



Leven in het bos

Horeca in MFA Zeist Oost

Agenda

- Achtergrond en context
- Visie en haalbaarheid
- Deskundige adviezen
- Stap voor stap in parallel proces
- Hoe het toch dreigt te gaan lukken
- Bedrijfsconcept en exploitatieopzet
- Aandachtspunten voor vervolg





KERCKEBOSCHZEIST

and en context

ing Kerckebosch

- Ambities gemeente, Seyster Veste en provincie Utrecht
- Convenant en subsidieprogramma



2005 – 2009: Bomen tot in de hemel

Hart van Zeist Oost



Visie met ver

- Geen structu
subsidie
- MFA als bedrij
- Gastvrijheid centraal
- Open voor iedereen



Breed draagvlak voor concept



Haalbaarheidsonderzoeken

- Contracten en risico's voor eigenaar/ontwikkelaar
- 1^e ondernemer met prachtig verhaal trekt terug
- Second opinion ter bevestiging

2011-2012: Voorzichtigheid troef

Berekening omzetspotentie

- Locatie en vraag
- Demografie en aanbod
- Trends en ontwikkelingen
- Bedrijfsconcepten
- Omzetberekening–huurwaarde–inrichtingskosten



Stap voor stap

horecaproces

- Gehalveerde businesscase basis voor PvE in groeimodel
- Werving horecaondernemer

bouwvoorbereiding

- Besluit tot schetsontwerp
- Creatieve sessies met alle huurders
- Architect met horecavisie
- Werkatelier met bewoners



Strompelend verder in crisistijd

horecaproces

bouwvoorbereiding



Het dreigt te gaan lukken

horecaproces

- Leren en begeleid werken
- Wie investeert wat
- Intentieovereenkomst gemeente–Abrona–CCZ–Franklin–Seyster Veste
- Uitwerking ondernemingsplan

bouwvoorbereiding

- Belegger = bouwer: Lithos
- Bezwaarprocedure
- Bomenkap
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente – Seyster Veste
- Viering start bouw
- kerckeboschzeist.nl/ikaart



Duivelse details

horeca

- Inspirerend plan met casco-gat
- Ondernemer haakt af
- Scheiding problemeigenaarschap
- Aangepast ontwerp
- Gezamenlijke dekking
- Acquisitie activiteiten

bouw

- Lekkage bouwkuip
- Bestemmingsplan
- Interieurontwerp
- Bouwaanpassingen
- Aanpassing overige huurovereenkomsten

Naam en positionering



Stadskantine LEVEN!

- Bedrijfsconcept met drie pijlers
- Opzet exploitatie
- Omzetgarantie
- Meewerkend begeleider
- Leerlingen CCZ
- Cliënten Abrona





We zijn er bijna...

- Intentieovereenkomst -> contract
- Bouwdepot
- Fiscale optimalisatie
- Crowdfunding, sponsors, fondsen
- Beheer en VVE
- Buitenruimte



Aandachtspunten

- Uitstraling cruciaal voor succes
- Balans commercieel–maatschappelijk voor legitimiteit inzet subsidies en risico ondernemer
- Hoge verwachtingen van Franklin (activiteiten met inkomsten, beheer)
- De wereld aan partners
- Kloof systeemwereld en leefwereld





LEVEN! in het Binnenbos

The proof of the pudding....