

Meerwaarde creatieve bedrijfshuisvesting

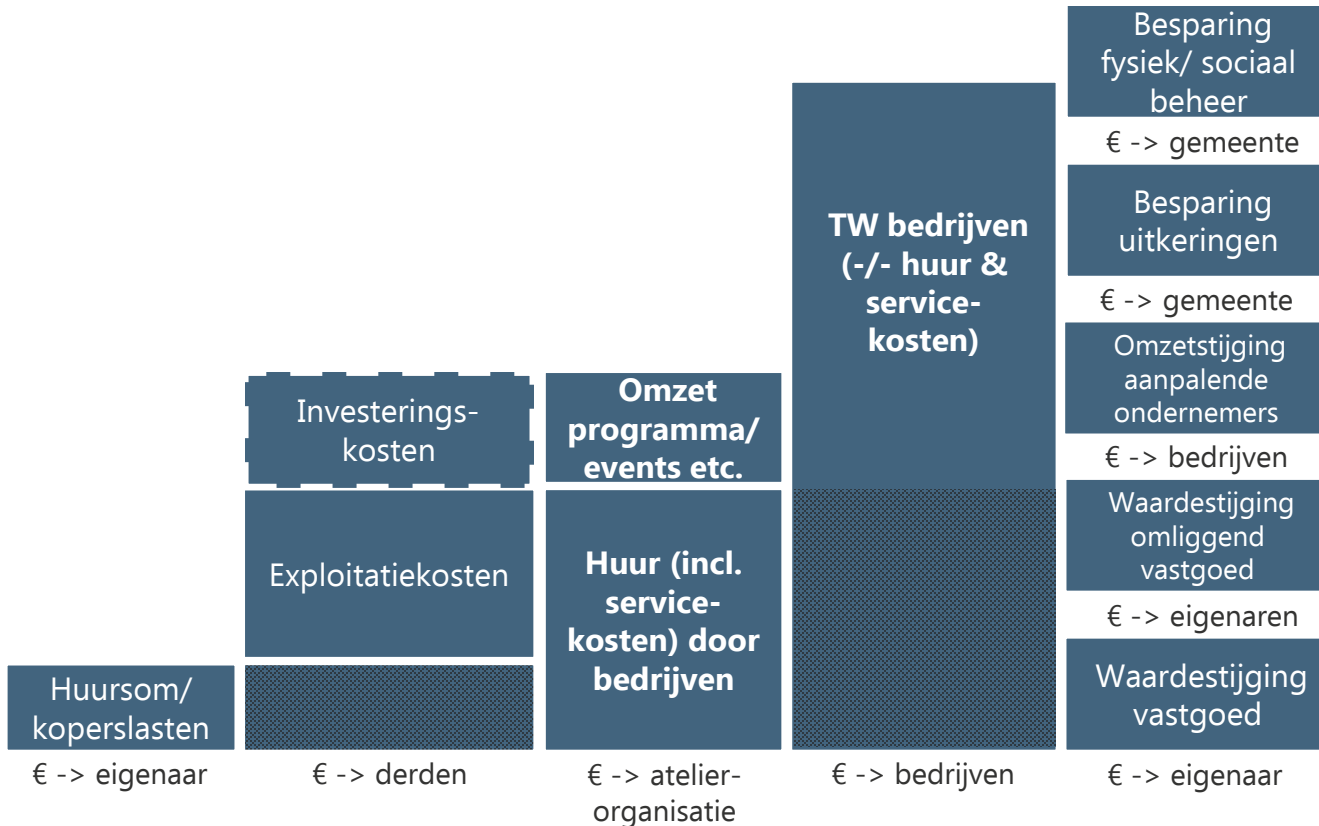
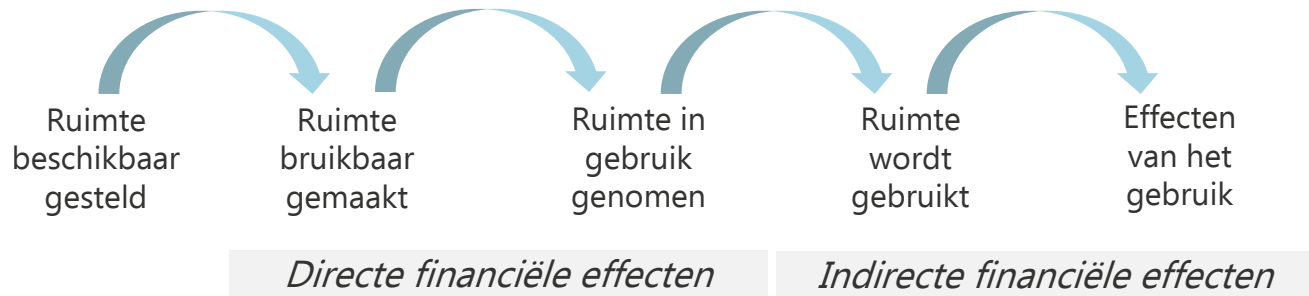
Onderbouwen & benutten



Inhoud

1. Multiplier creatieve bedrijfshuisvesting
2. Analyse baten en bekostigingsbronnen
3. Uitkomst casussen
4. Vergelijking met if not scenario & wonen
5. Overzicht gesprekspartners
6. Analyse instrumenten en bekostigingsbronnen
7. Extra beleidsmatige opties

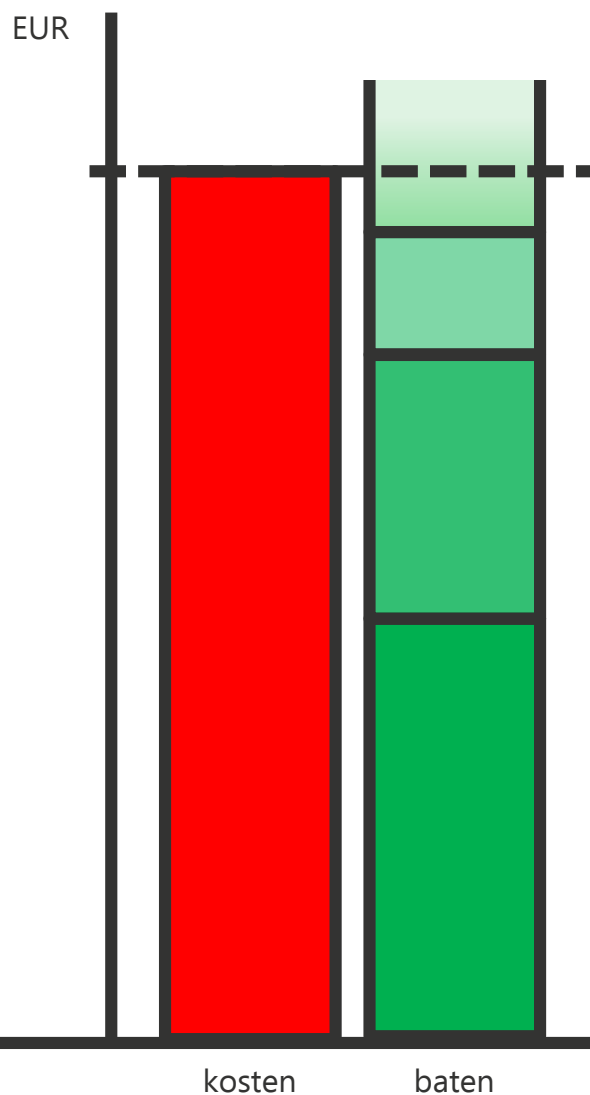




1. Multiplier creatieve bedrijfshuisvesting

- Multiplier** = totaal uitgelokte bestedingen + waarde-creatie : huurkosten/ koperslasten
- Wgh-effect** = totale bestedingsimpuls/ gemiddelde kosten 1 fte
- Inverdieneffect overheid** = huursom/ koperslasten : totale bestedingsimpuls * 0,5 (= winst-, omzet- en inkomstenbelasting + gemeentelijke lasten + directe & indirecte OZB + besparing fysiek/ sociaal beheer en uitkeringen)





Niet-financiële, niet monetariseerbare baten

- Meer geluksbeleving burgers
- Betere kwaliteit leefomgeving/ leefbaarheid algemeen
- Uitbouw cultuur en kunst voor toekomstige generaties

Niet-financiële, monetariseerbare baten

- Minder schooluitval door actieve leerlingbegeleiding
- Betere weerbaarheid betrokken ondernemers
- Activerende rol in buurt, minder kosten sociaal beheer

Indirecte financiële baten

- Behoud/ borging werkgelegenheid en eigen banen
- Minder uitkeringen door meer werkgelegenheid
- Extra inkomsten belastingen (BTW, inkomsten- en vennootschapsbelasting, etc.) Rijk en gemeente (gem. lasten, parkeren)
- Economische activiteit leidt tot toeleveranties en partnerschap
- Omzetstijging aanpalende retail/ ondernemers (o.a. meer publiek)
- Minder beheerslasten bij overnemen fysiek beheer & onderhoud gebouw & omgeving
- Toename OZB door waardestijging vastgoed
- Waardestijging omliggend vastgoed
- Waardestijging betreffende vastgoed
- Omzet bedrijven

Directe financiële baten

- Opbrengst huur
- Omzet programmering/ events, etc.
- Huurafdracht/ koperslasten

Baathebber

- Gemeente/ provincie/ Rijk
- Gemeente en buurtbewoners
- Overheden, evt. private stichting

- Gemeente
- Gemeente, zorgverzekeraar
- Gemeente

- Gemeente, ondernemers zelf
- Gemeente
- Rijk, gemeente

- Andere bedrijven/ partners
- Omliggende ondernemers
- Gemeente

- Gemeente
- Gemeente, eigenaren, *ontwikkelaars*
- Initiële pandeigenaar
- Cultureel ondernemer(s)

- Atelierorganisatie
- Atelierorganisatie, organisators
- Initiële pandeigenaar, financier

Apart
hoofd-
stuk!

3. Uitkomst casussen

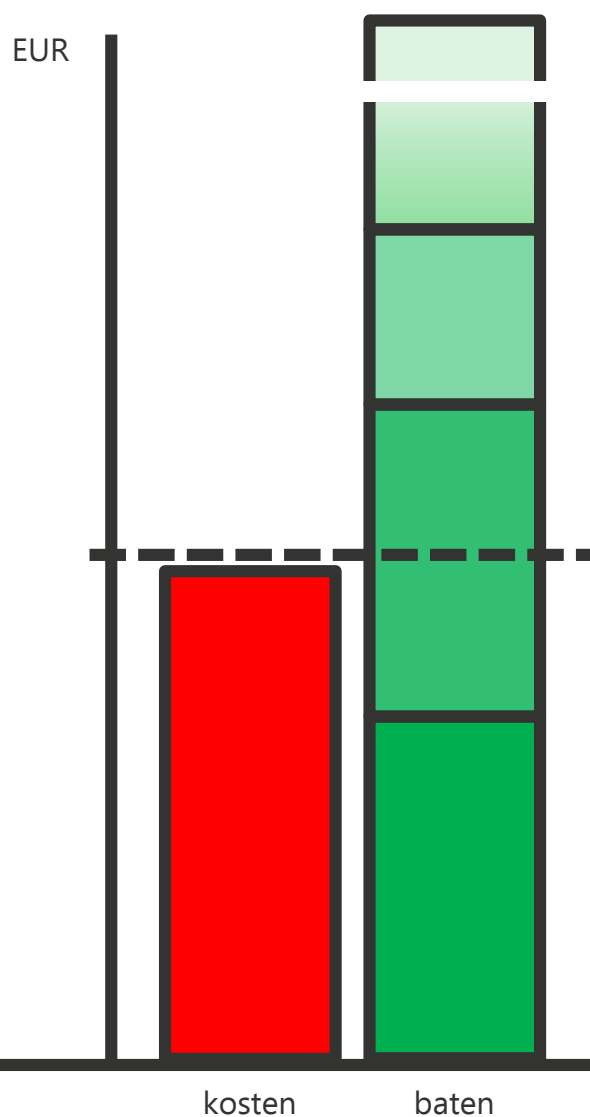
Bij een exploitatietermijn van 15 jaar



4. Vergelijking met if not scenario & wonen

Bij niks doen en transformatie tot wonen is waarde-creatie beperkt

	I. Huurinkomsten + servicekosten	II. Inkomen huurders	III. Omzetstijging derden	IV. Waarestijging vastgoed	V. Waarestijging omliggend vg	VI. Besparing uitkeringen
Creatieve bedrijfshuisv.	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+
If not	-/-	-/-	-/-	+/-	-/-	-/-
Wonen	-/-	-/-	+/-	+/+	+/-	-/-



Niet-financiële, niet monetariseerbare baten

- Bijdrage uit algemene middelen ivm meer geluk, woongenot, kwaliteit leefomgeving en levendigheid/ leefbaarheid
- Dotaties t.b.v. plek voor cultuur/kunst voor nieuwe generaties

Niet-financiële, monetariseerbare baten

- Projectbijdragen tbv minder schooluitval door leerlingbegeleiding
- Trainingsbijdragen tbv weerbaarheid betrokken ondernemers
- Social Impact Deal met gemeente: lagere huur-/ koopprijs mits leveren bredere prestaties ihkv scholing, onderwijs, sociaal beheer

Indirecte financiële baten

- Terugploeg-afspraken obv Δ belastingen (BTW, inkomsten- en winstbelasting, gem. lasten/ parkeren) -> bijdrage koop-/huur vastgoed
- Social Impact Deal met gemeente: lagere huur-/ koopprijs mits voorkomen xx uitkeringen/ banen kwetsbare groep xx jaar
- Belangrijke partners/ toeleveranciers betalen mee/ dragen bij
- Bijdrage-afspraken met BIZ tbv omzetsijging aanpalende bedrijvigheid
- Huur-/koopkorting obv (bewezen) Δ OZB/ waardestijging eigen cq. omliggend vastgoed
- Basisprijs grond/vastgoed met nabetalingsdeel obv bewijslast
- Korting obv \downarrow beheerslasten bij eigen beh. & ond. gebouw/omgeving
- Afspraak á la MGE -> deling in xx% meeropbrengst bij doorverkoop vastgoed obv gestegen waarde (of kortlopende erfpacht)
- Uitpond-/bouwclaim-deal: na xx jaar mag pand naar wonen

Directe financiële baten

- Ingroei huur obv vaste of flexibele afspraken (te koppelen aan prestaties)
- Omzethuur, omzetgebonden grondprijs (in tranches)/ erfpacht

Baathebber

- Gemeente (dir. SO/ GO), evt. gebiedscommissie. Indirect: Rijk?
- Overheden, evt. private stichting
- Onderwijsinstellingen
- Gemeente (afd. EZ), KvK/ MKB, startup/incubator-organisaties (?)
- Gemeente (afd. vastgoed ism OCW, EZ), GO, impact investor(s)
- Rijk, gemeente
- Gemeente (afd. vastgoed ism EZ, SZW, GO)
- Andere bedrijven/ partners
- Bijdragen -> BIZ omliggende gebied
- Initiële pandeigenaar, gemeente, ontwikkelaar
- Initiële pandeigenaar
- Initiële pandeigenaar
- Initiële pandeigenaar
- Initiële pandeigenaar
- Initiële pandeigenaar
- Initiële grond-/pandeigenaar

Of via eigen-dom?

