktwaaarde berekening

Voor de marktwaaarde berekening zijn we uitgegaan van de huidige gemiddelde marktprijzen per vierkante meter grond uitgaande van de voorgestelde bestemmingen.

	<i>m²</i>		<i>Geschatte marktwaaarde</i>
<i>Groen</i>	174	Gemeentegrond €120 per m ²	€ 20.913
<i>Ondernemerscentrum</i>	1252	Gemeentegrond €120 per m ²	€ 150.193
<i>Parkeerplaatsen</i>	737	20 parkeerplaatsen à € 11.000	€ 220.000
<i>Bouwperceel</i>	808	Woninggrondprijs € 350 per m ²	€ 282.800
<i>Totaal</i>	<i>2971</i>		<i>€ 673.906</i>

c. Prognose exploitatieberekening

Uitgaande van het aantal geïnteresseerde huurders zoals dat beschreven staat bij punt 9 in deze Memo, verwachten wij dat bij een aankoopprijs van € 150.000 het gebouw rendabel zal zijn. Uiteraard zijn er dan nog steeds grote investeringen noodzakelijk voor de koper. Zo is er een erkend achterstallig onderhoud met een geschatte waarde van (in ieder geval) € 110.000. Met name het dak heeft een grote opknappbeurt nodig. Ook hebben wij in de kelder gezien dat de vloer in ieder geval op die plaats ernstig verzakt is.

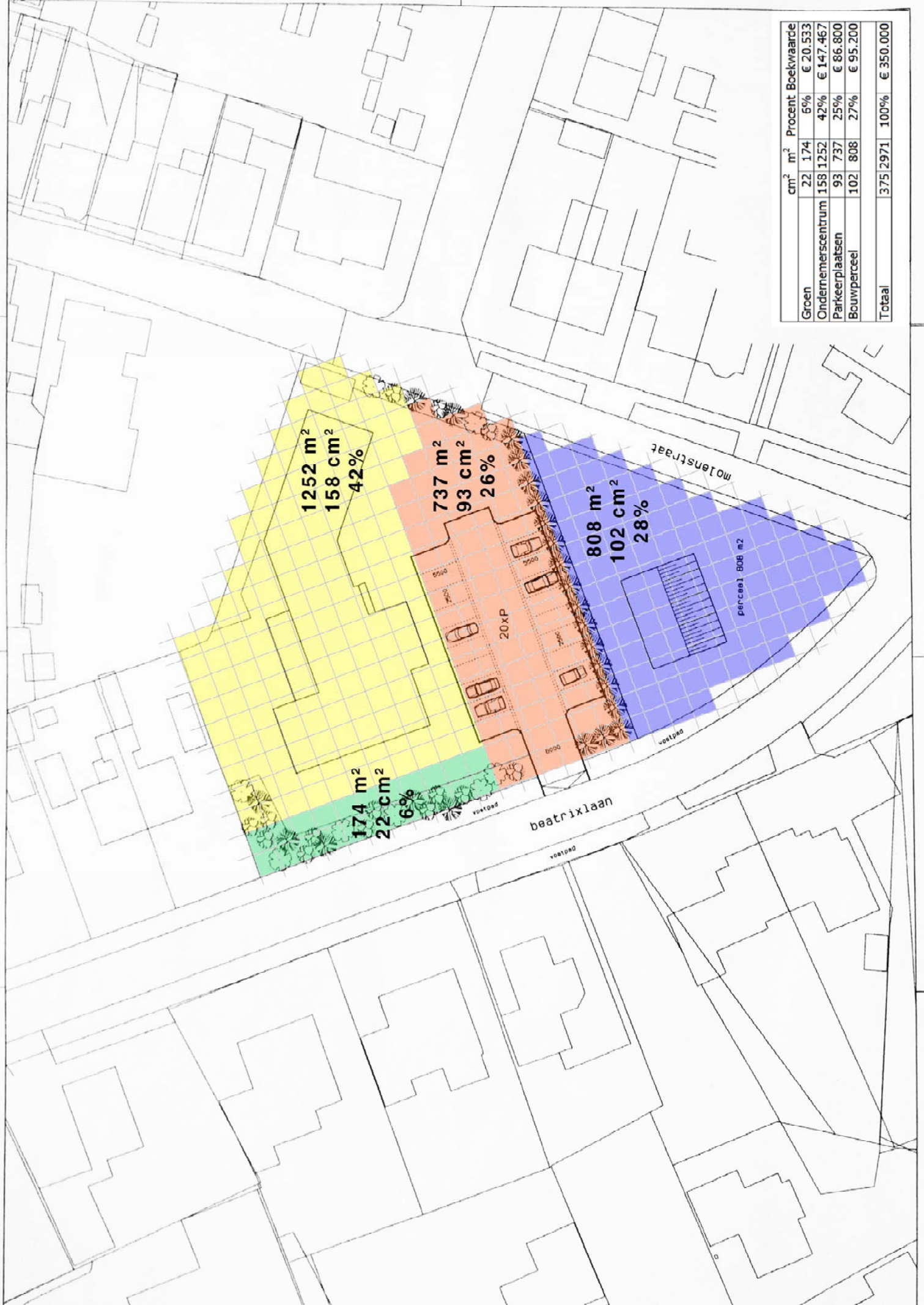
Er zal los van dit genoemde herstellen van de schade, ook intern en extern veel vertimmerd en geverfd moeten worden om het überhaupt geschikt te maken als ondernemerscentrum. We zien bij deze verbouwing wel kansen voor een haalbaarheidsonderzoek om te kijken in hoeverre een deel van de eerste verdieping (zolder) geschikt gemaakt kan worden als werk- of studeerplek. Bij een grotere aankoopwaarde dan €150.000 is ons inziens het huidige gebouw niet langer rendabel en zal er sowieso gesloopt moeten worden.

Ten aanzien van het achterstallig onderhoud is een schatting gemaakt vanuit de gemeente. Deze kwam uit op het eerder genoemde bedrag. Voor ons is dit wel het maximumbedrag waarvoor dit achterstallig onderhoud voor onze rekening kan komen. Mogelijk zal hieromtrent nader overleg moeten plaatsvinden.

Tevens dient nader overleg plaats te vinden hoe om te gaan met vergoeding van de inmiddels ontstane schades door derden. Deze zijn ons als potentiële koper niet aan te rekenen.

Graag zetten wij de vereiste vervolgstappen. Wij roepen dan ook betrokken partijen, zoals het college van B&W, de gemeenteraad, de politieke partijen en mogelijke andere stakeholders op om op afzienbare termijn en op adequate wijze ook de vereiste vervolgstappen te zetten. Wij zijn graag bereid om met elkaar aan tafel te gaan om concrete vervolgstappen te zetten.

Texel, november 2017, namens de werkgroep:



	cm ²	m ²	Procent	Boekwaarde
Groen	22	174	6%	€ 20.533
Ondernemerscentrum	158	1252	42%	€ 147.467
Parkeerplaatsen	93	737	25%	€ 86.800
Bouwperceel	102	808	27%	€ 95.200
Totaal	375	2971	100%	€ 350.000