

From: Dennis de Waart
Sent: 22 Mar 2017 22:30:49 +0100
To: Griffiebureau
Cc: Bianca Verburg-Hooijschuur;'Jeroen Spek | DeDAKKAS';'Victor Van Veelen'
Subject: Update DeDAKKAS t.a.v. leden van de commissie ontwikkeling

Beste leden van de commissie ontwikkeling,

Ter informatie stuur ik u een update van de stand van zaken rond de realisatie van DeDAKKAS aan de hand van twee mails aan Dhr. Van Spijk.

Bericht verstuurd op 22-03-2017
aan 'bestuurssecretariaat@haarlem.nl'

Beste Jeroen van Spijk en collega's,

De zoektocht naar de juiste manier van financieren heeft langer geduurd dan we vooraf hadden gepland en gewenst.

Het realiseren van solide en toekomstbestendige horeca vraagt om een optimale mix van financiering en know how.

Wij zijn er samen met de bank en andere financieringspartners van overtuigd dat we nu tot die juiste mix zijn gekomen.

Wij zijn blij dat we de juiste partners aan ons hebben weten te binden en zodoende in staat zijn om een stevig paviljoen te kunnen bouwen. De plek is letterlijk en figuurlijk een zichtlocatie en verdient een mooi onderkomen. De langere doorlooptijd heeft de plannen meer solide en professioneel gemaakt echter is het daardoor niet meer mogelijk om komende zomer open te gaan. Essentiele maanden voor een goede start.

Na veel puzzelen komen we voor de realisatie van DeDAKKAS op een volgende globale tijdlijn:

21 mei – 21 juli september)	Crowdfund campagne (zomervakantie Haarlem = 22 juli t/m 3 september)
Juli augustus gegevens	Horecaverunning /terrasvergunning/aanvulling constructieve gegevens
November/december/januari	Bouw
1 maart 2018	Opening

Een tijdlijn die ons de ruimte geeft om DeDAKKAS nog beter voor te bereiden, nog betere inkoopafspraken te maken en zodoende een vliegende start te geven in maart 2018.

Vriendelijke groet,
Jeroen, Victor en Dennis

Bericht verstuurd op 24-02-2017
aan 'bestuurssecretariaat@haarlem.nl'

Beste Jeroen van Spijk en collega's,
Onderstaand een korte opgesomde statusupdate van de ontwikkelingen rond DeDAKKAS.

Rechtspersoon DeDAKKAS BV

Omdat dit voor de financieringsaanvraag bij de banken een vereiste is en omdat dit uiteindelijk toch moet gebeuren is onlangs DeDAKKAS BV opgericht. KvK: 67967442

Samenwerking Spaarnelanden

De samenwerking met Spaarnelanden is constructief. Samen kijken we naar goede oplossingen voor het gezamenlijk gebruik van de parkeergarage.

Eigen adres

DeDAKKAS heeft inmiddels een eigen adres. Hiervoor is het kadaster aangepast. Waar de parkeergarage de Witstraat 1 heeft als adres, heeft DeDAKKAS nummer 1A gekregen. Met Spaarnelanden is afgesproken dat wij een postbus aan de gevel mogen ophangen.

Financiering

De financieringsaanvraag ligt bij de Rabobank, TriodosBank en ING. De documenten zijn door de eerste interne risico beoordeling heen. De banken willen graag financieren echter hebben bepaalde standaard profielen voor horeca. Omdat wij niet in de mogelijkheid zijn om substantieel eigen vermogen in te brengen zijn de voorstellen op het gebied van risico voor de banken niet in verhouding met het risico wat bij de ondernemer wordt gelegd. Met huidige vaste inkomens en jonge gezinnen thuis krijgen wij onze privé partners niet mee in deze strategie.

CrowdFunding

CrowdFunding is altijd een onderdeel van onze strategie geweest. Het concept DeDAKKAS leent zich er goed voor. Omdat de voorwaarden die de banken stellen minder gunstig uitpakken dan wij hadden ingeschat kiezen wij voor crowdfunding als hoofdbestanddeel van de financieringsbehoefte. Samen met CrowdAboutNow is een inschatting gemaakt van de mogelijkheden en hoogte van het op te halen bedrag. Dit biedt kansen om voor een groot deel te kunnen voorzien in onze financieringsbehoefte. Waarbij een aanvulling door de bank wel weer mogelijk wordt omdat een minder hoog bedrag andere en meer gunstige voorwaarden met zich meebrengt.

Huurcontract

Met de gemeentelijke Vastgoed afdeling zijn wij in gesprek over het huurcontract. Inmiddels hebben wij een concept voorstel ontvangen. In de gesprekken die wij voeren met de banken wordt teruggekoppeld dat zij graag zien dat de duur van het contract onder voorwaarden een intentie krijgt om te kunnen worden verlengd met een vaste termijn van telkens 5 jaar. Dit biedt meer ruimte in de voorstellen en kan het risicoprofiel verlagen. Tevens zien wij zelf dat onze maandlast voor de locatie een optelling is van huur en afschrijving van de opstal. Gezamenlijk een groot bedrag. Aan onze kant zijn wij de investering van het paviljoen aan het verlagen door slim in te kopen en het geheel betaalbaar te maken zonder in te leveren op de kwaliteit van het paviljoen.

Extern haalbaarheids/marktonderzoek

Van Spronsen & Partners en Koninklijke Horeca Nederland zijn gevraagd een voorstel te doen voor een haalbaarheidsonderzoek op basis van het concept, het businessplan en de cijfers. Een vereiste om aanspraak te maken op een financiering door Triodos bank. Voor ons moet dit een bevestiging zijn van de aannames die wij zelf hebben gemaakt op het gebied van bezoekersaantallen en trends. Het onderzoek laten we uitvoeren nadat we meer duidelijkheid hebben bij het verkregen bedrag met crowdfunding.

Aanvragen GWL & riool

Bij PWN (water), Liander (gas/elektriciteit) zijn de trajecten in gang gezet om aan te sluiten op de bestaande structuur. Spaarnelanden werkt mee met het zoeken naar pragmatische oplossingen. Om GWL op het dak beschikbaar te hebben moeten (1) de meters worden geplaatst door PWN/Liander en (2) door een installateur het leidingwerk worden doorgetrokken het dak op. Afstemming en offerte aanvragen met installateurs hebben we momenteel lopen.

De aanvraag voor riolering gaat via de gemeente en moet nog in gang worden gezet.

Offertetraject

Vooral voor de levering en de bouw van de kas zijn verschillende producenten van kassystemen aangeschreven. We merken dat de voorstellen nogal uiteen lopen qua prijs en realisatie. Er zijn partijen die constructief met ons mee denken over de beste oplossing binnen het budget voor de plek. Gesprekken lopen met 4 partijen die ook een offerte uitbrengen.

Leveranciers

Voor pils zijn er gesprekken gaande met INBEV, Grolsch en Heineken waarbij alle partijen mooie kansen zien voor het concept.

Stimuleringsfonds stedelijke initiatieven

Dinsdag 28 februari staat een afspraak gepland met Joram de Ruijter. Hij is namens de gemeente aangesteld om het traject rond het stimuleringsfonds te doorlopen. Ons eerste gesprek gaat over mogelijke deelname van DeDAKKAS in dit traject. Voor ons van essentieel belang omdat wij merken dat er nu aan de voorkant kosten moeten worden gemaakt die wij als particulier niet op kunnen brengen. Bijvoorbeeld de kosten van het constructieve onderzoek naar de draagkracht van de nieuw aan te leggen vlondervloer en de externe haalbaarheidsonderzoeken van horeca adviseurs. Ook de leges die ruim 9.000 euro bedragen is voor ons als buurtinitiatief moeilijk op te brengen. Kosten die belangrijk zijn voor de voortgang van het project.

Samenvattend waar we nu staan en wat ons verder zal helpen

Financiering is voor nu hetgeen dat (doorloop)tijd vraagt en opening nog deze zomer in de weg kan zitten.

Wat ons hierin helpt is:

- Stimuleringsfonds: zoals hierboven aangegeven gebruik kunnen maken van het stimuleringsfonds en op die manier voor een deel in onze financieringsbehoefte te kunnen voorzien. De wens is om de eerste kostenposten te kunnen financieren middels een lening via dit fonds
- Huurtermijn: de maximale termijn van 10 jaar vergroot het risico voor investeerders. De terugverdientijd is relatief kort. Een verlenging van telkens een vaste termijn van 5 jaar zou ons aanzienlijk helpen bij het verkrijgen van de financiering
- Huurkosten: de jaarlijkse huur die nu wordt voorgesteld is gebaseerd op potentieel gemiste inkomsten van de parkeerplaatsen berekend op basis van een continu en volledig vol parkeerdek, echter worden die nu grotendeels niet gebruikt. Door de korte terugverdientijd moeten we de kosten van opstal ook zien als huur. Waardoor de 'post' huur op de begroting groot uitvalt. Een correctiefactor op de huur (voorgesteld door de gemeente) lijkt ons dan ook redelijk
- Kosten GWL en riool tot op het dak + kosten horizontaal maken dak: deze worden door gemeente betaald. Formalisering van de afspraak is van belang voor mogelijke financierders in

het huidige financieringstraject. Er is nu een budget van 50k voor vrijgemaakt, maar voor ons is het belangrijk om die afspraken duidelijk te hebben, zodat we niet in de realisatie geconfronteerd worden met oplopende kosten die uit onze financiering moten worden bekostigd.

- Betaling legeskosten vergunning: deze moeten nu uiterlijk 28 februari door ons betaald zijn, maar zolang we niet de eigen middelen hebben en deze ook niet vanuit de financiering kunnen betalen zolang die niet rond is gaat ons dit niet lukken. Oplossing: (1) op korte termijn gebruik kunnen maken van het stimuleringsfond, dat ook oplossing biedt voor andere kosten die we nu moeten maken voor voortgang project (2) uitstel betalen legeskosten totdat het vanuit financiering kan worden betaald.

Vriendelijke groet,
Dennis Victor en Jeroen



DeDAKKAS biedt straks op het dak van parkeergarage de Kamp unieke en afwisselende ervaringen in hartje Haarlem. Het is een paviljoen met terras en stadspark waar je letterlijk even boven de drukte van de stad wordt uitgetild en van het geweldige uitzicht over de daken van het historische stadshart kan genieten.

