

## 7b. Besluit deelproject B: bouw nieuw magazijn

***De landelijke raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met de uitvoering van deelproject B, de bouw van het centrale magazijn in Zeewolde, en de landelijke raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met de start van de realisatie ervan, eventueel vooruitlopend op de gerealiseerde verkoop van het magazijn in Lelystad.***

### 7b.1 Inleiding

In de plannen voor het Scoutinglandgoed is voorzien dat het centrale magazijn met materialen van Scouting Nederland in Lelystad verplaatst wordt naar het terrein in Zeewolde. De grotere activiteiten van Scouting Nederland gaan plaatsvinden in Zeewolde. Transportkosten zijn een belangrijk deel van de kosten voor de huurkosten van materiaal. Het verplaatsen van het centrale magazijn zorgt ervoor dat de transportkosten vervallen voor de landelijke ledenactiviteiten die in Zeewolde gehouden worden. Daarnaast biedt de directe ligging van het centrale magazijn bij het Scoutinglandgoed meer verhuurmogelijkheden van materialen aan kampeerders en andere evenementen op het groepskampeerterrein.

In de landelijke raad van juni 2014 is het volgende besloten:

- Het huidige magazijn kan in de verkoop gezet worden en de netto opbrengst kan beschikbaar gesteld worden voor de realisatie van opstallen op het Scoutinglandgoed.
- De verdere besluitvorming over realisatie van het nieuwe magazijn (deelproject B) wordt uitgesteld tot op zijn vroegst de landelijke raad van december 2014, waarbij een uitgewerkt voorstel over realisatie toegevoegd wordt.

Door middel van deze notitie wordt de landelijke raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het centrale magazijn. Daarnaast wordt aangegeven hoe de bouw van een nieuw centraal magazijn gefinancierd zal worden en hoe de exploitatie van het pand voorzien is in de komende jaren.

### 7b.2 Huidige situatie

Het centrale magazijn van Scouting Nederland aan de Stuwweg 35 in Lelystad is aangekocht in 1999, naar aanleiding van de behoefte om de over heel Nederland verspreid liggende materialen van Scouting Nederland op één plek op te slaan en te beheren. Het magazijn is de thuisbasis van TOES (Team Ondersteuning Evenementen Scouting). De basis van TOES zijn de dertien teams<sup>1</sup> die vanuit Lelystad opereren. Zij hebben gezamenlijk alle kennis in huis om grote Scoutingevenementen te organiseren en de materialen daarvoor te beheren. TOES valt rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van het landelijk servicecentrum in Leusden. TOES bestaat volledig uit vrijwilligers. Het organisatieonderdeel kent een eigen kernteam (het TOES-bestuur). De diverse teams van TOES worden ondersteund door het stafbureau. De vrijwillige medewerkers van het stafbureau vervullen een aantal taken dat niet specifiek bij een afzonderlijk team thuishoort, zoals administratieve taken, PR en de (kleinere) verhuurzaken. Nagenoeg ieder weekend zijn vrijwilligers van TOES in de weer voor onderhoud, voorbereiding en kennisuitwisseling. Het magazijn in Lelystad is daarbij de thuisbasis.

Het gebouw aan de Stuwweg in Lelystad (oppervlakte ca. 250 m<sup>2</sup>, terrein totaal 918 m<sup>2</sup>) is eigendom van de Vereniging Scouting Nederland. Daarnaast wordt ook een aanpalend stuk terrein gehuurd,

---

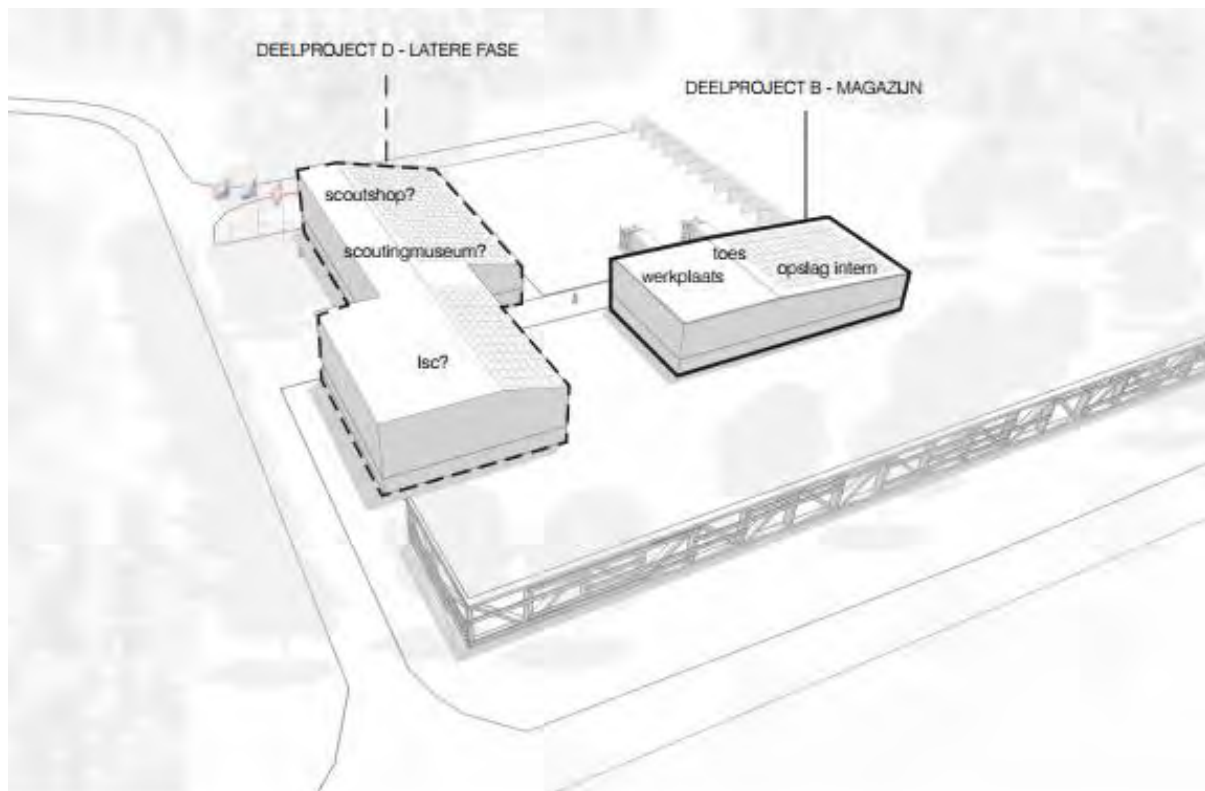
<sup>1</sup>Teams TOES: Materiaalbeheer, Licht en Geluid, Water, Telecom, Tenten en Terrein, Transport en Logistiek, Deco-Art, Cleaning en Milieu, Beveiliging, Host, Zorg, Brandveiligheid, Voeding en Horeca. De vakinhoudelijke teams van TOES hebben ieder circa 10 à 20 leden. Uitgangspunt is dat minimaal een deel van de leden een professionele achtergrond heeft in het vakgebied.

waarop opslag plaatsvindt van en in containers. De kosten van de huur van dit terrein bedragen jaarlijks € 4.300,-. De huur is per 60 dagen opzegbaar.

De beschikbare ruimte in Lelystad wordt door TOES als te klein ervaren. Het werken is door ruimtegebrek omslachtig en veel materiaal is buiten opgeslagen in containers.

### 7b.3 Nieuwe situatie

Op het Scoutinglandgoed wordt bij de entreezone een centraal magazijngebouw gerealiseerd. Een eerste visualisatie hiervan is uitgewerkt in een ontwerpschets. Deze ontwerpschets is als bijlage opgenomen. In een latere fase (deelproject D) worden naast het magazijn eventueel de opstallen gerealiseerd voor kantoorvoorzieningen. Om een goed ruimtelijk ontwerp mogelijk te maken, is een niet limitatieve schets van de overige opstallen meegenomen in het ontwerp van het centrale magazijn.



Het centrale magazijn kent TOES als hoofdgebruiker. Medegebruikers van het gebouw zijn het Scoutinglandgoed zelf en andere gebruikers van het Scoutinglandgoed die een eigen vaste opslagplek willen hebben voor het opslaan van materialen voor hun (jaarlijks) terugkerende activiteiten. Ook in gesprekken met mogelijke toekomstige externe gebruikers is duidelijk naar voren gekomen dat het kunnen bieden van opslagruimte voor materiaal een belangrijke meerwaarde biedt en in een behoefte voorziet.

TOES heeft voor het nieuwe magazijn een plan van eisen opgesteld. Dit plan van eisen is gebruikt voor de ontwikkeling van een eerste ontwerpschets. Hiernaast heeft verkennend overleg met andere Scoutinggebruikers plaatsgevonden. In verdere overleggen zal verdere afstemming en analyse van behoeften plaatsvinden. De aanwezige (semi-)permanente infrastructuur op het Scoutinglandgoed zal op delen een ander gebruik van materiaal en inzet van TOES vragen. Dit kan van invloed zijn op de hoeveelheid en soort materialen die nu opgeslagen zijn.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat het centrale magazijn een bouwoppervlak van 600 m<sup>2</sup> mag hebben en een hoogte van maximaal 7 meter. In de plannen voor het nieuwe centrale magazijn wordt uitgegaan van maximale benutting van het bouwoppervlak. Er is eventueel een verdiepingsvloer te realiseren. Bij een verdiepingsvloer voor bijvoorbeeld 60% van het vloeroppervlak ontstaat dan 960 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak.

Het centrale magazijn wordt door het Scoutinglandgoed (verhuurder/eigenaar) verhuurd aan de verschillende gebruikers. De eigenaarslasten (onderhoud casco, opstalverzekering, etc.) worden gedragen door het Scoutinglandgoed. De gebruikers betalen huur- en verbruikskosten (elektra, water, etc.) of een vergoeding voor opslag. De hoofdhuurder is TOES.

Huurders dragen zelf de kosten voor inrichting van het door hen gehuurde deel en zijn verantwoordelijk voor onderhoud van de binnenzijde van het gebouw. Indien het gebruik van de huurder een specifieke investering vraagt, dan is deze voor rekening van de huurder. Het initiële opleveringsniveau wordt afgestemd met de eerste huurder.

#### **7b.4 Verkoop Magazijn in Lelystad**

In de begroting van december 2011 werd een netto opbrengst (verkoopprijs -/- verkoopkosten) verwacht van € 250.000,-. Dit is in juni 2014 is bijgesteld naar € 200.000,-. De huidige economische omstandigheden zijn hiervoor verantwoordelijk. Deze bedragen waren niet op een taxatie gebaseerd. In de tweede helft van 2015 hebben gesprekken met twee makelaars plaatsgevonden, op basis waarvan de verkoopprijs van de opstal aan de Stuwweg in februari 2015 is vastgesteld op € 168.000,-. Rekening houdend met verkoopkosten bedraagt de verwachte netto opbrengst dan € 165.000,-. De verkoopprijs is lager dan de eerder voorziene prijs.

#### **7b.5 Dekking van de stichtingskosten**

De stichtingskosten zijn begroot op € 350.000,- (inclusief btw, voorjaar 2015). In de dekking van de financiering van het Scoutinglandgoed is een dekkingsbijdrage (de netto opbrengst) voor de financiering van het centrale magazijn begroot van € 200.000,- op basis van de begroting in juni 2014 (zie ook het als bijlage opgenomen overzicht). Bij een netto verkoopopbrengst van € 165.000,- is er een verschil van € 35.000,-. De netto verkoopopbrengst wordt via een rekening courant met de Vereniging Scouting Nederland aan het Scoutinglandgoed beschikbaar gesteld. Het resterende deel van de financiering van het centrale magazijn komt uit de beschikbaar gestelde lening van het Scouting Nederland Fonds.

### 7b.6 Huurwaarde

Op basis van een verhuurbaar oppervlak is de huurwaarde van het gehele gebouw begroot op € 24.000,- per jaar.

Stichtingskosten	350.000
Afschrijvingstermijn	25
<b>Baten</b>	
Huurinkomsten	24.000
<b>Lasten</b>	
OZB	1.400
Onderhoud Casco	3.500
Afschrijvingen	14.000
Opstalverzekering	450
Erfpacht/Grond	3.500
Onvoorzien	1.150
	<b>24.000</b>
<b>Resultaat</b>	-

In de komende maanden vinden vervolgesprekken plaats over de ruimtebehoefte. De huurkosten (exclusief servicekosten) voor TOES zijn afhankelijk van het daadwerkelijk benodigde aantal m<sup>2</sup>. Bij een gebruik door TOES van bijvoorbeeld twee derde van het oppervlak bedragen de kosten € 16.000,-. De huidige afschrijvingskosten van het magazijn in Lelystad bedragen € 4.669,- en kosten van OZB/belastingen ca. € 1.200,-. De overige huurlasten van het nieuwe magazijn worden gedragen door het Scoutinglandgoed en andere gebruikers van het magazijn (€ 8.000,- per jaar).

Zowel de huurinkomsten van het centrale magazijn als de kosten voor onderhoud zijn onderdeel van de totaalbegrotingen van het Scoutinglandgoed.

### 7b.7 Wanneer start de realisatie van het nieuwe centrale magazijn?

In het voorgestelde besluit in juni 2014 is aangegeven dat de start van de realisatie van de nieuwbouw van een magazijn gekoppeld wordt aan de verkoop van het pand in Lelystad. In voorliggend voorstel, vraagt het bestuur aan de landelijke raad instemming met het loskoppelen van deze voorwaarde.

De aanwezigheid van het centrale magazijn op het Scoutinglandgoed heeft veel voordelen voor de gebruikers van het landgoed. De aanwezigheid van het centrale magazijn in Zeewolde vormt daarmee voor de exploitatie een belangrijke meerwaarde. De omvang van het huidige magazijn in Lelystad wordt door TOES als een belemmering ervaren. De kosten van evenementen zijn lager als er geen transportkosten meer betaald hoeven te worden bij inhuur van materiaal uit het centrale magazijn. De totale jaarlijkse transportkosten worden geschat op € 7.000,-. Hiernaast kiezen sommige activiteiten vanwege de transportkosten voor het elders en dichterbij huren van materiaal. Wachten tot de gerealiseerde verkoop betekent daarmee langer hogere kosten voor de inhuur van materialen, een beperking voor de exploitatie van Scoutinglandgoed Zeewolde en lagere huurinkomsten voor materiaal bij TOES.

Om bovenstaande redenen is er veel voor te zeggen om niet te wachten met de realisatie van het nieuwe centrale magazijn, maar een eventueel risico van tijdelijke leegstand van het magazijn in Lelystad te accepteren. Een nieuw magazijn in Zeewolde kan gerealiseerd zijn per maart 2016.

De verkoopbaarheid van het magazijn wordt niet beïnvloed door het wel of niet in het gebruik zijn van het magazijn in Lelystad.



Ongeacht een wel of niet gerealiseerde verkoop kan gestart worden met het verplaatsen van een deel van de in containers opgeslagen materialen naar Zeewolde, waardoor de huur van het extra terrein kan worden opgezegd.

De kosten bedragen bij aanhouden in leegstand per jaar ca. € 6.300,- (afschrijving, OZB, belastingen en opstalverzekering). Deze leegstandskosten zijn lager dan de jaarlijkse extra transportkosten voor activiteiten als het magazijn in Lelystad blijft.

De inkomstendekking uit verkoop van het magazijn voor het Scoutinglandgoed is nog niet direct noodzakelijk. Het Scoutinglandgoed blijft binnen de beschikbare faciliteiten van het Scouting Nederland Fonds. De inkomstendekking uit de verkoop van het magazijn is pas noodzakelijk voor de financiering van de realisatie van de logiesaccommodatie (winter 2016/2017).

Het risico dat het magazijn in Lelystad nooit verkocht zou kunnen worden, wordt niet als realistisch gezien. Een verkooptransactie binnen een periode van twee jaar is te verwachten. Bij het uitblijven van de verkoop kan ook alsnog aanpassing van de verkoopprijs plaatsvinden. Indien de verkoop van het magazijn niet tijdig gerealiseerd is en de start van de ontwikkeling van de logiesaccommodatie (deelproject C) heeft plaatsgevonden, dient alsdan naar een alternatieve financiering gezocht te worden.

De conclusie is dat wachten met de start van de ontwikkeling van het magazijn in Zeewolde tot het moment van de realisatie van de verkoop van het magazijn in Lelystad leidt tot hogere kosten voor activiteiten en dat het eventueel later realiseren van verkoop een beperkt risico met zich meebrengt. Om die reden wordt gevraagd in te stemmen met de verdere uitvoering van deelproject B voor de realisatie van het centrale magazijn van de vereniging op het Scoutinglandgoed, zonder voorbehoud van gerealiseerde verkoop van het magazijn in Lelystad.

#### **7b.8 Advies financiële commissie en commissie Scoutinglandgoed**

Het advies van de financiële commissie en de commissie Scoutinglandgoed van de landelijke raad wordt met de beantwoording van de landelijke raadsvragen nagezonden.

**Bijlage 6: Begrotingsoverzicht 2014 en prognose 2015**

<b>Netto begroot (investering) – Sponsor(dekking)</b>				
		Deelproject	Begroot 2014	Prognose 2015
1	Procedures en opstartkosten	A	200.000	191.000
2	Paden en wegen	A	543.000	561.000
3	Velden	A	103.000	363.000
4	Nutsvoorzieningen en waterbeheer	A	546.000	560.000
5	Aanmeermogelijkheden	A	100.000	100.000
6	Beheergebouw, sanitair en folleys	A	579.000	479.000
7	Magazijn	B	400.000	350.000
8	Verblijfsaccommodatie	C	400.000	398.000
	Taakstellende bezuiniging			-131.000
			2.871.000	2.871.000

## Bijlage 7: Begrotingsoverzicht zoals opgenomen in agenda landelijke raad juni 2014

### Toelichting op de dekking

Dekking	Begroot 2011	Begroot 2014	Verschil	
<b>Via Sponsoring</b>				
Deelproject A				
1	Sponsor: Procedure en opstartkosten	-	50.000	50.000
2	Sponsor: Paden en wegen	-	5.000	5.000
3	Sponsor: Velden	-	309.000	309.000
4	Sponsor: Nutsvoorzieningen en waterbeheer	-	148.000	148.000
5	Sponsor: Aanmeermogelijkheden	-	21.000	21.000
6	Sponsor: Beheergebouw en sanitair	-	61.000	61.000
Deelproject B				
7	Sponsor: Magazijn	-	-	-
Deelproject C				
8	Sponsor: Verblijfsgebouwen	500.000	600.000	100.000
	<b>Totaal via sponsoring</b>	<b>500.000</b>	<b>1.194.000</b>	<b>694.000</b>
<b>Overige dekking</b>				
a	Verkoopresultaat magazijn	250.000	200.000	50.000
b	Gebruiksbijdrage evenementen (30 jr)	1.000.000	1.212.000	212.000
c	Gebruik/Afschrijvingen terreininrichting (30 jr)	750.000	180.000	570.000
d	Gebruik/Afschrijvingen magazijn (25 jr)	-	200.000	200.000
e	Gebruik/Afschrijving beheergebouw/sanitair (25 jr)	-	579.000	579.000
f	Gebruik/Afschrijvingen verblijfsgebouw (25 jr)	-	500.000	500.000
	<b>Totaal via overig</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.871.000</b>	<b>871.000</b>
	<b>Totaal Dekking</b>	<b>2.500.000</b>	<b>4.065.000</b>	<b>1.565.000</b>

Peildatum begroting 2014 is 8 april 2014

## Bijlage 8: Foto's van het huidige magazijn in Lelystad



**Op Funda:** <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/lelystad/object-84775617-stuwweg-35/>

### TE KOOP:

Vrijstaande bedrijfsruimte met in pandige kantoorruimte. Totaal 250 m<sup>2</sup> met buitenterrein en omheinde kavel. Ruime kavel van 918 m<sup>2</sup> eigen grond. De indeling is als volgt: entree, meterkast, toilet, bedrijfsruimte (20m x 10m) met overheaddeur en lichtkoepel. Stalen trap naar verdieping met keuken/kantine (5m x 5m) en kantoorruimte (5m x 5m). Alle ruimten op de verdieping hebben vaste gevelramen. De vrije hoogte van de bedrijfsruimte is ca. 6 meter. De draagkracht van de vloer in de bedrijfsruimte bedraagt 1.500 kg/m<sup>2</sup>.



## Website TOES:

### Stuwweg 35

Aan de Stuwweg in Lelystad staat het magazijn van TOES. Duizend kubieke meter ruimte om allerlei materialen op te slaan en te kunnen onderhouden. Een kantoor, een ruime kantine en een buitenterrein voor de zeecontainers. Bijna elk weekend zijn medewerkers van TOES hier bezig met het onderhoud en beheer van de materialen.



Op de begane grond staat hoofdzakelijk de grote en zware materialen, zoals tenten en kisten met zwaar gereedschap. Maar ook spullen die vaak worden gebruikt. Hogerop in de stellingen staan de materialen die minder vaak nodig zijn. Bovenin, op de eerste verdieping is ruimte voor allerlei klein materiaal en kantoorartikelen.

Om de eerste verdieping zijn ook het kantoor en de kantine met keuken. De kantine kan ook worden gebruikt als vergaderruimte.

Naast en achter het magazijn staan nog zo'n vijftien zeecontainers en drie portocabins. De zeecontainers worden door de afzonderlijke teams gebruikt en zitten bijvoorbeeld tsoekvol met waterleidingslangen, verlengsnoeren of pionierhout. De portocabins gaan jaarlijks mee naar de grote scoutingkampen. Ze worden ingezet als basiskamp en als mobiele keukens.



Bijlage 9: Ontwerpverkenning opslag & werkplaats Nulderpad

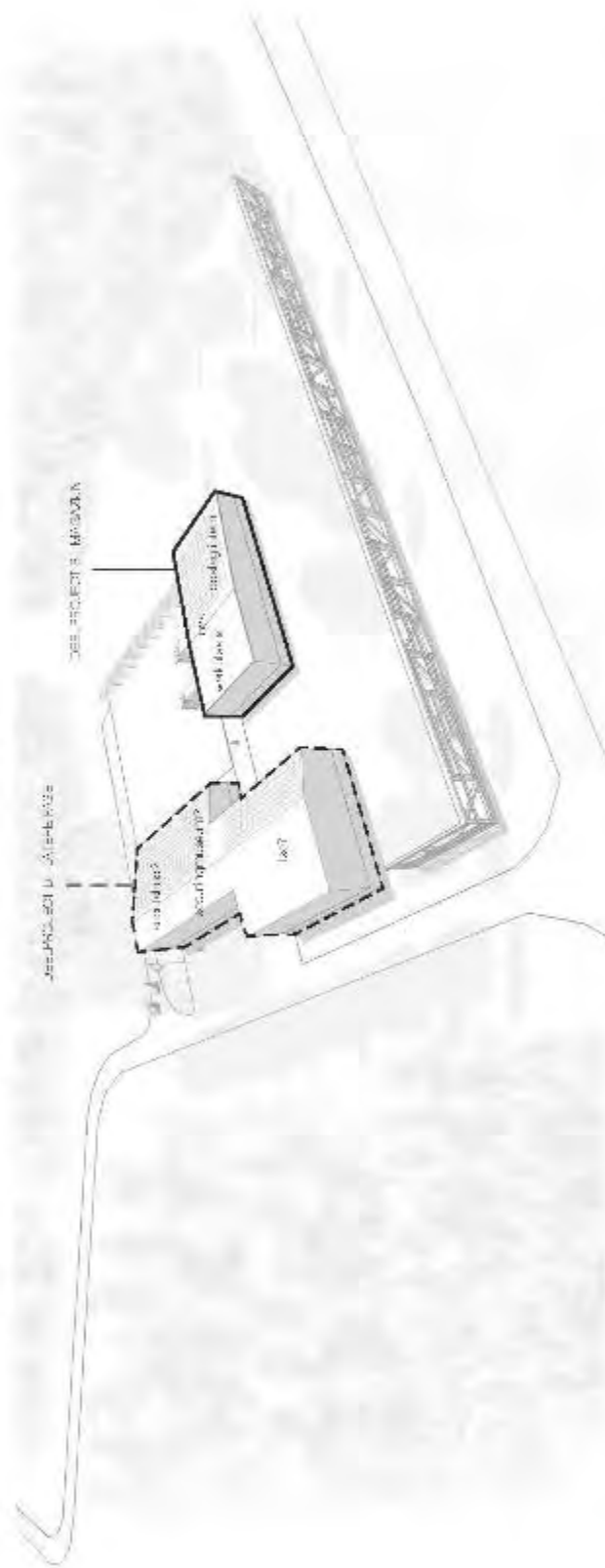




## SITUATIE OP LANDGOED



# UITGANGSPUNTEN VOOR GEBOUWEN NULDERPAD (EERSTE SCHRIFT)



INTERNAAL FLANKTOEGANG



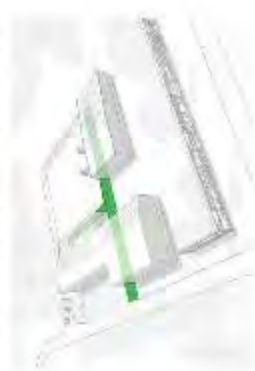
ENTREE TOEGANG NAAR PARK



KWARTIERPLAN ZIJDE TOEGANG NAAR DE

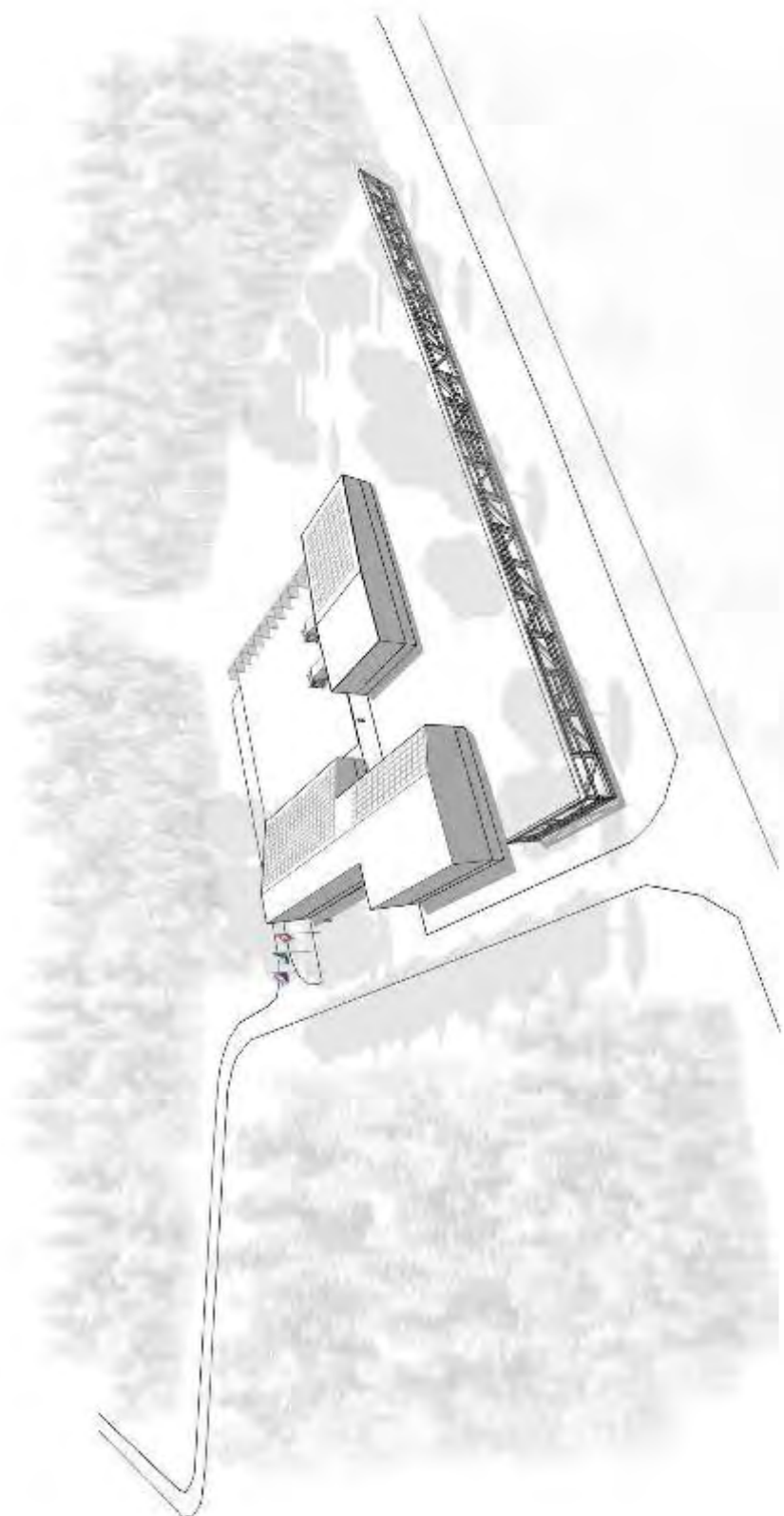


CONTACT TOEGANG EN TOEGANG NAAR DE





UITGANGSPUNTEN VOOR GEBOUWEN NULDERPAD (EERSTE SCHEETS)



## UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN MAGAZIJNGEBOUW

GEDEELD GEBRUIK

TOPP  
GEBEUREN ZIJN  
SILWALL, LGK, LW, L, S  
WATTE EXTERIE GEBRUIKERS/AGROFO

DUURZAAMHEID: BREEAM-OUTSTANDING

600 tot 800 WVLAK

MAY 7 m HOOG

OPLEVERING MAART 2016

HOGE MATE VAN HET EXPLORITIEF IN GEBRUIK & EXPLOITATIE

# UITGANGSPUNTEN VOOR OPSLAG & WERKPLAATS (EERSTE SCHETS)



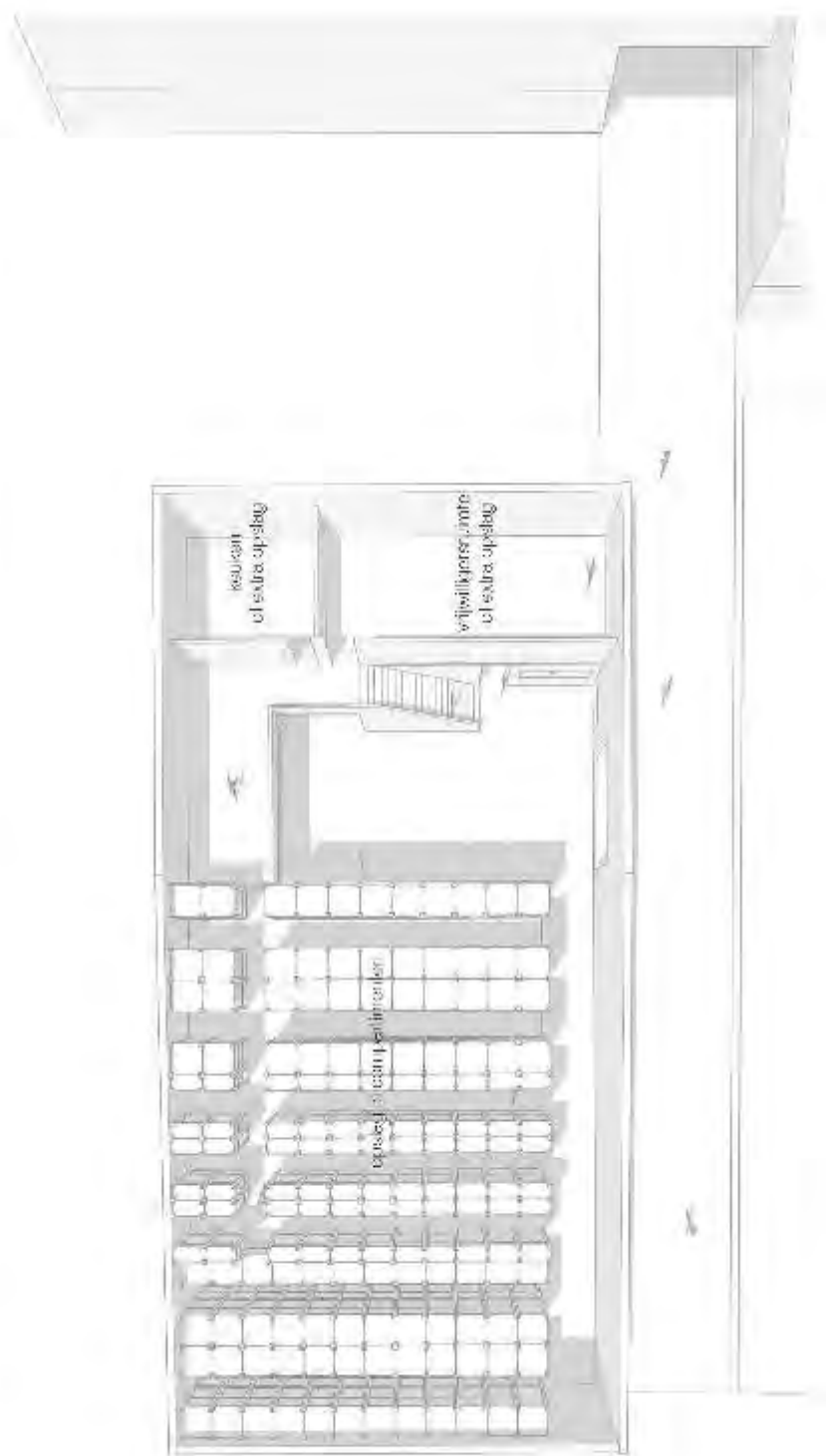
## UITGANGSPUNTEN VOOR OPSLAG & WERKPLAATS (EERSTE SCHETS)



begane grond



UITGANGSPUNTEN VOOR OPSLAG & WERKPLAATS (EERSTE SCHETS)



verdieping

UITGANGSPUNTEN VOOR OPSLAG & WERKPLAATS (EERSTE SCHETS)

