



Een simpel rekenvoorbeeld

In wijk X zijn plannen voor een nieuw educatief centrum. Wijkbewoners en gemeente zijn het daarover eens. Ze hebben daar zelfs een bestaand pand voor op het oog. Een school en een kinderopvangorganisatie hebben zich daarbij aangesloten. Partijen hebben een horecaondernemer uit de wijk bereid gevonden om de 'losse' verhuur van ruimtes op zich te nemen. Op basis van een gedeelde visie maken de betrokken partijen een raming van capaciteit en ruimte. Hun theoretische ruimtebehoefte is 1.500 m². Maar hebben ze die ruimte daadwerkelijk nodig, of kan het ook met minder?

		BSO	Primair Onderwijs	Zalen verhuur	totaal
capaciteit	aantal	20 plaatsen	200 leerlingen	100 'stoelen'	
benodigde ruimte	per eenheid	7,5 m ²	5,75 m ²	2,0 m ²	
	totaal	150 m ²	1.150 m ²	200 m ²	1.500 m ²

Vooruitlopend op de vraag naar ruimte delen, stellen ze eerst vast wat partijen het waard vinden, als de beoogde capaciteit gerealiseerd wordt.

De kinderopvangorganisatie verwacht een omzet van € 8.000 per kindplaats. Op basis van een toegevoegde waarde van 12,5% (ongeveer het gemiddelde in de kinderopvangbranche) geeft zij aan € 1.000,- per kindplaats per jaar over te hebben voor huisvesting. Het primair onderwijs geeft vervolgens aan dat zij alleen de zogenaamd londo-norm voor huisvesting beschikbaar heeft, dat is ongeveer € 250,- per kind per jaar. Het grootste deel van het budget moet van de gemeente komen, die per kind € 650,- per jaar in de pot doet. Tenslotte geeft de zalenverhuurder aan wat hij per stoel¹ kan opbrengen. Op basis van ervaringsgegevens weet hij, dat een deelnemer aan een activiteit circa €1,25 per keer aan huur besteedt en € 1,25 per keer aan koffie of andere versnapering. Als elke stoel 200 maal per jaar gebruikt wordt (gemiddeld 4 keer per week) behaalt hij een omzet van € 500 per stoel, € 50.000 voor in totaal.

		BSO	Primair Onderwijs	Zalen verhuur	totaal
capaciteit	aantal	20 plaatsen	200 leerlingen	100 stoelen	
omzet dienstverlener	per eenheid	€ 8.000	€ 5.000	€ 500	
aandeel huisvesting	als %	12,5%	5,0%	25,0%	
waarde dienstverlener	per eenheid	€ 1.000	€ 250	€ 125	
waarde gemeente	per eenheid	-	€ 650	€ 125	
totaal	per jaar	€ 20.000	€ 180.000	€ 25.000	€ 225.000

¹ stoel kan hier ook schildersezel of yoga mat betekenen.



De huisvesting is voor de zalenverhuurder 25% waard. Gelet op de sociale tarieven die voor wijkbewoners gelden, wordt dit bedrag door de gemeente verdubbeld. Voor alle gebruikers tezamen komt de totale toegevoegde waarde uit op een bedrag van € 225.000 per jaar. Dat is het bedrag waarmee ze de boer op kunnen.

Wat kunnen de partijen van dat bedrag kopen? Ze vergelijken drie vormen van ruimte delen.

- Ieder voor zich: samen onder één dak, maar elke partij beschikt over zijn eigen domein. Deze variant vraagt 1.500 m²
- BSO bij school: BSO en school maken volgtijdelijk gebruik van lokalen. De zalenverhuurder behoudt zijn eigen domein. Deze variant vraagt 1.350 m²
- Samen delen: in deze variant wordt ook andere (zaal)ruimte dubbel gebruikt. Alleen bar en keuken (50 m²) blijven van zalenverhuurder. Deze laatste variant komt op 1.200 m² uit.

Als bij elke variant de ruimtebesparing wordt aangewend voor een hogere gebouwkwaliteit, wat is dan de bijbehorende investeringsruimte? Het schema hieronder geeft dat aan. Van het jaarlijkse budget van € 225.000,- (€ 150 per m²) is eerst een post facilitaire kosten afgehaald van € 45 per m². Het resterende bedrag van € 105 per m² is vervolgens gekapitaliseerd, uitgaande van een bruto aanvangsrendement van 6,5%. Uit deze calculatie blijkt dat 'samen delen' een investeringsbudget genereert dat maar liefst 35% hoger is dan dat van 'ieder voor zich'.

ten gunste van kwaliteit	kosten / jaar	m2	kwaliteit
ieder voor zich	€ 225.000	1.500 m2	€ 1.620 / m2
BSO bij school	€ 225.000	1.350 m2	€ 1.870 / m2
samen delen	€ 225.000	1.200 m2	€ 2.190 / m2

De ruimtebesparing kan ook worden aangewend voor andere zaken dan huisvesting. Het besparingspotentieel dat dit oplevert is in onderstaand schema inzichtelijk gemaakt. 'Samen delen' blijkt 20% goedkoper dan 'ieder voor zich'. Dat scheelt een bedrag van € 45.000 per jaar, dat is genoeg voor het aanstellen van een extra medewerker.

ten gunste van lage prijs	kosten / jaar	m2	kwaliteit
ieder voor zich	€ 225.000	1.500 m2	€ 1.620 / m2
BSO bij school	€ 202.500	1.350 m2	€ 1.620 / m2
samen delen	€ 180.000	1.200 m2	€ 1.620 / m2