

FORRETNINGSPLAN FOR “POSTHUSET”



Maj
2016

Forretningsplan for Posthuset efter reoveringen, 2017+

Forretningsplanen bekræfter de fremtidige muligheder og samarbejdsflader for Posthuset med en vision for stedet med nøgleordene innovation, iværksætteri, vækst, viden og erhvervsudvikling. I tilhørende bilag beskrives styringsmodellen og de juridiske aspekter af Posthusets platform samt eksempler fra andre innovationsmiljøer.

Forretningsplan for "Posthuset"

FORRETNINGSPLAN FOR POSTHUSET EFTER RENOVERINGEN, 2017+

BAGGRUND

Det tidligere posthus i Slagelse (herefter kaldet Posthuset) danner en fysisk ramme om innovation, vækst, viden, samskabelse, iværksætteri og erhvervsudvikling. I det følgende forudsættes det, **at Posthuset bliver en selvejende institution som det er anbefalet i "Notat vedr. Styringsmodel for "Posthuset" (bilag 1)**. Desuden indgår Slagelse Erhvervscenter som en given samarbejdspartner og der tages afsæt i den faseopdelte projektering af renoveringen og deraf en faseopdelt driftøkonomi beskrevet nærmere under afsnittet "Omkostningsstruktur".

Med en styringsmodel hvor Slagelse Kommune har en betydelig indflydelse opnås mulighed for, at fremme erhverv og på samme tid skabe en fysisk ramme der kan rumme iværksætteri og dynamisk samarbejde på tværs af sektorer.

Posthuset skal være en fysisk platform der inspirerer til afprøvning af nye samarbejdsformer og inddrager partnere fra det private erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner, nye og etablerede iværksættere, borgere m.fl.

Den fysiske ramme rummer 4 centrale funktioner i Posthuset:

- En integreret café/køkkenfunktion
- Lejemål til iværksættere
- Erhvervscenter Slagelse
- Campus-miljø for studerende

Herudover udlejes mødefaciliteter til eksterne og huset kan danne ramme for events, studiegrupper, borgere m.fl.

Caféfunktionen udbydes på det vilkår, at man bliver en del af iværksætermiljøet og selv igangsætter nye initiativer. I denne forpagtningsaftale kan indgå en række driftsfunktioner, der findes i Posthuset, såsom rengøring, pedelfunktion mv. Der kan endvidere stilles krav om bestemte events skal kunne foregå i regi af caféen, herunder borgerarrangementer.

Det giver en række vilkår for, at Posthuset bliver velfungerende:

- Der bør være en daglig leder, der sikrer at huset fungerer og at udvikling og nye muligheder har fokus

- I forhold til etablering af et levende iværksættermiljø, er der behov for en tæt koordinering mellem Posthuset og de af Slagelse Kommunes medarbejdere, der arbejder med vækst og udvikling. Det kunne ske ved, at Slagelse Kommune stiller medarbejderressourcer til rådighed for denne iværksætterdagsorden nogle dage om ugen; en "vagtordning".
- Med en iværksætter-forpagter i caféfunktionen (beskrevet ovenfor) sikres en god servicering af huset indadtil og god kontakt til Campus og bymiljøet udadtil.
- Der bør sikres et tæt partnerskab med Slagelse Erhvervscenter, hvor der i aftalen mellem Posthuset, Slagelse Kommune og Slagelse Erhvervscenter er en incitamentspakke, der sikrer et reel partnerskab.
- Der bør i driftsoverenskomsten sikres "tids-slots" til faciliteter i cafe og mødelokaler til studerende i Campus, iværksættere mv.
- Som selvejende institution fordrer erhvervsfremmelovgivningen, at hovedformålet er erhvervsfremme, herunder iværksætteri, og at andre formål såsom socialøkonomiske formål er biformal (jf. bilag 1)
- Der skal laves en driftsoverenskomst imellem den selvejende institution og kommunen og dermed en politisk forankring i Økonomiudvalget.

PRIMÆRE KUNDESEGMENTER - HVEM KAN POSTHUSET SKABE VÆRDI FOR?

Erhvervsliv: Foruden at opnå erhvervslivsrådgivning gennem Slagelse Erhvervscenter, må det etablerede erhvervsliv gerne opleve Posthuset som et sted, hvor der let kan opnås kontakt og dialog med studerende i forbindelse med mulige projektcases, studiejobs, mentorordning mv. men også gerne opfattelsen af et sted hvor innovation og viden trives hånd i hånd. Her kan man få udfordret en forretningsidé, få adgang til udvidet netværk og nye samarbejdsrelationer.

Borgere: Posthuset kan nemt danne ramme om et borgermøde – eller nogle ildsjæle der måske samles om at starte et nyt initiativ.

Opstartvirksomheder: Har man etableret sin virksomhed og savner man fællesskab og inspiration, så kan Posthuset være en mulighed, frem for at sidde i kælderen.

Nye og etablerede iværksættere: Posthuset skal være et levende iværksættermiljø der på sigt skal kunne tiltrække både nye og etablerede iværksættere. Det er væsentligt, at der etableres en tæt koordination med de medarbejdere der arbejder med vækst og udvikling i Slagelse Kommune.

Studerende: Posthusets beliggenhed er optimal i forhold til Campus. Huset kan danne rammen om studiegrupper i udvalgte "tids-slots". Caféfunktionen kan tænkes ind som samlingssted på tværs af studier og også som mere uformelt mødested for studerende i hverdagen. Posthuset kan danne ramme for temaaftener og studieevents.

Slagelse Kommune: Idé-værksteder, samskabende borgermøder, borgerdialog, udstilling/deling af projektudbytte. Husets "rum" skal være fleksible for forskellig brug og dermed være tilgængeligt og brugbart for få og mange deltagere og uafhængig af mødeform .

KUNDERELATIONER

Slagelse Erhvervscenter er en given partner og lokalerne på 2. sal kan være klar til indflytning i juli 2017. Desuden forestiller vi os at Væksthuset, Opfinderværkstedet, VisitVestsjælland kunne være potentielle interessenter – som lejere eller tilknyttet huset på anden vis.

Slagelse Kommune er naturligvis en væsentlig relation. Ressourceallokering er afgørende for, at tilknytning, koordination og samspil bliver integreret fra start.

KUNDEVÆRDI - HVILKET PRODUKT/SERVICE TILBYDER VI?

Foruden at være en "sikker ramme" i sin økonomi og organisering, med udlejning af lokaler, caféfunktion og ramme for Slagelse Erhvervscenter, så skal der være et levende iværksættermiljø, som er centreret om nye iværksættere, events og et campus-miljø.

Kontorpladser og kontorlokaler udlejes med tilhørende faciliteter som print/kopiering, rengøring, møderum og forplejning - foruden separat møderums udlejning. Der vil være værkstedsmulighed i kælderen.

Huset skal være et samlingssted, hvor fællesskab og inspiration dyrkes.

Det er afgørende for husets udvikling, at caféfunktionen bliver etableret. Når huset rummer et køkken udvides mulighederne for aktiviteter. Mad samler folk. En caféfunktion åbner huset op for omverdenen og giver samtidig mulighed for, at servicere indadtil. Med en iværksætter-forpagter åbnes mulighed for, at inddrage lokale fødevarer producenter og mad entreprenører og pop-up events har bedre betingelser for, at kunne gennemføres.

KANALER – HVORDAN MØDER VI FOLK? HVORDAN FÅR VI TILTRUKKET DE RIGTIGE MENNESKER?

De første lejere Slagelse Erhvervscenter kendes. De har indflytning i juli 2017 og udlejningen af de resterende kvadratmeter på 2. sal kan igangsættes samtidig. Nye samarbejdspartnere vil primært komme gennem kontakter i erhvervslivet, workshops og events, iværksætter netværk, studiegrupper/udd. Institutioner, Slagelse Kommunes medarbejdere der arbejder med vækst og udvikling.

Posthusets faseopdelte renovering giver muligheder for, at inddrage interesserede undervejs i processen.

PARTNERSKABER

Udd. Institutioner, Fødevarer Lokalt, JobCenter, VækstFonden, Slagelse Kommune, MAD-entreprenører, Fonde, Slagelse Erhvervscenter, Grøn Fornuft Genbyg (SK) m.fl.

RESSOURCER

Posthuset råder over i alt 2.077m² fordelt på fire etager. Fordelingen af kvadratmeter er som følger:

2. sal	430 m ²
1. sal	600 m ²
Stue	640 m ²
Kælder	407 m ²

Placeringen er optimal for både synlighed, synergi i forhold til samarbejdsrelationer og ikke mindst logistisk.

Renovering og ombygningsfaserne giver mulighed for stor rummelighed og fleksibilitet i forhold til fremtidige lejeres behov og ønsker – foruden udvidelsesmuligheder (koldrum). Renoveringsfaserne giver desuden spændende muligheder for, at arbejde med midlertidighed.

Ibrugtagelsen er selvfølgelig afhængig af hvordan og hvornår renoveringen af de enkelte etager foregår. Men forventningerne til renoveringen er som følger:

2016/17	Renovering af anden sal. Slagelse Erhvervscenter flytter ind 1. juli
2018	Første kvartal, etablering af køkken i stueetage. Ibrugtagelse 1. april.
2019	Anden halvdel, renovering af stueetage og første sal.
2020	Ibrugtagelse efter renovering af stueetage og første sal 1. januar.

OMKOSTNINGSSTRUKTUR

Posthusets drift tager afsæt i en rammefunktion, hvor husets drift er afhængig af de forskellige faser af renoveringen/sanering og dermed udlejning(indtægter) af lokaler, møde- og kontorfaciliteter samt integreret café/køkkenfunktion. En iværksætter-forpagtningsaftale indregnes.

Det forudsættes, at især de etablerede kunderelationer inddrages i, at tiltrække de "rette" lejere til Posthuset. Dette kan evt. sikres gennem en incitamentsmodel så rabat på udlejningsprisen kan indregnes, mod at der gøres en indsats for at tiltrække iværksættere og andre relevante brugere af huset.

Etableringsøkonomi for posthuset:

Der kan ikke lånefinansieres til miljøsaneringen og renoveringen af Posthuset.

Pr 1. maj 2016 forventes det at renoveringen af Posthuset (fase 0 og 1) kan gennemføres for, 12.0 mio. kr. inkl. 1,55 mio. kr. til rådgivning og 12% af samlede håndværkerudgifter, til uforudsete udgifter.

En mere præcis økonomi for renoveringen kan forventes efter afholdelse af licitation som forventes at være omkring den 1. januar 2017.

Det er politisk besluttet at provenuet for salg af Willemosevej skal bruges til renovering af posthuset. Provenuet forventes at blive på ca. 5.000.000 kr.

Der mangler således 7.000.000 kr. for at renoveringen kan fuldføres.

En mulig finansiering kan være via campusmidler. Campus får i hver af årene 2016 og 2017 5.0 mio. kr. stillet til rådighed til udvikling af campus. Af disse 10.0 mio. kr. kan man vælge at øremærke de 7.0 mio. kr. til renoveringen af Posthuset.

Lejeindtægt: Posthuset forventes at indeholder følgende faciliteter:

Stueetage	Fælleskøkken (60m ²) Cafeområde (200m ²) Innovationslab/konferencerum (200m ²) 2 eksterne møderum (15-20m ²) 1 interne møderum (35m ²)
Første sal	2 interne møderum (14-18m ²) 10 enkeltmandskontoer (15-25m ²) 15 skrivebordskontorpladser
Anden sal	Stort erhvervslejemål (400m ²) ELLER 10 skrivebordskontorpladser 2 interne møderum (20-25m ²) Stort erhvervslejemål (150m ²)
Kælderen	Div. depotrum Teknikrum Værksteder (Kælder I alt 407m ²)

Ved 100 % udlejning af ovenstående kan det forventes, at huslejeindtægten vil være på ca. 1.000.000 kr. eksklusiv indtægt fra forpagtningsaftale.

Med udgangspunkt i, at de interne møderum udlejes 1 time om dagen vil der være en lejeindtægt fra møderummene på ca. 100.000 kr.

I alt vil der være en lejeindtægt på ca. 1.1 mio. kr./år ekskl. indtægter fra forpagtningsaftale.

Faseopdelt lejeindtægt: Idet det kun er anden sal som renoveres i første fase og er det derfor fra juli 2017 430 m² der kan lejes ud til markedsløje. Afhængig af hvordan anden sal omdannes, vil lejeindtægten være mellem 350.000 og 400.000 kr.

Første sal har en forventet lejeindtægt på ca. 700.000 kr. ekskl. udlejning af mødelokaler.

Herudover kan der forventes at kunne blive en indtægt ved udlejning af innovationslab/konferencerummet.

Driftsøkonomi: Efter renovering af hele Posthuset kan det forventes, at det vil tage op til tre år at udleje alle lejemålene.

	lejeindtægter
2017 – Anden sal er indflytningsklar 1. juli	200.000 kr.
2018 – 1. år hvor anden sal udlejes	400.000 kr.

Forretningsplan for "Posthuset"

2019 – 2. år hvor anden sal udlejes	400.000 kr.
2020 – 1. år hvor både første og anden sal udlejes	630.000 kr.
2021 – 2. år hvor både første og anden sal udlejes	860.000 kr.
2022 – 3. år hvor både første og anden sal udlejes	1.100.000 kr.

Der er jf. bilag 2 "Notat om driftsbudget for Posthuset", i årene 2017-2019 en forventning om at driften går i nul. I perioden 2020-2022 vil der være et driftsunderskud i på ca. 170.000 kr.

Ovenstående økonomi er baseret ud fra den "rå" bygning eksklusiv inventar, kontorhold (printere, telefonsystem, internet/netværk mv).