

8 Ontwikkelingen Larikslaan en nieuwbouw in Zeewolde

Het landelijk bestuur vraagt de landelijke raad in te stemmen met:

- a. Het oprichten van een nieuwe rechtspersoon (te noemen: Larikspark BV), waarin de vereniging Scouting Nederland en een ontwikkelaar ieder voor 50% participeren om gezamenlijk een hoger rendement uit de verkoop van de huidige locatie te halen;
- b. Verkoop van het perceel Larikslaan 5 (kadastraal Leusden E3033) en de daarop gelegen opstallen, aan Larikspark BV, waarbij de opbrengst van de verkoop ten goede komt aan duurzame investeringen binnen de vereniging Scouting Nederland (w.o. de bouw van het ontmoetingscentrum in Zeewolde);
- c. De ontwikkeling van een ontmoetingscentrum op Scoutinglandgoed Zeewolde met ruimte voor werken, overleggen, ScoutShop en museum.

8 Ontwikkelingen Larikslaan en nieuwbouw in Zeewolde

In december 2021 is de landelijke raad geïnformeerd over de stappen die ondernomen worden om een nieuw kantoor voor Scouting Nederland op Scoutinglandgoed Zeewolde te ontwikkelen (agendapunt 9c). In die notitie werd aangegeven welke ontwikkelingen aanleiding geven om nu na te gaan denken over de toekomst van Larikslaan 5 in Leusden. Ook zijn een aantal vervolgstappen geschetst.

Om vervolgstappen te kunnen zetten is besluitvorming van de landelijke raad nodig op 3 punten:

- Instemmen met het oprichten van een nieuwe rechtspersoon (te noemen: Larikspark BV) waarin de vereniging Scouting Nederland en een ontwikkelaar ieder voor 50% participeren om gezamenlijk een hoger rendement uit de verkoop van de huidige locatie te halen;
- Instemmen met de verkoop van het perceel Larikslaan 5 (kadastraal Leusden E3033) en de daarop gelegen opstallen aan Larikspark BV, waarbij de opbrengst van de verkoop ten goede komt aan duurzame investeringen binnen de vereniging Scouting Nederland (w.o. de bouw van het nieuwe kantoor / ontmoetingscentrum in Zeewolde);
- Instemmen met de ontwikkeling van een nieuw kantoor / ontmoetingscentrum op Scoutinglandgoed Zeewolde met ruimte voor werken, overleggen, ScoutShop en museum.

Stand van zaken:

In de notitie van december 2021 zijn 3 deelaspecten benoemd:

- Deelaspect 1 - opstellen programma van eisen
- Deelaspect 2 - herontwikkeling huidige locatie Larikslaan
- Deelaspect 3 - maken ontwerp, vergunningstraject, planning bouw

Daarnaast is de afgelopen periode nagegaan welke investeringen noodzakelijk zijn in het kantoor in Leusden om op korte termijn aan duurzaamheidsnormen van de overheid te kunnen voldoen.

Deelaspect 1 - opstellen programma van eisen

Het afgelopen jaar is met diverse stakeholders gesproken over de wensen voor een nieuw ontmoetingscentrum voor Scouting Nederland op ons Scoutinglandgoed in Zeewolde. Beroepskrachten, landelijk vrijwilligers, ons Scoutinglandgoed, het Nationaal Scoutingmuseum en de ScoutShop zijn om input gevraagd. Naar aanleiding hiervan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld, waar het programma van eisen een onderdeel van is. De conceptversie van de Nota van Uitgangspunten is in april voorgelegd aan de diverse stakeholders om van commentaar te voorzien.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- een duurzaam en toegankelijk gebouw waarbij primair ingezet wordt op ontmoeting;
- naast (flexibele) werkplekken is er veel ruimte voor vergaderen en samenkomen inclusief faciliteiten voor hybride bijeenkomsten. Er wordt hierbij rekening gehouden met de andere mogelijkheden die reeds op ons Scoutinglandgoed aanwezig zijn;
- het gebouw biedt ruimte voor de ScoutShop met winkel, opslag en werkplekken;
- het gebouw biedt ruimte voor het Scoutingmuseum met expositieruimte en depot;
- het gebouw vormt het entreegebouw van ons Scoutinglandgoed.

Onderdeel van de Nota van Uitgangspunten is het verbeteren van de bereikbaarheid van ons Scoutinglandgoed met het openbaar vervoer. Er wordt een werkgroep ingesteld om verdere invulling te geven aan de diverse oplossingen die zijn aangedragen en het overleg aan te gaan met stakeholders, zoals de Provincie Flevoland.

Het voornemen is dat het landelijk bestuur de Nota van Uitgangspunten inclusief een kostenraming in mei 2022 vaststelt. Dit vormt een basis voor het maken van het verdere ontwerp en het aanvragen van een bouwvergunning.

Deelaspect 2 - herontwikkeling huidige locatie Larikslaan

Op dit moment wordt het bedrijventerrein waar het huidige landelijk servicecentrum gevestigd is in rap tempo omgevormd tot een woonwijk. De omliggende panden zijn verkocht en de bestemmingen van de diverse percelen worden door de gemeente Leusden aangepast. Samen met de partner waarmee ook het Avonturenhuis, het Kraaiennest (magazijn) en het gebouw op Scoutingkampeerterrein St. Walrick zijn ontwikkeld is gekeken naar de diverse mogelijkheden tot (her)ontwikkeling van het terrein. Daarnaast is fiscaal advies ingewonnen over de beste manier van de ontwikkeling van Larikslaan 5 en de bouw van een ontmoetingscentrum in Zeewolde.

De conclusie die hieruit getrokken kan worden is:

- Door te participeren in de (her)ontwikkeling van Larikslaan 5 is het rendement op verkoop van het perceel fors hoger. Om risico's voor de vereniging Scouting Nederland af te dekken is de oprichting van een aparte rechtspersoon (Larikspark BV) samen met een ontwikkelaar noodzakelijk.
- De opbrengst van de verkoop/ontwikkeling van Larikslaan 5 moet ten goede komen aan duurzame investeringen om te voorkomen dat winstbelasting afgedragen moet worden.
- Fiscaal en juridisch is het wenselijk dat Scouting Nederland de opdrachtgever van de bouw en eigenaar wordt van een nieuw ontmoetingscentrum op Scoutinglandgoed Zeewolde.

De gemeente Leusden is voorstander van snelle herontwikkeling en heeft ingestemd met ingediend voorstel voor de ontwikkeling van woningen en appartementen op de huidige locatie. Het college behandelt het voorstel naar alle verwachting in mei 2022 waarna een overeenkomst voor de herontwikkeling opgesteld kan worden. Hierna zal aanpassing van bestemmingsplan noodzakelijk zijn (looptijd 1 jaar).

Bij de oprichting van de nieuwe rechtspersoon (Larikspark BV) zal door beide aandeelhouders een beperkt aantal aandelen ingebracht worden. Op termijn zal Larikslaan 5 verkocht worden aan Larikspark BV en na doorverkoop aan een belegger of de eindgebruiker wordt Larikspark BV weer ontbonden. Het batig saldo zal terugvloeien naar beide aandeelhouders. De voorzitter en penningmeester/secretaris vormen de vertegenwoordiging van de vereniging in de Algemene vergadering van Aandeelhouders, samen met een vertegenwoordiging van de andere aandeelhouder. De directeur van de vereniging Scouting Nederland vormt samen met een vertegenwoordiger van de ontwikkelende partij de tweehoofdige directie van Larikspark BV.

Deelaspect 3 - maken ontwerp, vergunning traject, planning bouw

Na vaststellen van de Nota van Uitgangspunten start het ontwerptraject. Voorgesteld wordt om een klankbordgroep met eindgebruiker in te stellen om gedurende het traject input te geven aan het bouwteam. Nadat het ontwerp vastgesteld is door het landelijk bestuur wordt een bouwvergunning aangevraagd en kan de bouw starten. Er wordt hierbij van uitgegaan dat eerst nieuwbouw in Zeewolde gerealiseerd wordt en dat na verhuizing het perceel aan de Larikslaan herontwikkeld wordt, kortom dat er slechts één keer verhuisd wordt.

Investeringen Larikslaan

In december 2021 werd meegedeeld dat het waarschijnlijk noodzakelijk is fors te investeren in het pand Larikslaan 5 om op korte termijn te kunnen voldoen aan de aangescherpte duurzaamheidseisen voor kantoorpanden. Een extern bureau is tot de conclusie dat het huidige pand aan de nieuwe normen voldoet. Op langere termijn zijn mogelijk wel investeringen noodzakelijk. Indien de verhuizing en nieuwbouw niet door kan gaan, dan is wel een investering noodzakelijk om het kantoorpand uit 1980 geschikt te maken voor het hybride werken anno 2022.