

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Ontwikkelp praktijk vraagt
paradigmashift

beheren =
ondernemen

12 augustuis 2013



Agenda 2013

beeld van het minimumniveau waarop de overheid kan/wil worden aangesproken.

2. WEGWERKEN VAN DE OVERMAAT

Slimme strategieën voor verkoop, herbestemmen en transformatie om problemen met leegstand en lage bezettingen op te lossen.

3. SLIMME EN GEZONDE GEBOUWEN

Nieuwe gebouwconcepten met sluitende business case; vooral voor de bestaande voorraad. Fris, aantrekkelijk en toch betaalbaar.

4. VINDBAAR EN GASTVRIJ

Door makelaars en exploitanten die het gebruik van de ruimte tot een feestje weten te maken; naar tevredenheid van de gebruikers, flexibel en zonder sores.



Wat is probleem

Multifunctionaliteit staat onverminderd centraal, maar

- hoge bouwkosten
- langdurige en complexe processen
- exploitatie niet goed geregeld
- programmatische uniformiteit
- maatschappelijke meerwaarde betwist

Dat moet toch slimmer en beter kunnen ...



Wat is oorzaak

Onze wereld is veranderd

- sectorale ordening → netwerksamenleving
- groei en productie → krimp en overschotten
- directieve overheid → faciliterende overheid

maar onze werkwijzen, instrumenten en regelgeving zijn nog dezelfde





stukjes van de oplossing

proces sturen op
waarde
ipv budgetten

ruimte voor
ondernemerschap
ipv 'dichtgetimmerde'
afspraken

gemeente als
co-financier
ipv (enige)
probleemhouder

vastgoedmanagement
als core-activiteit
ipv wiel steeds
opnieuw uitvinden

herijken
budgetsystematiek
ipv budgetten zelf

Sturen op waarde

proces sturen op waarde
ipv budgetten

wat willen we bereiken?



met wie willen we dat bereiken?



wat is ons dat waard?



wat moeten we daarvoor samen doen?

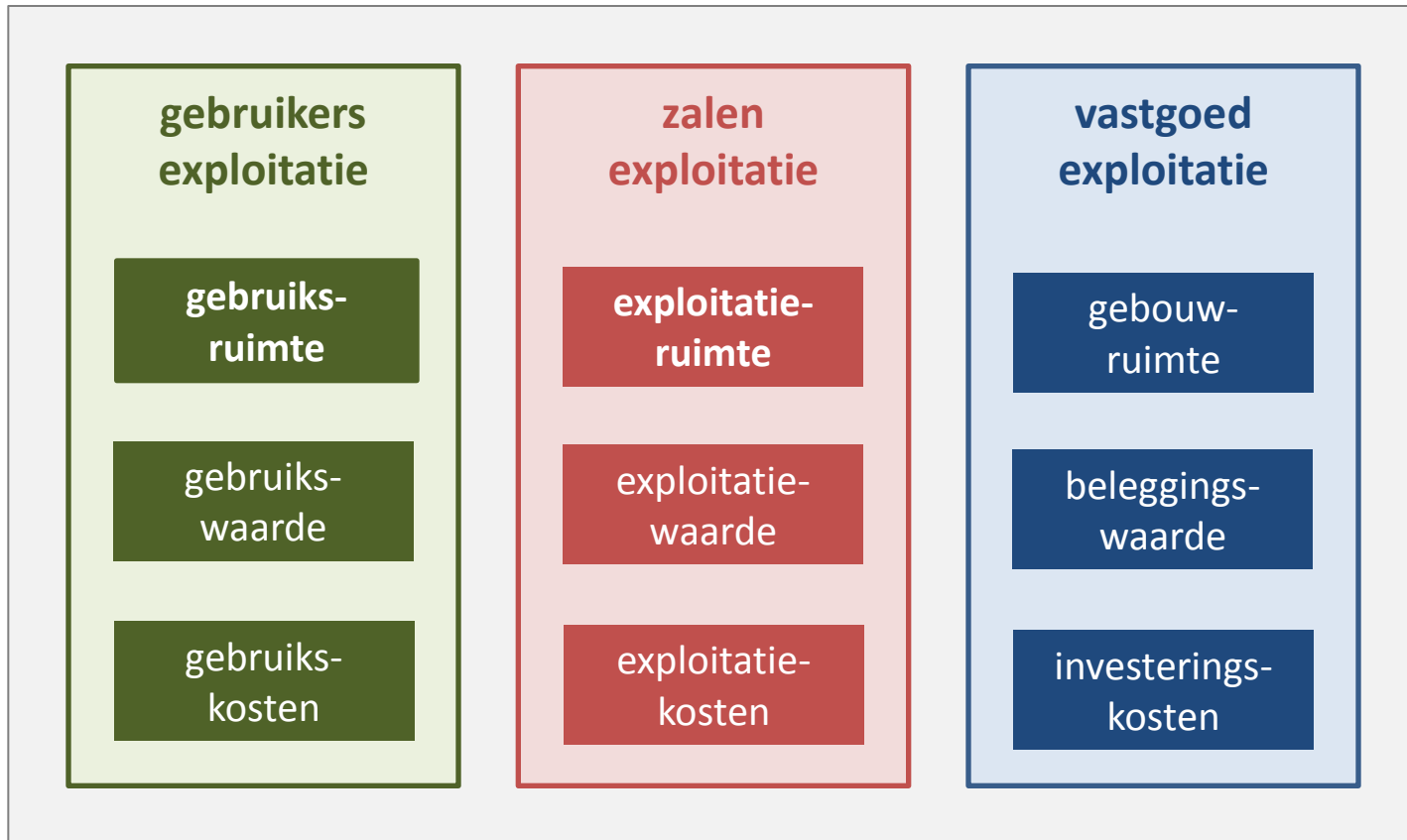


gebruikers exploitatie	zalen exploitatie	vastgoed exploitatie
gebruiksruimte	exploitatie-ruimte	gebouwuimte
gebruikswaarde	exploitatie-waarde	beleggingswaarde
gebruikskosten	exploitatie-kosten	investeringskosten

Dienstverlening	apart aanbod	gezamenl. evenement	gezamenl. programma	gezamenl. visie	één directie
Marketing	één in het geheel	eenlingen verenigd	gemengd beeld	verenigd en vrij	één brand
Huisvesting	100% solitair	neven gebruik	samen delen	actieve verhuur	100% time-based



Simulatiemodel





Mengpaneel





Case: sturen op waarde

wat willen we bereiken?

nieuw ontwikkelcentrum
voor 'levenslang leren'

met wie willen we dat bereiken?

onderwijs, opvang,
cursusbureau en gemeente

wat is ons dat waard?

wat moeten we daarvoor samen doen?

Wat is ons dat (ontwikkelcentrum) waard?

40 weken x 20
uur x € 5,-

		Kinderopvang	School	Cursusbureau	Totaal
gebruik	eenheid	kindplaats	kind	cursusplaats	
	capaciteit	100	500	50	
voor gebruiker	omzet/eenheid	€ 9.000	-	€ 4.000	
	% huisvesting	12,5%		25%	
	bijdrage/eenheid	€ 1.125	€ 250 (ca MI-norm)	€ 1.000	
voor gemeente	bijdrage/eenheid	-	€ 750	€ 250	
benutting	%	80%	90%	60%	
totaal	per jaar	€ 108.000	€ 450.000	€ 37.500	€ 595.500



jaarbudget

wat kunnen we daar voor kopen?

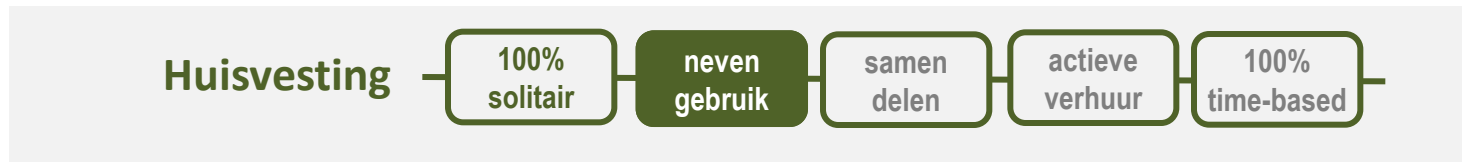


		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	750,0 m2	2750,5 m2	375,0 m2	3.875,0 m2
	nevengebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.875 m2 (100%)

€ 595.500

jaarbudget: € 150,- / m2 BVO
invest. ruimte: € 1.500,- / m2 BVO

wat kunnen we daar voor kopen?



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2750,5 m2	375,0 m2	3.500,0 m2
	nevengebruik	375,0 m2	-375,0 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.500 m2 (90%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 167,50 / m2 BVO
 invest. ruimte: € 1.800,- / m2 BVO

wat kunnen we daar voor kopen?



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2062,5 m2	0 m2	2.437,5 m2
	nevengebruik	187,5 m2	-187,5 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	187,5 m2	687,5 m2	375,0 m2	687,5 m2
	zalen gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.125,0 m2 (80%)

€ 595.500



jaarbudget: € 182,50 / m2 BVO
 invest. ruimte: € 2.095,- / m2 BVO

wat kunnen we daar voor kopen?



		Kinderopvang	Onderwijs	Vrije tijd	totaal
verdeling	eigen gebruik	375,0 m2	2062,5 m2	0 m2	2.437,5 m2
	nevengebruik	187,5 m2	-187,5 m2	0 m2	0 m2
	gedeeld gebruik	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	zalen gebruik	187,5 m2	687,5 m2	375,0 m2	1.012,5 m2
praktisch nodig	m2 BVO				3.500 m2 (90%)

↓ € 595.500

jaarbudget: € 187,50 / m2 BVO
 invest. ruimte: € 2.175,- / m2 BVO

Zalengebruik - uitgangspunten

		exploitant
ruimte	netto verhuurbaar	630,0 m2
	ontmoeting (horeca)	157,5 m2
	overig	275,0 m2
	m2 BVO	1.062,5 m2
gebruikstijd	dagdelen per week	15
	Fte	2,0
bezetting	vaste gebruikers	40%
	periodiek gebruik	15%
	incidenteel gebruik	10%
		65%
bezoekers	(bij gebruik van 0,3 pers./m2)	90.000
	horecaomzet pp	€ 0,75

Zalengebruik - resultaat

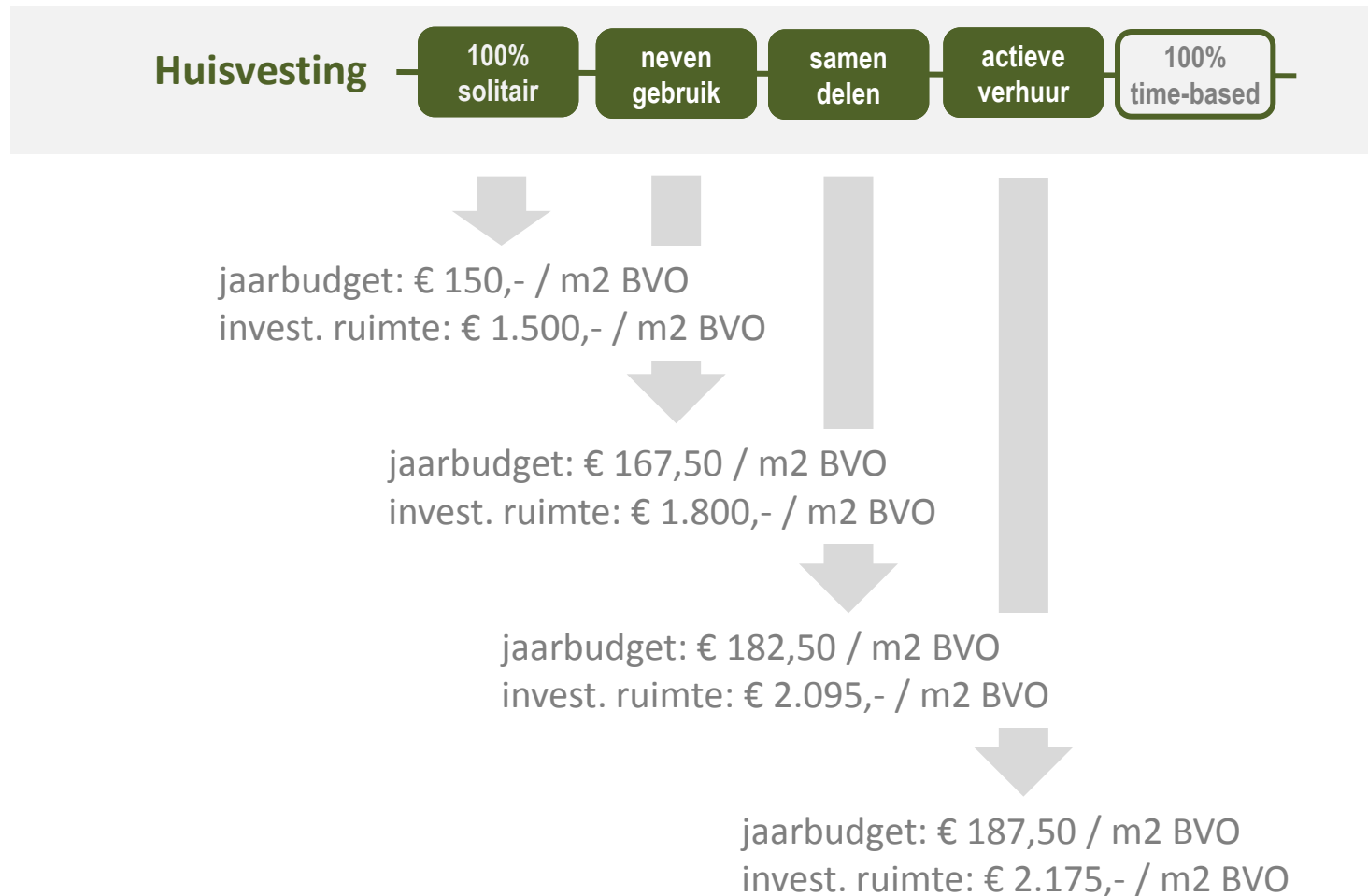
		exploitant
Opbrengsten	zalenverhuur (40% + 25%)	€ 255.000
	horeca (minus inkoop)	€ 40.000
	facilitaire dienstverlening	€ 35.000
Kosten	huur (136,- /m2)	€ -145.000
	facilitair (ook inventaris)	€ -70.000
	personeel en organisatie	€ -100.000
Ondernemersrisico	5%	€ -15.000
		€ 0



En het vastgoed?

		eigenaar
ruimte	eigen domein	2.437,5 m ²
	gedeeld domein	1.063,0 m ²
	totaal m ² BVO	3.500,0 m ²
parameters	discontovoet	5,25%
	kosten- / huurstijging	3% / 2%
	looptijd	40 jaar
beleggingswaarde	bij huur € 136,-	€ 7,8 miljoen
investeringsruimte	incl. grond	€ 2.175 per m ²

Conclusie: ruimte delen loont





• een nieuwe investeringspraktijk

- begin met kernvragen: “wat willen we hier bereiken” en “wat is ons dat waard”
- stuur op jaarkosten i.p.v. investeringskosten
- sluit aan bij regulier zakelijke verkeer
- zet afd. huisvesting en schoolbestuur aan zelfde kant tafel (‘inkoopcombinatie’)
- geef ondernemerschap de ruimte

