

Quickscan Tijdelijke verhuur Loods Broekveldt

Gevraagd wordt om de haalbaarheid kort te onderzoeken van gebruiksmogelijkheden van de Broekveldt loods na vertrek van het bedrijf naar Vriezerbrug.

Omdat het bedrijf mede wordt verplaatst om een niet passende functie uit het dorpslint van de Groeve te krijgen, is de invulling met een nieuw bedrijf niet wenselijk. Daarom blijven basaal gedacht twee mogelijkheden over om de loods van Broekveldt tijdelijk in te vullen. Als eerste een caravan- of botenstalling. De andere mogelijkheid is verhuren aan een hobbyvereniging (autohobby of iets dergelijks).

De variant Caravanstalling levert van deze twee invullingen het meeste rendement op. De variant caravanstalling is doorgerekend als volgt:



De oppervlakte van het gebouw is ongeveer 35 bij 30 meter, dus ca 1000 m². Een caravan is maximaal 7.00 bij 2.30. Er kunnen daarmee ongeveer 40 caravans worden gestald. De jaarlijkse inkomsten per caravan worden geschat op 250 euro inclusief btw. De maximale inkomsten bedragen daarmee 10.000 euro per jaar (inclusief btw.). Hier wordt dan wel uitgegaan van een dekkingsgraad van 100%.

Echter zijn er ook jaarlijkse kosten zoals onderhoud, verzekering en nutsvoorzieningen. Deze worden geschat op circa 2000 euro. Ook moet, bij exploitatie van de stalling door de gemeente, gemeentelijk personeel worden ingezet om de caravans te plaatsen en weg te halen. Uitgaande van ongeveer 100 uren per jaar bedragen de kosten daarmee circa 5100 euro.

Uitgaande van een verkoop van 4 kavels per jaar, zal de tijdelijke caravanstalling maximaal 5 jaar geëxploiteerd kunnen worden. Dit betekent dat in een periode van 5 jaar maximaal 14.500 euro aan inkomsten wordt ontvangen. Bij exploitatie door een derde zullen de huuropbrengsten vergelijkbaar zijn met de genoemde inkomsten.

Echter om de loods in te kunnen zetten als caravanstalling moet deze verbouwd worden. Zo moet de ingang worden verplaatst naar de achtergevel. De gebroeders Broekveldt wensen namelijk geen ontsluiting via de huidige voorkant (de gemeente heeft hier ook geen recht toe). Ook moet de loods inpandig worden aangepast, met name vanwege de verzekeringseisen. Zo zal de brandweer eisen gaan stellen en zal de loods beveiligd moeten worden om vandalisme / diefstal te voorkomen. De verbouwkosten inclusief aanleg van een nieuwe ontsluiting vanaf de woonwijk zullen waarschijnlijk hoger uitvallen dan wat maximaal aan inkomsten verwacht kan worden.

Daarmee valt de basisgedachte weg dat inkomsten kan worden verkregen uit verhuur van de loods. Het verdient daarmee aanbeveling om de loods na vertrek van de gebroeders Broekveldt direct te slopen. Bijkomend voordeel is dat de verkoopbaarheid van de naastgelegen kavels sterk zal verbeteren. Ook zal een gebruik van de loods in combinatie met een ontsluiting door de nieuwbouwwijk waarschijnlijk op bezwaren vanuit de buurt stuiten.

AH, 9-2-12