Op zoek naar een
monumentale toekomst

BOERDERIJ STRUNK

OFFERTE

HEMM | 30 SEPTEMBER 2021



HEMM

eenvoud bevlogenheid vakmanschap

INTRODUCTIE

Geachte mevrouw Cornelissen, beste Karin,

Hartelijk dank voor de uitnodiging om een offerte uit te brengen voor het definiëren van een voorkeursscenario voor het toekomstperspectief voor Boerderij Strunk in Raalte.

We gaan graag samen met de gemeente Raalte de uitdaging aan om deze klus tot een goed einde te brengen en hopen dat onze aanbieding voldoet aan jullie verwachtingen!

Martijn Kogelman, Martijn Ahlers, Ellen-Jane van Straten
HEMM | Zwolle | 30 SEPTEMBER 2021



VOORSTELLEN

WELKOM BIJ HEMM

Wie ooit in de gelegenheid is het prachtige dorpje San Leo in de Italiaanse streek Emilia-Romagna te bezoeken, mag niet vergeten een heerlijk verse panini of ciabatta te halen. Bij de lokale bakkerij, vlak achter het lokale plein, is er grote kans dat deze prachtige vrouw u met een glimlach welkom heet. Bakkersvrouw Philomena is vanaf de start van HEMM ons boegbeeld geworden. Omdat zij en haar bakkerij uitdragen waar wij als bureau voor staan:

EENVOUD • BEVLOGENHEID • VAKMANSCHAP

Wij maken complexe zaken simpel. We houden van duidelijke taal, met gevoel voor uiteenlopende belangen. We leveren helderde analyses op die bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen. Onze rapportages zijn kort en bondig. Daarbij gebruiken we veel grafische visualisaties, omdat deze vaak meer zeggen dan woorden. We zijn betrokken, gedreven en gepassioneerd in ons werk en hechten veel waarde aan een plezierige omgang.

Wanneer u hetzelfde fijne gevoel krijgt bij het binnenstappen van een bakkerij als deze, dan zit u zonder twijfel goed bij HEMM. Vraag gerust bij onze opdrachtgevers naar hun ervaringen en wees welkom op ons kantoor!



HEMMERS



Ellen-Jane van Straten



Martijn Ahlers



Martijn Kogelman



ONZE OPDRACHTGEVERS



OPGAVE

AANLEIDING

Mede naar aanleiding van het Berenschot-rapport ‘Evaluatie van de nieuwe Strunk’ en een motie uit de gemeenteraad, heeft de gemeenteraad van Raalte zeven opties (‘longlist’) geformuleerd als mogelijke toekomstperspectief voor Boerderij Strunk:

1. Huidige variant: boerderij + schuur als gepland
2. Huidige variant boerderij + afgeslankte schuur
3. Huidige variant boerderij vast aanbesteden en onderzoeken in welke vorm al dan niet schuur
4. Alleen huidige variant boerderij
5. Verkopen onder voorwaarden van MFA maken
6. Verkopen
7. Starterswoningen

Het is zaak om deze ‘longlist’ de komende maanden op beargumenteerde wijze terug te brengen naar een voorkeursscenario voor de toekomst van Boerderij Strunk.



DOELSTELLING

Het proces voor de invulling van Boerderij Strunk bestaat grofweg uit drie fasen, waarbij van grof naar fijn richting een eindoplossing wordt gewerkt:
Fase 1: Definiëren voorkeursscenario
Fase 2: Besluitvorming voorkeursscenario
Fase 3: Implementatie voorkeursscenario

Deze offerte richt zich uitsluitend op de beantwoording van fase 1, waarin we op beargumenteerde wijze wensen te komen tot een voorkeursscenario voor het toekomstperspectief van Boerderij Strunk. De uitvoering van de andere twee fasen vindt los van dit traject plaats.

Uitgangspunt voor het onderzoek vormen de zeven door de gemeenteraad geformuleerde opties. Mochten zich tijdens het onderzoek andere opties aandienen, dan zullen we deze opties ook onder de aandacht brengen van de opdrachtgever en indien gewenst in het onderzoek betrekken.



WERKWIJZE

PROCESSTAPPEN

Stap 1	Aanleveren informatie uitgangssituatie
Stap 2	Gesprek met betrokken ambtenaren
Stap 3	Bekijken Boerderij Strunk
Stap 4	Gesprekken intern gemeentelijk
Stap 5	Gesprekken verengingen/instellingen MFA Strunk
Stap 6	Formuleren ambitie en toetscriteria
Stap 7	Bespreken ambitie en toetscriteria (ambtelijk)
Stap 8	Bespreken ambitie en toetscriteria (College)
Stap 9	Schriftelijk informeren Raad over ambitie en toetsingscriteria
Stap 10	Toetsing opties longlist aan ambitie en criteria
Stap 11	Van longlist naar voorkeursscenario
Stap 12	Opstellen conceptadvies
Stap 13	Bespreken conceptadvies ambtelijk
Stap 14	Bespreken conceptadvies met College
Stap 15	Eindadvies
Stap 16	Presentatie eindadvies voor raad

Op de volgende pagina's worden enkele van deze stappen toegelicht.



TOELICHTING STAP 1
UITGANGSSITUATIE

Wij gaan ervan uit dat de gemeente Raalte ons de volgende informatie bij de start van het project kan aanleveren:

Financiële gegevens

- Overzicht exploitatie- en beheerkosten vastgoed en grond
- Geldstromen maatschappelijke instellingen
- Toekomstige reserveringen (bijvoorbeeld verduurzaming)
- Subsidiestromen

Beleidsmatige gegevens

- Verantwoording beleidsmatige waarde Strunk
- Verantwoording cultuurhistorische waarde Strunk
- Rol ten aanzien van huidige huurders Strunk
- Verplichtingen vanuit vroegere schenking
- Verplichtingen ten aanzien van de stichting

Vastgoedgegevens

- WOZ-waarde, boekwaarde, kapitaallasten
- Energiegegevens
- Toelichting monumentale status (binnen? buiten? elementen?)
- Aanwezige contracten/verplichtingen op het pand



TOELICHTING STAP 4 & 5
GESPREKKEN

Gesprekken intern

- Gesprekken met de interne ambtelijke projectgroep die in een eerder stadium bij het project Strunk is betrokken, aangevuld met Herman Severijn (interim vastgoed).
- Gesprek met de wethouders Frank Niens, Gerria Toeter, Wout Wagenmans en gemeentesecretaris Karin Cornelissen.

Gesprekken extern

Wij houden in deze offerte rekening met bilaterale gesprekken met de instellingen en verenigingen die bij Strunk zijn betrokken. De gemeente levert de lijst met gesprekspartners aan.



TOELICHTING STAP 6

FORMULEREN AMBITIE EN TOETSCRITERIA

Belang van een heldere ambitie

Het verwoorden van een heldere ambitie is onontbeerlijk om tot waardering van de verschillende opties uit de longlist te komen. Deze ambitie wordt in samenspraak met het College ontwikkeld. Kernvraag hierbij is wat de 'bovenliggende waarde' en 'afgeleide waarden' zijn van Strunk voor gemeente en inwoners. Is dat bijvoorbeeld:

- Het behoud van het cultureel erfgoed?
- Het huisvesten van maatschappelijke partijen? De vorming van een dorpskamer? Een toeristisch informatiepunt? Educatie?
- Opbrengstenmaximalisatie? Kostenneutraliteit?
- Behoud van sturing en zeggenschap?

Kortom: wat rechtvaardigt de rol van de gemeente Raalte inzake Strunk en op welke wijze is deze rol beleidsmatig geborgd? Zoeken we met elkaar een 'betekenisvolle' invulling, een 'betaalbare invulling' of een combinatie van beide? In die zin moet de definitie van de ambitie als 'ziel' van deze opdracht worden gezien; Alle opties worden langs deze meetlat gelegd.

Formuleren van scherpe toetscriteria

In de lijn van de bovenliggende en afgeleide waarde(n), definiëren we vervolgens toetscriteria op het gebied van bijvoorbeeld eigendom, zeggenschap, beheer en exploitatie, financieel, verduurzaming, beleid, toegankelijkheid, erfgoed, locatie, maatschappelijke functie en exploitatierisico. Alle opties worden getoetst op deze toetscriteria.



TOELICHTING STAP 10
TOETSING OPTIES LONGLIST

Zodra de toetsingscriteria zijn geformuleerd, worden de verschillende opties uit de longlist gescoord op de criteria. Dit leidt tot een volgend (volledig fictief) beeld, aan de hand waarvan de 'kracht' en 'zwakte' van opties visueel worden weergegeven. Als voorbeeld: stel dat de gemeente per sé eigenaar van het vastgoedobject wil blijven, dan kleurt een criterium rood wanneer wordt overgegaan tot verkoop aan een particulier. Wanneer de gemeente geen enkel exploitatierisico wil lopen, dan kleurt het criterium juist groen bij verkoop aan een particulier.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6	Optie 7	(Optie) 8
Eigendom	🟢	🟢	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴	🔴
Locatie	🟢	🔴	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢	🟢
Toegankelijkheid	🔴	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴	🔴	🟢
Zeggenschap	🟢	🟢	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴	🟢
Financieel risico	🔴	🔴	🟢	🔴	🟢	🟢	🟢	🟢
Beleidsmatige waarde	🟢	🔴	🔴	🟢	🟢	🔴	🔴	🟢
Opbrengsten	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢	🔴	🔴	🟢



TOELICHTING STAP 11
VAN LONGLIST NAAR SHORTLIST

Wanneer alle opties zijn gescoord op de toetscriteria, kunnen we bekijken welke opties uit de longlist 'afvallen' of 'minder geschikt zijn, omdat deze contrasteren met de eerder geformuleerde bovenliggende of afgeleide waardes van de gemeente Raalte. Als gevolg van deze analyse kan ook een voorkeursscenario worden gedefinieerd.

Een eenvoudig voorbeeld: De opties 3 en 8 scoren in het onderstaande allebei het meest groen. Maar omdat de beleidsmatige waarde als 'bovenliggende waarde' is gedefinieerd, gaat de voorkeur uit naar optie 3.

	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5	Optie 6	Optie 7	(Optie) 8
Eigendom	🟢	🟢	🔴	🟢	🔴	🔴	🔴	🟢
Locatie	🟢	🔴	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢	🟢
Toegankelijkheid	🔴	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴	🔴	🟢
Zeggenschap	🟢	🟢	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴	🟢
Financieel risico	🔴	🔴	🟢	🔴	🟢	🟢	🟢	🟢
Beleidsmatige waarde	🟢	🔴	🟢	🟢	🟢	🔴	🔴	🔴
Opbrengsten	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢	🔴	🔴	🟢



TIJDPAD

TIJDPAD



Als we nu kunnen starten wordt het eindadvies voor **Kerst 2021** opgeleverd aan het College van B&W van de gemeente Raalte.



PROJECTORGANISATIE

PROJECTTEAM HEMM

Het projectteam vanuit HEMM wordt gevormd door Martijn Ahlers en Martijn Kogelman. Laatstgenoemde is projectleider en contactpersoon voor dit project.



Martijn Ahlers



Martijn Kogelman



KOSTEN

KOSTEN

Kosten
Omdat op voorhand moeilijk in te schatten is welke werkzaamheden/gesprekken exact nodig zijn om tot het gewenste resultaat te komen, gaan we uit van een afrekening op basis van werkelijk gemaakte uren, tot een maximum van € 10.800.

Facturatie
Facturatie vindt maandelijkse basis plaats op grond van de feitelijke gemaakte uren.

Nog vragen?
Voor nadere informatie over deze offerte, kunt u contact opnemen met Martijn Kogelman via: 06 52 65 84 79 | mkogelman@hemm.nl



VOOR
AKKOORD

VOOR AKKOORD

Indien u ons opdracht geeft voor het formuleren van een shortlist van opties voor Boerderij Strunk conform deze offerte, verzoeken wij u hieronder voor akkoord te tekenen en een getekend exemplaar van deze offerte op te sturen naar: HEMM, Postbus 1230, 8001 BE in Zwolle of te mailen naar mkogelman@hemm.nl

organisatie:

naam:

datum:

handtekening:

HEMM

eenvoud bevlogenheid vakmanschap

Op zoek naar een
monumentale toekomst

BOERDERIJ STRUNK

OFFERTE

HEMM | 30 SEPTEMBER 2021

