

Scouting Nederland is voornemens om een nieuw ontmoetingscentrum te realiseren in Zeewolde en het huidige kavel met opstallen aan de Larikslaan 5 in Leusden te verkopen. Het landelijk bestuur heeft op 13 april 2022 ingestemd met dit voornemen en de landelijke raad van 11 juni 2022 is akkoord gegaan met de oprichting van Larikspark BV, de ontwikkeling en bouw van een nieuw ontmoetingscentrum en verhuizing naar het Scoutinglandgoed naar Zeewolde.

Om een hoger rendement uit de verkoop van Larikslaan 5 te halen is door het landelijk bestuur besloten om samen met een projectontwikkelaar te participeren in Larikspark BV, een ontwikkel BV, zodat de waardevermeerdering van de grond door herontwikkeling voor woningbouw deels ten goede komt aan de eigenaar van de grond, de vereniging Scouting Nederland.

Proces tot aan besluitvorming

Uitgangspunten ten aanzien van de te nemen stappen:

- Inzet van externe expertise op het gebied van verkoop en ontwikkeling van percelen;
- Beperken van de druk op het huidige beroepsapparaat;
- Zo spoedig mogelijk zekerheid krijgen over de opbrengst van Larikslaan 5, omdat dit taakstellend is voor het budget voor de bouw in Zeewolde.

Fiscaal

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met twee fiscalisten om te onderzoeken wat fiscaal de meeste wenselijke vorm is voor de vereniging, zowel in de herontwikkeling van de Larikslaan, als de nieuwbouw in Zeewolde.

- Conclusie:
 - participeren in herontwikkeling levert fors hoger rendement op (in Larikspark BV);
 - risico is beperkt omdat het binnen Larikspark BV alleen om ontwikkeling en niet om bouw gaat;
 - door binnen de vereniging de opbrengst te herinvesteren in duurzaam vastgoed wordt onnodige winstbelasting voorkomen;
 - ABC-constructie (binnen 6 maanden doorverkopen van vastgoed) voorkomt 2 x overdrachtsbelasting;
 - nieuwbouw in Zeewolde door vereniging i.p.v. Scoutinglandgoed levert naast eenvoudige besturing ook het meeste BTW-voordeel op.

Gesprekken

In de afgelopen jaren is met diverse partijen (informeel) gesproken over de mogelijkheden om tot herontwikkeling en verkoop over te gaan. Deze gesprekken gingen over de meest wenselijke constructie en wat de verwachtingen zijn ten aanzien van het rendement. Uiteindelijk is gekozen voor samenwerking met partijen die in de afgelopen jaren met Scouting Nederland tot volle tevredenheid hebben samengewerkt.

Mogelijkheden herontwikkeling

De gemeente Zeewolde heeft in een masterplan aangegeven dat de Princenhof (het bedrijventerrein) omgevormd wordt naar een woonbestemming. Dhr. Wijdeven en de architecten van het Avonturenhuis hebben diverse gesprekken gevoerd met de gemeente wat de mogelijkheden zijn voor het perceel Larikslaan 5 tav bebouwingsoppervlakte, type woningen, bouwhoogte en parkeernormen. Er zijn diverse voorstellen gedaan van grondgebonden woningen tot appartementen waarbij gezocht is naar de ruimte in de plannen van de gemeente. Na diverse voorstellen is er uiteindelijk zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau overeenstemming bereikt waarbij er een balans gevonden is tussen rendement en uitgangspunten van de gemeente. Op 26 april is dit door de gemeente bevestigd.

Op basis van het akkoord door het college:

- is het besluit tot participeren in een ontwikkel BV voorgelegd aan en goedgekeurd door het landelijk bestuur en de landelijke raad van Scouting Nederland;
- zijn de plannen verder uitgewerkt door de architecten om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten op basis van de instemming door het college;
- is een notaris betrokken om te komen tot de oprichting van een Larikspark BV;
- vinden gesprekken plaats door dhr. Wijdeven met partijen over de doorverkoop van het ontwikkelde perceel aan ontwikkelaars / beleggers.

Larikspark B.V.

Larikspark BV is belast met de herontwikkeling en doorverkoop van het perceel Larikslaan 5 in Leusden. Hierbij wordt uitgegaan van een ABC-constructie, zoals deze in de projectontwikkel-wereld vaak gebruikt wordt. De taken van Larikspark BV zijn:

- Uitwerking van het voorlopig schetsontwerp voor appartementen en woningen tot een basisontwerp waarop een wijziging bestemmingsplan gestart kan worden.
- Aanvraag wijziging bestemmingsplan bij de gemeente Leusden; de huidige kantoorbestemming wordt veranderd in de bestemming wonen.
- Uitwerken van het ontwerp voor woningen en appartementen tot een definitief ontwerp
- Aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente Leusden
- Contracteren van een nieuwe eigenaar die overgaat tot het werkelijk realiseren van en doorverkoop van woningen en appartementen aan particulieren
- Liquidatie samenwerkingsverband en uitkeren van dividend naar de aandeelhouders.

De kosten die met deze ontwikkeling samenhangen, en die opgebracht worden uit de uiteindelijke verkoop, worden geraamd op 400.000 – 450.000 euro.

Governance Larikspark B.V.

- Larikspark BV heeft twee aandeelhouders, Vereniging Scouting Nederland en Wijdeven Onroerend Goed BV. Beide zijn voor 50% aandeelhouder. Bij de oprichting van de BV stort iedere aandeelhouder 600 aandelen à 1 euro.
- De directeur van Scouting Nederland wordt door het landelijk bestuur gemachtigd tot oprichting van de BV namens de vereniging Scouting Nederland.
- De BV kent een tweehoofdige directie, iedere aandeelhouder levert er 1, die gezamenlijk bevoegd zijn. De directeur van Scouting Nederland zal als directeur/bestuurder Larikspark BV namens Scouting Nederland aangesteld worden.
- Indien bij besluitvorming binnen de directie Larikspark BV geen overeenstemming kan worden bereikt, zoals als gevolg van discussie over mogelijke belangenverstremming, wordt de besluitvorming voorgelegd aan de Algemene vergadering van aandeelhouders (AVA).
- Beide aandeelhouders hebben zitting in de Algemene vergadering van aandeelhouders (AVA). Namens Scouting Nederland vertegenwoordigt het landelijk bestuur de vereniging. De voorzitter en penningmeester van de vereniging treden op als afgevaardigde in de AVA. Inhoudelijke bespreking van de agendapunten vindt plaats in de vergadering van het landelijk bestuur.
- De initiële verkoopkosten van Larikslaan 5 aan Larikspark BV komt voor 100% ten gunste aan Scouting Nederland. De waardevermeerdering na herontwikkeling bij doorverkoop zal, na aftrek van gemaakte kosten, evenredig verdeeld worden door beide aandeelhouders.

Verkoop landelijk servicecentrum (Larikslaan 5, Leusden)

De vereniging Scouting Nederland is eigenaar van de grond en opstallen aan de Larikslaan 5 in Leusden. Dit kavel en de opstallen zijn sinds 1979 in bezit van de vereniging en staat op de balans voor 269.000 euro (peildatum 31 december 2021). Door herontwikkeling van het kavel tot een perceel met bestemming woningbouw zal de verkoopwaarde van het kavel inclusief de opstallen naar verwachting fors toenemen.

Larikslaan 5 zal op termijn worden verkocht aan Larikspark BV die het perceel inclusief de nieuwe bestemming doorverkoopt aan een wederpartij (bv een belegger). Bij verkoop van grond en opstallen is overdrachtsbelasting verschuldigd. Door gebruik te maken van een zogenaamde ABC-constructie,

wordt voorkomen dat dit twee keer moet gebeuren. Daartoe wordt pas in een laat stadium in het proces het perceel door Scouting Nederland verkocht aan Larikspark BV welke het binnen een half jaar doorverkoopt aan de eigenaar die de woningbouw gaat realiseren. De vereniging blijft dus eigenaar van het perceel tot zekerheid is over bestemmingsplanwijziging en doorverkoop (en dus de opbrengst).

De opbrengst van de verkoop van de Larikslaan 5 zal moeten worden ingezet voor de realisatie van duurzaam vastgoed. Op deze wijze wordt voorkomen dat vennootschapsbelasting betaald moet worden over de winst. Dit is ook expliciet opgenomen in het besluit in de landelijke raad. Besloten is dat de opbrengst primair ingezet wordt voor de ontwikkeling, nieuwbouw en verhuizing naar het Ontmoetingscentrum in Zeewolde.

Planning

Nu ook de landelijke raad positief besloten heeft, kan worden overgegaan tot oprichting van Larikspark BV. Hierna zal de BV de gemeente verzoeken tot een bestemmingsplan wijziging over te gaan. Het doel van de BV is het herontwikkelen van het huidige perceel tot aan de vergunningverlening voor de bouw toe. Het gaat hierbij dus om het wijzigingen van het bestemmingsplan, het uitwerken van de concept visie tot concrete woningen en het aanvragen van de uiteindelijke omgevingsvergunning. Hierna zal doorverkoop aan een wederpartij plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat verhuizing uit Leusden plaatsvindt nadat de nieuwbouw in Zeewolde gereed is. Een optimistische planning ziet er als volgt uit:

- | | |
|--|------------------------------|
| • Oprichten Larikspark BV | begin juli 2022 |
| • Uitwerking voorlopig ontwerp perceel Larikslaan 5 | juli 2022 |
| • Aangaan van anterieure overeenkomst tussen gemeente en Larikspark BV | eind juli 2022 |
| • Starten van de Ruimtelijke ordening procedure
Looptijd 26 weken | augustus 2022 – januari 2023 |
| • Uitwerken ontwerp en aanvragen omgevings-
vergunning | augustus 2022 – januari 2023 |
| • Verkoop Larikslaan 5 | voorjaar 2023 |

Wie is de partner waarmee we samen gaan werken?

Wijdeven Onroerend Goed BV is het bedrijf van de heren Wijdeven en Van de Kerkhof. Met dhr. Wijdeven heeft de vereniging een aantal bouwprojecten tot volle tevredenheid uitgevoerd. In 2009 was hij nauw betrokken bij de realisatie van het nieuwe gebouw op Scoutingkampeerterrein St. Walrick in Overasselt (<https://www.stwalrick.nl/nl/informatief/co2-neutraal>). Dhr. Wijdeven is ook vanaf 2019 deelgenoot geweest van het bouwteam voor het Scoutinglandgoed en heeft nadien de gehele bouw, zowel financieel als bouwtechnisch van het Kraaiennest (magazijn) en het Avonturenhuis aangestuurd.

De heren Wijdeven en Van de Kerkhof hebben beiden ruim 40 jaar als zelfstandige ondernemers ervaring in de bouw. Wijdeven Onroerend Goed BV heeft in het verleden diverse bedrijfspanden ontwikkeld en gebouwd. In 2016 heeft W.O.G. in Boekel in de bebouwde kom een meubelzaak opgekocht en hier 11 energie neutrale levensbestendige woningen gebouwd en (met een A-B-C contract) verkocht. In 2019 heeft W.O.G. in het centrum van Geldrop een bestaand kantoorpand aangekocht, 40 appartementen ontwikkeld, omgevingsvergunning verzorgd en deze doorverkoopt aan een belegger (A-B-C contract). Deze constructie is vergelijkbaar met de ontwikkeling van Larikslaan 5 te Leusden.

W.O.G. BV heeft goede contacten met enkele gerenommeerde beleggers welke beleggen voor o.a. pensioenfondsen.

Risico's met betrekking tot Larikspark B.V.

- In het bestemmingsplan van de gemeente Leusden heeft het kavel de bestemming kantoor. Dit moet omgezet worden naar een woonbestemming. Als de gemeente de bestemming niet wijzigt, is verkoop van het kavel voor woningbouw niet mogelijk.

Dit risico is zeer beperkt. De gemeente Leusden heeft een kadernota vastgesteld voor de herontwikkeling van bedrijventerrein Princenhof en in 2021 een masterplan voor de openbare ruimte vastgesteld.

https://www.leusden.nl/fileadmin/user_upload/Bestanden/Documenten/Princenhof_UitwerkingKansenKadersKwaliteiten_12-12-2017.pdf

<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/concept-masterplan-openbare-ruimte-princenhof>

In het voortraject is uitgebreid gesproken met de gemeente over de ontwikkelmogelijkheden en het college heeft met de voorgestelde richting ingestemd.

- Voor de bouw van de woningen is een omgevingsvergunning nodig, deze vergunning moet worden verstrekt door de gemeente Leusden. Zonder omgevingsvergunning is nieuwbouw niet mogelijk.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn de kaders voor nieuwbouw helder. Zo lang voldaan wordt aan de kader van welstand en de eisen in het bouwbesluit zal vergunningverlening waarschijnlijk plaatsvinden.

- Doorverkoop aan een belegger / ontwikkelfirma is niet mogelijk, omdat er geen belangstelling is in de markt voor het bouwen van appartementen c.q. dat er in de markt geen vraag is naar nieuwbouwwoningen op deze locatie ofwel omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen fors gedaald zijn.

Vooralsnog is er in Nederland en in Leusden voldoende behoefte aan nieuwe woningen. De verwachting is niet dat dit binnen de looptijd van de ontwikkeling zal veranderen.

- Bij verkoop zal een schoongrondverklaring meegeleverd moeten worden. Indien er vervuiling in de bodem zit, zal het schoonmaken hiervan leiden tot significant hogere kosten.

Dit risico is zeer beperkt. Het huidige pand is gebouwd door Scouting Nederland en in de afgelopen 40 jaar hebben geen activiteiten plaatsgevonden die tot dit risico kunnen leiden. Hiervoor was het perceel weiland.

- Transparantie versus commerciële belangen: Het belang van de vereniging is om een zo goed mogelijke waarde terug te krijgen voor het kavel; dit vergt beslotenheid over de kosten zolang de onderhandelingen en doorverkoop niet zijn afgesloten. Gedurende proces vertrouwelijk informeren financiële commissie LR, achteraf volledige publieke openheid richting landelijke raad. Dit uitgangspunt is expliciet gedeeld met de landelijke raad van juni 2022.

Terugvaloptie

Wat is de terugvaloptie als een van deze risico's zich voordoet? Verkoop van het huidige perceel aan de BV zal pas plaatsvinden als er zekerheid is op doorverkoop. Indien doorverkoop niet mogelijk is, dan zijn er kosten voor herontwikkeling gemaakt die gedekt moeten worden door de BV en dus de aandeelhouders (ieder voor 50%). De vereniging blijft eigenaar en gebruiker van het huidige pand en zal zich op dat moment moeten herbezinnen op de toekomst. Indien verkoop wegvalt, vervalt namelijk ook de financiering voor nieuwbouw (in Zeewolde). Op dat moment zullen verschillende mogelijkheden uitgewerkt moeten worden, uit kosten-/capaciteitsoverwegingen wordt op dit moment niet ingezet op het uitwerken van deze terugvaloptie.

- De kosten voor de vereniging bestaan uit de helft (50%) van de kosten van Larikspark B.V. Deze kosten bedragen voor beide aandeelhouders samen 400.000 – 450.000 euro en bestaan uit:
 - o Opstarten samenwerkingsverband (zoals notariskosten) Larikspark B.V.
 - o Advieskosten (fiscaal en juridisch)
 - o Aanvraag bestemmingsplanwijziging
 - o Opmaken ontwerp
 - o Aanvraag omgevingsvergunning
 - o Contracteren nieuwe eigenaar en overdrachtskosten
 - o Liquidatie samenwerkingsverband
- De baten voor de vereniging bestaan uit:
 - o De opbrengst van de verkoop van het kavel aan Larikspark B.V. (100%)
 - o De meeropbrengst van de doorverkoop van het kavel aan de nieuwe eigenaar (50%)