

9 Ontwikkelingen vastgoed Scouting Nederland

Het landelijk bestuur wil de landelijke raad graag informeren over enkele ontwikkelingen in het vastgoed van Scouting Nederland en vraagt de landelijke raad:

- a. Ten aanzien van Scoutcentrum De Viersprong:
 1. Kennis te nemen van het plan om in Nederweert een nieuw Scoutingkampeerterrein te ontwikkelen onder de naam Scoutcentrum De Viersprong, volledig gefinancierd door een eerder onder voorwaarden verkregen legaat;
 2. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur om ten behoeve van dit Scoutcentrum percelen te verwerven.
- b. Ten aanzien van het Blauwe Vogelhuis op Buitenzorg:
 1. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur tot vervanging van het Blauwe Vogelhuis op Buitenzorg;
 2. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur voorbereidende werkzaamheden uit te voeren voor vervanging van het Blauwe Vogelhuis op Buitenzorg, inclusief de aanvraag van vergunningen;
 3. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur hiertoe een voorstel tot besluitvorming voor te leggen aan de landelijke raad van 11 juni 2022.
- c. Ten aanzien van het landelijk servicecentrum:
 1. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur om het huidige pand en perceel van het landelijk servicecentrum aan de Larikslaan 5 te Leusden te vervreemden;
 2. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur voorbereidende werkzaamheden uit te voeren voor verplaatsing en nieuwbouw van een landelijk servicecentrum op Scoutinglandgoed Zeewolde, inclusief de aanvraag van vergunningen;
 3. Kennis te nemen van het voornemen van het landelijk bestuur een voorstel tot besluitvorming over de nieuw- of verbouw van het landelijk servicecentrum voor te leggen aan de landelijke raad van 11 juni 2022. Indien in het voorjaar van 2022 blijkt dat de ontwikkelingen het noodzakelijk maken eerder tot besluitvorming over te gaan, zal een extra bijeenkomst van de landelijke raad worden ingelast.

9 Ontwikkelingen vastgoed Scouting Nederland

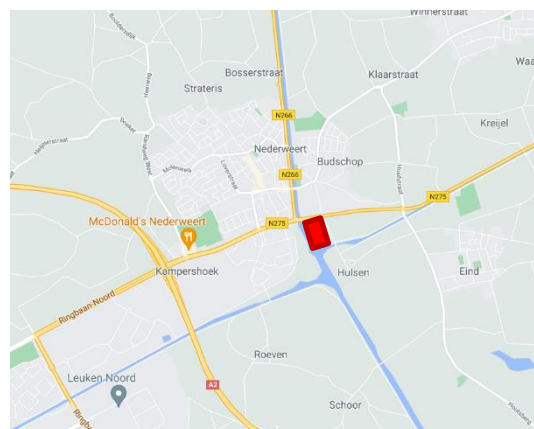


9a Scoutcentrum De Viersprong in Nederweert

Kamperen en op kamp gaan zijn essentiële onderdelen van het Scoutingspel. Kinderen en jongeren hebben een geweldige tijd, ver van huis en zonder ouders, en leren zowel technische als sociale vaardigheden waar ze hun leven lang profijt van hebben. Om het kamperen te faciliteren is Scouting Nederland eigenaar/beheerder van diverse Scoutingkampeerterreinen in Nederland. Het aantal beschikbare terreinen en plekken om te kunnen kamperen, buiten onze verenigingsterreinen om, neemt af en de mogelijkheden om 'op zijn scouts' te kamperen staan onder druk.

Daarom zoekt Scouting Nederland continu naar mogelijkheden om het kamperen veilig te stellen. Het realiseren van een nieuw terrein is vaak een tijdrovende en kostbare klus, zo is het aantal potentiële locaties erg beperkt en dienen vaak bestemmingsplannen aangepast te worden. In september 2019 ontving Scouting Nederland een legaat onder voorwaarden om een nieuw Scoutingterrein te kunnen realiseren. Onderdeel van de voorwaarden was een *nieuw* terrein, in *eigendom* en realisatie *binnen 5 jaar*. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan vervalt het legaat.

Scouting Nederland is in contact gekomen met Scouting Nederweert en de gemeente Nederweert. Scouting Nederweert moet haar huidige gebouwen verlaten en was op zoek naar een plek voor nieuwbouw. Op de beoogde locatie zijn er mogelijkheden om gronden te verwerven waarop, naast het clubhuis van hun eigen groep, ook een Scoutingkampeerterrein gerealiseerd kon worden. De gemeente Nederweert is enthousiast en wil een belangrijke rol spelen in de bouw van het clubhuis, maar ziet ook ontwikkelkansen voor het gebied op recreatief gebied. Er zijn financiële middelen voor de bouw, maar financiën om gronden te verwerven ontbraken. Scouting Nederland, Scouting Nederweert en de gemeente hebben elkaar gevonden om samen te komen tot Scoutcentrum De Viersprong.



Op de beoogde locatie is ruimte voor zowel een kampeerterrein voor scouts, het gebouw en een botenloods voor Scouting Nederweert en gezamenlijke faciliteiten zoals een parkeerplaats een kampvuurkuil en een speelveld. De percelen zijn samen ongeveer 3,5 hectare. Het kampeerterrein zal hiervan ruim 2 hectare omvatten. Hier is ruimte voor ongeveer vier kampeervelden voor groepskamperen. Daarnaast is er ruimte nodig voor toiletvoorzieningen, paden, waterpunten en beplanting tussen de velden en langs de randen van het terrein. In het gebouw van Scouting Nederweert zullen ten behoeve van het kampeerterrein sanitair zoals douches en toiletten aangebracht worden zodat het kampeerterrein het gehele jaar te gebruiken is. Separaat komen op het kampeerterrein toiletten welke niet verwarmd zijn en die in de winter afgesloten worden. In het gebouw wordt verder rekening gehouden met ruimte voor opslag ten behoeve van het kampeerterrein en een ruimte voor kampstaf. In deze kampstafruimte kunnen kampeeders zich aanmelden en is er een kantoorfunctie. Tevens kan de kampstaf hier verblijven en bijvoorbeeld gebruik maken van een eenvoudige keuken. Voor groepen die komen overnachten bestaat de mogelijkheid om ook het

gebouw van de groep te huren, waardoor het breder inzetbaar is voor alle leeftijdsgroepen, maar bijvoorbeeld ook voor groepskampen.

Vanuit de visie op kamperen willen we graag verspreid over Nederland kampeerterrinen beschikbaar hebben voor groepskamperen. Op dit moment ligt alleen in het uiterste noordelijke puntje van Limburg een labelterrein in Mook. Met het realiseren van een terrein in midden Limburg kunnen we ook in dit gebied faciliteiten bieden. De dichtstbijzijnde labelterreinen zijn Achter 't Heezenbosch en Malpiesche Bergen in Noord Brabant. Dit zijn allebei primitieve terreinen in het bos zonder (sanitaire) voorzieningen en met alleen stromend water.

De beoogde locatie is goed bereikbaar. Nederweert ligt langs de A2 van Eindhoven naar Maastricht. Het terrein ligt net buiten de dorpskern, aan de kanalenviersprong. Hier komen de Zuid-Willemsvaart, het kanaal Wessem-Nederweert en Noordvaart samen. Het terrein is per fiets vanuit de kern Nederweert en Budschop bereikbaar.

Er is bos en speelruimte in de nabije omgeving beschikbaar, onder andere het Nationaal Park de Grote Peel, de IJzeren Man in Weert en het Weerterbos. Op het terrein is ruimte voor het creëren van een speelbos. De Noordervaart is aan het scheepvaartverkeer onttrokken en kan veilig gebruikt worden om te kanoën.

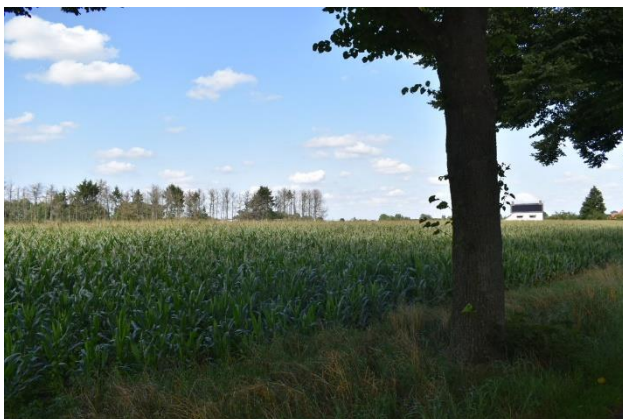
Het kampeerterrein zal, net als andere verenigingsterreinen, onder verantwoordelijkheid van Scouting Nederland beheerd worden door een door Scouting Nederland aangesteld beheerteam. Leden van de Scoutinggroep zullen hier actief in participeren.

De kosten voor verwerving van gronden en de inrichting van het terrein worden gefinancierd vanuit het legaat. De executeur-testamentair is akkoord gegaan met de plannen. Het gebouw van Scouting Nederweert wordt gefinancierd door de groep, met hulp van de gemeente.

Fasering

Met Scouting Nederweert en de gemeente is een intentieverklaring getekend waarbij beschikbaarheid van financiële middelen, een positieve bestemming van de percelen en de mogelijkheid om de gronden aan te kopen belangrijke randvoorwaarden zijn. In het proces van ontwikkeling van een nieuwe locatie, van idee tot ingebruikneming, zijn in hoofdlijn de volgende vier fasen te onderscheiden. Fase 1 is op dit moment afgerond.

- Fase 1: Planvorming en gesprekken over samenwerking
- Fase 2: Ruimtelijke besluiten en vergunningverlening
- Fase 3: Voorbereiding realisatie en bouw Scoutinggebouw en inrichting kampeerterrein
- Fase 4: Ingebruikneming



9b Plan nieuwbouw Blauwe Vogelhuis Buitenzorg

Scoutcentrum Buitenzorg in Baarn is een van de verenigingsterreinen van Scouting Nederland. Het terrein van 12 hectare is voor een deel in eigendom van Scouting Nederland en wordt voor een deel gehuurd van Staatsbosbeheer. Naast een groepskampeerterrein staan op het terrein het Blauwe Vogelhuis (een aangepaste verblijfsaccommodatie), het Kabouterhuis (verblijfsaccommodatie), het Uilennest en in het Koetshuis zijn het Nationaal Scoutingmuseum, een ScoutShop en de beheerderswoning ondergebracht. Het Koetshuis is een rijksmonument en het Kabouterhuis is een gemeentelijk monument.

Het Blauwe Vogelhuis is gebouwd in de jaren vijftig en ondertussen dusdanig verouderd dat het op dit moment niet meer optimaal gebruikt kan worden en gebruik op termijn niet meer mogelijk is.

Opknappen of verbouwen is een optie die is onderzocht. Maar gezien de staat van het pand en de huidige eisen die gesteld worden aan groepsaccommodaties ook niet mogelijk. Het beheerteam van het Scoutcentrum is geadviseerd om te komen tot nieuwbouw. Het Blauwe Vogelhuis als groepsaccommodatie levert financieel een belangrijke bijdrage aan het rendabel exploiteren van het Scoutcentrum en vormt een goede aanvulling bij het groepskamperen. Zonder verblijfsaccommodatie is het niet mogelijk om de kosten voor de aanwezige opstallen volledig uit de kampeervernachtingen te dekken.

De kosten voor nieuwbouw van een verblijfsaccommodatie zijn aanzienlijk en het ligt niet in de lijn der verwachting dat op deze locatie fondswerving eenzelfde succes zal opleveren als de fondswerving voor het Avonturenhuis.

Het landelijk bestuur onderzoekt op dit moment met het beheerteam de diverse mogelijkheden. Het op te stellen projectplan voor nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis zal ingaan op de functie van het Scoutcentrum Buitenzorg binnen de vereniging, de aanwezige voorzieningen en de ontwikkelingen die daar te verwachten zijn en de gebruiksmogelijkheden en verwachte bezetting van het Blauwe Vogelhuis. Hierbij wordt onder andere samengewerkt met HTC, het bureau dat ook voor het Scoutinglandgoed onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke bezettingsgraad van het Avonturenhuis.

Het is de verwachting dat de financiering van nieuwbouw voor een belangrijk deel zal bestaan uit een lening (bij het Scouting Nederland Fonds). Een positieve meerjarenraming en -begroting én een bedrijfsplan voor het Scoutcentrum is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De komende periode zal het landelijk bestuur samen met de vrijwilligers van Scoutcentrum Buitenzorg de plannen verder uitwerken en de financiële mogelijkheden onderzoeken. Op basis hiervan zal het landelijk bestuur een besluit nemen over voorgenomen vervanging waarna voorbereidende werkzaamheden voor de vervanging van het Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg in Baarn, inclusief de aanvraag van vergunningen, gestart zal worden. Het voornemen is om in juni 2022 in de landelijke raad tot definitieve besluitvorming over vervanging van het Blauwe Vogelhuis te komen.

9c Ontwikkeling landelijk servicecentrum

Scouting Nederland heeft in Zeewolde Scoutinglandgoed Zeewolde gerealiseerd. In 2015 is het terrein aan het Nuldernauw en in de bossen van het Horsterwold, geopend door Koningin Maxima. Bij de planvorming van het Scoutinglandgoed is afgesproken eerste de aandacht te geven aan het realiseren van het evenemententerrein, het groepskampeerterrein en de gebouwen die direct bedoeld zijn voor de (jeugd-)leden en het ondersteunen van evenementen. In de initiële plannen is rekening gehouden met een mogelijke verhuizing van het landelijk kantoor naar Zeewolde (deelproject D). Andere Scoutingterreinen met de combinatie van kamperen, evenementen en landelijk kantoor, zoals Gilwell Park in Londen, Jambville bij Parijs en Houens Odde in Denemarken waren hierbij een voorbeeld, maar bijvoorbeeld ook de KNVB campus in Zeist en Sportcentrum Papendal met het kantoor van NOC*NSF. Besluitvorming hierover heeft nog niet plaatsgevonden. Wel is aan de gemeente Zeewolde aangegeven dat bij een vertrek uit Leusden, Zeewolde de eerste keus is. Ook is er planologisch in het bestemmingsplan ruimte voor een kantoor, ScoutShop (incl. retail) en Scoutingmuseum (nu gevestigd op Scoutcentrum Buitenzorg in Baarn).

Een aantal ontwikkelingen geeft aanleiding om na te gaan denken over de toekomst van Larikslaan 5 als locatie voor het landelijk servicecentrum van Scouting Nederland:

- Medio 2021 is het magazijn opgeleverd en eind 2021 zal het Avonturenhuis op het Scoutinglandgoed gereed zijn, belangrijke mijlpalen waarna een volgende stap gezet kan worden in de ontwikkeling van het Scoutinglandgoed.
- Op het bedrijventerrein waar het huidige kantoor gevestigd is, vindt transformatie plaats waarin het zich van kantorenpark ontwikkelt 'tot een bloeiende plek om te wonen, werken en recreëren'. Diverse partijen hebben interesse getoond in ons pand en de grond.
- Het huidige pand aan de Larikslaan 5 is door Scouting Nederland in 1980 gebouwd en is in eigendom. Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Op dit moment wordt onderzocht wat de gevolgen van deze wet zijn voor het huidige pand, maar de verwachting is dat een forse investering noodzakelijk is om het pand tegen die tijd aan de energie-eisen te laten voldoen.
- De ervaringen tijdens de coronapandemie met thuiswerken door het beroepsapparaat en het op afstand overleggen tussen vrijwilligersteams hebben de voor- en nadelen en de gevolgen voor gebruik van een kantoor/vergaderlocatie duidelijk gemaakt. Hybride werken zal ook in de toekomst de norm blijven en dit heeft direct gevolgen voor de noodzakelijke capaciteit.

Voordat een besluit genomen kan worden over eventuele nieuwbouw en verhuizing is het belangrijk om na te gaan denken hoe groot een nieuwe voorziening moet zijn en hoe deze eruit zou moeten zien (wat het programma van eisen is). Dit geeft duidelijkheid over kosten en mogelijkheden. Een verkenning rond mogelijkheden van verkoop van het huidige pand en perceel, incl. ontwikkelingsmogelijkheden geeft een indicatie van opbrengst en daarmee van een bouwbudget. Het uitgangspunt is vooralsnog dat nieuwbouw gerealiseerd wordt met gesloten beurs en betaald kan worden uit de opbrengst van de verkoop van het pand en het perceel aan de Larikslaan 5.

Het stappenplan

Het proces om te komen tot een besluit is opgedeeld in drie onderdelen, die deels parallel lopen:

- Opstellen programma van eisen en kostenraming
- Mogelijkheden voor herontwikkeling huidige locatie en opbrengst verkoop Larikslaan 5
- Maken ontwerp, vergunning traject, planning bouw

Daarnaast wordt stilgestaan bij noodzakelijke investeringen en aanpassingen aan het huidige pand, mocht niet besloten worden om nieuw te gaan bouwen in Zeewolde.

De volgende partijen zijn betrokken bij besluitvorming:

- Besluitvorming t.a.v. personeel door directeur met advies- en instemmingsrecht door de ondernemingsraad
- Bestluitvorming in vereniging door het landelijk bestuur en de landelijke raad
- Besluitvorming voor realisatie op Scoutinglandgoed Zeewolde door de algemene vergadering van aandeelhouders van Scoutinglandgoed BV.

Deelaspecten

Deelaspect 1 opstellen programma van eisen (PvE)

In juni 2021 is gestart met het traject om te komen tot een programma van eisen. In dit traject worden gesprekken gevoerd met (groepen) stakeholders die gebruik zullen maken van de nieuwe voorziening. Hierbij wordt niet alleen ingezoomd op de fysieke kant van een nieuw gebouw, maar zijn ook thema's als 'hoe wil je werken, wat is de uitstraling, hoe zit het met bereikbaarheid, hoe verhouden de gebruiksvormen zich tot elkaar' onderwerp van gesprek. Nadrukkelijk wordt hierbij rekening gehouden met de ontwikkelingen rondom thuiswerken, hybride vergaderen en een flexibel gebouw waar ontmoeten, werken en vergaderen mogelijk is. In dit traject wordt ook nadrukkelijk gekeken naar bereikbaarheid van de beoogde locatie en mogelijke oplossingen om hiermee om te gaan. Dit traject vindt plaats in de tweede helft van 2021 en leidt tot een programma van eisen en een kostenindicatie. Dit programma van eisen zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan het landelijk bestuur.

Deelaspect 2 Herontwikkeling huidige locatie

Deelaspect 1 levert een indicatie van mogelijke kosten op. In deelaspect 2 wordt onderzoek gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden en verkoop van de huidige locatie. In dit deelaspect wordt ook onderzoek gedaan naar de beste optie voor nieuwbouw. Een nieuw kantoor wordt gebouwd op Scoutinglandgoed Zeewolde en het lijkt het meest verstandige om, net als bij het Avonturenhuis en het magazijn, de bouw te laten plaatsvinden door het Scoutinglandgoed BV. Het pand kan dan beschikbaar gesteld worden aan/gehuurd worden door de vereniging. De fiscale gevolgen hiervan worden onderzocht. Op dit moment wordt onderzocht wat de ontwikkelmogelijkheden zijn en wat de geschatte opbrengst van verkoop is. Daarnaast wordt advies ingewonnen over de fiscale aspecten van deze varianten en de vorm waarin dit plaats kan vinden. De resultaten van deelaspect 2 worden ter besluitvorming voorgelegd aan het landelijk bestuur, voordat een volgende stap gezet kan worden.

Deelaspect 3: Maken ontwerp, vergunning traject, planning bouw

Indien de uitkomsten van deelaspect 1 en 2 positief zijn, wordt door het landelijk bestuur het besluit genomen dat gestart kan worden met het maken van het ontwerp en het opstarten van het vergunningstraject. Het voornemen is om in de landelijke raad van juni 2022 het definitieve besluit over verhuizing en nieuwbouw te nemen, waarbij de financiële onderbouwing een belangrijk onderdeel is. Besluiten over vervreemden van onroerend goed zijn statutair de bevoegdheid van het landelijk bestuur, waarbij intern is afgesproken dat de landelijke raad hierover voorafgaand aan eventuele vervreemding geïnformeerd wordt. Na overleg hierover met de landelijke raad kan al dan niet gestart worden met de bouw.

De komende periode zal het landelijk bestuur, op basis van de resultaten van het onderzoek naar mogelijkheden voor nieuw- of verbouw van het landelijk servicecentrum de plannen verder uitwerken en de financiële mogelijkheden onderzoeken. Op basis hiervan zal het landelijk bestuur een besluit nemen over voorgenomen nieuw- of verbouw, waarna voorbereidende werkzaamheden, inclusief de aanvraag van vergunningen, gestart zal worden. Het voornemen is om in juni 2022 in de landelijke raad tot definitieve besluitvorming over nieuw- of verbouw van het landelijk servicecentrum te komen.

Indien in het voorjaar van 2022 blijkt dat de ontwikkelingen het noodzakelijk maken eerder tot besluitvorming over te gaan, zal een extra bijeenkomst van de landelijke raad worden ingelast.