

FORRETNINGSPLAN

TOLDBODEN

workzone

Løgstør Handler Aps juni 2022



Indhold

Organisationen bag workzone Toldboden	3
Workzone Toldboden - unikke rammer	4
Baggrund for etablering af Workzone Toldboden	5
Målgrupper for Workzone Toldboden	6
Interesse for initiativet	9
Hvad rummer Workzone Toldboden	9
Hvad koster det at benytte workzone Toldboden	10
Budget og finansiering:	11
Bilag 1:	13



Organisationen bag Workzone Toldboden

Det er Løgstør Handler ApS, der er initiativtager til etableringen af Workzone Toldboden.

Løgstør Handler ApS er stiftet af Løgstør Erhvervsinvest A/S, der igen er 100% ejet af Fonden Løgstør Erhvervsinvest.

Udover Løgstør Erhvervsinvest A/S består anpartshaverkredsen af private investorer, der er drevet af idealistiske motiver om at skabe en bedre by.

Løgstør Handler ApS er etableret med et formål om at deltage i udviklingen af Løgstør, og er således et udviklingselskab.

Løgstør Handler ApS har det således ikke som sin målsætning at tjene penge, og alle anpartshavere opnår ingen aflønning af de indskudte midler, ligesom både direktion og bestyrelsesmedlemmer arbejder uden at modtage nogen form for aflønning, honorarer eller udbytter.

Baseret på ovennævnte etableres Workzone Toldboden ikke med en målsætning om at der skabes overskud ved aktiviteten, men med en målsætning om at driften vil kunne balancere omkring et årligt driftsresultat på kr. 0.



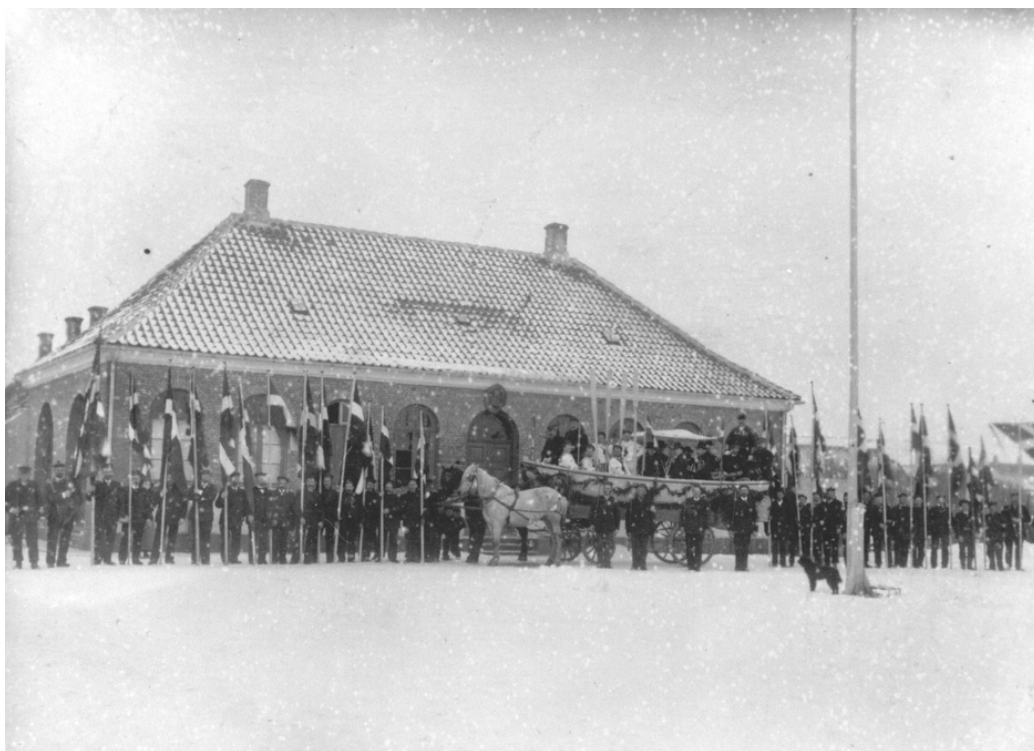
Workzone Toldboden - unikke rammer

Workzonen etableres i den gamle Toldbod i Løgstør, på Toldbodgade 8. Dette er en historisk bygning i Løgstør, placeret midt på Løgstør Havn.

Toldboden blev oprindeligt opført af staten i 1857, først i én etage, men ca. 1920 blev der bygget en etage på til toldforvalteren. Da toldvæsenet ophørte i Løgstør, dukkede en gammel forpligtelse op: Hvis toldvæsenet nogensinde ophørte, forpligtede Toldetaten sig til at bringe grunden tilbage til den oprindelige skikkelse. Det var billigere at sælge den ikoniske bygning for små penge til kommunen end at rive den ned. Efter en tid som skattekontor fra 1979 - 1994, har der været flygtningehjælp, senere advokatkontor og nu er bygningen i privateje.

Bygningen har en høj bevaringsværdi med solide arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier. Toldboden vidner om byens søfarts- og handelstraditioner, og fremstår i en original og flot tilstand. Indretningen af workzonen vil da også ske med dyb respekt for den historiske bygning.

Løgstør Handler ApS har aftalt leje af toldbodens stueplan, således at workzonen vil kunne etableres med start pr. 1. oktober.



Toldboden ca. 1880 - inden den blev forhøjet med 1. sal i 1920.

Der er Løgstørs Sømandsforening der er på den årlige fastelavnsindsamling til fordel for enker efter foreningens medlemmer.

Hvorfor etablere workzone Toldboden?

Der har gennem en del år været etableret flere kontorfællesskaber, og flere af disse har haft en begrænset succes.

Vi har i Løgstør Handler ApS gennem en periode analyseret den ”nye generation” af workzones der er skudt op gennem de seneste år. Baseret på de studier vi har gjort i både Sverige og i Danmark er vi overbeviste om at en ny workzone etableret i Løgstør både kan gøres økonomisk bæredygtig, og samtidigt bidrage til at øge antallet af både arbejdspladser, antallet af tilflyttere og dermed indirekte understøtte både detailhandel, håndværks- og industrivirksomheder.

Vi ser gerne at workzone Toldboden tiltrækker kreative iværksættere og enkeltmandsvirksomheder, men er naturligvis åbne for alle der ønsker at indgå i et positivt fælleskab, der er til at betale. Nedenfor ses nogle af de workzoner, som vi har besøgt og som har inspireret os til initiativet.



Studio Växt
Dåls Långed, Sverige
www.studiovaxt.se

Surf and work - Silicon VØ
Vorupør, Danmark
www.surfandwork.dk

Co work Klitmøller
Klitmøller, Danmark
www.cowork-klitmoller.dk

Målgrupper

Vi vil i nedenstående kort gennemgå de forskellige typer af potentielle brugere af Workzonen.

1) Medarbejdere bosiddende i Løgstør med hjemmearbejdsplads

Der har siden Coronapandemien opstået en større bevidsthed om fordelene ved at arbejde hjemmefra. Man sparer både tid og CO2 udslip ved ikke hver dag at skulle møde på en arbejdsplads i f.eks. Aalborg.

Når man ikke dagligt skal møde ind på sin arbejdsplads kan man tillade sig at bosætte sig længere væk fra arbejdspladsen, end man kunne hvis man hver dag skulle møde fysisk på arbejde.

Mange flere virksomheder er i dag gennemdigitaliserede - bl.a. som en konsekvens af de to coronanedlukninger - og flere har derfor i dag mulighed for at bestride arbejdet hjemmefra end det var muligt for blot få år siden.

Der er gennem det seneste år lagt højhastigheds fiberkabler ned i Løgstør, hvilket gør hjemmearbejdspladser til en reel mulighed, hvilket den ikke var for få år siden.

Fra de undersøgelser vi har gjort, og de besøg vi har været på i workzones i både Sverige og Danmark er der en helt klar begrundelse for at man ønsker at arbejde i en workzone, og ikke hjemme fra spisebordet - Det gennemgående svar er FÆLLESSKAB. Man ønsker at have en social dimension i sit arbejde, men stadig bevare fordelene ved ikke dagligt at skulle møde fysisk på en arbejdsplads.

De erfaringer vi har fra vore undersøgelser viser at det at medarbejdere med helt forskellige jobfunktioner sidder og arbejder i samme lokale ikke blot genererer en meget stor kreativitet, men også reelt skaber helt nye virksomheder.

Fra de undersøgelser vi har gjort kan vi også se at medarbejdere i workzones arbejder i virksomheder i både ind og udland, men bor lokalt, og workzonen bidrager til at der knyttes venskaber lokalt - også mellem ægtefæller til de der arbejder i workzonen.

Målgrupper

2) Medarbejdere på besøg i Løgstør

Der er mange unge mennesker der bor i København, Århus eller helt andre steder, men som har forældre og anden familie der bor i Løgstør.

Der kan typisk være tale om mennesker, der besøger deres forældre sammen med børnebørnene.

Flere af disse unge familier arbejder via en PC, og forsøger typisk at skabe sig ro til at arbejde nogle timer mens de er på familiebesøg. Det kan dog være svært at skabe den fornødne arbejdsro når man arbejder med børnene lige omkring sig. Det er lettere når bedsteforældrene tager sig af børnene mens der arbejdes i workzonen.

En anden type besøgende i workzonen er turister der er på besøg i båd, i campingvogn eller på hotel, og som har noget arbejde der skal udføres mens man er på ferie eller besøg. Denne målgruppe vil efterspørge netop de faciliteter som workzonen rummer, som f.eks. printer, internet, mødefaciliteter ligesom mange af disse brugere har det som en livstil at møde nye mennesker i forskellige workzones, og lære nyt måske om stedet man besøger.

Denne type besøgende vil typisk leje sig ind på dagsbasis, eller timebasis.

3) Medarbejdere med ægtefæller der arbejder i Løgstør

Det har gennem flere år været et problem at rekruttere kvalificeret arbejdskraft til Løgstør, og specielt de større virksomheder har haft dette problem når der er tale om højkompetente medarbejdere.

Når man endelig får tiltrukket denne type medarbejdere bliver de normalt boende i den by de kommer fra, og kører i stedet til Løgstør for at arbejde. Har man langt på arbejde er det kendt viden at disse medarbejdere er svære at fastholde gennem flere år.

Baggrunden for at en ny medarbejder ikke flytter til Løgstør er typisk at ægtefællen har job i en anden by.

Målgrupper

Med etablering af en workzone vil der være mulighed for at ægtefællen vil kunne arbejde her som fysisk arbejdssted flere dage om ugen, og sandsynligheden, hvis dette er muligt, er derfor væsentligt større for at familien flytter til Løgstør, da en del af de logistiske udfordringer vil blive løst.

Arbejde i workzonen vil således være en "forløber" for at bosætte sig i byen, og det vil blive understøttet af at den ægtefælle der arbejder i byen får relationer til andre medarbejdere der bor i byen. Dermed får ægtefæller, der arbejder i workzonen, også sociale relationer i Løgstør – igen en understøtning af succesfuld bosætning.

Vi har fra vore besøg i workzones fået bekræftet denne vurdering at der skabes disse venskaber og relationer på tværs af brancher.

4) Virksomheder der ønsker en fysisk tilstedeværelse i Løgstør uden at etablere egentligt afdelingskontor

En fjerde type af brugere af en workzone er virksomheder der ønsker at have en tilstedeværelse i Løgstør, men uden selv at lave et dyrt kontor set up.

Ved at have en arbejdsplads i en workzone vil virksomheden ud over en arbejdsplads også råde over mødelokale, kopimaskine, kaffemaskine, og i øvrigt være tæt på de kunder som man ønsker at servicere.

Eksempler på denne type bruger af workzonen kunne være webudviklere, revisorer, journalister, advokater, reklame og PR-folk samt forskellige typer af virksomhedskonsulenter.

5) Inkubationsmiljø for iværksættere

Nye iværksættere vil ved placering i workzonen med deres nye virksomhed kunne booke mentorbistand til udvikling af virksomheden. Denne bistand kan bookes fra Løgstør Handler ApS, Erhverv Væksthimmerland, Erhvervshus Nordjylland, revisor eller andre relevante kompetencer.

Der er i workzonen mødelokaler så man kan holde møder med sine rådgivere væk fra spisebordet i privaten.

For god ordens skyld skal nævnes at det naturligvis ikke er alle virksomhedstyper der er potentielle til at starte deres liv i en workzone, men fra besøg i workzoner i Sverige og Danmark kan vi konstatere at der er en række virksomhedstyper der med fordel kan starte sit liv i en workzone.

Interesse for initiativet

Løgstør Handler ApS har som nævnt gennem en længere periode arbejdet på at planlægge etablering af workzonen, og vi kan nævne at vi allerede forud for etablering har haft kontakt fra flere interesserede brugere der er indeholdt i de ovennævnte 5 kategorier. Vi er derfor også i den gunstige position, at flere brugere er parat til at underskrive en lejeaftale. Baseret på disse erfaringer og drøftelser med potentielle brugere af workzonen vurderer vi at det er absolut realistisk at udleje pladserne og derved realisere det fremsendte driftsbudget.

I bilag 1 til denne forretningsplan er indsat konklusioner fra en undersøgelse som UCN Aalborg har udarbejdet for Løgstør Handler ApS, og som klart peger på at en workzone er en stærk "Pull faktor" for Løgstør, ligesom den peger på andre stærke "Pull faktorer"

Bilaget viser ligeledes de anbefalinger som UCNs undersøgelse peger på for udvikling af byen som et iværksætttermiljø.

Hvad rummer Workzone Toldboden

Det samlede areal i Workzone Toldboden udgør ca. 170 m².

Workzonen rummer 13-15 arbejdsstationer, et mødelokale med plads til 10 deltagende personer i et møde, og en frokoststue.

Mødelokalet vil have en storskærm til præsentationer.

Der vil være fotokopimaskine og kaffemaskine til rådighed, ligesom der er både toilet og køkken med køkkenudstyr.

Der vil ligeledes være et loungeområde til rådighed.

Det vil være muligt online at booke en arbejdsstation, ligesom der vil være nøgleløs adgang til lokalerne via kodelås.

Pris og betingelser for brug af workzonen

Der budgetteres med at en månedsleje af en arbejdsstation koster kr. 1.750 + moms.

Der budgetteres med at en dagsleje af en arbejdsstation koster kr. 100 + moms.

Der budgetteres med at dagsleje af mødelokale koster kr. 500 + moms

Der vil være kaffe inkluderet i prisen. Der betales særskilt for print og kopi efter forbrug.

Der vil blive udarbejdet et reglement for brugen af workzonen.

Har man en månedsaftale om en arbejdsstation vil denne kunne opsiges af både lejer og udlejer med 1 md. varsel. Baggrunden for denne korte opsigelse er ønsket om at arbejdspladsen skal være fleksibel, samt at man selv har opgaven at bidrage til et godt arbejdsklima, og gør man ikke det vil man kunne opsiges.



Workzone Toldboden vil blive fantastisk placeret midt i det maritime og historiske kulturmiljø på Løgstør Havn.