

Memo

.....

Aan Ingrid de Moel
 Van Marijn Dekker
 Datum 17 juni 2014
 Project Kansen voor kantoren vervolg
 Referentie 1556903-0063.1.0
 Betreft Businesscase alternatieve invulling leegstand

.....

In het verleden werd bij leegstaand vastgoed vaak een antikraakorganisatie ingeschakeld. Deze zocht op haar beurt een paar bewoners die het gebouw 'bewaakten'. Zolang dat vervolgens niet jaren duurde, was dat een uitstekende oplossing. Echter, door de ontwikkelingen in de samenleving en de economie, blijkt deze tussenoplossing een structurele oplossing te worden. En dat is onwenselijk.

Vanuit die situatie is een aantal leegstandsbeheerders actief om dit op een andere wijze in te vullen. Doel daarbij is om voor eigenaren in ieder geval bepaalde basisinkomsten te creëren. Dit is een essentieel ander doel dan voorkomen dat het gebouw gekraakt wordt.

Bij die invulling wordt ingespeeld op de trend van het toenemende aantal Zelfstandige Professionals (ZP'ers) dat de keukentafel als kantoor ontgroeid is en met een zeer gering budget op zoek is naar een eenvoudige werkplek. Het achterliggende idee is om zo veel mogelijk gebruikers in het gebouw te krijgen, in plaats van een of twee antikrakers.

Veelal wordt geadviseerd de inkomsten weer in het gebouw te investeren (nieuw tapijt, schilderwerk e.d.). Hierdoor verloedert het vastgoed minder en ontstaat er een aangenamer beeld voor de omgeving.

Maar wat levert het op?

Een praktijkvoorbeeld;

Het gaat om een leegstaand kantoor van 3.000 m² met circa 100 kleine kamers. Doordat de huurprijzen in eerste instantie zeer laag gehouden worden, zijn de verwachtingen niet te hoog gespannen. Het Peter Stuyvesant-gevoel. Hierdoor is ook de gevraagde voorinvestering laag. Lokale ZP'ers zijn de doelgroep. Daarnaast worden vergaderfaciliteiten aangeboden.

Opstartkosten

Aanpassing gebouw voor concept	€ 5.000,--
Website en pr	<u>€ 2.500,--</u>
Totaal eenmalig	€ 7.500,--

Vaste kosten

	Jaar	maand
Gas, electra en water	€ 42.000,00	€ 3.500,00
Internet aansluiting	€ 6.000,00	€ 500,00
Div klein onderhoud	€ 7.000,00	€ 583,33
communicatie +PR	€ 5.000,00	€ 416,67
Receptie en facilitair (30 euro per uur)	€ 32.000,00	€ 2.666,67
Management fee	€ 40.000,00	€ 3.333,33
schoonmaak alg. ruimtes	€ 4.000,00	€ 333,33
glasbewassing buitenkant	€ 1.000,00	€ 83,33
onderhoud tuin/parkeren	€ 2.000,00	€ 166,67
vuil/papier etc	€ 300,00	€ 25,00
klein onderhoud	€ 10.000,00	€ 833,33
	€ 149.300,00	€ 12.441,67

Opbrengsten

	jaar	maand
verhuur kantoorruimtes 70% bezetting	€ 108.000,00	€ 9.000,00
verhaalbare servicekosten	€ 50.000,00	€ 4.166,67
verhuur vergaderruimten	€ 8.250,00	€ 687,50
additionele diensten	€ 10.000,00	€ 833,33
Totale inkomsten	€ 176.250,00	€ 14.687,50

Voetnoot:

In dit voorbeeld heeft deze invulling geleid tot extra inkomsten voor de eigenaar. Het lijkt daarmee een interessante manier om leegstaand vastgoed op een relatief eenvoudige wijze te laten renderen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat zowel de inkomsten als de kosten zeer bepaald worden door het gebouw en de locatie.