

Business case MAAK Haarlem voor de Gemeente Haarlem

Versie – 4 november 2022

Matthijs Bakker, Hans van Eeden en
Menno Bakkers (MAAK)

Gerard van Baar, Irma van Langerlaert (Ilfa)





Wij geloven...



- ... dat onze economie circulair moet worden om toekomstbestendig te kunnen zijn
- ... dat hiervoor andere economische ecosystemen nodig zijn
- ... dat inspiratie, samenwerken en kennisdeling de basis zijn voor deze ecosystemen
- ... dat Haarlem met de vorming van het C-District een dergelijk ecosysteem kan bouwen
- ... dat MAAK en de 3D Makerzone een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de ontwikkeling van het C-District
- ... dat de MAAK community het beste volwassen kan worden binnen een sterk C-District
- ... dat de schaal van de activiteiten binnen het C-District moet groeien om blijvende impact te maken
- ... dat steeds meer bedrijven, onderwijs- en (semi-)overheidsinstellingen zullen aansluiten
- ... dat Haarlem hiermee toonaangevend kan worden op het gebied van circulaire economische activiteit

En ... dat plannen moeten worden omgezet in concrete acties, samenwerkingen en investeringen



Doel en inhoud van dit document



Doel

- Samenvatten van de business case van de doorontwikkeling van MAAK Haarlem
- De focus op ligt hierbij op de benodigde fysieke ontwikkeling om de maatschappelijk doelen te bereiken

Inhoud

- Waar staat MAAK nu?
- Welke kansen zijn er voor verdere ontwikkeling?
- Wat is er programmatisch om deze doelen te bereiken?
- Wat is er fysiek nodig om deze kansen te benutten?
- In welke tempo wordt de fysieke plek ontwikkeld?
- Financieringsstrategie op hoofdlijnen
- Economische zelfstandigheid
- Aannames en uitkomsten voor het business case model
- Bijlage I : Financials samengevat
- Bijlage II: Huur & erfpacht fasering



Waar staat MAAK nu?



MAAK heeft zich in de periode 2014-2022 in samenwerking met de gemeente Haarlem ontwikkeld tot een plek voor en een community van innovatieve en circulaire maakbedrijven

De plek:

- 35 ondernemers
- 75 werkplekken
- ~4000 m2 bedrijfsruimtes en kantoren gered van de sloop en in gebruik tegen marktconforme huren
- Aantrekkingskracht gecreëerd voor startende en opschalende maakbedrijven
- Veel vraag, geen leegstand, ook niet tijdens crisisperiodes: meer vraag dan aanbod
- Uitdagingen met technische staat van de gebouwen en energieverbruik

De community:

- Innovatieve maakbedrijven
- Sociale ondernemers
- Circulaire maakbedrijven
- Ontwerpers
- Opleidingen en workshops
- Sociale horeca (SMAAK)

Om meer toekomstbestendige werkgelegenheid voor de stad te creëren is een volgende stap nodig



Welke kansen zijn er voor verdere ontwikkeling?



Welke kansen liggen er?

- Inspirerende plek voor innovatie en circulaire bedrijvigheid waar de kans op succes groter is
- MAAK, 3DMZ en het MAAK terrein als hart van het C-District
- Opschalen professionele community met Impact bedrijven
- Realiseren van meer werkplekken voor toekomstbestendige ondernemers
- Intensiveren grondgebruik
- Faciliteren en uitvoeren van experimenten en programma's
- Een voorbeeld bedrijventerrein qua groen, innovatieve gebouwen, energie voorziening en community

Wat levert het op voor Haarlem?

- 250-300 werkplekken
- 75 – 125 bedrijven actief
- Een plek waar kennis over circulariteit en toegepaste innovatie gehaald en gedeeld wordt
- Hoogwaardig en aantrekkelijk werkgebied
- Aanzuigende werking voor talent en voorlopers
- Een plek waar innovatieve bedrijven eerste stappen kunnen maken en meer kans op succes hebben

Een toonaangevende plek waar Haarlem trots op is

De doorontwikkeling van MAAK draagt concreet bij aan het realiseren van het C-District en invulling geven aan de economische visie Haarlem en het convenant Waarderpolder.



Wat is er programmatisch nodig om deze doelen te bereiken?



- Samenwerking 3DMZ, gemeente Haarlem en MAAK Haarlem
 - Samen optrekken om C district verder te ontwikkelen
 - Samenwerking voor in ieder geval 10 jaar
 - Gezamenlijke programmering, projecten, acquisitie en marketing
- Ontwikkeling van de community
 - Ondernemers op het MAAK terrein
 - Andere ondernemers uit de regio die baat hebben bij de community
 - Stakeholders en partners zoals bijvoorbeeld Cirkelstad, ROM InWest, de Koepel
 - MAAK Haarlem als faciliteerder en aanjager
 - Geformaliseerde entiteit / vereniging
 - Zorgen voor faciliteiten om startende partijen een om kans te bieden zoals een fablab, vergaderruimtes, ingroeihuren, ondernemersbegeleiding, toegang tot investeerders

Voor de doorontwikkeling moet worden gewerkt aan programmering, de community en de fysieke plek



Wat is er fysiek nodig om deze kansen te benutten?

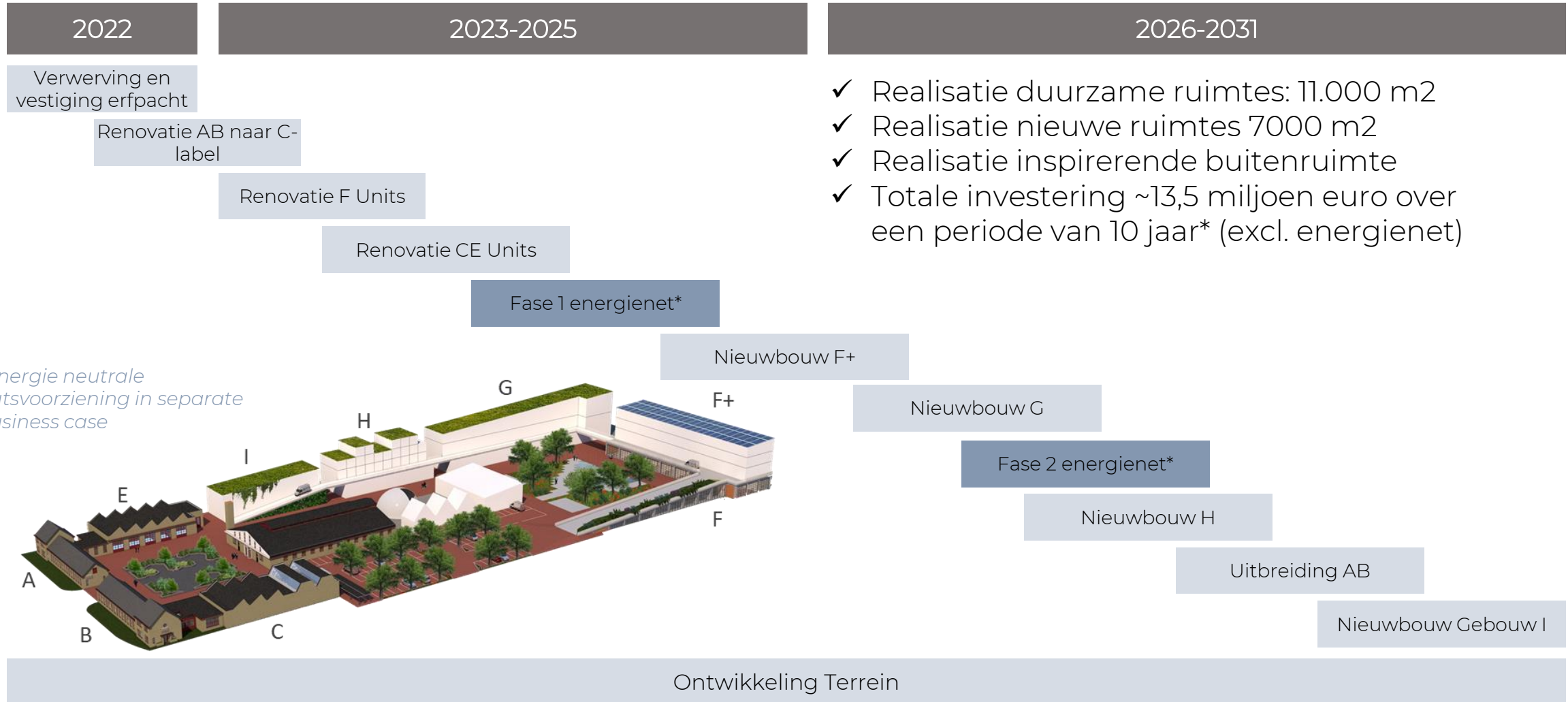


- Bestaande gebouwen (~4000 m²) moeten verduurzaamd worden en geoptimaliseerd voor de doelgroep
- Investeren in de technische staat, de nutsvoorzieningen en het omlaag krijgen van het energieverbruik (interessante partijen haken nu regelmatig af)
- Label C moet wettelijk gehaald worden voor de kantoren per 2023
- Om het grondgebruik verder te intensiveren, aan de vraag te kunnen voldoen en community sterker te maken moet geïnvesteerd worden in extra ruimtes (~7000 m²)
- Doorontwikkelingen van het terrein zoals : verder klimaat adaptief maken, (deel-) mobiliteitsoplossingen, aanleg MAAKbos en ontmoetingsruimtes
- Energie neutrale nutsvoorziening: zonnepanelen, warmteopslag, warmtenet, elektriciteitsopslag (separate business case)

De huidige **eigendomssituatie** van de opstallen maakt het niet mogelijk deze kansen te benutten



In welke tempo wordt de fysieke plek ontwikkeld?



- ✓ Realisatie duurzame ruimtes: 11.000 m²
- ✓ Realisatie nieuwe ruimtes 7000 m²
- ✓ Realisatie inspirerende buitenruimte
- ✓ Totale investering ~13,5 miljoen euro over een periode van 10 jaar* (excl. energienet)

**Energie neutrale nutsvoorziening in separate business case*

Om dit plan te realiseren is een goede business case en financieringsstrategie nodig



Financieringsstrategie op hoofdlijnen



- Eigendomsconstructie: grond in erfpacht en opstallen in eigendom van MAAK
- Gefaseerde realisatie
- MAAK Haarlem blijft **economisch zelfstandig**
- Ophalen eigen vermogen (5 miljoen euro) bij **lokale private participanten** die graag (ook) bijdragen aan de stad, maatschappelijke doelen en de transitie naar circulaire economie
- Combinatie van grotere en kleinere participanten (bijv. Makers, Haarlemmers).
- Ophalen eigen vermogen in 3 fases (2023, 2025 en 2027)
- Aanvullende van financiering via de bank

Door de toegenomen rentes en bouwkosten is de business case steeds uitdagender geworden!



Economische zelfstandigheid



- Waarom is het belangrijk?
 - Borging besluiten in lijn met afspraken zoals: type huurders, gemeenschappelijk voorzieningen, ingroeihuren, investeringen in community
 - Lange termijn focus blijft behouden
- Economisch zelfstandig is men bij:
 - Sterke solvabiliteit* > 35% (deze hoogte wordt mede ingegeven door het ontwikkelrisico bij MAAK)
 - Ruimte in exploitatie om tegenvallers op te vangen. DSCR** >1,40 (idem)
 - Toegang tot meerdere financieringsbronnen
 - Flexibiliteit (mogelijkheid om te switchen)
- Waarom zal een private participant instappen?
 - Maatschappelijk verantwoord investeren
 - (Lange termijn) rendement
 - Toegang tot MAAK community en participantennetwerk

*Solvabiliteit: De verhouding van je eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Deze verhouding geeft aan of je onderneming de schulden op lange termijn kan voldoen. Het heet ook wel buffervermogen.

**Debt Service Charge Ratio: ofwel dekkingsgraad. Met deze maatstaf wordt aangegeven hoe de betalingscapaciteit staat ten opzichte van de financiële verplichtingen. Als de ratio groter dan 1 is, geeft dit aan dat de onderneming kan voldoen aan het totaal van rente en aflossingen.



Aannames en uitkomsten voor het business case model



Aannames

- Investerings in energienet worden opgenomen in separate business case en aparte entiteit
- Maximaal 4% jaarlijks uitkering voor de participanten
- Bouwkosten stand juli 2022
- 13,5 miljoen investeringen over de periode 2023-2032
- Huren, kosten en investeringen lopen op met inflatie (2022 9% en daarna jaarlijks 2%)
- Rentelasten op 7%, frictieleegstand 5%
- Fasering op hoofdlijnen: eerst renoveren, dan elke 2 jaar een nieuw gebouw en als laatste uitbreiding van de bestaande kantoren aan de Oudeweg
- Voor de financierbaarheid middels participanten moet rendement en een exit mogelijk zijn

Uitkomsten

- Erfpacht van bebouwde grond laten meegroeien met ontwikkeling naar 139k in 2033
- Erfpacht- en OZB opbrengsten zullen langjarige en stijgende inkomsten voor de stad opleveren
- Compensatie noodzakelijk voor de hoge energiekosten zolang de bestaande gebouwen nog niet gerenoveerd zijn
- De niet gerenoveerde opstallen hebben geen economische waarde

De business case is MAAKbaar!



Business case MAAK Haarlem voor de Gemeente Haarlem

Versie – 4 november 2022

Matthijs Bakker, Hans van Eeden en
Menno Bakkers (MAAK)

Gerard van Baar, Irma van Langerlaert (Ilfa)



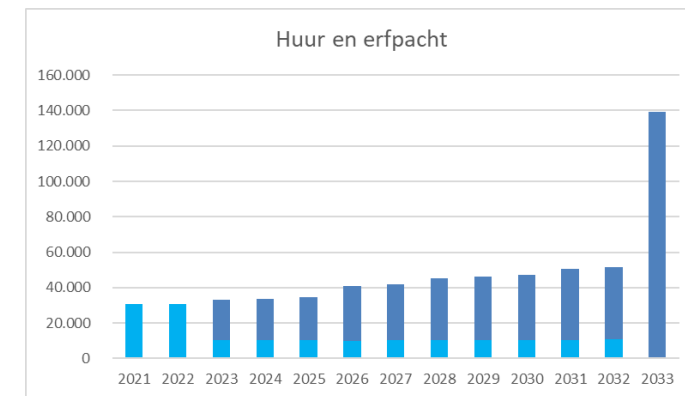
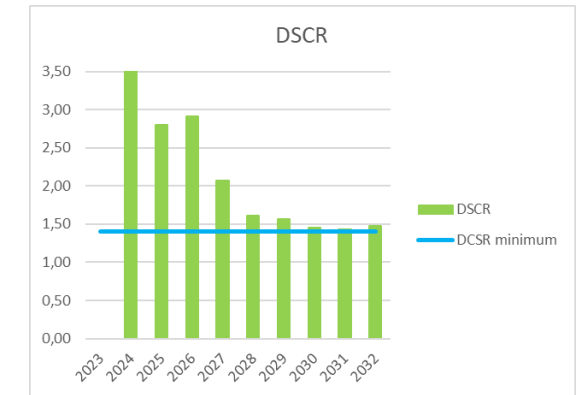
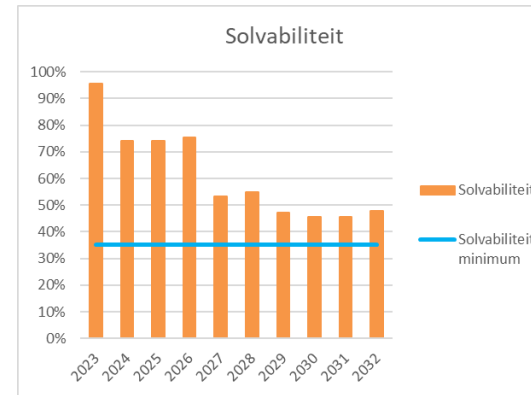


Bijlage I – Financials samengevat



Kernpunten

- € 5 miljoen eigen vermogen ophalen bij participanten
- € 8,3 miljoen vreemd vermogen middels bancaire financiering
- Daarmee blijft MAAK binnen de eerdergenoemde kaders van de minimale solvabiliteit (35%) en DSCR (1,4)
- Daarnaast zal de jaarlijkse canon van de erfpacht kunnen doorgroeien naar € 139k in 2033 en daarna met de inflatie meegroeien
- Inflatie '22 9%; '23 e.v. 2%
- Rente leningen 7%
- Frictieleegestand 5%





Bijlage II - Huur & erfpacht fasering



- Op het MAAK terrein is sprake van bebouwde en onbebouwde grond (19.162 m2 totaal waarvan 2.409 m2 van 3DMZ, 4102 m2 gemeenschappelijk en 12.651 m2 van MAAK)
- Tijdens de gefaseerde renovatie en nieuwbouw wordt er steeds meer grond bebouwd
- Elke keer als een nieuw stuk grond wordt bebouwd wordt dat deel van de grond overgedaan van huur naar erfpacht
- Voor het bebouwde deel wordt een marktconforme erfpacht canon bepaald op basis van de taxatie van de grondprijs

Aanpak: Gefaseerde overdracht van huur naar erfpacht

Gebouw	m2	Cum	% Bebouwd	% Onbebouwd	Stap	Jaar
A	336	3387	20%	80%	1	2023
B	401					
C	508					
E	470					
F	1672					
G	880	4267	25%	75%	2	2026
H	390	4657	28%	72%	3	2028
K	380	5037	30%	70%	4	2031
Totaal bebouwd	5037					

