



DEDAKKAS

bedrijfsplan Augustus 2015



Colofon

Team

DeDAKKAS
Kamperstraat 14 ROOD
2012 XC Haarlem
(opstartadres)

web: www.DeDAKKAS.nl
mail: info@DeDAKKAS.nl
tel: 06 505 217 10 (Dennis)



Dennis de Waart

Liep begin 2014 uit nieuwsgierigheid het dak op van de garage en was zo overdonderd door de rust en het uitzicht dat hij sindsdien in zijn vrije tijd plannen aan het ontwikkelen is om er een sociale plek te maken zodat iedereen kan genieten van deze unieke locatie. zijn werkervaring die hij opdoet bij verschillende architectenbureaus en zijn rol als stadsmaker komen daarbij goed van pas.



Victor van Veelen

Houdt ervan om met zijn BuroFiks ambitieuze organisaties succesvol te maken en weet daar alles vanaf, heeft die kennis o.a. opgedaan als directeur van Pepperminds NL en directeur/eigenaar van Pepperminds BE en is vanuit zijn bestuursrol bij Klein Haarlem goed op de hoogte van de ontwikkelingen in de stad en ziet in DeDAKKAS mogelijkheden om een accelerator te zijn van die ontwikkelingen.

Dennis en Victor gaan het avontuur samen aan en weten zich gesteund door een harde kern van kenners.

Adviseurs/Klankbord



Eddy Muller | horeca



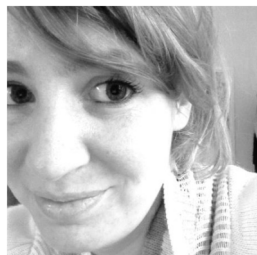
Nart Wielaard | financieel



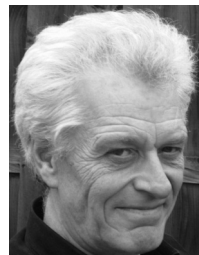
Miranda Timp-Oomen | trends



Quincy Timp | marketing



Coco Groothuis | stadsmaker



Rob Haverkamp | stadsmaker



Eric van Rooijen | vormgeving



Esther Damen | uitingen

Inleiding

Geachte lezer,

Voor u ligt het bedrijfsplan voor een nieuwe eigenzinnige horecaonderneming in het centrum van Haarlem. Een compleet nieuw concept als toevoeging op het bestaande aanbod.

Met vriendelijke groet,

Namens DeDAKKAS

Dennis de Waart & Victor van Veelen

Inhoud

Colofon
Team
Inleiding
Inhoud
Introductie
Locatie & Kavel
Foto's
Referenties
Concept paviljoen
Sterkte/Zwakte
Doelgroep
De groene garage
DeDAKKAS Lab
Financiering
Concept Fase 1
Concept Fase 2
Concept Fase 3
Samenvatting investeringsbegroting
Stappen
Kritische randvoorwaarden voor haalbaarheid
Bijlagen
DeDAKKAS_exploitatie_Fase1
DeDAKKAS_exploitatie_Fase2
DeDAKKAS_exploitatie_Fase3
DeDAKKAS_investering_totaal_Fase1

Introductie

DeDAKKAS biedt op het dak van parkeergarage De Kamp elke dag unieke en afwisselende ervaringen in het hartje van bruisend Haarlem. Het is een paviljoen met terras en stadspark waar je letterlijk even boven de drukte van de stad wordt uitgetild. Een plek waar je van een relaxpauze geniet in het gras. Een plek waar je cultuur snuift. Een plek waar je de geest slijpt over maatschappelijke thema's. Een plek waar je de smaakpapillen verwent met puur eten en drinken. Een plek waar je altijd jezelf kunt zijn.

Wat maakt DeDAKKAS zo bijzonder?

Locatie, locatie, locatie

Doe je ogen even dicht. Stel je voor dat je recht voor je de monumentale binnenstad van Haarlem ziet liggen vol rode daken en zijn kenmerkende elementen als de koepel en de groen marmeren beeldengroep op het Teylers museum. Dat de Grote St. Bavo Kerk daar over de hele lengte van het middenschip majestueus bovenuit torent en daarboven de typisch Nederlandse wolken voorbij drijven. Kijk vervolgens in gedachten naar links en zie in de verte het Bloemendaalse duinenlandschap liggen. Kijk naar rechts en zie een paar meter naast je een licht hellend stadsparkje op een tweede iets lageregelegen niveau waar o.a. wordt gepicknickt, van de zon wordt genoten of een stel vrienden Backgammon speelt. Dat is je uitzicht vanuit het paviljoen en vanaf ons terras.

Er gebeurt altijd wat

Natuurlijk kun je een hapje komen eten of een verse muntthee of een donker biertje bij ons komen drinken. Want niks moet bij DeDAKKAS. Maar we spelen ook nadrukkelijk in op de groeiende behoefte van veel mensen om samen dingen te creëren, zich te laten inspireren over maatschappelijke thema's en cultuur te snuiven. We bieden dan ook het hele jaar door een programma op het snijvlak van ondernemerschap, persoonlijke ontwikkeling, creativiteit en cultuur. Denk aan workshops yoga. Denk aan een filmfestival. Denk aan netwerkbijeenkomsten. Denk aan mediadebatten. Maar denk vooral niet in hokjes.

Geworteld in Haarlem

Een stad is meer dan de optelsom van zijn bewoners en bedrijven. Een stad is een ecosysteem waarin groepen burgers communities vormen en waarin partijen samen ideeën bedenken en initiatieven opzetten. DeDAKKAS hecht ook aan die verbindingen en gaat die ook aan met verschillende Haarlemse partijen. Zo zal Haarlem 105 een wekelijkse talkshow vanuit DeDAKKAS uitzenden via haar online kanalen. De presentatrice van de talkshow vraagt bekende en minder bekende Haarlemmers het hemd van het lijf over actuele thema's met de stad als decor. De stad wordt gemaakt door zijn inwoners. Daarom zal elke week Stads-Lab-Haarlem op het programma staan. Aan elkaar gepraat door een host met verstand van zaken is dit een discussieavond op het snijvlak van duurzaamheid, sociologie en ondernemen. Over de toekomst van de stad in het algemeen en Haarlem in het bijzonder. Vaak aansluitend op de onderwerpen van het VPRO programma Tegenlicht is er ruimte voor lezingen, documentaires en discussie.

Een plek die de tijdgeest aanvoelt

DeDAKKAS draagt eraan bij dat een in onbruik geraakte verdieping van een parkeergarage een functie krijgt voor de Haarlemmer, voorkomt daarmee verval en zorgt voor een upgrade voor het ietwat in onmin geraakte zuidwesterlijke puntje van de oude binnenstad. DeDAKKAS zet daarnaast hoog in op biologische producten en verbouwt waar mogelijk ook eigen ingrediënten op het dak. Deze maatschappelijke bijdragen zijn belangrijk voor ons. Niet omdat duurzaamheid zo nodig in ons mission statement moet. Maar omdat het de normaalste zaak van de wereld is dat je je bewust bent van de toekomst van onze wereld en dat je daar waar mogelijk een bijdrage aan moet leveren.

Locatie & kavel

Locatie

Parkeergarage de Kamp ligt in het zuidoostelijke gedeelte van de oude binnenstad van Haarlem. Ingeklemd tussen het Spaarne, de Gedempte Oude Gracht, de Kleine houtstraat en de Kampersingel.

De Kleine Houtstraat heeft twee gezichten, gescheiden door de gedempte oude gracht. Het noordelijke deel heeft veel aantrekkingskracht op winkelend publiek en veel panden zijn het afgelopen jaar opgeknapt. Het zuidelijke deel tussen de gedempte oude gracht en de Kampervest is minder aantrekkelijk maar heeft veel potentie. Door de nu al aanwezige galeries zou dit een thema voor dit deel van de Kleine Houtstraat kunnen zijn. Buren zijn onder andere Studio Locomoco, Bar Wolkers, Mogador Unexpected en binnenkort het jongeren centrum Flinty's.

Kavel

De grond en opstallen van parkeergarage de Kamp zijn eigendom van gemeente Haarlem. Voorheen Stichting parkeervoorzieningen te Haarlem.

In het najaar van 2014 is de parkeergarage opgeknapt.



Foto's

Het dak van de Kamp biedt een 360 graden uitzicht over Haarlem en zijn omgeving.





Referenties

DeDAKKAS moet een plek zijn waar je met je vrienden afspreekt, waar je een boek leest in het gras, waar je geniet van een goede kop koffie en waar je vooral welkom bent, wie je ook bent.



Klunderkranich, Berlijn



Pilek, Amsterdam



Jade Terrace, Chelsea New York VS



Tostifabriek, Amsterdam



Lilia Day Spa Rooftop, Anderson VS



Frank's Cafe, Peckham London



Netil 360, Hackney London

Concept paviljoen

De beelden die hier te zien zijn dienen ter inspiratie en geven enigszins richting aan ons doel. Het DeDAKKAS paviljoen op het dak van de Kamp is in principe het best te vergelijken met een permanent strandpaviljoen. Het paviljoen is straks een gedeelte horecagelegenheid met eettafels en zithoeken gecombineerd met een gedeelte landbouwkas. Voor het paviljoen ligt een terras met uitzicht op de stad. De andere helft van het totaal ongeveer 1600 m² grote dak wordt in onze ambitie een stadspark met echt gras en echte bloemen en planten.





Sterkte/zwakte

Sterkte - (Potentieel) sterke punten

Buurt

DeDAKKAS heeft de potentie om een icoon voor het zuidoostelijke deel van de binnenstad van Haarlem te worden. Buurtbewoners kunnen zich positief verbinden met de plek.

Parkeren

De garage wordt zowel door de smalle parkeervakken, de inbraakgevoeligheid als ook door de recente opening van verschillende ondergrondse parkeergarages steeds minder benut voor autoparkeren. De garage staat vaak voor de helft leeg en op het dak staan regelmatig helemaal geen auto's. Door het toevoegen van een sociale functie op een klein onderdeel is er een kans dat het gehele totaal in populariteit toeneemt en er meer parkeerbewegingen zullen zijn.

City Marketing

Vanaf het dak van de Kamp is de oude binnenstad van Haarlem in zijn volle glorie te zien. Toeristen en dagjesmensen kunnen in één oogopslag de iconen van de stad boven het dek van oranje daken zien liggen.

Locatie

Het winkelend publiek verspreidt zich rond de Grote Houtstraat en de zogenaamde gouden straatjes van Haarlem. DeDAKKAS kan een aantrekkende functie krijgen voor de zuidoostelijke hoek van de binnenstad waardoor er een betere stroming ontstaat door de Kleine Houtstraat, de Schagchelstraat en over de Gedempte Oude Gracht.

Zwakte - Uitdagingen

Buurt

De toename van publiek in dit relatief rustige deel van de binnenstad kan als overlast ervaren worden.

Parkeren

Het dak is nu in gebruik voor autoparkeren. Dit heeft de potentie om de gemeente geld op te leveren. Er wordt echter nauwelijks gebruik van gemaakt.

Fietsparkeren

Door de komst van Flinty's en de komst van DeDAKKAS zullen er meer fietsen op het maaiveld gestald worden.

Kans

Nu al is er in het zuiderlijk deel van de Kleine Houtstraat een grote aanwezigheid van ateliers en kunstgerelateerde winkels. Deze straat, en dit deel van de stad zou mede door de aanwezigheid van van het Frans Hals museum, het ABC en straks het Historisch museum Haarlem een museaal karakter kunnen hebben.

Een museumkwartier met aanverwante kleinschalige detailhandel als de Spiegelstraat in Amsterdam waar lijstenmakers, taxateurs, ateliers en galeries elkaar afwisselen en een economie ontstaat rond de gehele kunstsector.

DeDAKKAS ziet samen met studio Locomoco kansen om deze mogelijke ontwikkeling te accelereren.

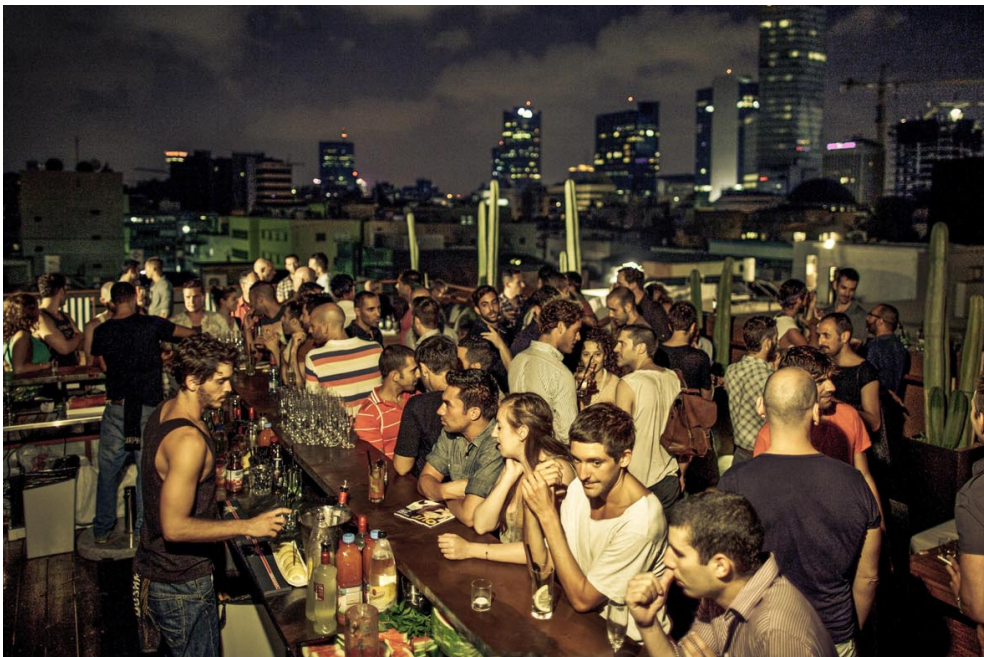
Doelgroep

DeDAKKAS is voor iedereen, maar als we een richting moeten aangeven zeggen wij dat we een laagdrempelige uitdagende plek willen zijn voor de vrije en zinnige geesten die ofwel op zoek zijn naar verdieping ofwel willen uitwaaien om het hoofd leeg te maken.

Door de nabijheid van Amsterdam, en omdat Haarlem geen studentenstad is, heeft Haarlem geen grote subculturen en heeft het uitgaansleven iets behoudends. Voor de typisch Haarlemse doelgroep, de 40 jarige hoogopgeleide tweeverdiener, is er op horeca gebied veel te doen. Hippe koffietenten, wijnbars en restaurants in het midden tot dure segment zijn er volop te vinden. Echter, zoekt de jonge creatieve Haarlemmer in de leeftijdscategorie van 20-40 jaar tegenwoordig wat meer de rafelranden van de stad op. Op zoek naar oprechte beleving en no nonsens mentaliteit beland deze groep steeds vaker in Amsterdam. Een groep die zijn sociale omgeving en partner vind in die stad en daar blijft hangen. Erg zonde, want deze groep is onmisbaar voor de creatieve groei en diversiteit van een stad, en verlaat Haarlem op zoek naar ruimte om zichzelf en zijn omgeving te ontwikkelen. Deze "ruimte om te ontplooiën" is in Amsterdam door het succesvolle broedplaatsen beleid veelvuldig te vinden. Neem plekken als "Plek" op het NDSM terrein in Noord, iets verder in Noord "De Ceuvel", of neem tussen een stukje niks en spoor naast het CS het populaire "Hannekes Boom", of het onlangs geopende "Waterkant" op een stukje vergeten grond onder de twee markante witte torens van Q-park aan de Marnixstraat. Deze "tijdelijke" plekken zijn meer dan alleen een horeca onderneming. Het zijn verbinders en pioniers in een stukje stad. Het zijn plekken waar het goed toeven is. DeDAKKAS wil zo'n verbinder zijn. Een verbinder van de stad (of een stukje daarvan) met zijn inwoners en een verbinder van verschillende sociale groepen, culturele achtergronden en leeftijden. Naast deze kern van bezoekers verwachten wij dat toeristen en dagjesmensen het dak op willen komen om de stad in één oogopslag te zien. Vervolgens zien wij graag dat de plek een buurtfunctie krijgt waar bijvoorbeeld de wijkraad bijeenkomt voor zijn maandelijkse vergadering.

Programma

DeDAKKAS biedt het hele jaar door een programma op het snijvlak van ondernemerschap, persoonlijke ontwikkeling, creativiteit en cultuur. Denk aan workshops yoga. Denk aan een filmfestival. Denk aan netwerkbijeenkomsten. Denk aan mediadebatten. Denk aan pop up kleinkunst. Maar denk vooral niet in hokjes.





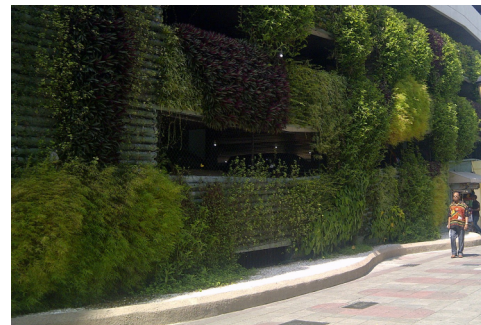
De groene garage

Een groene stad is belangrijk voor de aanpassing aan klimaatveranderingen en draagt bij aan een plezierig leefklimaat. Zo heeft groen een positief effect op de gezondheid van mensen en draagt groen bij aan de verbetering van het milieu, door het verminderen van luchtvervuiling en het dempen van geluidhinder. Een belangrijke functie is ook de waterberging bij hevige regenval en verkoeling in warme periodes.

Afgelopen jaar onderzocht Wageninge UR¹ de hoeveelheid openbaar groen per inwoner voor de 31 grootste gemeenten van Nederland. Met een gemiddelde van slechts 44 vierkante meter groen per woning heeft Haarlem de twijfelachtige eer om van deze 31 grootste gemeentes de minst groene te zijn. Het openbaar groen in Haarlem is zelfs met ruim 9% afgenomen sinds 2009.

De gemeenteraad van Haarlem heeft onlangs besloten om in te zetten op meer groen, fietsen en duurzaamheid. Dit met de ambitie om in 2030 een klimaat neutrale stad te zijn. Onderdeel van deze aanpak is het steunen van een bewonersinitiatief, het letterlijk vergroenen van de Kampgarage, met een financiële bijdrage van 100.000 euro.

Deze ambitie sluit erg goed aan bij de ambitie van DeDAKKAS. Over de hele wereld zijn erg geslaagde voorbeelden te vinden van met groen ingepakte parkeergarages. Door het overweldigende groen ontstaat er een unieke plek in de overwegend met steen volgebouwde structuur van een stad. In onze ambitie ontstaat er een groene berg in Haarlem met daarbovenop een fijne verblijfsplek.



DeDAKKAS LaB

Volgens berekeningen van Unicef² woonden er in 2010 ongeveer 83 procent van de Nederlandse bevolking in een stedelijke omgeving en zal die trend doorzetten naar 92 procent in 2050.

Wereldwijd groeit de stedelijke bevolking met 60 miljoen per jaar en zal dat percentage volgens dit onderzoek rond 2050 op 70% staan.

Deze urbanisatie heeft een aantal gevolgen. Wij noemen er een paar: De voedselvoorziening wordt verzorgd door een steeds kleiner deel van de bevolking, wat de kwetsbaarheid van de voedselbevoorrading vergroot. Voedsel wordt geproduceerd op plekken soms ver buiten de stad wat de transportlijn langer maakt waarvoor (fossiele) energie benodigd is. Neerslag kan het overwegend versteende oppervlak van een stad niet goed infiltreren waardoor het te snel afstroomt naar rivieren en beken wat de kans op overstromingen doet toenemen. De energiebehoefte van vooral de stedeling neemt toe. Volgens een rapport van Shell³ uit 2013 zal de stedelijke bevolking in 2050 grofweg 2 keer zoveel energie verbruiken dan nu het geval is.

De uitdagingen die ons te wachten staan vergen in ieder geval bewustwording van onze footprint. Wat eten wij?, hoe groeit dat? en waar komt het vandaan? DeDAKKAS gelooft in lokale voedselproductie en wilt graag de facetten van hoogwaardige, innovatieve natuurlijke voedselproductie aan de stadsbevolking presenteren.

Wij geloven dat een juiste combinatie tussen culturele horeca en een informatieve omgeving het publiek op meerdere manieren kan binden en inspireren.



Financiering

Een plan moet niet afhankelijk zijn van één partij met veel geld. Daarom wordt DeDAKKAS mogelijk gedeeltelijk gefinancierd door een bancaire lening, gedeeltelijk door middel van crowdfunding, gedeeltelijk door overheidssubsidies en gedeeltelijk door schenkingen van bedrijven en particulieren.

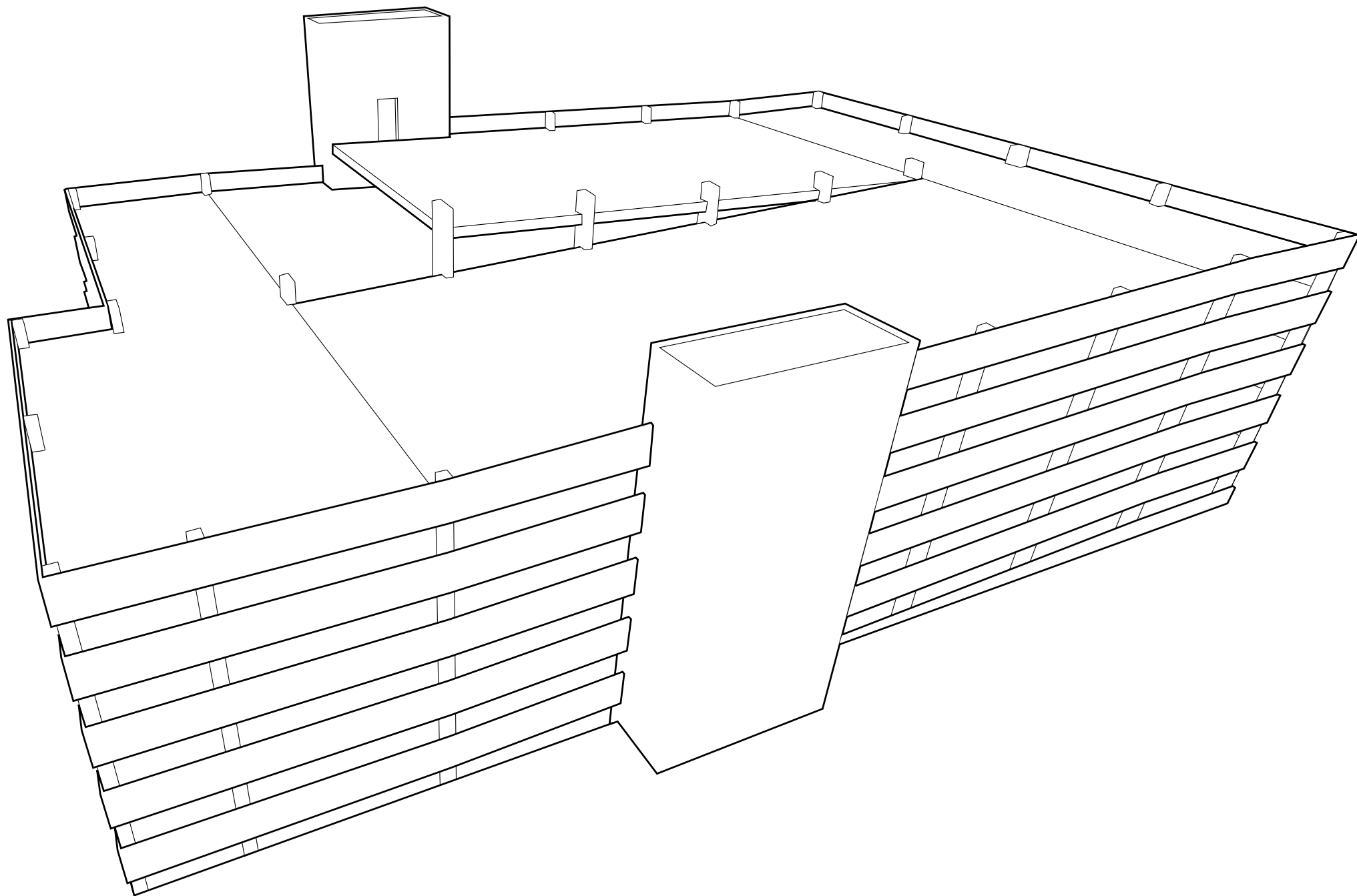
Om financiers enigszins zicht te geven op een rendement is DeDAKKAS in gesprek met de gemeente Haarlem over een intentieverklaring tot medewerking en een gebruiksovereenkomst voor het dak van ten minste 10 jaar.

Huidige parkeergarage

De huidige parkeergarage is geen lust voor het oog. Dit hoeft ook niet, het is nu eenmaal een parkeergarage. Die zijn overwegend niet erg mooi. Daarom stoppen we dit soort gebouwen steeds vaker onder de grond.

Parkeergarage de Kamp is de tweede parkeergarage van Haarlem. na het succes van de inmiddels gesloopte parkeergarage Raaks werd twee jaar later, in december 1972 bouwvergunning verleend voor de bouw van een tweede parkeergarage in het centrum van Haarlem, Op 3 november 1973 werd De Kamp feestelijk geopend door 30 blinkend nieuwe bolides van Haarlemse autodealers. Naar aanleiding van de Haarlemse stripdagen van 1996 heeft beeldend kunstenaar Gerrie Starreveld de parkeergarage van bekende stripfiguren voorzien.





Concept fase 1

DeDAKKAS Fase 1 is:

Kas met Terras.

Een buitenplaats voor de stedeling.

Flexibele middelgrote pop up horeca.

De 6 mooiste maanden per jaar voor publiek geopend met de focus op het buitenterras

Daarnaast het hele jaar een locatie voor besloten evenementen zoals vergaderingen, exposities, trouwerijen, borrels, feestjes en events.

Op openingsdagen open van 12:00 tot 01:00 uur.

Experimenteel.

Kapstok / Proeftuin voor duurzame en sociale experimenten.

Sociale binder van verschillende generaties, subculturen en culturele achtergronden.

Een podium voor initiatieven.

Een stadsmaker.

Niet geclaimd dus overstijgt en verbindt de verschillende Haarlemse initiatieven.

facilitator van meetups.

Eén van de podia bij Haarlemse events.

Accelerator van het vergroenen van de kampgarage in het bijzonder en de wereld in het algemeen.

Een plek waar je vooral komt...

als de zon schijnt.

om je vrienden te ontmoeten.

te genieten van het fantastische uitzicht.

waar je de krant leest aan een uitgebreide leestafel.

waar je met je laptop gebruik maakt van de gratis WIFI.

waar je op zondagmiddag meeluisterd naar een spannend verhaal van de voorleesmoeder.

Bestaat uit:

- Een horecabar en keuken van 60 m2 in twee 40" zeecontainers.

- Een (binnen) gebruikersruimte voor gasten in een kas (type breedkap) van 90 m2 op niveau 1 en 60 m2 op niveau 2.

- Een buiten vlonderterras van 350 m2.

- Opslagruimte in twee 20" zeecontainers van 30 m2.

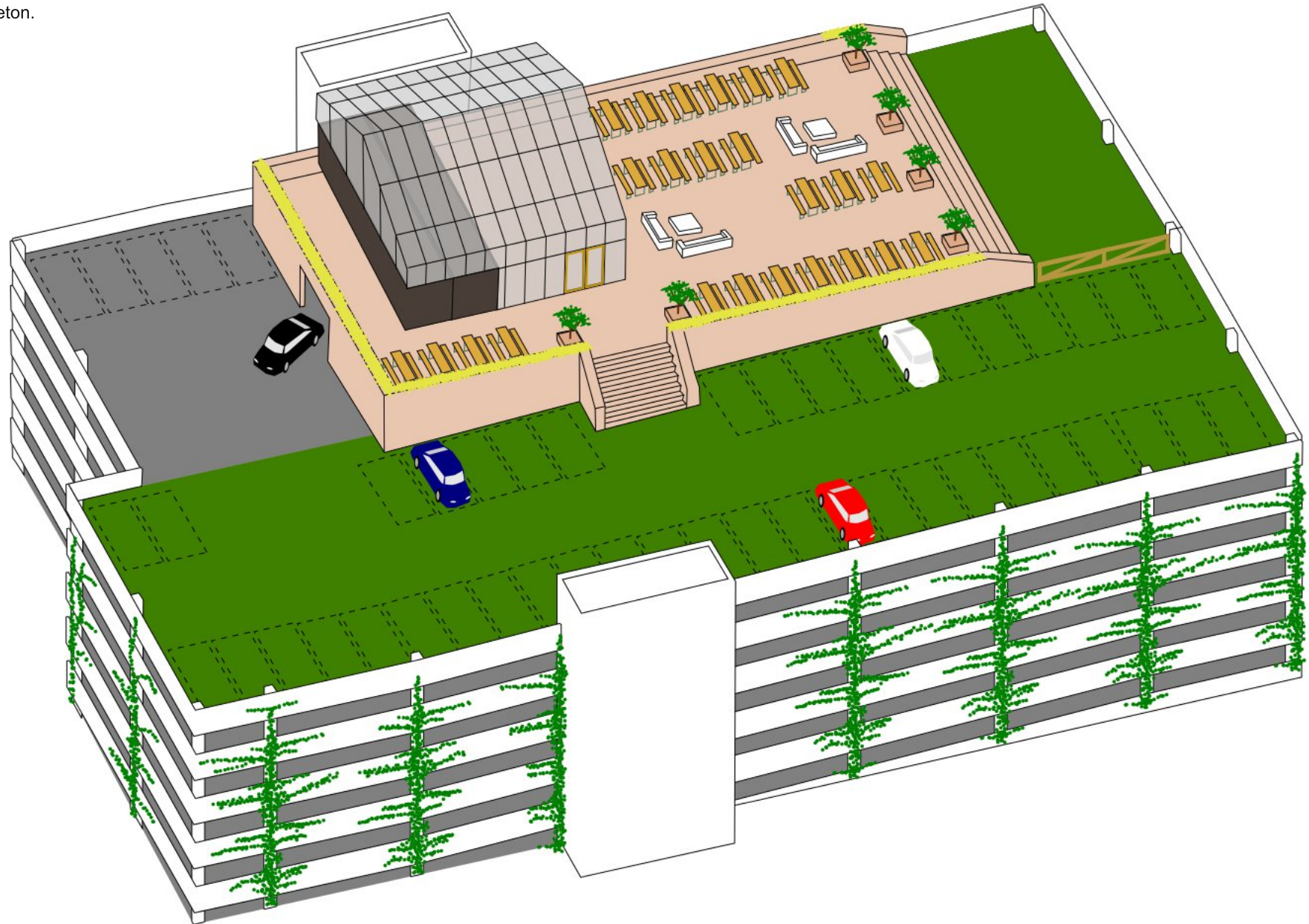
Totale gebruiksoppervlakte binnen: 210 m2.

Totale gebruiksoppervlakte buiten: 350 m2.

De Dakkas	Fase 1A: Behoudend	Fase 1B: Gezond
Exploitatiebegroting samenvatting		
Totaal omzet (excl BTW)	€ 315.569 100,0%	€ 411.170 100,0%
Totaal inkopen	€ 94.671 30,0%	€ 123.351 30,0%
Brutomarge	€ 220.898 70,0%	€ 287.819 70,0%
Totaal personeelskosten	€ 85.721 27,2%	€ 116.050 28,2%
Totaal diverse personeelskosten	€ 5.091 1,6%	€ 6.476 1,6%
Totaal huisvestingskosten	€ 26.001 8,2%	€ 28.001 6,8%
Totaal exploitatiekosten	€ 17.001 5,4%	€ 17.001 4,1%
Totaal verkoopkosten	€ 3.200 1,0%	€ 3.200 0,8%
Totaal kantoorkosten	€ 2.970 0,9%	€ 2.970 0,7%
Totaal algemene kosten	€ 10.001 3,2%	€ 10.600 2,6%
Afschrijvingen	€ 26.326 8,3%	€ 26.326 6,4%
Totaal bedrijfskosten	€ 176.312 55,9%	€ 210.625 51,2%
Bedrijfsresultaat	€ 44.587 14,1%	€ 77.194 18,8%
Financiële baten en lasten	€ 7.041 2,2%	€ 7.041 1,7%
Resultaat voor belasting	€ 37.546 11,9%	€ 70.153 17,1%
Belastingen	€ 7.509-	€ 14.031-
Resultaat na belastingen	€ 30.037 9,5%	€ 56.122 13,6%
Aflossingsverplichting	€ 37.550	€ 37.550
Liquiditeit	€ 18.813	€ 44.899

In fase 1 is het lager gelegen parkeerdek nog toegankelijk voor auto's en flexibel inzetbaar als parkeerdek op piekmomenten of evenementenlocatie als de parkeerdruk minder is.

Echter groengeverft om onze ambitie aan te geven en om minder "hard" te ogen dan het grijze beton.



Concept fase 2

DeDAKKAS fase 2 is (bovenop Fase 1)

aangevuld met een park met echt gras van ca. 800 m2

Het hele jaar open.

Flexibele horeca met een uitgebeide middag en avondkaart.

Binnen ruimer dan fase 1 waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor lezingen, meetups, exposities en andere events.

Ook in de winter een fijne plek.

een plek waar je komt

Om ook van het uitzicht te genieten op regenachtige dagen.

Waar je met een boek voor de houtkachel gaat zitten.

Eigenaren werken zelf op 50% van alle open dagen. Dus worden deels betaald uit begrote personeelskosten.



Bestaat uit:

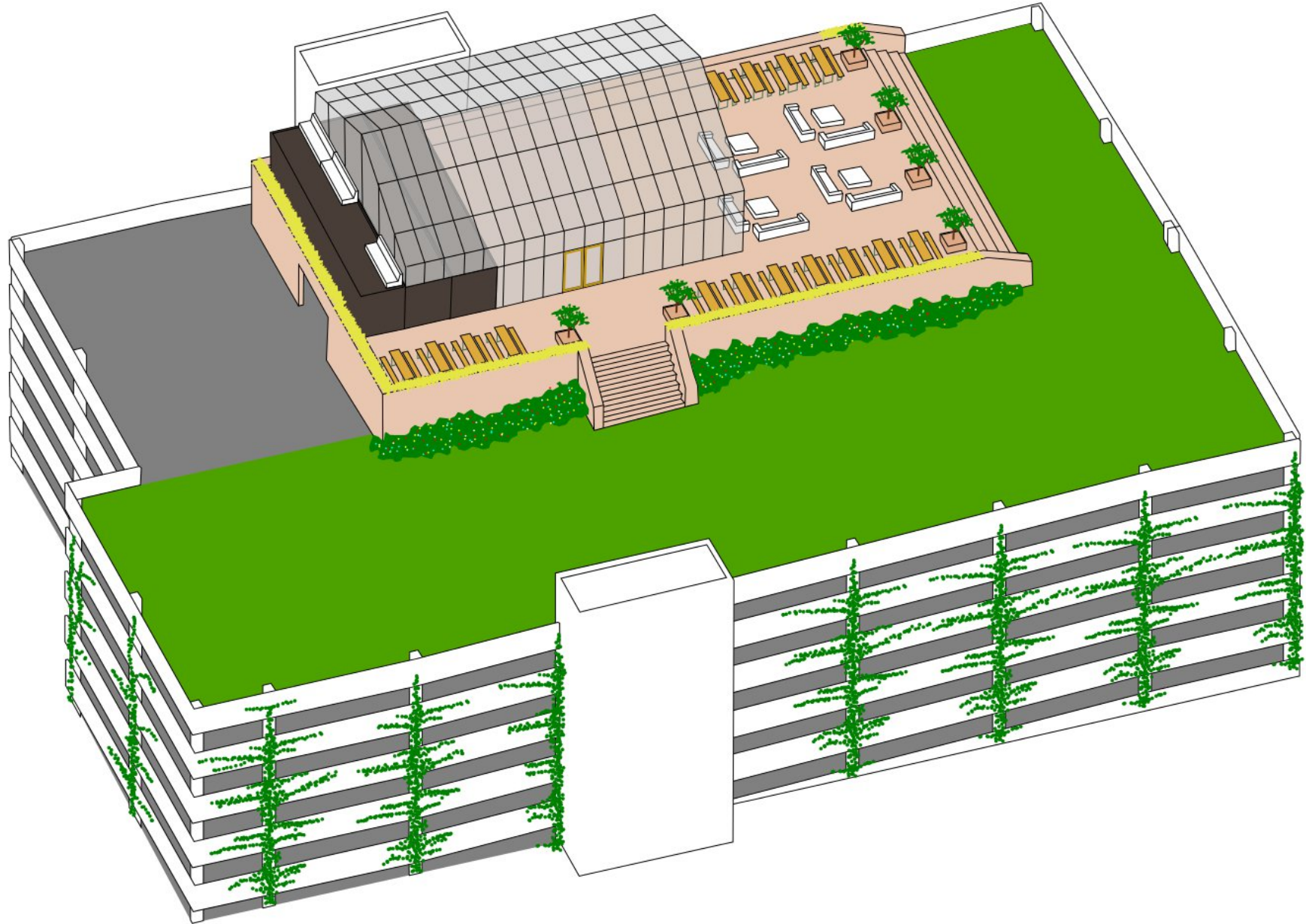
- Een horecabar en keuken van 75 m2 in twee 40" zeecontainers en één 20" zeecontainer
- Een (binnen) gebruikersruimte voor gasten in een Kas (type breedkap) van 150 m2 op niveau 1 en 75 m2 op niveau 2.
- Een buiten vlonderterras van 275 m2.
- Opslagruimte in twee 20" zeecontainers van 30 m2.

Totale oppervlakte binnen: 300 m2.

Totale oppervlakte buiten: 275 m2.

Fase 2	
€ 724.003	100,0%
€ 217.201	30,0%
#####	70,0%
€ 221.183	30,6%
€ 7.858	1,1%
€ 38.501	5,3%
€ 27.625	3,8%
€ 6.500	0,9%
€ 4.000	0,6%
€ 16.500	2,3%
€ 44.326	6,1%
€ 366.493	50,6%
#####	19,4%
€ 10.416	1,4%
#####	17,9%
€ 25.979-	
€ 103.914	14,4%
€ 55.550	
€ 92.690	

De Dakkas
Exploitatiebegroting samenvatting
Totaal omzet (excl BTW)
Totaal inkopen
Brutomarge
Totaal personeelskosten
Totaal diverse personeelskosten
Totaal huisvestingskosten
Totaal exploitatiekosten
Totaal verkoopkosten
Totaal kantoorkosten
Totaal algemene kosten
Afschrijvingen
Totaal bedrijfskosten
Bedrijfsresultaat
Financiële baten en lasten
Resultaat voor belasting
Belastingen
Resultaat na belastingen
Aflossingsverplichting
Liquiditeit



Concept fase 3

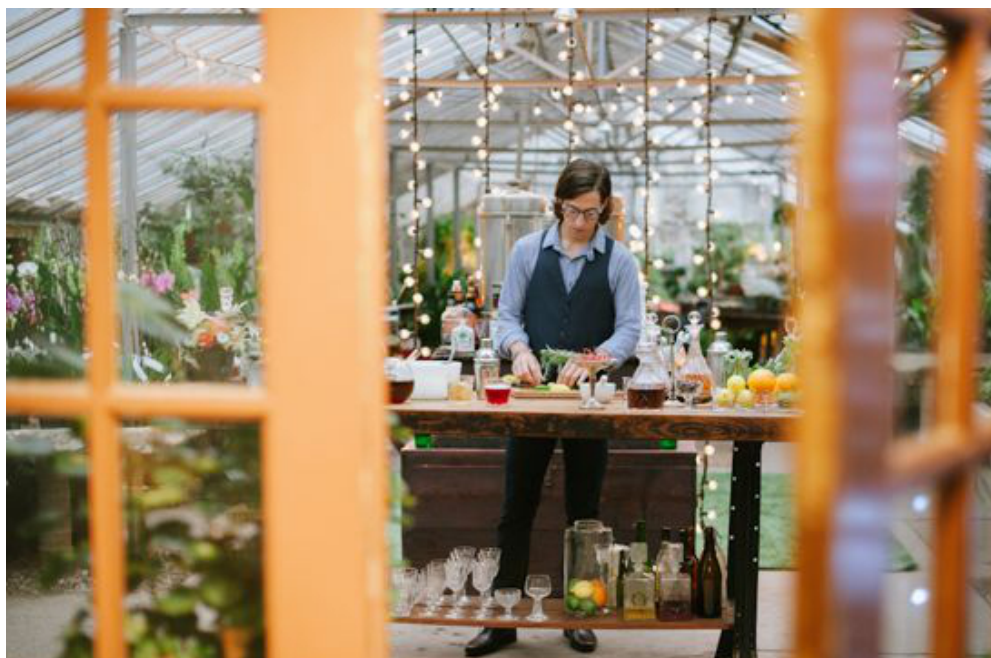
DeDAKKAS Fase 3 is (bovenop fase 1&2)

Meer toegespitst op events.

Een horecagelegenheid met uitgebreide kaart.

Vanaf 08:00 uur al open voor ontbijt.

Meer flexibel te programmeren door de ruimte te kunnen scheiden in twee separate delen.



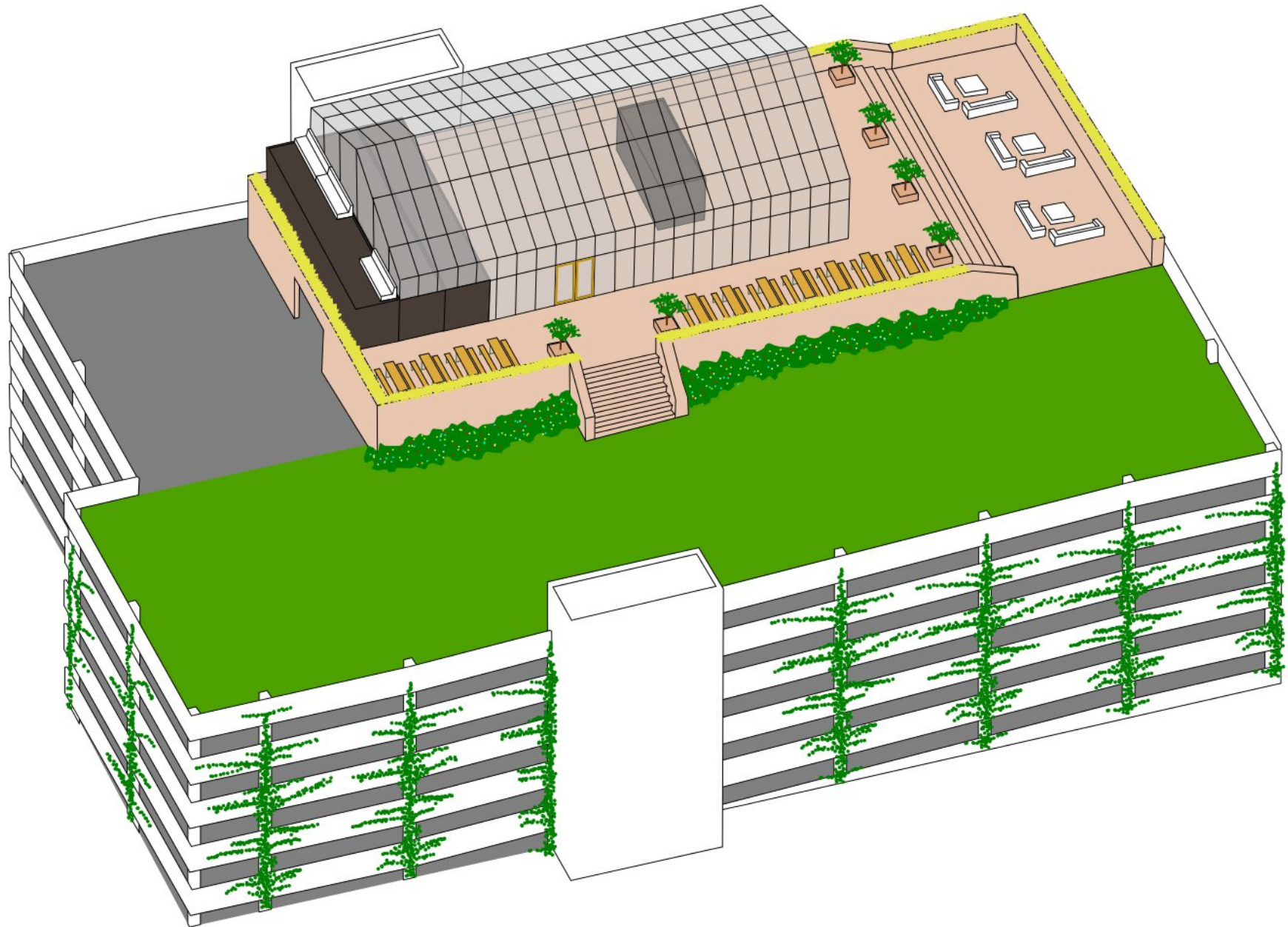
Bestaat uit

- Een horecabar en keuken van 90 m2 in twee 40" zeecontainers en twee 20" zeecontainers
- Een (binnen) gebruikersruimte voor gasten in een kas (type breedkap) van 310 m2 op niveau 1 en 90 m2 op niveau 2
- Een extra bar
- Een buiten vlonderterras van 325 m2
- Opslagruimte in twee 20" zeecontainers van 30 m2

totale oppervlakte binnen: 390 m2

totale oppervlakte buiten: 325 m2

De Dakkas		Fase 3	
Exploitatiebegroting samenvatting			
Totaal omzet (excl BTW)	€ 995.630	100,0%	
Totaal inkoop	€ 298.689	30,0%	
Brutomarge	€ 696.941	70,0%	
Totaal personeelskosten	€ 304.165	30,6%	
Totaal diverse personeelskosten	€ 9.134	0,9%	
Totaal huisvestingskosten	€ 48.001	4,8%	
Totaal exploitatiekosten	€ 39.500	4,0%	
Totaal verkoopkosten	€ 9.000	0,9%	
Totaal kantoorkosten	€ 5.250	0,5%	
Totaal algemene kosten	€ 22.500	2,3%	
Afschrijvingen	€ 62.326	6,3%	
Totaal bedrijfskosten	€ 499.876	50,2%	
Bedrijfsresultaat	€ 197.065	19,8%	
Financiële baten en lasten	€ 13.791	1,4%	
Resultaat voor belasting	€ 183.274	18,4%	
Belastingen	€ 36.655-		
Resultaat na belastingen	€ 146.620	14,7%	
Aflossingsverplichting	€ 73.550		
Liquiditeit	€ 135.395		



Samenvatting Investeringsbegroting

zie ook de bijlagen

De Dakkas

Investeringsbegroting samenvatting Fase 1

	afschrijvings percentage	afschrijving per jaar	investeringen
Opbouw gebouw casco	10%	€ 10.600	€ 106.000
Interieur los	20%	€ 4.000	€ 20.000
Keuken en installaties	10-20%	€ 6.125	€ 33.750
Overige	20%	€ 5.600	€ 28.000
Totalen		<u>€ 26.325</u>	<u>€ 187.750</u>

Financieringsbehoefte Fase 1

Investeringen	€ 187.750
Obligokrediet, bankgarantie	€ 10.000
rekening-courant krediet	€ 20.000
Totale financieringsbehoefte	<u>€ 217.750</u>

De Dakkas

Investeringsbegroting samenvatting Fase 2 en 3

	afschrijvings percentage	afschrijving per jaar	investeringen
Extra invest naar Fase 2 1066,- p. m2.	20%	<u>€ 18.000</u>	<u>€ 90.000</u>
Extra invest naar Fase 3 1066,- p m2	20%	<u>€ 18.000</u>	<u>€ 90.000</u>

Stappen

1 september 2014

Indienen globale bouwaanvraag (vlekkenplan).

1 oktober 2014 - 31 november

Bouwvoorbereiding.

Definitieve begroting.

Cursussen Dennis en Victor.

Start aanleg park.

1 november 2014 - 30 december 2014

Crowdfundings campagne.

1 november

Uitsluitel bouwaanvraag (8 weken termijn).

1 januari - 31 januari

Start aanleg vlonderterras GWL en riool.

1 december - 30 februari

Bouwen modulair paviljoen op externe locatie.

1 maart - 31 maart

Plaatsen paviljoen en afbouwen.

1 april

Openingsfeest!

Kritische randvoorwaarden voor haalbaarheid

punten om op te lossen

- Er is een huur contract voor 10 jaar met de gemeente Haarlem waarin fase 1, 2 en 3 zijn verwerkt met evaluatie na einde termijn.
- Er is een horeca vergunning passende voor de meest ruime variant (fase 3). Obv vierkante meters, activiteiten en openingstijden.
- Er is een vergunning voor het voeren van een terras van genoemde vierkante meters.
- Er is een vergunning afgegeven op het geluidsniveau van aantallen vierkante meters als genoemd in plan. + akoestische muziek volgens akoestisch onderzoek
- Gemeente Haarlem vergroend garage de Kamp.
- Gemeente Haarlem legt bij de aanvang van fase 2 of eerder als onderzoek naar de parkeernorm dat toelaat grasveld/park aan van ca 800 m2 op het op 1 na hoogste parkeerdek. Een belangrijk onderdeel van het DeDAKKAS concept.
- Gemeente Haarlem verzorgt houten "basis" terras op hoogste parkeerdek.
- Gemeente verzorgt alle vergunningtrajecten en betaald benodigde vergunnings en legekosten.
- Gemeente verzorgt toevoer GWL en afvoer, vuilwater riool. (Voor eind februari 2016)
- Er is een garantstelling van gemeente Haarlem voor 1/2 deel van de investing.
- Behalen van tijdsplanning.
- Op het terras en pand is geen precariobelasting van toepassing.
- DeDAKKAS krijgt voor de duur van het contract toegang tot parkeergarage de Kamp tbv bevoorrading.

Bijlagen

1. DeDAKKAS_exploitatie_Fase1
2. DeDAKKAS_exploitatie_Fase2
3. DeDAKKAS_exploitatie_Fase3
4. DeDAKKAS_investering_totaal_Fase1

Noten

1. <http://www.wageningenur.nl/nl/nieuws/Heerlen-Emmen-en-Lelystad-groenste-steden-van-Nederland.htm>
2. <http://www.unicef.org/sowc2012/urbanmap/>
3. Shell Venster dossier: Urbanisatie mei-juni 2013.



