Waardevol Vastgoed
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED EN MFA'S



Projectplan De Nieuwe Strunk

Opdrachtgever:	Stichting tot Instandhouding Boerderij Strunk
Opdrachtnemer:	Waardevol Vastgoed
Datum:	13 november 2020
Versie:	3

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Visie en missie 4
3. Doelstellingen 5
4. Bestaande en nieuwe invulling Strunk 6
5. De Nieuwe Strunk 7
6. Organisatie 8
7. Planning 10
8. Beheer en onderhoud 11
9. Financiën 12
10. Communicatie 13
11. Conclusies en aanbevelingen 14

Bijlagen 15

1. Inleiding

'Boerderij Strunk' is een Oud-Saksische boerderij, gebouwd in 1796 en staat als Rijksmonument op de monumentenlijst. Het gebouw aan de Deventerstraat in Raalte werd als laatste bewoond door het echtpaar Strunk. Zij bleven kinderloos en hadden geen erfgenamen. Na hun overlijden verviel de boerderij daardoor aan de gemeente, die sindsdien de eigenaar is. In de boerderij was de oudheidkamer van Raalte gevestigd. Die heeft als thema 'Het Sallandse leven – huishouden en ambachten van weleer'.

Sinds 1987 wordt de boerderij door de gemeente in bruikleen gegeven aan de Stichting tot instandhouding van boerderij Strunk, hierna te noemen de stichting.
De stichting heeft als doel de boerderij in stand te houden, cultureel erfgoed op de kaart te zetten op een eigentijdse en aantrekkelijke manier voor jong en oud en het realiseren van een cultureel ontmoetingscentrum voor Raalte.
De stichting is al jaren bezig om tot een goede bezetting en kostendekkende exploitatie te komen. Door de staat waarin de boerderij en schuur verkeren, is de accommodatie nauwelijks te gebruiken en daarmee moeilijk te exploiteren.

Dit projectplan geeft een nieuwe invulling aan de boerderij, de bijbehorende schuur en het kokhuus, waardoor er weer veel activiteiten plaatsvinden, er veel gebruikers komen en daarmee inkomsten; Strunk wordt weer exploitabel!
Het plan is tot stand gekomen naar aanleiding van de oproep, die de gemeente in februari 2019 deed, om met goede plannen en een vernieuwend bestuur te komen om Strunk nieuw leven in te blazen. Dit plan zet niet alleen Strunk weer op de kaart, maar ook de gemeente Raalte, omdat het plan verbindingen legt tussen diverse beleidsterreinen zoals onderwijs, werk & inkomen, maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp, sport, cultuur en maatschappelijk vastgoed en economie (ook recreatie en toerisme). Daarnaast legt het samenwerkingsverbanden door op één locatie organisaties en mensen bij elkaar te brengen die elkaar kunnen versterken. We hebben gezien hoe waardevol dat is gebleken bij de MFA's in de andere kernen van Raalte. Er is geen MFA hetzelfde, maar allemaal zijn ze het middelpunt van de gemeenschap, worden gekoesterd en gezien als de pareltjes van de gemeente.

De Nieuwe Strunk, een dorpsaccommodatie voor en door Sallanders,
waar je als Raaltenaar TROTS op mag zijn!

2. Visie en missie

Visie
Boerderij Strunk als cultureel erfgoed behouden en nieuw leven inblazen en beleefbaar maken door de locatie in te zetten voor ontmoeten, ontwikkelen, leren, ontspannen en recreëren voor Raaltenaren en Sallanders, voor recreanten en toeristen.

Missie
Strunk, waar je thuis bent als je uit bent.

De Nieuwe Strunk is een laagdrempelige dorpsaccommodatie waar iedereen welkom is. Sallandse gastvrijheid en samenlevingsgericht zijn hierin belangrijke kernwaarden.

Sallandse gastvrijheid
De Nieuwe Strunk wordt een huiskamer voor het dorp, een thuishaven voor dorpsactiviteiten en een tankstation voor inspiratie. Het heeft een belangrijke sociale betekenis voor de gemeenschap. Het hebben van veel verspreide fysieke voorzieningen is niet essentieel voor de leefbaarheid van een dorp. Een centrale ontmoetingsplek met diversiteit, beleving, gastvrijheid is dat wel! Niet alleen voor het ontmoeten en groeten, voor de gezelligheid en het uitwisselen van verhalen, maar ook voor het ontstaan van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Waar mensen samenkomen ontstaan verbindingen en ideeën en wordt de basis gelegd voor een gemeenschap.

Samenlevingsgericht
De Nieuwe Strunk wil zich laten inspireren en leiden door de behoeften die er leven in de samenleving. Binnen de mogelijkheden die er zijn, worden de activiteiten waar behoefte aan is gefaciliteerd, want De Nieuwe Strunk is het middel en de gewenste activiteiten zijn het doel om te komen tot maatschappelijke meerwaarde (meer sociale cohesie en leefbaarheid in het dorp Raalte) en om financiële middelen te genereren om de doelstellingen te realiseren.

3. Doelstellingen

De Nieuwe Strunk is primair gericht op het bieden van ruimte voor ontmoeting, ontspanning, vorming en ontplooiing van alle dorpsbewoners en haar directe omgeving met als doel:

- Behoud van cultureel erfgoed en cultuurparticipatie.
- Betaalbare huisvesting bieden aan maatschappelijke organisaties.
- Een laagdrempelige centrale ontmoetingsplek voor dorpsbewoners.
- Realisatie van een kostendekkende exploitatie.

Maatschappelijke meerwaarde

In De Nieuwe Strunk is iedereen welkom en is er voor ieder wat wils te doen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid, sociale cohesie en aantrekkelijkheid van Raalte en het buitengebied met zijn buurtschappen. Niet alleen door haar vernieuwde accommodatie waar ruimte is voor ontmoeting, maar ook door het uitgebreide aanbod aan voorzieningen, activiteiten, diensten en producten die door haar huurders en gebruikers, worden gefaciliteerd. Het is een echte dorpsaccommodatie voor, door en met het dorp!

4. Bestaande en nieuwe invulling Strunk

De Nieuwe Strunk bedient een brede doelgroep. De doelgroep is globaal onder te verdelen in huurders en gebruikers.

Huurders

Betaalbare huisvesting voor maatschappelijke organisaties is een van de doelstellingen van Strunk en dat is dan ook de doelgroep waar Strunk zich voor de verhuur voornamelijk op richt. Uiteraard zijn commerciële organisaties die op een bijzondere en inspirerende locatie willen vergaderen of ontmoeten ook welkom. Belangrijk uitgangspunt is dat alle huurders en gebruikers passen binnen de doelstellingen van Strunk of bijdragen aan het behalen van de doelstellingen.

- **Huidige huurders**

De huidige huurders Ralda, Historische Vereniging Raalte en Heeren van Salland, blijven huurders. Zij worden meegenomen in het bouwproces om hun wensen en ruimtebehoeften ten aanzien van het inbouwpakket kenbaar te maken. De huurders passen goed binnen De Nieuwe Strunk;
Ralda is een internationale dansgroep met een eigen orkest en muziek, zij dansen werelddansen, waaronder de typische Sallandse en Nederlandse dansen. Zij dragen hierbij klederdrachten passend bij de dans en de landen.
De Historische Vereniging Raalte heeft met een commissie altijd zorg gedragen voor de klederdracht en het verzorgen van de oudheidkamers. In De Nieuwe Strunk blijven ze dat ook doen en willen ze zelfs iets meer thematisch gaan werken en wisselende collecties laten zien. Met hun kennis, kunde en materialen geven zij invulling aan de oudheid-/opdrachtkamers binnen De Nieuwe Strunk.
De Heeren van Salland is een mannenkoor dat meerstemmig zingt met een gevarieerd repertoire.

- **Nieuwe huurders**

De boerderij biedt geen mogelijkheden voor verhuur aan nieuwe partijen, maar door het vernieuwen van de schuur kunnen meer partijen gebruik maken van de faciliteiten van De Nieuwe Strunk. Naar aanleiding van de oproep vorig jaar februari hebben verschillende partijen, waaronder Stichting 't Sallandhuis, het zelfregiecentrum, Stichting Evenmens en Kindcentrum De Rode Bank aangegeven ruimte te willen huren.
Stichting 't Sallandhuis wil leerwerktrajecten bieden voor jongeren van 16 t/m 27 jaar met een leerachterstand of afstand tot een reguliere arbeidsplaats vormgeven in De Nieuwe Strunk. Dit zijn o.a. leerlingen van speciaal onderwijs uit de regio Salland, waaronder de Zonnehof. Zij bieden leerwerktrajecten op het gebied van o.a. gastvrijheid, techniek en groen&doen
Het zelfregiecentrum biedt een ontmoetingsplek voor mensen met een (psychische) kwetsbaarheid, weinig sociale contacten of een kleine beurs. Zij maken gebruik van de ruimte voor dagbesteding en samen koken en eten.
Stichting Evenmens organiseert inloopmomenten voor mensen met beginnende geheugenproblemen en of hun mantelzorgers om samen koffie te drinken.
Kindcentrum de Rode Bank is een kindcentrum bestaande uit een kinderopvangorganisatie en een basisschool; De Bolster. Beiden zijn gelegen in de directe nabijheid van Strunk en hebben behoefte aan het gebruiken van de locatie voor muzieklessen, natuuronderwijs en BSO.

Met de invulling van de bestaande en nieuwe huurders is de boerderij met een eenlaagse schuur niet toereikend: zowel overdag als 's avonds is er ruimtetekort op meerdere dagdelen. Om te voorkomen dat direct er bij de opening al een ruimtetekort is, wordt een souterrain onder de schuur gebouwd.

Gebruikers

Naast gebruikers die incidenteel gebruik maken van de ruimten, richt Strunk zich ook komen er ook mensen naar Strunk voor de Toeristische OntmoetingsLocatie (TOL), met lokale informatie, wandel- en fietsroutes en de Salland Market met Sallandse streekproducten en eigengemaakte producten van Sallanders. De Nieuwe Strunk richt zich daarmee ook op dagjesmensen, toeristen en dorpsbewoners, die aan de activiteiten willen deelnemen of bijeenkomsten willen bijwonen op een unieke locatie in Raalte.

5. De Nieuwe Strunk

De Nieuwe Strunk is een waardevolle dorpsaccommodatie waar iedereen welkom is. Zij is uniek door haar mooie gebouwen, ligging, de samenwerking en synergie van de huurders/ gebruikers en het aanbod dat hieruit voortkomt. De leerwerktrajecten van 't Sallandhuis faciliteren Strunk in de bemensing en zelfwerkzaamheid voor de verschillende functies die De Nieuwe Strunk huisvest gedurende 6 tot 7 dagen per week van 9.00 – 23.00 uur.

Zo vind je in De Nieuwe Strunk:

- **Historisch Salland en Toeristische OntmoetingsLocatie Hart van Salland (TOL Hart van Salland)**
  Dit plan staat in het teken van behoud en beleefbaar maken van het cultureel erfgoed van Strunk en de locatie nieuw leven in te blazen. De oudheidkamers worden opnieuw ingericht samen met de Historische Vereniging Raalte en worden ingezet als opdrachtkamers voor jong en oud, met lesmaterialen die samenhangen met een wandelroute door het dorp en een slingerroute wandel-/fiets-/ontdekkingstocht door Raalte/Salland. De kamers blijven dus een functie houden voor de kofferprojecten van de basisscholen, maar worden ook openbaar toegankelijk gedurende 6 tot 7 dagen per week voor dorpsbewoners, recreanten en toeristen. De oude keuken aan de zijkant wordt de ontvangstruimte/receptie voor de TOL.

- **Salland Market.** Op de deel met de hilden en in de Salland Kamer (bedstee boerderij) worden diverse Sallandse streekproducten en door Sallanders eigengemaakte producten gepromoot. Dit biedt niet alleen een mooi kijkje in de talenten en producten van Sallanders, maar helpt de makers ervan ook met hun ondernemerschap.

- **Een klushuus** in het kokhuus. Een vorm van repaircafé waar mensen terecht kunnen voor kleine klussen.

- Een **gezellig ingerichte deel** aan de voorzijde van de Skure waar mensen een kopje koffie met een Sallandse lekkernij kunnen nuttigen. Deze gelegenheid is een para commerciële horeca die ondersteunend is aan de leerwerktrajecten en activiteiten die plaatsvinden in De Nieuwe Strunk. Onder het motto 'goed voor elkaar'.

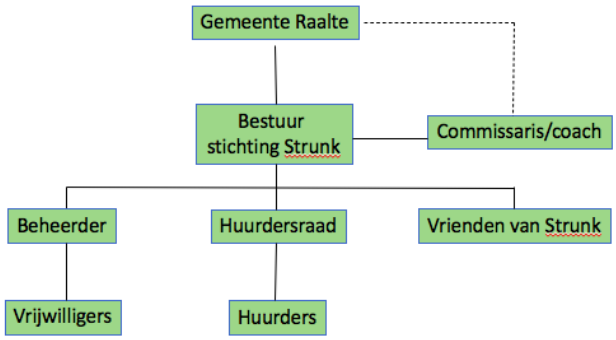
- **Multifunctionele ruimten** op zowel de begane grond, het souterrain (en de verdieping) in de vernieuwde schuur. Hier bevinden zich ook de toiletvoorzieningen en een garderobe. Op de begane grond is een openbare centrale ontmoetingsruimte voor het nuttigen van een kopje koffie en een ontmoetingsruimte voor maatschappelijke organisaties met dagbestedingsactiviteiten waarbij samen koken een belangrijke rol speelt.

- **Activiteiten.** In samenwerking met de huurders, gebruikers en dorpsbewoners worden tal van activiteiten en bijeenkomsten georganiseerd, te denken valt aan activiteiten passend bij het Sallandse landschap en leven, Sallandse evenementen, terugkomende jaarlijkse feestdagen, jaargetijden, goede doelen en projecten als een bingoavond, deze avond is voor jou, Weet ik veel, Goed voor elkaar, muziek concerten, huiskamerconcert, meezingavonden, toneelavonden, enz.

In de bijlage is meer informatie over de ruimten, de activiteiten en indeling van de schuur opgenomen.

6. Organisatie

Hieronder is de organisatie van De Nieuwe Strunk overzichtelijk weergegeven in een organogram.



Gemeente
De gemeente is vooralsnog eigenaar van Strunk en geeft de locatie in gebruik aan Stichting Strunk. De Stichting draagt vervolgens zorg voor al het onderhoud dat voorkomt uit het MJOP.

Bestuur
Het bestuur van Stichting Strunk krijgt een brede samenstelling met vier lokaal en maatschappelijk betrokken personen die affiniteit hebben met de visie, missie en doelstellingen en beschikken over de benodigde competenties. Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor een goede organisatie en bedrijfsvoering. Zie bijlage voor de samenstelling van het bestuur.

Commissaris/coach
Er is heel bewust gekozen om een onbezoldigd commissaris en coach aan te stellen gedurende de realisatie tot 2 jaar na oplevering. Deze commissaris fungeert als coach van het bestuur, zodat Strunk zo snel mogelijk op afstand van de gemeente kan functioneren. Verder draagt hij zorgt voor een optimale werkbare situatie (en communicatie) tussen Stichting Strunk en de gemeente en zal indien nodig overleggen initiëren tussen beide partijen.

Klaas Koekkoek is gevraagd om deze rol te vervullen. Hij heeft veel bestuurlijke ervaring en is als voorzitter van het Stichting De Cirkel en oud-kerkrentmeester PKN van de Plaskerk bekend met soortgelijke trajecten.

Beheerder
In de nieuwe dorpsaccommodatie Strunk wordt een beheerder aangesteld, die zorg draagt voor de dagelijkse gang van zaken, een optimaal aanbod en bezetting van de accommodatie en breed draagvlak en samenwerking met partners in Salland.

De nieuwe beheerder is het eerste aanspreekpunt voor De Nieuwe Strunk. Hij is bekend met Salland, beschikt over de juiste kennis, ervaring en competenties die nodig zijn om een dorpsaccommodatie te runnen en weet hoe je de Sallandse gastvrijheid vorm geeft. Dat is belangrijk bij de nieuwe dorpsaccommodatie Strunk, want iedereen is welkom!

René Hegeman is de beoogd beheerder. Hij is Raalter horecaondernemer, lid van Platform recreatie en toerisme Raalte en een echte Sallander. De rol van beheerder is hem op het lijf geschreven. Goed Goane en Wear Komm'n! is zijn lijfspreuk.

Huurdersraad

Alle huurders vormen een huurdersraad, die zich bezighoudt met een aantrekkelijke programmering van activiteiten in De Nieuwe Strunk en het bestuur adviseren. Een van de bestuursleden is het directe aanspreekpunt van de huurdersraad.

Vrienden van de Strunk

Stichting Strunk heeft momenteel ongeveer 50 vrienden. Dit zijn mensen die Strunk een warm hart toedragen en jaarlijks een financiële bijdrage overmaken aan de Stichting Strunk. Zij zijn vaste bezoekers van de koffieconcerten. Dit draagvlak wil De Nieuwe Strunk straks verder uitbreiden en aanvullen met mensen die een financiële donatie willen doen, maar ook vrienden in de vorm van sponsoren die benodigdheden, zoals bijvoorbeeld tuingereedschap, of diensten, ter beschikking stellen aan De Nieuwe Strunk.

Vrijwilligers

Strunk leeft onder de Raalter dorpsbewoners, ondanks dat er de laatste jaren weinig reuring en activiteiten zijn geweest bij Strunk. Mensen die zich graag in willen zetten voor De Nieuwe Strunk zijn van harte welkom.

Onder het mom 'eigen kracht samen aanpakken', kunnen dorpsbewoners ondersteunende taken en werkzaamheden verrichten zowel voor het bestuur, de leerwerktrajecten als voor de oudheidskamers, de ontmoetingsruimte op de deel van de schuur, Toeristisch OntmoetingsLocatie of de Salland Market. Hierbij kan gedacht worden aan gastvrouw, receptiewerkzaamheden, lokale gids, klusjes in en om de boerderij en lichte administratieve werkzaamheden.

De huidige en nieuwe huurders zorgen samen voor een breed draagvlak en betrokkenheid binnen de Raalter bevolking, een soort nieuwe Strunk 'familie', met leden en gebruikers in de leeftijd van 0-99+ jaar. Denk hierbij ook aan het sociale netwerk rondom de leden, die de leden ondersteunen bij hun hobby en of leerwerktrajecten. Allemaal dorpsbewoners die De Nieuwe Strunk gaan beleven en een bijdrage willen leveren.

Er wordt een vrijwilligersbeleid opgesteld voor De Nieuwe Strunk.

7. Planning

Tijd	Wat
Juli- oktober 2020	restauratie buitenzijde boerderij/TOL
Oktober 2020	oplevering buitenzijde boerderij samenstellen bestuur
Oktober - december 2020	besluitvorming gemeente aanbesteding bouwwerkzaamheden
Februari – April 2021	afbouw en inrichting boerderij/TOL
Maart – September 2021	sloop en nieuwbouw Schuur
April 2021	opening Boerderij/ TOL
Oktober 2021	opening Schuur De Nieuwe Strunk

Zelfwerkzaamheid
De stichting is opdrachtgever van de bouwkundige werkzaamheden aan de binnenzijde van de boerderij, de schuur en het kokhuus. Binnen de mogelijkheden en de plannen wil de stichting in samenwerking met het Sallandhuis kijken waar zij aan de slag kunnen met zelfwerkzaamheid. Niet alleen in het kader van kostenbesparing door gebruik te maken van sloop/gebruikte materialen en samenwerking te zoeken met de SallandHUB en de Raalter Uitdaging, maar ook meteen de gelegenheid aangrijpen om de leerlingen een waardevolle leerwerkplek te bieden en in deze fase al de koppeling te maken tussen onderwijs en bedrijfsleven.

8. Beheer en onderhoud

De locatie Strunk blijft vooralsnog in eigendom van de gemeente en de stichting wordt gebruiker van de locatie en haar gebouwen. Gemeente Raalte en de stichting sluiten een overeenkomst waarin de uitgangspunten van een eigenaar-/gebruikersrelatie worden opgenomen.

Beheer

Het beheer is in handen van een beheerder. Hij wordt ondersteund door twee mensen, zodat gedurende de openingstijden van Strunk (6-7 dagen per week) altijd een aanspreekpunt voor de huurders en gasten aanwezig is. De functie van beheerder zal deels betaald deels vrijwillig ingevuld worden.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud wordt waar mogelijk met zelfwerkzaamheid opgepakt door de stichting, de huurders/gebruikers en de vrijwilligers.
De leerwerktrajecten sluiten bijvoorbeeld goed aan bij de dagelijkse werkzaamheden in en om de boerderij. Aanvullend worden handige en vakbekwame vrijwilligers ingezet voor werkzaamheden.

Meerjarenonderhoud

Voor het meerjaren onderhoud wordt een MJOP opgesteld zodat de stichting de kosten voor het onderhoud voor de lange termijn goed in beeld heeft en haar financiën daarop in kan richten. Door de werkzaamheden aan zowel de boerderij, het kokhuus als de nieuwe schuur is de Strunk weer in een optimale staat van onderhoud en kan in de eerste jaren gereserveerd worden voor toekomstig onderhoud.

9. Financiën

De Nieuwe Strunk beschikt over een accommodatie met veel ruimten en is straks 6 of 7 dagen van de week geopend van 9.00 – 23.00 uur. Dat biedt veel mogelijkheden voor een gezonde exploitatie.

De exploitatierekening in de bijlage is gebaseerd op de huurramingen en brengt de eerste 5 jaar in beeld. Het overzicht laat zien dat De Nieuwe Strunk al direct in het eerste hele boekjaar een kostendekkende exploitatie kan realiseren. (Let op! De exploitatie start na oplevering, eind 2021. Het eerste boekjaar is 2022.)

Raalte wijkt door haar inwoneraantal en daarmee samenhangend ook de sociale cohesie, af van de andere kernen van Raalte. Het beheren van De Nieuwe Strunk is niet alleen op de 'tent' passen en zorgen dat alles goed draait en iedereen weet wat hij moet doen. Er wordt meer gevraagd van de beheerder. Deze verantwoordelijkheid kun en moet je niet neer willen leggen bij een of meer vrijwilligers. Er is daarom bewust gekozen om een professionele beheerder aan te stellen voor de stichting. Het is nog niet precies duidelijk voor hoeveel uren een beheerder aangesteld moet worden, we zijn uitgegaan van 2 parttime beheerders. De Nieuwe Strunk moet helemaal opnieuw opgestart en geladen worden. Het is heel belangrijk dat dit vanaf het begin goed gebeurd, zodat het concept goed geladen wordt. Afhankelijk van de ontwikkeling van De Nieuwe Strunk wordt het aantal uren bijgesteld.

Duurzame exploitatie

Energie is vaak een grote kostenpost. Strunk is opgenomen in het gemeentelijk project Verduurzamen eigen vastgoed. In dat kader heeft de gemeente middelen beschikbaar voor de verduurzaming van De Nieuwe Strunk. Zowel de boerderij als de schuur wordt goed geïsoleerd en voorzien van energiezuinige installaties en verlichting. Daarnaast wordt ook gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de schuur.

Subsidie en aanvullende financiering/fondsen

De 'inhoud' van De Nieuwe Strunk biedt veel mogelijkheden om aanvullende externe financiering te verkrijgen. Bij het vaststellen van het jaarplan/ de programmering van bijeenkomsten, activiteiten en projecten wordt ook meteen gekeken naar de verschillende subsidieregelingen die beschikbaar zijn. Op deze manier is het mogelijk om extra gelden te genereren voor de inhoudelijke programmering. Een van de bestuursleden neemt deze taak op zich.

Overdracht eigendom

De gemeente blijft vooralsnog eigenaar. Na het eerste jaar heeft De Nieuwe Strunk al een kostendekkende exploitatie. De positieve exploitatie biedt kansen om het eigendom van Strunk op termijn over te dragen aan de stichting.

10. Communicatie

De gemeente en de Stichting Strunk trekken samen op in de communicatie gedurende de restauratie en bouwwerkzaamheden van de boerderij. Hiervoor wordt een beknopt communicatieplan opgesteld. Na de oplevering van de boerderij neemt Stichting Strunk de communicatie weer geheel voor haar rekening.

Doelstellingen van het communicatieplan zijn:

- Inwoners van de gemeente Raalte op de hoogte brengen van de nieuwe plannen voor De Nieuwe Strunk.
- De Nieuwe Strunk bekender maken onder de inwoners en organisaties van de gemeente, met als doel om mensen en organisaties naar De Nieuwe Strunk te krijgen.

11. Conclusies en aanbevelingen

De Nieuwe Strunk wordt een unieke MFA waar ruimte is voor ontmoeting, bijeenkomsten, dagbesteding, overleg en bewegen (dans). De huidige en nieuwe huurders tezamen geven zowel meerwaarde en invulling aan de visie, missie en doelstelling van Strunk, als aan de beleidsthema's van de gemeente Raalte. Ze zorgen daarnaast voor een mooie basis voor de bezetting en aanbod en laten voldoende ruimte voor dorpsbewoners en Sallanders om gebruik te maken van de Nieuwe Strunk. Door Stichting 't Sallandhuis als huurder te verwelkomen is het mogelijk dat Strunk straks bijna alle dagen van de week open is voor activiteiten, dorpsbewoners en recreanten.

De gerestaureerde en opnieuw ingerichte boerderij staat in het teken van cultuurparticipatie en -educatie en de streek Salland. De Oudheidkamers blijven bestaan en worden 'opdrachtkamers' gekoppeld aan ontdekkingstochten door Salland, de Salland Market en het Toeristisch OntmoetingsLocatie Salland promoot Salland en haar producten. De multifunctionele ruimten in de schuur bieden ruimte aan de huidige en de potentiële huurders die nu in beeld zijn en daarnaast aan initiatieven, activiteiten en bijeenkomsten binnen de thema's van Strunk en Salland. Alle ruimten zijn dagdelen in gebruik door vaste huurders. De resterende momenten zijn ze beschikbaar voor verhuur aan andere partijen. De basisbezetting is hiermee al goed en het exploitatierisico is daardoor laag.

Vanaf het eerste jaar heeft De Nieuwe Strunk al een kostendekkende exploitatie. De positieve exploitatie biedt kansen om het eigendom van Strunk op termijn over te dragen aan de stichting.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestuur

- Emily Poppe — MFA manager Trefkoele Dalfsen
- Ronald Wobben — zelfstandig ondernemer op het gebied van bomen en leefomgeving (Expedio Arbori)
- Heidi Bakker — erfgoed professional en PR medewerker Pakhuis
- Arjan van Delden — zelfstandig ondernemer op het gebied van financiën en administratie (Van Delden advies)

- Klaas Koekkoek — coach en adviseur bestuur De Nieuwe Strunk







Bijlage 2: Exploitatiebegroting 5 jaar

Exploitatiebegroting Strunk					
Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
	1e jaar	2e jaar	3e jaar	4e jaar	5ejaar
1.verhuur van ruimten	€ 73.263,60	€ 77.293,60	€ 83.293,60	€ 87.293,60	€ 91.293,60
2.organiseren van aktiviteiten, incl. BTW	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 16.500,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3.Opbrengsten Toeristische Ontmoetings Locatie, incl. BTW	€ 20.185,00	€ 21.194,25	€ 22.253,96	€ 23.366,66	€ 24.534,99
totaal baten	€ 103.448,60	€ 110.487,85	€ 122.047,56	€ 128.660,26	€ 135.828,59
directe lasten					
Baten -/- Directe lasten	€ 103.448,60	€ 110.487,85	€ 122.047,56	€ 128.660,26	€ 135.828,59
4. Totale loonkosten	€ 51.507,14	€ 53.052,36	€ 54.643,93	€ 56.283,25	€ 57.971,74
5. Groot onderhoud Schuur en Boerderij MJOP	€ 21.780,00	€ 25.410,00	€ 29.040,00	€ 35.090,00	€ 35.090,00
6. Afschrijvingen op im-en materiële vaste activa	€ 1.500,00	€ 1.750,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.750,00
7. Huisvestingskosten - water/licht	€ 4.884,77	€ 5.445,00	€ 6.279,90	€ 6.521,90	€ 7.018,00
8. Inventariskosten	€ 3.025,00	€ 3.327,50	€ 3.327,50	€ 3.327,50	€ 3.327,50
9. Adminstratie- en advieskosten	€ 2.420,00	€ 2.722,50	€ 3.327,50	€ 3.327,50	€ 3.327,50
10. Verkoopkosten	€ 1.210,00	€ 1.331,00	€ 1.452,00	€ 1.573,00	€ 1.694,00
11. Algemene kosten	€ 3.630,00	€ 4.235,00	€ 5.445,00	€ 5.142,50	€ 5.445,00
12. Kosten vrijwilligers, geen BTW	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00
13. Consumptie kosten aktiviteiten	€ 2.420,00	€ 3.025,00	€ 3.630,00	€ 3.630,00	€ 3.932,50
14. Kosten te treffen voorzieningen	€ 605,00	€ 605,00	€ 907,50	€ 907,50	€ 1.000,00
Som der exploitatie kosten	€ 94.681,91	€ 102.603,36	€ 112.253,33	€ 121.703,15	€ 124.956,24
Resultaat opbrengsten - kosten	€ 8.766,69	€ 7.884,49	€ 9.794,23	€ 6.957,11	€ 10.872,35
15. Externe bronnen voor inrichtings-activiteit		€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00
16. Waardering Subsidies	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
17. Eenmalige bijdrage overheid					
18. Bijdrage vrienden van Strunk	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00
Exploitatieresultaat	€ 10.966,69	€ 11.084,49	€ 14.994,23	€ 14.157,11	€ 20.072,35
Rentebaten en soortelijke opbrengsten	€ 155,00	€ 165,00	€ 170,00	€ 175,00	€ 175,00
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -750,00	€ -825,00	€ -850,00	€ -825,00	€ -850,00
Financiele baten en lasten	€ -595,00	€ -660,00	€ -680,00	€ -650,00	€ -675,00
Resultaat	**€ 10.371,69**	**€ 10.424,49**	**€ 14.314,23**	**€ 13.507,11**	**€ 19.397,35**

Bijlage 3: Onderliggende stukken inkomsten exploitatie

Inkomsten dorpsaccommodatie Strunk:

- verhuur van ruimten
- organiseren van activiteiten, workshops, bijeenkomsten en kleine festiviteiten
- promotie Raalte/ Salland

Verhuur ruimten:

Boerderij
Zolder: op de verdieping in de boerderij is een ruimte ter grootte van 50m2 beschikbaar voor de verhuur.

Schuur
Begane grond
Stobbenbroek kamer: 47,5 m2 gezellige ontvangst para commerciele horeca ruimten voor ± 20-30 zitplaatsen met bar (± 40 sta plaatsen).
Schrader kamer: 47,5 m2 gezellige ruimte voor ± 20-30 zitplaatsen met een keuken eiland, koel en vries mogelijkheden en een spoelruimten.

Souterrain
Speelmankamer: 47,5 m2 een mooie ruimte op de bovenverdieping, voor overleg, maar ook voor het repeteren en beoefenen van je muzikale Sallands talenten. Middels een geluidsdichte wand is dit de perfecte ruimte voor de muziekkant.
Sumpul: 65 m2 een goed geventileerde multifunctionele ruimte voor dans en beweging.

Verdieping
Op de verdieping is personeelsruimte voor het bestuur van de stichting of Sallandhuis. Verder is er bergruimte. De overlegruimte is een open ruimte en heeft een glazen wand met zicht over de Stobbenbroekkamer.

Kokhuus
Het Kokhuus (24m2) wordt omgebouwd tot klushuus met een werkplaats.

Verhuurvoorwaarden

De verschillende ruimtes in Dorps accommodatie Strunk worden verhuurd*** per DAGDEEL. Bij gebruik voor langere termijn dient er schriftelijk een gebruikersovereenkomst te worden aangegaan tussen de "GEBRUIKER" en "EXPLOITANT" (= Stichting Dorps accommodatie Strunk). Ook bij gebruik voor korte termijn (eenmalig/onregelmatig) waarbij geen gebruikersovereenkomst wordt gesloten zijn dezelfde voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden treft u aan hierbij aan (zie "BEPALINGEN GEBRUIKERSOVEREENKOMST" verder op dit blad).

DAGDELEN

Ochtenddeel:	van 8.30 uur tot 12.30 uur (= 4 uur)
Middagdeel:	van 13.00 uur tot 17.00 uur (= 4 uur)
Avonddeel:	van 18.00 uur tot 23.00 uur (= 5 uur)

CATEGORIEËN

De tarieven van de dagdelen zijn gekoppeld aan CATEGORIEËN. We kennen een 3-tal categorieën.

- Categorie I heeft betrekking op verhuur aan professionele (profit) organisaties.
- Categorie II heeft betrekking op professionele organisaties met een enigszins maatschappelijk belang die geworteld zijn in het dorp Raalte (scholen, kerk e.d.).
- Categorie III heeft betrekking op verenigingen en vrijwilligersorganisaties die geworteld zijn in Raalte (non-profit).

Ruimte	Opp.	Capaciteit	Prijs per dagdeel cat 1*	Prijs per dagdeel cat 2*	Prijs per dagdeel cat 3*	toelichting
Zolder boerderij	50		-	-	22,50	
Stobbenbroekkamer	47,5 m2	20-30 p	41	31	23	Ontvangst met bar
Schrader kamer	47,5 m2	20-30 p	41	31	23	Keuken
Speelmankamer (-1)	47,5 m2	20-30 p	41	31	23	muziek
Sumpul (-1)	65 m2		56	43	30	Dans en beweging
Klushuus	24 m2		21	16	11	werkplaats

* Dit betreft (basis)kosten per dagdeel en zijn alleen geldig op momenten dat onze beheerders structureel aanwezig is (maandag t/m vrijdag van 9.00 tot ….. en zaterdag van 9.00 tot 17.00). Andere momenten zijn uiteraard ook mogelijk maar in verband met de extra aanwezigheid van onze beheerder kunnen de tarieven per dagdeel hoger zijn.

De hierbij genoemde tarieven zijn geldig vanaf kalenderjaar 2020 en hebben betrekking op EXCLUSIEF gebruik van de ruimte (m.a.w. voor derden is toegang tot de EXCLUSIEF gehuurde ruimte niet toegankelijk). Indien een dagdeel met andere gebruikers wordt gedeeld is onder bepaalde voorwaarden en in overleg een lager dagdeeltarief mogelijk. Indien de gebruiker de eindtijd in het avonddagdeel (= 23.00 uur) wenst te verlengen, wordt de huurprijs naar rato aangepast (Voorbeeld Grote Zaal Categorie III: Verhuur tot 24.00 betekent dat de huurprijs € 30 (= 6/5 x € 36,00) wordt)

Openstelling:

Stobbenbroek kamer: Ontvangst ruimte met para commerciële horeca gedeelte is gesetteld in de voorschuur.
6 dagen per week open van 10.00 – 18.00 uur. Op zondag ook geopend bij activiteiten.
In de zomer ruimere openingstijden: door-de-weeks tot 21.00 uur en op zondag bij voldoende bezetting.
Overdag in gebruik bij het Sallandhuis, in de avond uren vanaf 19.00 is er de mogelijkheid tot verhuur van ruimten.

Aardigheidje:
TOP SALLAND EN STREEKBOERDERIJ WINKEL is gesetteld in het voorhuis van de boerderij (in de keuken en opkamer) en op de deel van de boerderij

Openingstijden:	Maandag	13.00 - 18.00	
	Dinsdag	09.00 – 18.00	
	Woensdag	09.00 – 18.00	
	Donderdag	09.00 – 18.00	
	Vrijdag	09.00 – 18.00	
		Zaterdag	10.00 – 17.00
		Zondag ??	

De Klus: klusbedrijf gesetteld in het Kokhuus en de klusbus
Openingstijden idem als aardigheidje

Natuurkwartier: Moes en pluktuinen met verkoop en ontmoetings- rust huisje
Openingstijden idem als Stobbenbroekkamer
Gesetteld rondom de boerderij en schuur

Jaarlijkse evenementen en festiviteiten die ten goede komen aan inkomsten voor De Nieuwe Strunk

Activiteiten gericht op seizoen met activiteit dag deel (2x kopje koffie lekkers, 2 x consumptie met hapje € 10.00 p.p. 35 personen per bijeenkomst is € 350,- per bijeenkomst)

- Nieuwjaars bijeenkomst met bingo of i.d.
- Valentijns markt bij work shop vrije tijds markt op de deel en ontmoetingsdag
- Carnaval voor senior op Dinsdagmiddag in de Schraderkamer
- Kunst zinnig Raalte, schilder mee met kunstkring Raalte schrader kamer
- Paas markt met workshop gericht op Pasen op de deel
- Voorjaarsmarkt met workshop gericht op het voorjaar in Natuurkwartier
- Klussen met je partner met workshop in/om het klusbedrijf
- Spelmiddag met spel en beweging in souterrain
- Groen is doen tips over het natuurkwartier senior met junior
- Sallands ambachten markt in schraderkamer
- Toneel middag door plaatselijke toneelvereniging in de skure
- Historisch Raalte leven voor jong en oud Schraderkamer op dinsdagmiddag
- Wandelen met locals. Wandeling in en om het centrum
- Sallands Streekmarkt. Uitleg/ proeverij van Sallandse streekproducten
- Droomdag, voor jong en oud meedoen aan de activiteiten Sallandhuis
- Herfst markt met workshops gericht op het najaar in natuurkwartier
- Slachtdag in november in combi met Maurits rondom Strunk
- Sinterklaas middag met gezellige activiteiten/ bingo of i.d.
- Schoen zet middag voor jong en oud
- Kerstmarkt met kerst activiteiten Schraderkamer
- Eindejaars muziekmiddag zing mee en be happy

Festiviteiten en activiteiten met opbrengsten

- Dorpsveilingen (artikelen van aardigheidje en overigen ingebracht). In het voor en najaar	€ 2000.00
Spelmiddag voor kinderen in schoolvakanties met spelen van KO Stoppelhaene op grasveld en tuinen Pauluskerk 100 kinderen per keer incl ranja met wat lekkers à 2.50	€ 1000.00
Slachtdag in november. Met barbecue en verkoop artikelen en koffie/drankjes	€ 2000.00
Bingo avonden voor jong en oud incl koffie en een drankje 4 x per jaar 50 personen à 5.00	€ 2000.00
Voorjaars bloemenmarkt In samenwerking met Raalter ondernemers	€ 500.00
Escapes room Raalter leven	€ 1000.00
Overige	€ 1000.00

Inkomsten TOL

Donaties vrije gift box behoud Strunk € 20.00 per week	€ 1.000,-
Verkoop van Agro Food, streek- en landproducten *5 klanten per dag besteding per klant = 12,00 = € 60.00 p/d* p/w = 5 x 60,00 = € 300.00 x 50 weken € 15.000/3	€ 5.000,-
Salland market opbrengst verhuur van kramen. Ruimten voor 6 etalage ruimten à 25.00 p/w = 150.00 p/w x 50 weken	€ 7.500,-
Verkoop producten en diensten Strunk Pluktuin, kalender, inkomsten van niet verkochte producten als meevallertjes op een tafel of hoek	€ 2.585,-
Verhuur voor workshops crea bea op de deel *8 pers, incl. koffie en thee 5.00 per dagdeel met koffie= € 40.00* *2 avonden per week a 80.00 x 40 weken*	€ 3.200,-
verhuur van zolder voor historie en oudheidskamer *50 m2 x 0.45 = 22.50 x 470 dagdelen*	€ 900,-

Bezettingsschema's ruimten

Ruimte	Stobbenbroek- en Schraderkamer								
dagdeel	Ochtend	8:30 - 12:30 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Heern v. Salland	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Evenmens	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Zelf regie	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0

Ruimte	Stobbenbroek- en Schraderkamer								
dagdeel	Middag	13:00 - 17:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Heern v. Salland	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Evenmens	x	x	x	x	x	x	x	0	0
Zelf regie	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0
	x	x	x	x	x	x	x	0	0

Ruimte	Stobbenbroek- en Schraderkamer								
dagdeel	avond	19:00 uur - 23:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda	x	x	x	x				0	0
Heern v. Salland	x	x	x	x				0	0
Evenmens	x	x	x	x				0	0
Zelf regie	x	x	x	x				0	0
								0	0
								0	0
								0	0
Raming					0,5	0,5		1	40
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Schrader Kamer								
dagdeel	Ochtend	8:30 - 12:30 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens		1		1				2	81
Zelf regie	1		1					2	81
								0	0
								0	0
								0	0
					1			1	40
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Schrader Kamer								
dagdeel	Middag	13:00 - 17:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie	1		1					2	81
								0	0
								0	0
								0	0
Raming		1		1	1			3	121
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Schrader Kamer								
dagdeel	avond	19:00 uur - 23:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
Raming		1		1				2	81
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Stobbenbroekkamer								
dagdeel	Ochtend	8:30 - 12:30 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
Sallandhuis	x	x	x	x	x			0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Stobbenbroekkamer								
dagdeel	Middag	13:00 - 17:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
Sallandhuis	x	x	x	x	x			0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Stobbenbroekkamer								
dagdeel	avond	19:00 uur - 23:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
								0	0
								0	0
Raming	1	1	1		1			4	161
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Speelmankamer								
dagdeel	Ochtend	8:30 - 12:30 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
Raming								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Speelmankamer								
dagdeel	Middag	13:00 - 17:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda								0	0
Heern v. Salland								0	0
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
Raming		0,50	1	0,5				2	81
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Ruimte	Speelmankamer								
dagdeel	avond	19:00 uur - 23:00 uur							
Kolom1	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom	Kolom
Vereniging/ Stichting	ma	di	woen	don	vrij	zat	zon	tot/ wk	tot /jr
Ralda					1			1	40
Heern v. Salland			1					1	40
Evenmens								0	0
Zelf regie								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
Raming	1			1	1	0,3		3,3	131
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0
								0	0

Waardevol Vastgoed
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED EN MFA'S

Bijlage 4: Schetsontwerp nieuwe schuur



