

Verslag Ondernemersbijeenkomst Herbestemming Keunenhuis van 12 februari 2015



Introductie

Natuurmonumenten zoekt een nieuwe bestemming voor landgoed het Keunenhuis in Winterswijk Woold. Het roept daarbij uitdrukkelijk bewoners, organisaties en ondernemers op om mee te denken over de ontwikkeling van het landgoed. Natuurmonumenten wil graag dat de nieuwe bestemming zorgt dat het Keunenhuis voor de toekomst behouden blijft.

Iedereen die interesse had om mee te denken of praten over de toekomst van het Keunenhuis was welkom tijdens twee bijeenkomsten. Op de eerste bijeenkomst van dinsdag 7 oktober 2014 stond 'dromen' centraal. De tweede bijeenkomst richtte zich op 'ondernemerschap'. Hieronder vindt u het verslag van de tweede bijeenkomst, waar ruim 20 geïnteresseerde deelnemers bij elkaar waren om te praten over het Keunenhuis.

Als vervolg op de droomsessie in oktober 2014 waar ideeën verzameld zijn voor de herbestemming van het Keunenhuis, is op 12 februari een bijeenkomst georganiseerd met ondernemers en adviseurs. Doel was om op locatie met ondernemers en adviseurs uit verschillende bedrijfstakken te brainstormen over de kansen en randvoorwaarden van een nieuwe toekomst van het Keunenhuis. Met de input van deze bijeenkomst wordt de

selectieleidraad van Natuurmonumenten aangescherpt en komt deze begin maart online. Op basis hiervan kunnen ondernemers hun plannen ontwikkelen en indienen.

Verslag

Start van de bijeenkomst was een korte kennismaking met de aanwezigen. Vervolgens werd een filmpje vertoond, dat in opdracht van de CPO-H gemaakt was om een beeld te geven wat er zoal op het Keunenhuis ontwikkeld zou kunnen worden. Kernwoorden die blijven hangen: zoek het in de breedte, meerdere functies maken de kans van slagen groter, werk samen, sluit aan op initiatieven uit de streek, er gebeurt al heel veel in Winterswijk, maak gebruik van de samenwerkingsverbanden die er zijn.

Vervolgens vertelde beheerder Evert Kock over de bijzondere waarden van het Keunenhuis en waarom het voor Natuurmonumenten zo'n belangrijk landgoed is. Het landschap is nog heel gaaf en sluit aan op het Natuurmonumentendeel van Bekendelle. Het huis en interieur geeft een heel goed beeld van het leven in Winterswijk begin 1900. De plannen die het beste in staat zijn om met de nieuwe functie de bijzondere waarden van gebouwen en landschap te behouden, maken de grootste kans om gekozen te worden.

Daarna lichtte rentmeester Bart van Luijk toe wat de financiële randvoorwaarden zijn. Kernwoorden zijn: markconforme prijzen, rendabele bedrijfsvoering. Voor de restauratie van het Keunenhuis zal een bedrag van €700.000,- nodig zijn. Hierin zijn in- en exterieur van het gebouw meegenomen. Wat dit betekent voor de verhouding van wie wat moet investeren is sterk afhankelijk van het plan dat wordt ingediend en de rentabiliteit daarvan. Belangrijk is dat een initiatief op zich rendabel is, alleen dan zal het en kans van slagen hebben. Een initiatief moet een aantoonbaar levensvatbaar verdienmodel hebben, daar zullen initiatieven op getoetst worden, in combinatie met de wijze waarop met het cultureel erfgoed wordt omgegaan, zowel in het pand als in de buitenruimte.

Over de gepresenteerde voorwaarden ontstond een gesprek, waarin de volgende onderwerpen en vragen naar voren kwamen:

- Hoe beperkend zijn de randvoorwaarden vanwege de rijksmonumentenstatus van de panden? De filosofie is, behoud door ontwikkeling, plannen die beter in staat zijn aan te geven hoe zij omgaan met de bijzondere karakteristieken, zullen hoger scoren.
- Hoe wordt omgegaan met de verhouding investering versus huur? Een partner die mee investeert zal dit verrekenend zien in een lagere huur, naarmate er minder wordt mee investeert zal de huuropbrengst hoger moeten zijn.
- Hoe gaat het proces verder na deze bijeenkomst? Na deze bijeenkomst gaat Natuurmonumenten op zoek naar ondernemers die op deze locatie hun plannen willen ontwikkelen. De voorwaarden en procedure worden beschreven in een selectieleidraad die beschikbaar komt op: www.nm.nl/herbestemming-keunenhuis.
- Natuurmonumenten geeft geen concreet huurbedrag mee, dat kan ook niet.
- Uitgangspunt is dat ondernemers vanuit eigen kracht en perspectief moeten redeneren: wat is mijn verdienmodel, welke investering kan ik waarmaken en welke opbrengsten kan ik genereren.

Vervolgens bezocht het gezelschap de verschillende gebouwen en naaste omgeving.

Daarna is er gesproken over mogelijke initiatieven, waaronder:

Natuur begraven, een B&B voor ruiters, wandelaars en fietsers, een beleefboerderij, waarin nauw met andere initiatieven in de naaste omgeving wordt samengewerkt. Het concept van Boerderij Anders, waarin het verdienmodel gebaseerd is op: agrarisch natuurbeheer, kleinschalige brouwerij, synergie akkers/ weilanden & natuur en mensen die vanwege hun gezondheid in een omgeving moeten wonen met beperkte straling. Een idee van Winterswijk Marketing om voor ondernemers in de horeca een alternatief te hebben om bijzondere bijeenkomsten op locatie te kunnen ontwikkelen.

Het gesprek ging daarna vooral over de randvoorwaarden die nodig zijn om initiatieven te realiseren. Belangrijke noties waren, verken de regio goed en onderzoek wat er al allemaal is, sluit daarop aan en werk samen. Zorg dat initiatieven in zich een krachtig verdienmodel hebben en ga niet samenwerken omdat een van de partijen het anders niet zou redden.

Er is behoefte aan plattegronden van de gebouwen met afmetingen, inzicht in de doelgroepen die in deze potentieel aan te spreken zijn in deze regio. De regio heeft 600.000 – 700.000 overnachtingen, er ligt een markt in Duistland, die wordt vaak vergeten. Duitse en Nederlandse ondernemers zouden nog meer samen kunnen werken. Haal de kennis over Winterswijk bij de lokale netwerken: ondernemersnetwerken, buurtschappen, 100% Winterswijk (VVV's), WCL (Stichting Waardevol Cultuurlandschap) Ondernemersvereniging Buitengebied.

Bij wie kunnen mensen van buiten terecht om informatie te krijgen over omgeving, markt? Dit is een taak van ondernemers zelf om hun toekomstige markt te verkennen.

Wethouder te Gronde: inspirerende bijeenkomst, mooie ideeën, ook elders bruikbaar.

Regiodirecteur Jan Gorter vatte de bijeenkomst samen:

- Er is een gedeeld beeld dat de uitkomst een combinatie van functies zal worden.
- Er zijn weer veel ideeën naar voren gekomen, maar nog weinig ondernemers in beeld.
- Er zijn een aantal concrete ideeën genoemd, we hebben nu een beter beeld via welke kanalen we ondernemers kunnen vinden en wat er nodig is om een project te laten slagen.
- Nu moeten we het hebben van het ondernemerschap.
- We gaan de uitvraag uitzetten via verschillende kanalen.
- **We gaan nu de uitvraag doen, zegt het voort!**

