

Update Plan van aanpak Avonturenhuis

Iedereen op avontuur in de natuur

Inleiding

In 2011 hebben we met elkaar de ambitie uitgesproken om ons eigen Scoutinglandgoed Zeewolde te realiseren en te exploiteren. In een startnotitie hebben we samen die ambitie vertaald in voorzieningen die noodzakelijk zijn, zoals voorzieningen voor het kamperen, infrastructuur voor evenementen, opslag van materiaal en een verblijfsaccommodatie.

Samen met leden uit de landelijke raad, experts uit de vereniging en de deskundigen van buiten maakten we een programma van eisen, dat de basis is voor het huidige ontwerp van het terrein. In juni 2014 heeft de landelijke raad een besluit genomen over de realisatie van deze voorzieningen.

In de landelijke raad van juni 2018 is (opnieuw) de ambitie vastgesteld en is ingestemd met het verder uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden voor het Avonturenhuis (en het magazijn Scoutingmaterialen) inclusief de aanvraag van een vergunning. In de landelijke raad van december 2018 is kennisgenomen van het Plan van Aanpak met daarin de investering en exploitatie en ingestemd met de realisatie van het Avonturenhuis conform het plan van aanpak.

Deze notitie beschrijft aan de hand van het Plan van Aanpak uit 2018 de huidige stand van zaken.



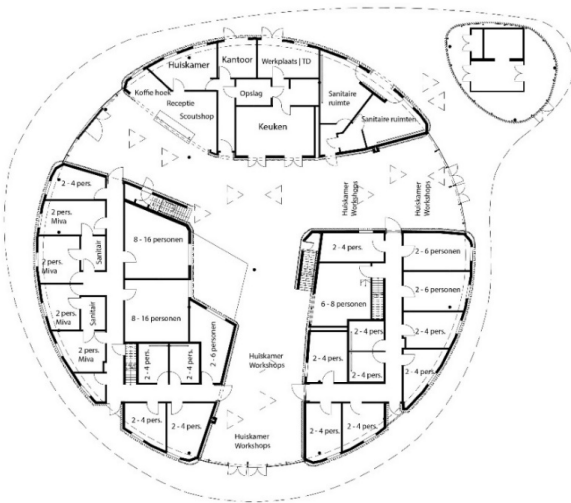
In de uitwerking van de plannen is een voorkeur uitgesproken voor een integraal ontwerp van de centrale gebouwen op het terrein in plaats van allemaal losstaande gebouwen. Het Avonturenhuis is dus een gebouw dat bestaat uit meerdere delen: logies gedeelte met ongeveer 80 bedden; facilitair gedeelte met keuken, opslag, winkel/ScoutShop, receptie, workshop/vergaderruimtes; centrale gebruik/speel- en eetruimtes; sanitaire voorzieningen voor de kampeerders; slaap/woon/werk-gedeelte voor de (internationale) servicestaf. Het Avonturenhuis wordt het gebouw waar met name (jonge) kinderen in kunnen verblijven/logeren, centraal op ons landgoed. Het wordt een gebouw waarin meerdere groepen tegelijk kunnen verblijven, waarbij er ruimte is voor ontmoeting door gemeenschappelijke ruimtes maar ook voor zelfstandig activiteiten met de eigen groep. Gebruikers hebben keuze om met meerdere personen op een slaapzaal te liggen, maar ook om gebruik te maken van twee/vier persoons kamers. Een aantal kamers zijn ook aangepast voor kinderen met een beperking.

1 opdracht

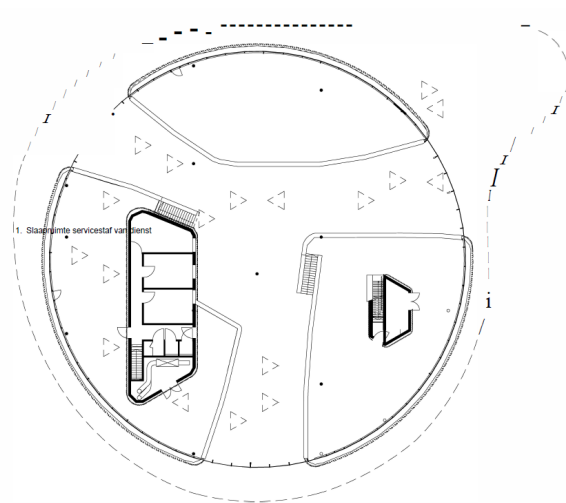
Opdracht en organisatie - Actuele stand van zaken

In de afgelopen anderhalf jaar heeft het bouwteam het ontwerp van het Avonturenhuis nader uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen ten opzichte van het schetsontwerp, met behoud van de functionaliteit zoals opgenomen in het Programma van Eisen. Meest in het oog springend zijn een aanpassing van de dakconstructie, het verkleinen van het oppervlakte waarop gebouwd gaat worden en het naar binnen verplaatsen van de sanitaire voorzieningen voor kampeerders. Deze aanpassingen waren nodig om binnen het bouwblok in het bestemmingsplan te blijven en om de bouwkosten te beperken. Onderstaand de definitieve plattegrond van het Avonturenhuis.

Het gewijzigde ontwerp is voorgelegd aan de gemeente Zeewolde en op 20 december 2019 heeft de gemeente een omgevingsvergunning voor de bouw afgegeven die inmiddels onherroepelijk is geworden. Ook heeft Staatsbosbeheer, als verpachter van de grond, toestemming gegeven zodat er vergunning technisch geen belemmeringen zijn om de bouw te kunnen starten.



Plattegrond benedenverdieping Avonturenhuis



Plattegrond bovenverdieping Avonturenhuis

2 Stand van zaken financiering Avonturenhuis juli 2020

In juni 2018 zijn de kosten van het Avonturenhuis op basis van het van het programma van eisen en het schetsontwerp geraamd op € 2.468.000 voor het totale gebouw. Daarnaast zijn de inrichtingskosten geschat op 10% van de bouwkosten, namelijk € 246.800. De totale investering werd daarmee in juni 2018 ingeschat op € 2.714.800. Uitgangspunt was dat voor de financiering van het Avonturenhuis er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van externe financiering.

In juli 2020 is het landelijk bestuur geïnformeerd over de stand van zaken rond de bouw. Het bestuur heeft uitgebreid met de directeur van ons landgoed, met de financiële commissie en landgoedcommissie van de landelijke raad gesproken en vervolgens opdracht gegeven om de bouw te starten. Hieronder zijn de processtappen beschreven rond het realiseren van het Avonturenhuis. De huidige stand van zaken rond de financiering is beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de begroting en financiering van de inventaris.

Stand van zaken bouwkosten juli 2020

De realisatie van het Avonturenhuis gebeurt door ons Scoutinglandgoed Zeewolde. Het bouwteam van ons Scoutinglandgoed heeft in het voorjaar van 2020 alle definitieve offertes opgevraagd om de totale bouwkosten in beeld te brengen. Dit heeft meer tijd in beslag genomen dan van tevoren ingeschat, ook als gevolg van de coronamaatregelen. Het bouwteam is van mening dat er voldoende offertes zijn uitgevraagd om vergelijkingen te kunnen maken voor de belangrijkste onderdelen en een betere inschatting te kunnen geven voor de totale bouwkosten. De aangepaste begroting van de bouwkosten op basis van offertes bedroeg in juli 2020 € 3.007.824.

Het bouwteam heeft deze inschatting geanalyseerd om in kaart te brengen waardoor de stijging wordt veroorzaakt. De belangrijkste reden is de opwaartse prijsdruk in de bouw. Sinds het afgeven van de schatting in juni 2018 zijn de bouwkosten gestegen met 9,8 % wat neerkomt op een stijging van € 241.864 (www.bouwkostenindex.nl/home/utiliteitsbouw). Door beelden in media en geluiden van "bouwend Nederland" was de verwachting dat de coronacrisis zou leiden tot lagere prijzen maar daar is helaas geen sprake van, eerder van het tegenovergestelde.

Daarnaast is duidelijk geworden dat het speelse ontwerp, bijvoorbeeld het golvende dak, de nodige uitdagingen in het bouwen en de constructie met zich meebrengt. Naarmate de verfijning van constructies plaatsvond leidde dat tot verschillende kostenverhogingen. Ook is er door het verkleinen van het bouwvlak voor gekozen om op de bovenverdieping twee slaapkamers met sanitair in te richten en twee ruimtes voor workshops. Deze aanpassingen leiden tot € 208.240 aan extra kosten.

Tot slot zijn er bij het verlenen van de vergunning door de gemeente extra technische eisen gesteld aan ventilatievoorzieningen en de brandmeldinstallatie, wat leidt tot extra kosten van € 70.277 en zijn er diverse kleine aanpassingen doorgevoerd aan het ontwerp voor € 19.443.

Tegenover de kostenstijgingen verwacht het bouwteam ook dat er op basis van de offertes nog een besparing mogelijk is van minimaal € 200.000, door zeer scherpe inkoop van materialen en door geen aparte bouwopzichter in de arm te nemen, maar deze rol bij het bouwteam te beleggen.

Dit verklaart het verschil tussen de oorspronkelijke raming van € 2.468.000 en de raming in juli 2020 van de totale bouwkosten (minus de verwachte besparingen) van € 2.807.824.

Begroting Bouwkosten	
oorspronkelijke begroting	€ 2.468.000,00
stijging bouwkosten	€ 241.864,00
verhoging kosten door ander ontwerp	€ 208.240,00
aanvullende eisen vergunning en techniek	€ 89.720,00
taakstellende bezuiniging door besparingen	€ -200.000,00
Totaal	€ 2.807.824,00

In het bouwbudget is de post onvoorzien niet mee begroot. Gezien de omvang van de investering en het risico in de bouwsector wordt uitgegaan van een stelpost van € 200.000 aanvullend op het bouwbudget.

Stand van zaken rond de dekking juli 2020

Voor de financiering/dekking van het Avonturenhuis wordt uitgegaan van zoveel mogelijk externe financiering. In de afgelopen twee jaar is ingezet op het verkrijgen van donaties van verschillende organisaties en fondsen. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de diensten van een extern bureau dat gespecialiseerd is in fondsenwerving.

Per 10 juli 2020 was voor het bouwen een totaalbedrag van € 2.150.615,07 toegezegd.

Dekking bouwkosten	
Ontvangen en toegezegde bedragen	
Donatie Postcodeloterij	€ 1.500.000,00
Donatie Postcodeloterij via VSN	€ 232.500,00
Diverse donaties	€ 58.515,07
Donatie Gehandicapte Kind	€ 150.000,00
Donatie Jantje Beton	€ 130.000,00
Diverse donaties subsidie gezocht	€ 79.600,00
subtotaal ontvangen en toegezegd	€ 2.150.615,07

Europese LEADER-subsidie

In juli 2020 kon de aanvraag voor een LEADER-subsidie worden ingediend omdat de cofinanciering was toegezegd. Dit is een Europese subsidie voor o.a. ontwikkeling op het platteland. Deze subsidie bestaat uit twee delen: een bijdrage van 50% door Nederlandse overheden en een bijdrage van 50% door Europa. Het totaal aangevraagde en tevens maximale bedrag is € 500.000. Zowel de gemeente Zeewolde als de Provincie Flevoland hebben ieder een bedrag van € 125.000 cofinanciering toegezegd.

Nog te ondernemen acties

Ook na juli 2020 gaat het benaderen van fondsen en andere partijen door. Van een aantal aangeschreven fondsen moet nog reactie ontvangen worden. Medio juli is de inschatting dat dit nog minimaal € 21.000 oplevert.

Voor de financiering van de bouwkosten is er per 10 juli 2020 voor € 2.150.615,07 aan giften voor het Avonturenhuis toegezegd. Indien de LEADER-subsidie en overige fondsen zoals verwacht worden toegekend bedraagt het totaal beschikbare bedrag € 2.671.615,07. Hiermee is 95% van de financiering van de bouwkosten gerealiseerd. Het tekort ten opzichte van de begrote bouwkosten is hiermee € 136.209.

Besluitvorming

Het landelijk bestuur heeft op basis van bovenstaande stand van zaken begin juli gesproken over de vervolgstappen.

In het plan van aanpak werd aangegeven dat de bouw van het Avonturenhuis mogelijk modulair moest plaatsvinden als financiering niet tijdig gevonden kon worden. Ondertussen is 95% van de financiering (nagenoeg) rond. Daarnaast zijn door noodzakelijke wijzigingen in het ontwerp om kosten te drukken, de mogelijkheden voor het modulair bouwen zeer beperkt en levert dit onvoldoende financieel voordeel op. Uitstel van de bouw van onderdelen leidt later tot hogere kosten en zorgt voor problemen bij de exploitatie van het Avonturenhuis.

Op 14 juli hebben de penningmeester, de portefeuillehouder Scoutinglandgoed Zeewolde en de directeur van de vereniging Scouting Nederland gesproken met de financiële- en landgoedcommissie.

In dit overleg is de stand van zaken aangaande de bouwkosten, financiële dekking en de keuzes ten aanzien van de bouw van het Avonturenhuis besproken.

Op 21 juli 2020 heeft het landelijk bestuur ingestemd met de gewijzigde plannen en het taakstellende bouwbudget van € 2.800.000, op basis van ramingen van het bouwteam.

Het bestuur van het Scouting Nederland Fonds heeft op verzoek van het bestuur van de Vereniging Scouting Nederland en op basis van het overzicht van de reeds ontvangen financiering en de te verwachten ontvangsten, besloten middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een rekening courant krediet voor het financieringstekort van maximaal € 140.000 euro. Hierop worden nog te ontvangen donaties in mindering gebracht. Daarnaast heeft het Scouting Nederland Fonds besloten, om, indien nodig, middelen beschikbaar te stellen voor de stelpost onvoorzien in de vorm van een rekening courant krediet voor maximaal € 200.000

3 Stand van zaken financiering Avonturenhuis per 25 september

In de periode juli tot september 2020 heeft het bouwteam van de € 200.000 taakstellende bezuiniging reeds € 175.000 gerealiseerd. Ons Scoutinglandgoed zal het restant van de taakstelling nog invullen.

Daarnaast zijn van een aantal donateurs aanvullende bedragen ontvangen. De stand van zaken rond de financiering per 25 september 2020 is daarmee als volgt.

Dekking bouwkosten	
Ontvangen en toegezegde bedragen	
Donatie Postcodeloterij	€ 1.500.000,00
Donatie Postcodeloterij via VSN	€ 232.500,00
Diverse donaties	€ 58.515,07
Donatie Gehandicapte Kind	€ 175.000,00
Donatie Jantje Beton	€ 130.000,00
Diverse donaties subsidie gezocht	€ 92.925,00
subtotaal ontvangen en toegezegd	€ 2.188.940,07

Voor de financiering van de bouwkosten is er per 25 september 2020 voor € 2.188.940,07 aan giften voor het Avonturenhuis toegezegd. Indien de LEADER-subsidie zoals verwacht wordt toegekend bedraagt het totaal aan beschikbare financiering € 2.688.940. Daarmee is 96% van de totale bouwkosten ofwel reeds ontvangen ofwel toegezegd ofwel wordt verwacht en resteert een tekort van € 118.884. De inzet op het werven van fondsen en het verwerven van donaties gaat de komende periode onverminderd door en van een aantal aangeschreven fonds is ook nog geen reactie ontvangen.

4. Stand van zaken inventaris Avonturenhuis

Naast de bouwkosten is er in juni 2018 uitgegaan van een stelpost van 10% voor de inrichtingskosten (€ 246.800). Het gaat hierbij o.a. om de inrichting van de slaapzalen (bedden en meubilair), de ontmoetingsruimtes en de inrichting van de keuken (incl. materiaal en servies).

Begroting Inventaris

In de afgelopen periode heeft ons Scoutinglandgoed een inventarislijst opgesteld en de bijbehorende bedragen verzameld. Per ruimte is berekend wat noodzakelijk is. Op basis van de concept inventarislijst komt de raming van inventariskosten per september 2020 op € 263.000.

Huidige stand van zaken financiering

Voor de financiering van de inrichtingskosten wordt ingezet op sponsoring in natura en de opbrengsten van werving onder donateurs. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de diensten van een extern bureau dat gespecialiseerd is in fondsenwerving. Op dit moment is een bedrag van € 11.570 specifiek voor de inventaris ontvangen.

Begroting Inventaris	
begroting	€ 263.000,00
Totaal	€ 263.000,00

Dekking inventariskosten	
Ontvangen en toegezegde bedragen	
Diverse donaties subsidie gezocht	€ 11.570,00
subtotaal ontvangen en toegezegd	€ 11.570,00

Totale dekking	€ 11.570,00
Tekort	€ 251.430,00

Voor het benaderen van donateurs worden de komende periode drie trajecten uitgezet.

Sponsoring in natura

Bedrijven worden uitgenodigd om op basis van de inventarislijst een bijdrage te leveren in natura, waardoor kinderen en jongeren avonturen in de natuur kunnen beleven.

Sponsoring van pakketten

Voor leden van de vereniging en andere geïnteresseerden wordt het mogelijk om op verschillende prijsniveaus onderdelen van de inventaris te sponsoren en hiermee een bijdrage te leveren aan de realisatie van het Avonturenhuis. De verdere uitwerking vindt nu plaats. Met de donatie van een symbolisch bedrag in verschillende categorieën zijn er mogelijkheden voor iedereen.

Eenmalige financiële donaties

Scoutinglandgoed Zeewolde en de vereniging Scouting Nederland werken samen met een extern bureau aan het opstarten van een donateursactie, waarvan de start in oktober/november voorzien is. Het uitgangspunt is daarbij dat na een mogelijke eenmalige donatie voor het Avonturenhuis er een duurzame relatie ontstaat met de vereniging. Hierbij behoren de huidige jeugdleden en hun ouders, nadrukkelijk niet tot de primaire doelgroep.

5. Exploitatie Avonturenhuis

In 2018 is in het “plan van aanpak Avonturenhuis” een exploitatiebegroting gemaakt op basis van o.a. input vanuit een extern onderzoek gedaan door HTC, een bedrijf gespecialiseerd in recreatie. Op basis van die exploitatie werden negatieve resultaten voorzien van het eerste jaar van € - 41.500 oplopend tot een positief resultaat van € 7.142 in het vijfde jaar.

In overleg met de accountant is de afweging gemaakt om de afschrijvingen te nemen over een gedeelte van de bouwkosten van € 2.8 miljoen mede omdat er contractueel is vastgelegd dat als het erfpacht contract met Staatsbosbeheer niet wordt verlengd, Staatsbosbeheer de restwaarde van het Avonturenhuis zal vergoeden. Met een looptijd van 25 jaar geeft dit een afschrijvingslast van € 78.000 per jaar.

De exploitatie van het Avonturenhuis zal door externe financiering positief worden beïnvloed, omdat met de accountant is afgesproken dat Scoutinglandgoed BV voor de donaties een “reserve afschrijving avonturenhuis” gaat vormen. Hierdoor kan de afschrijving als kosten tegen de vrijval van deze reserve wegvallen tot nul. Deze werkwijze wordt ook binnen de vereniging gehanteerd bij meerdere terreinen. Bij hogere kosten zal ook het bedrag aan afschrijvingen hoger worden, omdat de systematiek niet verandert, heeft dat geen invloed op de resultaten.

Dit leidt tot een gewijzigde meerjarenbegroting van het Avonturenhuis, met een positief resultaat van € 30.500 in het eerste jaar oplopend tot € 58.324 in het vijfde jaar.

Gewijzigde meerjarenbegroting Exploitatie Avonturenhuis

bedragen in euro's, exclusief btw

	Begroting jaar 1	Begroting jaar 2	Begroting jaar 3	Begroting jaar 4	Begroting jaar 5
Omzet					
Overnachtingen	€ 93.440	€ 100.074	€ 107.180	€ 114.789	€ 122.939
Overige opbrengsten	€ 16.060	€ 17.200	€ 18.421	€ 19.729	€ 21.130
Totaal Omzet	€ 109.500	€ 117.275	€ 125.601	€ 134.519	€ 144.069
Kosten					
conform exploitatie HTC					
inkoop	€ 1.000	€ 1.071	€ 1.147	€ 1.228	€ 1.316
personeelskosten	€ 33.000	€ 33.660	€ 34.333	€ 35.020	€ 35.720
Huisvesting	€ 16.000	€ 16.320	€ 16.646	€ 16.979	€ 17.319
Verkoop/marketingkosten	€ 25.000	€ 25.500	€ 26.010	€ 26.530	€ 27.061
Algemene kosten	€ 4.000	€ 4.080	€ 4.162	€ 4.245	€ 4.330
Afschrijvingen	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 78.000
Totale Kosten	€ 155.000	€ 156.631	€ 158.298	€ 160.003	€ 161.745
Vrijval					
bestemmingsreserve					
afschrijvingen	€ -78.000	€ -78.000	€ -78.000	€ -78.000	€ -78.000
Resultaat	€ 30.500	€ 36.644	€ 43.303	€ 50.516	€ 58.324

Rentelasten voor een eventuele rekeningcourantverhouding met het Scouting Nederland Fonds zijn in de meerjarenbegroting niet meegenomen, omdat het uitgangspunt is dat de financiering voor de bouw op tijd gerealiseerd wordt.

6. Planning

Na de besluitvorming door het landelijk bestuur van de vereniging Scouting Nederland hebben de aandeelhouders van ons Scoutinglandgoed in de algemene vergadering van aandeelhouders in juli 2020 aan de directeur van ons Scoutinglandgoed toestemming gegeven met de bouw te starten. Door Scoutinglandgoed Zeewolde is vervolgens opdracht gegeven aan het bouwteam om te starten met de bouw. De bouw van het Avonturenhuis is in augustus begonnen en de fundering is gestort. Op 25 september is in kleine coronaproof setting de start van de bouw symbolisch gevierd.

De bouw is te volgen op www.scoutinglandgoed.nl onder de kop Avonturenhuis.

Naar verwachting zal het Avonturenhuis rond de zomer 2021 gereed zijn. Tijdens de bouw van het Avonturenhuis zullen de overige activiteiten als kamperen en evenementen zoveel mogelijk doorgaan, mits corona maatregelen dit toestaan.

7. Risico's

Risico's

In het plan van aanpak Avonturenhuis van eind 2018 zijn vijf risico's onderkend die betrekking hebben op de bouw van het Avonturenhuis. Het landelijk bestuur volgt de ontwikkelingen en weegt in overleg met het Scoutinglandgoed continue de risico's. Indien nodig worden aanvullende risico's beschreven. De actuele stand van zaken is als volgt:

- a. Op basis van de huidige bouwprijzen is het geheel en/of cruciale eerste gedeeltes (1 logies gedeelte, dakconstructie en facilitair) van deelelementen niet te realiseren.
Het bouwteam heeft aanpassingen gedaan aan het oorspronkelijke ontwerp van het Avonturenhuis om de bouwkosten te beperken. Tevens verloopt de fondsenwerving zeer succesvol. Met de huidige beschikbare financiering is het mogelijk om het Avonturenhuis te financieren.
- b. Tijdens de bouw gaat een bedrijf betrokken bij de bouw failliet of kan verplichtingen niet nakomen.
Deze mogelijkheid kan zich altijd voordoen, maar de bedrijven waar nu offertes zijn opgevraagd geven (bijna) allen dat zij meer dan voldoende werk hebben wat ook te merken is aan de opwaartse prijsdruk.
- c. Planning wordt niet gehaald
De oorspronkelijke planning, zoals opgenomen in het plan van aanpak is niet gerealiseerd, omdat de uitwerking van de plannen en het bijeenbrengen van de financiering meer tijd in beslag genomen hebben. De bouwwereld staat onder druk en bij de bouw zullen diverse partijen samen moeten werken en hun werkzaamheden op elkaar af moeten stemmen. De planning van de individuele partijen is hierbij een belangrijke uitdaging. Naar verwachting zal het Avonturenhuis rond de zomer 2021 gereed zijn.
- d. Vergunning wordt geweigerd, c.q. vertraagd door bezwaren.
De vergunning is verleend en onherroepelijk, dit risico kan zich aldus niet meer voordoen.
- e. Financiering blijft onvoldoende om gebouw te realiseren (binnen de bouwperiode).
Op dit moment is weliswaar een groot gedeelte van de financiering toegezegd, maar is er nog geen absolute zekerheid op de aanvraag van de LEADER-subsidie en de aanvullende fondsen / donateurs. De huidige financiering dekt voor 96% de verhoogde bouwkosten van € 2.8 milj. De overige financiering wordt op basis van voorfinanciering vanuit het Scouting Nederland Fonds gedaan om te voorkomen dat stijgende bouwkosten de financiering onmogelijk maken. De financiering van de inventaris wordt de komende periode gestart maar is nog niet volledig gedekt.