

9 Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg

Het landelijk bestuur vraagt de landelijke raad om:

- Kennis te nemen van het bouw- en investeringsplan voor de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg;
- In te stemmen met het aangaan van de lening tussen het Scouting Nederland Fonds en de vereniging Scouting Nederland (art 6.2 uit statuten SNF) voor een bedrag van € 1.270.000,-.



9.1 Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg

Inleiding

In december 2021 heeft de landelijke raad kennis genomen van het voornemen van het voornemen van het landelijk bestuur om het Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg in Baarn te vervangen én hierover een voorstel tot besluitvorming voor te leggen aan de landelijke raad van 11 juni 2022.

Planvorming

- Er is een visie voor de ontwikkeling en exploitatie van Scoutcentrum Buitenzorg geschreven als basis voor de ontwikkeling op het terrein. Hierin opgenomen is de functie van het Scoutcentrum Buitenzorg binnen de vereniging Scouting Nederland, de aanwezige voorzieningen en de ontwikkelingen die daar te verwachten zijn (zie bijlage 9.2).
- In de businesscase zijn de gebruiksmogelijkheden en verwachte bezetting van het Blauwe Vogelhuis opgenomen met daarin de exploitatie-effecten van de nieuwbouw. Dit geeft een positief resultaat in de berekende periode van 25 jaar (zie bijlage 9.3 en 9.4).
- In de financiering is rekening gehouden met het bouwbudget, de kosten voor terreinaanpassingen, inrichting en inventaris. 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. Dit is opgenomen in het businessplan.
- Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwbouw, waarvan de conclusie is dat nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis bedrijfseconomisch verantwoord is. (zie bijlage 9.5).
- De nieuwbouw zal voldoen aan isolatienormen en verbruikseisen van deze tijd. Het aanbrengen van zonnepanelen is gelet op de bosrijke omgeving niet mogelijk. Het pand wordt, net als het huidige Blauwe Vogelhuis, toegankelijk voor scouts met een beperking (een eerste schetsontwerp is toegevoegd in bijlage 9.6).
- De komende periode zal het team vrijwilligers van Scoutcentrum Buitenzorg de plannen verder uitwerken. Op basis hiervan kunnen de voorbereidende werkzaamheden voor de vervanging van het Blauwe Vogelhuis op Scoutcentrum Buitenzorg, inclusief de aanvraag van vergunningen, gestart worden.

Kosten

- Volgens de kostenraming van de architecten zijn de totale maximale kosten inclusief BTW € 1.694.000,-.
- De kosten voor nieuwbouw van een verblijfsaccommodatie zijn aanzienlijk en na overleg met de externe partij 'Subsidie Gezocht' is bij het neutrale scenario de verwachting dat op deze locatie fondswerving via subsidies mogelijk is voor een netto bedrag van € 107.000,-. Het beheerteam zal zich inspannen om relaties, betrokkenen, plaatselijke ondernemers en de gemeente te benaderen voor donaties. Uit eigen acties van het beheerteam worden giften verwacht van € 23.000,-. Verder wordt ervan uitgegaan dat voor het kampeerterrein BTW-verrekening kan plaatsvinden.
- Met aftrek van BTW, een bijdrage van subsidies en eigen acties is er een financieringsbehoefte van € 1.270.000,-.
- De totale lening bij het SN fonds zal dus € 1.270.000,- bedragen. Indien er meevallers zijn in de uitvoering van de nieuwbouw, dan zal dit in mindering worden gebracht op de benodigde lening.

Langetermijn visie ontwikkeling en exploitatie Scoutingcentrum Buitenzorg te Baarn



Beheerteam

Definitief, 2 april 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	62
1. Het kampeerterrein	63
1.1 Historisch perspectief	63
1.2 Huidige eigendom- en pachtsituatie	64
1.3 Het bos en de kampeervelden	64
1.4 Faciliteiten voor kamperende groepen	66
1.5 Labelterreinen, Goose en Scènes	67
2. Opstallen	68
2.1 Het Koetshuis	68
2.2 Het Kabouterhuis	68
2.3 Het Uilennest	69
2.4 Het Blauwe Vogel Huis	70
2.5 Overige gebouwen/faciliteiten	71
2.5.1 Boscafe	71
2.5.2 Theehuis	12
2.5.3 Milieustation	71
2.5.4 Eco-toiletten	72
3. Exploitiemodel en actuele ontwikkelingen	73
3.1 Aansturing van het centrum en de vrijwilligers	73
3.2 Gebruikers en gebruiksmogelijkheden van het centrum	74
3.2.1 Scouting	74
3.2.2 Niet Scouting	75
3.3 Onderhoudsbehoefte en vervangingsopgave	76
3.3.1 Kampeerterrein	76
3.3.2 Opstallen	76
3.3.3 Het Blauwe Vogelhuis	77
3.4 Landelijke en maatschappelijke trends	78
3.4.1 Ontwikkeling van het Scouting spel	78
3.4.2 Inzetbaarheid van vrijwilligers	79
3.4.3 Wensen aan accommodaties	79
3.5 Bedreigingen en kansen	80
4. Gewenste ontwikkeling – Visie beheerteam Buitenzorg	81
4.1 Ontwikkeling kampeerterrein	81
4.2 Ontwikkeling gebruik faciliteiten	81
4.2.1 Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis	81
4.2.2. Extra inkomsten samenhangend met de nieuwbouw	82
4.2.3 Overige nieuwe inkomstenstromen	82
4.2.4 Vertrek van het Nationaal Scouting Museum	83
4.3 Veranderingen organisatie	83
4.4 Professionalisering beheer	84
4.5 Financieel beheer	85
Gebruikte bronnen	85

Inleiding

Dit document verwoordt de lange termijn visie van het beheerteam van Scoutingcentrum Buitenzorg. In de periode 2020-2021 heeft het beheerteam de stip op de horizon ontwikkeld om te kunnen anticiperen op een aantal ontwikkelingen. Hierbij gaat het om ontwikkelingen op het centrum zelf, zoals de slechte bouwkundige staat van het bestaande Blauwe Vogelhuis maar ook om een veranderend beleid van Staatsbosbeheer van wie Buitenzorg een gedeelte van het kampeerterrein pacht en een aantal maatschappelijke trends die leiden tot een veranderende vraag naar en eisen aan kampeerfaciliteiten.

Hoofdstuk 1 begint met de beschrijving van het centrum dat ontstaan is uit het voormalige Landgoed Buitenzorg. Vanuit allereerst een historisch perspectief wordt vervolgens ingegaan op de huidige eigendoms- en pachtsituatie en de inrichting van het kampeerterrein.

Hoofdstuk 2 beschrijft de op het centrum aanwezige opstallen, de huidige functie en de actuele conditie hiervan.

Hoofdstuk 3 beschrijft het huidige exploitatiemodel van het Scoutingcentrum. Dit begint met een beschrijving hoe de vrijwilligersorganisatie aangestuurd wordt, gevolgd door een beschrijving van het huidige gebruik van het terrein en de opstallen. Dit wordt daarop aansluitend geplaatst in context van de veranderende interne en externe situatie. Aan het eind van dit hoofdstuk worden een aantal bedreigingen en kansen geschetst vanuit deze ontwikkelingen.

In hoofdstuk 4 is vanuit de gesignaleerde bedreigingen en kansen een visie ontwikkeld hoe hierop geanticipeerd kan worden door aanpassing van het exploitatiemodel van het Scoutingcentrum. Deze visie vormt het raamwerk op basis waarvan door het landelijk bestuur van Scouting Nederland besloten kan worden over de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis in 2022.

1.2 Huidige eigendom- en pachtsituatie

Het totale Scoutingcentrum bestaat uit circa 11 hectare bosgebied. Waarvan 6,2 hectare eigendom is van Scouting Nederland. Dit zijn de perceelnummers 1400 (het Koetshuis), 1115 (het Kabouterhuis) en 1143, globaal blauw omlijnd op de onderstaande kaart. De overige 4,6 hectare, het oranje omlijnde gedeelte van perceel 1323, worden gepacht van Staatsbosbeheer.



Actuele kadastrale Kaart

De pachtovereenkomst met Staatsbosbeheer is tot op heden steeds voor een periode van 10 jaar afgegeven met een optie deze steeds per 10 jaar te verlengen. De huidige overeenkomst is in 2014 afgelopen en stilzwijgend verlengd. In de afgelopen jaren zijn er samen met de rentmeester van Scouting Nederland diverse gesprekken geweest met Staatsbosbeheer om deze overeenkomst weer formeel te verlengen. In deze gesprekken heeft Staatsbosbeheer aangegeven hiertoe bereid te zijn, echter dit heeft praktisch nog niet geleid tot een nieuwe schriftelijke overeenkomst.

1.3 Het bos en de kampeervelden

De structuur van het voormalige landgoed Buitenzorg is nog steeds goed zichtbaar. Bij aankomst op het terrein vallen meteen de majestueuze eiken en beuken op. Verder op het terrein is de structuur van oude lanen nog goed zichtbaar. Op het terrein komen diverse monumentale bomen voor, waaronder een groepje zeldzame zwarte dennen. Wel begint een aantal oudere eiken, beuken en Douglas sparren in hun einde levensfase te komen. Dit vraagt om jaarlijks uitgebreid bosonderhoud om de kampeervelden veilig te houden. Het onderhoud aan het bos, net als de bestrijding van de eikenprocessierups gebeurt zo veel als mogelijk door de eigen bosploeg, enkele dagen per jaar ondersteund door professionele boomverzorgers voor het klimwerk. Het bosonderhoud wordt uitgevoerd op basis van een 25 jaar bosplan, dit plan moet in 2022 opnieuw opgesteld worden voor de komende 25 jaar.

Het gedeelte van het terrein dat gepacht wordt van Staatsbosbeheer bestaat meer uit dennen, lariks en sparren. Deze laatste zijn de laatste jaren ernstig aangetast door de droogte en dientengevolge door de letterzetter, een klein insect dat in de afgelopen jaren voor een aanzienlijke kaalslag heeft gezorgd. Daar komt bij dat Staatsbosbeheer in de afgelopen 5 jaar twee keer een grote hoeveelheid bomen gekapt heeft (productie hout). Dat, in combinatie met enkel grote stormen, heeft het voorheen dichte bos doen veranderen in veel open plekken, de opkomst van gras meer doorkijk tussen de terreinen.

Op het centrum zijn in totaal een 18-tal kampeervelden aanwezig. De velden variëren van kleine veldjes geschikt voor een paar tenten tot grotere groepsterreinen. Negen velden liggen op het eigen terrein van het centrum, de overige liggen op het gepachte gedeelte van Staatsbosbeheer.



Open vallei, eigen kampeerterrein



Pollenveld, gepacht van Staatsbosbeheer

Dankzij de jaarrond aanwezigheid van het beheerdersechtpaar kan er in principe het hele jaar gekampeerd worden. Ten behoeve van onderhoud worden de kampeergebouwen in de maanden december en januari in principe niet verhuurd. Voor groepen kampeerders en/of aanvragen van commerciële natuurscursussen wordt daarvoor op verzoek een uitzondering gemaakt.



Buizerdbos, doorkijk naar Kikkerbos gepacht van Staatsbosbeheer



Buizerdbos, gepacht van Staatsbosbeheer met nog zichtbare stormschade

1.4 Faciliteiten voor kamperende groepen

Op het terrein zijn op twee locaties sanitaire voorzieningen aanwezig. Een permanente (verwarmd en daarom 365 dagen per jaar beschikbaar) voorziening aan de Noordoost zijde van het Uilennest en een semipermanente voorziening: de eco-toiletten (beschikbaar van april t/m oktober). Naast de sanitaire units is er op een 3-tal locaties op het eigen terrein van het centrum een watertappunt aanwezig. Deze watertappunten zijn alleen in de vorstvrije periode april-oktober in gebruik.

In de zomerweken kunnen kamperende groepen gebruik maken van koelkasten, daarnaast is er de mogelijkheid de keukenfaciliteiten van het Uilennest te huren.

Op grote delen van het eigen terrein en in de gebouwen is een Wifi verbinding aanwezig. In de gebouwen is een telefoonlijn aanwezig die met name nog in gebruik is voor de brandmeldinstallatie. Mobiele telefoons van gasten kunnen worden opgeladen in, te huren, kluisjes in het Theehuis.

Gasten kunnen diverse (spel)materialen/ programma's en pionier hout huren tijdens hun verblijf. Denk hierbij aan uitgezette hikes, uitgewerkte programma's bijvoorbeeld houtsnijden, het bakken van pizza's in de houtoven maar ook keukenkasten, tafels met banken en enkele tenten zijn te huur. Tevens is er op het terrein een boogschietbaan aanwezig (waarbij instructie wordt gegeven en de pijl en boog worden verhuurd), deze ligt achter de beheerderswoning.

Buitenzorg is één van de landelijke terreinen met een permanente stookvergunning. Afhankelijk van het actuele brandgevaar mag er dus in principe jaarrond op houtvuur gestookt worden. Stookhout maar ook gas wordt verkocht op het centrum. Op iedere kampeerplek op het terrein, ook op de gepachte delen van Staatsbosbeheer, zijn aangewezen stookplaatsen (met een betonplaat) aanwezig. Er dient altijd gestookt te worden in een stalen schaal die vrij staat van de grond. Deze vuurschalen worden door het centrum ter beschikking gesteld aan de kampeersers. Naast de vuurplaatsen op de kampeerterreinen zijn er twee grote voorzieningen voor het houden van grotere kampvuren.

Naast het Blauwe Vogelhuis is een kleine kampvuurkuil met stroomvoorziening, geschikt voor gasten in een rolstoel.

Daarnaast is er de grote kampvuurkuil met stroomvoorziening ten behoeve van de onder meer de grotere evenementen. De grote kampvuurkuil is een soort amfitheater met een capaciteit van circa 800 personen. Tijdens de Landelijke Scouting Wedstrijden wordt dit dikwijls nog eens uitgebreid naar circa 1.000 plaatsen.

1.5 Labelterreinen, Goose en Scènes

Scoutcentrum Buitenzorg is een van de verenigingsterreinen van Scouting Nederland. De verenigingsterreinen van Scouting Nederland hebben zich met een 24-tal grotere en kleine kampeerterreinen van andere organisaties verenigd tot een netwerk van zogenaamde Scouting Labelterreinen. Deze labelterreinen moeten voldoen aan een aantal kwaliteitskenmerken en daarom werken zij samen en wisselen kennis uit.

Europees werkt Buitenzorg samen met andere Europese Scoutcentra in het zogenaamde Goose netwerk. Hierbij moet worden gedacht aan centra zoals Kandersteg in Zwitserland of Naesbycentret in Denemarken. Ook dit netwerk is belangrijk voor het delen van kennis en ervaringen bij het managen van een internationaal Scoutcentrum. In het verleden heeft Buitenzorg in de zomermaanden regelmatig ondersteuning gehad van internationale stafleden die voor een periode van enkele weken of maanden als uitwisseling meewerkten op het Scoutcentrum. In de afgelopen paar jaar is het om allerlei redenen, waaronder Corona, niet meer gelukt om internationale staf in te zetten.

Sinds 2019 mag Buitenzorg het SCENES label voeren. SCENES staat voor Scout Centres of Excellence for Nature, Environment and Sustainability. SCENES Centra bieden scouts de mogelijkheid om in een natuurlijke omgeving te kamperen en deel te nemen aan milieueducatieprogramma's. Zo streeft Buitenzorg bij het beheren van het Scoutcentrum naar bescherming van de omgeving en minimalisering van de milieu impact, zodat kampeersers duurzaam kamperen en duurzaam kampbeheer ervaren.



2. Opstallen

2.1 Het Koetshuis

Het Koetshuis (1875) is een rijksmonument. Opvallend aan het gebouw is de dakruiter die een ingebouwde klok heeft, deze is rond 1876 geplaatst. Het koetshuis is in 1949 verbouwd tot woning/kantoor. In zijn huidige vorm is de woning in gebruik als beheerderswoning er is in het kantoor van het Scoutcentrum sinds 1993 ook het Nationaal Scouting Museum (1993) en sinds 2009 een Scoutshop (in huidige vorm) gevestigd.

In 2020 is de buitenzijde van het Koetshuis grondig gerestaureerd, waaronder de vernieuwing van het dak, de dakruiter en het stuc- en schilderwerk.



Het Koetshuis

2.2 Het Kabouterhuis

Het Kabouterhuis (bouwjaar vermoedelijk eind 19^e eeuw) is een gemeentelijk monument en sinds 1954 in gebruik bij scouting. Het is de voormalige dienstwoning van Landgoed Buitenzorg en biedt plaats aan maximaal twintig gasten. In zijn huidige vorm beschikt het Kabouterhuis maar over een verblijfruimte en één slaatzolder naast een keuken, 2 douches, 2 wastafels en twee toiletten. Het gebouw is niet geschikt voor het gebruik door mindervalide personen. Het Kabouterhuis is meerdere malen grondig opgeknapt. De buitenkant van het Kabouterhuis is in 2016 gerenoveerd.

Aan de kopse kant is het Plophok gecreëerd. Dit is de verblijfplaats voor de kampstaf, wanneer ze op het terrein aanwezig zijn. Het biedt een keuken, douche, en toilet. De staf slaapt in de “Nestkastjes” (onverwarmde houten blokhutjes) die naast het plophok staan. Hierin zijn 6 bedden gemaakt.



Kabouterhuis gezien vanaf het Plopshok (kampstaf verblijf)



Nestkastje - stafverblijf

2.3 Het Uilennest

Het Uilennest is uitsluitend te huur als dagverblijf en is geschikt voor ongeveer 25 personen. Het bevat een grote, ook apart te verhuren, keuken met beperkt inventaris en een ruime speelzaal voorzien van tafels, stoelen en een houtkachel. Het gebouw is verwarmd. Aan de zijkant van het gebouw bevinden zich twee doucheruimten met elk 3 douches en een grote wasbak. De douches, 4 toiletten en een urinoir, een invalide toilet met douche is voor alle kampeergasten van Scoutcentrum Buitenzorg. Aan de ander zijde van het gebouw en op de zolder is het magazijn en een kleine werkplaats van het centrum gevestigd. Het Uilennest is in zijn huidige vorm ontstaan na een grote verbouwing in de jaren negentig en een verdere renovatie in 2014.



Uilennest (op de achtergrond)

2.4 Het Blauwe Vogel Huis

Het Blauwe Vogelhuis (1965) is een volledig ingerichte accommodatie voor maximaal 65 personen. De ideale groepsaccommodatie voor zowel grote scoutinggroepen als basisscholen. De accommodatie is volledig gelijkvloers en daarmee ook geschikt voor mensen met een handicap. Het gebouw heeft een keuken met industriële apparatuur waar je voor groepen tot 150 personen goed kan koken.

Het Blauwe Vogelhuis biedt een grote zaal (23 x 8 meter) met open haard. Deze ruimte kan in tweeën worden gedeeld d.m.v. een schuifwand. Langs de randen van de grote zaal bevinden zich een 8-tal slaapzalen. Naast de ruime keuken zijn er twee sanitaire ruimtes, elk met wastafels, 2 douches en 3 toiletten.



Blauwe Vogelhuis

2.5 Overige gebouwen/faciliteiten

2.5.1 Boscafe

Het Boscafe is een houten gebouwtje dat voorheen als dagverblijf ruimte werd verhuurd. Thans is het in gebruik als opslag van bos- en tuingereedschap en houten palen en schaaldelen. De staat van onderhoud / conditie van het Boscafe is matig.

2.5.2 Theehuis

Een overkapping vast gebouwd aan de nestkastjes behorende bij het Plophok. Het wordt gebruikt als verzamelpunt en groepen worden hier geïnformeerd over SCENES. Sinds 2020 staan in het theehuis kluisjes die verhuurd worden aan de gasten zodat zij hun telefoons en powerbanks kunnen opladen.



Het Theehuis: milieu educatie en kluisjes

2.5.3 Milieustation

Tegenover het magazijn aan de zuidwest zijde van het Uilennest staat een afgesloten en overkapte opslag voor het stookhout, gasflessen en brandstoffen. Direct hiernaast staat een glascontainer, containers voor PET flessen en een container voor as. Aan het Uilennest vast gebouwd staat nog een overkapping met koelkasten die in de zomerweken gebruikt kunnen worden door de kamperende groepen. Vlak bij het milieustation ligt een overkapte opslag voor het pionierhout dat gehuurd kan worden door de gasten.



Milieustation en stookhout opslag



Opslag pionierhout met uitzicht op het Uilennest

2.5.4 Eco-toiletten

Op de verste grens van het eigen terrein van Buitenzorg, tussen het Sparrenbos en het Olifantenbos staat een sanitaire unit met 4 toiletten en een wasbak. De naam eco-toiletten komt van het naast gelegen “Eco-bos” en slaat niet op de unit zelf, deze sanitaire unit is namelijk via een persput aangesloten op het riool. Bij grote evenementen en in de zomerweken kan de capaciteit van de sanitaire voorzieningen uitgebreid worden met toiletwagens die daar aangesloten kunnen worden op het drinkwaternet en het persriool. De Eco-toiletten zijn officieel een tijdelijke voorziening die jaarlijks in de winter verwijderd zou moeten worden. In praktijk is het reeds tientallen jaren al een gedoogde permanente voorziening. Deze voorziening is belangrijk om met name de verste kampeervelden, op het terrein van Staatsbosbeheer, te kunnen voorzien van water en sanitaire voorzieningen.



Eco toiletten aan de rand van het Olifantenbos, de recente houtkap van SBB (jan 2022) nog zichtbaar

3. Exploitatiemodel en actuele ontwikkelingen

3.1 Aansturing van het centrum en de vrijwilligers

In de huidige situatie wordt het Scoutcentrum volledig gerund door vrijwilligers, waarbij alle formele bevoegdheden, zoals het aangaan van overeenkomsten, zijn belegd bij de vereniging Scouting Nederland en niet bij de vrijwilligers van het Scoutcentrum. Het beheerteam vormt voor het Scoutcentrum een soort managementteam dat invulling geeft aan het beheer en de exploitatie van het Scoutcentrum. Het beheerteam bestaat uit een beheerders echtpaar, twee namens het landelijk bestuur van Scouting Nederland benoemde leden (voorzitter en penningmeester) en 2- tot 4-tal leden benoemd door het beheerteam zelf. Het beheerdersechtpaar is aangesteld door Scouting Nederland en woonachtig op het centrum. Als (vrijwilligers)vergoeding voor de dagelijkse aanwezigheid en uitvoering van diverse taken op het gebied van beheer en exploitatie van het centrum is aan het beheerdersechtpaar de woning in het Koetshuis kosteloos ter beschikking gesteld. Het eerste aanspreekpunt voor het beheerteam bij het Landelijk Service Centrum (LSC) is de rentmeester van Scouting Nederland met daarnaast het hoofd financiën. Beiden zijn beroepskrachten in dienst bij het LSC.

In de weekenden en vakantieweken dat het terrein en/of de gebouwen verhuurd zijn wordt een belangrijk deel van de taken van het beheerders echtpaar uit handen genomen door de dan op het terrein aanwezige vrijwilligers. Hierbij gaat het om kampstaf, klus- en bosploeg en het bemannen van de Scoutshop. We zijn trots op al onze vrijwilligers, want zonder hun inzet kan het centrum niet bestaan. Elke vrijwilliger draagt op haar/zijn manier een steentje bij om het centrum te onderhouden, voort te laten bestaan en om de gasten te ontvangen c.q. te begeleiden in hun (scouting)buiten-ervaring. We hebben momenteel 63 actieve vrijwilligers, waarbij de man/vrouw verhouding 32/31 is. Meer dan de helft van de vrijwilligers is boven de 50 jaar (en dat voor een jeugdvereniging). Ruim een derde van de vrijwilligers is al meer dan 10 jaar actief op Buitenzorg. Het merendeel van de vrijwilligers komt uit de regio van Utrecht, maar overall komen ze vanuit het hele land (van Groningen tot aan Maastricht).

Het gebruik van het Scoutcentrum is in de afgelopen 15 jaar sterk gegroeid in aantallen overnachtingen en dagverhuur. Daarmee is ook het aantal taken c.q. de belasting (vanuit een verwachte 24/7 beschikbaarheid) voor het beheerdersechtpaar steeds verder toegenomen. Resultaat hiervan was een burn-out van één van de beheerders eind 2018, dit overigens in navolging van eerdere gevallen van overbelasting van beheerders op andere verenigings- en labelterreinen. Door het beheerteam van Buitenzorg is daarom in 2019 een onderzoek gestart naar hoe de exploitatie, binnen de bestaande randvoorwaarden en afspraken met Scouting Nederland, anders kan worden ingevuld. Uitgangspunt was hierbij het huidige model met een vrijwillig beheerdersechtpaar, waarbij op zoek is gegaan naar een andere managementstructuur om de totale hoeveelheid werk en verantwoordelijkheden behapbaar te houden voor alle vrijwilligers. Het onderzoek is uitgevoerd door een werkgroep, onder aansturing van het beheerteam, met een brede afspiegeling van de gehele groep vrijwilligers. De resultaten zijn vastgelegd in een plan '20-'25, waarmee Buitenzorg een nieuwe, meer toekomst bestendige weg is ingeslagen. De belangrijkste verandering die zijn doorgevoerd naar aanleiding van het plan '20-'25, zijn het opzetten van diverse teams die elk een groot deel van de uitvoerde taken van het beheerdersechtpaar en het beheerteam kunnen overnemen. Het beheerteam is daarmee veel meer in een aansturende (management) rol terecht gekomen. Voorbeelden zijn een team HRM, team reserveringen, team financiën, team kampstaf-coördinatie, het bos-en klusteam, team communicatie, team programma, team Scoutshop en een team internet/telefonie. Ieder team heeft een coördinator die onder verantwoordelijkheid

van een beheerteamlid zijn team aanstuurt als meewerkend voorman /-vrouw. Gezien de grote hoeveelheid tijd die wordt gevraagd van de vrijwilligers die de reserveringen van het Scoutcentrum verwerken en hiervoor het telefonisch aanspreekpunt zijn (gemiddeld 1 à 2 uur per dag, op de doordeweekse dagen), is voor die taak een vrijwilligersvergoeding beschikbaar gesteld.

3.2 Gebruikers en gebruiksmogelijkheden van het centrum

3.2.1 Scouting

Jaarlijks verwelkomt Buitenzorg gemiddeld vele scouts voor een kampeeractiviteit van één of enkele dagen. Bij elkaar circa 16.000 overnachtingen per jaar. In de jaren 2020 en 2021 is hierin een forse dip gekomen door de beperkingen vanuit de landelijke overheid bij de bestrijding van de Covid-19 pandemie. De verwachting is echter dat dit een uitzonderlijke situatie is geweest die geen blijvende impact heeft op het aantal scouts dat gebruik maakt van Buitenzorg.

De gebruikers zijn te verdelen in individuele groepen die van de herfst tot aan de zomer een weekendje komen kamperen, de zomer (vakantie)weken waarbij groep over het algemeen een volle week komen kamperen en de grote regionale of landelijke evenementen of bijeenkomsten zoals bijvoorbeeld de HIT, regionale- en Landelijke Scoutingwedstrijden en voorbereidingsweekenden voor bijvoorbeeld de Wereld Jamboree. Naast de echte scoutinggroepen wordt het Scoutcentrum ook met regelmaat bezocht door groepen van scoutingvrienden, leiding en scouting families.

Vanwege de omvang van het Scoutcentrum is Buitenzorg uitermate geschikt voor groepskampen waarbij enkele spelonderdelen verblijven in kampeerhuizen en andere speltakken op de kampeerterreinen.

Vanwege de centrale ligging van Buitenzorg en de goede aansluiting op het spoor, is het Scoutcentrum ook geliefd bij internationale groepen. Jaarlijks ontvangt Buitenzorg onder meer Engelse, Duitse en Franse scoutinggroepen. De Engelse groepen komen veelal via een bemiddelingsorganisatie voor Engelse scouts: Venture Abroad, die dan kampeerplaatsen en soms gebouwen voor meerdere weken huurt.

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoeveel scouting bezoekers er gemiddeld, in welke maanden overnachten op Buitenzorg, toegedeeld aan de kampeerhuizen en het kampeerterrein. Deze cijfers zijn het gemiddelde van 2018 en 2019, dus pre-Corona. Daarnaast worden de terreinen en gebouwen als het Uilennest regelmatig ook verhuurd voor dagverbruik, dit gebruik is niet opgenomen in onderstaande tabel.

	Kampeertreinen	Kabouterhuis	Blauwe Vogelhuis
Januari	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen
Februari	77	63	241
Maart	237	58	284
April	1.202	103	433
Mei	666	71	201
Juni	1.431	96	132
Juli	6.146	247	589
Augustus	1.645	157	254
September	764	59	187
Oktober	144	89	233
November	259	75	245
December	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen
Totaal scouts	12.571	1.018	2.799

Omdat Buitenzorg een Scoutcentrum is krijgt Scouting in principe altijd voorrang op niet-scouts bij de verhuur van terreinen of gebouwen.

3.2.2 Niet Scouting

Naast de verhuur aan scoutinggroepen, maken steeds meer niet-scouts gebruik van de faciliteiten op Buitenzorg. Traditioneel zijn dat al vele jaren de scholen die in het voor- en najaar gebruik maken van het Blauwe Vogelhuis. Daarnaast zijn er met regelmaat allerlei buitensport bedrijven te vinden op Buitenzorg zoals bijvoorbeeld Bever Zwerfsport, XL-Adventure, de Natuur kok, Extreme Survival en de Kampvuur kok. Enkele malen per jaar wordt het gehele terrein verhuurd aan een grote groep vrijwilligers die in ruil voor hun verblijf een weekend meewerken in het bosonderhoud. In de laatste zomerweek ontvangen we traditioneel studenten van de Hogeschool Utrecht voor hun introductieweek. Sinds 2021 wordt in de laatste zomer weken een grote groep niet-scout zomerkampen (Be Active) ontvangen.



Sinds 2019 is Buitenzorg een samenwerking aangegaan met Kind & Co, een Baarnse buitenschoolse opvang, die drie middagen per week (maandag, dinsdag en donderdag) gebruik maakt van het Uilennest.

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoeveel niet-scouting bezoekers er gemiddeld, in welke maanden overnachten op Buitenzorg, toegedeeld aan de kampeerhuizen en het kampeerterrein. Deze cijfers zijn exclusief de Corona jaren 2020 en 2021. Daarnaast worden de terreinen en gebouwen als het Uilennest regelmatig ook verhuurd voor dagverbruik, dit gebruik, waaronder de BSO, is niet opgenomen in onderstaande tabel.

	Kampeerterreinen	Kabouterhuis	Blauwe Vogelhuis
Januari	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen
Februari	0	0	0
Maart	59	0	0
April	13	0	0
Mei	254	20	143
Juni	99	56	297
Juli	7	0	0
Augustus	530	64	120
September	118	49	220
Oktober	2	15	190
November	10	24	136
December	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen	Onderhoud gebouwen
Totaal niet-scouts	1.092	288	1.106

In de Corona jaren 2020 en 2021 is het totaal aantal overnachtingen fors lager geweest als gevolg van de opgelegde beperkingen vanuit de overheid. In onderstaande tabel zijn de totale aantallen overnachtingen van de jaren 2018 tot en met 2021 gegeven.

2018	2019	2020	2021
19.139	18.467	2.300	13.230

Uit bovenstaand overzicht valt af te leiden dat het Blauwe Vogelhuis bijna het gehele jaarrond verhuurd is. Het Kabouterhuis is door zijn beperktere mogelijkheden minder goed te verhuren en weinig in trek bij niet-scouts.

3.3 Onderhoudsbehoefte en vervangingsopgave

3.3.1 Kampeerterrein

Het kampeerterrein, voor wat betreft het bos, wordt jaarlijks onderhouden. Dat wil zeggen dat aan de hand van het 25-jaar bosplan gekapt en aangeplant wordt. In algemene zin kan worden gezegd dat steeds meer van de oudere bomen aan hun einde levensduur komen. Dit geldt voor de oude eiken en beuken langs de oude lanen maar ook voor de Douglas sparren op het Movavedo veld en het Sparrenbos. Als gevolg van de droge zomer in 2019 en 2020 zijn veel lariksen en fijnsparren bezweken door aantasting van de letterzetter. Dit heeft geleid tot een opener bos. Desalniettemin is het eigen kampeerterrein overall nog steeds in een goed onderhouden staat. Dat geldt wat minder voor het stuk bos dat van Staatsbosbeheer wordt gepacht. Dat gedeelte van het kampeerterrein vraagt door de houtkap (en de sporen die de rooimachines achter hebben gelaten), droogte schade en stormschade om veel meer onderhoud. Eigenlijk is dit aan Staatsbosbeheer, praktisch komt het er op neer dat de vrijwilligers van Buitenzorg hier tijd en energie in moeten stoppen om het terrein geschikt te maken/houden om veilig te kunnen kamperen.

De sanitaire voorzieningen bij de eco toiletten zijn in 2018 geheel opgeknapt, op zichzelf functioneert dit geheel, echter op korte termijn zal de pomp in de persput moeten worden vervangen, daarnaast is de capaciteit van de sanitaire voorzieningen onvoldoende bij grote evenementen als de LSW en tijdens de zomerweken met een vol kampeerterrein. De capaciteit van de watertoevoer (diameter van de waterleiding) is dan ook ontoereikend, waardoor de druk weg valt en er nauwelijks meer water uit de kraan komt. Bij een komende ingreep in het terrein ten behoeve van het Blauwe Vogelhuis zou het goed zijn om tenminste voorzieningen aan te brengen dat de water toevoer naar de achterzijde van het terrein verbeterd kan worden.

Omdat er op het terrein dat gepacht wordt van Staatsbosbeheer geen water en sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, is er in drukke perioden een behoorlijke toeloop naar de eco toiletten. Aan het tekort dat daar ontstaat zou tegemoet kunnen worden gekomen door of de capaciteit van de eco toiletten te vergroten of elders op het terrein van Staatsbosbeheer nieuwe voorzieningen aan te brengen. Dat laatste is overigens vooralsnog niet toegestaan binnen de huidige pachtovereenkomst.

3.3.2 Opstallen

Het Koetshuis en het Kabouterhuis zijn vrij recent aan de buitenkant gerenoveerd, de conditie van beide gebouwen is gegeven de leeftijd van de gebouwen prima. Omdat het beiden monumentale panden zijn met veel houtwerk en nog enkel glas, is het energieverlies in deze gebouwen groot en is er veel terugkerend schilder onderhoud aan deze gebouwen. Omdat het aanzicht van beide gebouwen beschermd is brengt onderhoud daarom veelal extra kosten met zich mee. In januari 2022 is een gedeelte van het riool op de voorzijde van het terrein vervangen na een verstopping als gevolg van boomwortels die de oude gres buizen waren binnengedrongen. Tegelijkertijd met die actie is een laatste stuk stalen waterleiding vervangen (was nog noodzakelijk vanuit het legionella preventieplan). De ondergrondse infrastructuur bij deze gebouwen is daarmee weer op orde, het enigste aandachtspunt blijft de gasaansluiting in het Kabouterhuis. Mogelijk dat hier nog een stuk gasbuis moet worden vervangen door de netbeheerder Stedin (in beeld gekomen na een gaslek op het terrein nabij het Blauwe Vogelhuis in februari 2022).

Het Uilennest en de aangebouwde sanitaire voorzieningen zijn enkele jaren geleden fors opgeknapt, de verblijfsruimte ten behoeve van de BSO is in 2019 op kosten van de BSO verder kind veilig gemaakt.

De onderhouds- c.q. vervangingsbehoefte van Blauwe Vogelhuis vraagt om meer uitleg, dit is uitgewerkt in paragraaf 3.3.3. De overige opstallen zoals de nestkastjes, het boscafe en de nodige

overkappingen voor opslag worden hier verder niet beschouwd. Deze onderhoudskosten van deze voorzieningen zijn verwaarloosbaar klein ten opzichte van de stenen gebouwen.

3.3.3 Het Blauwe Vogelhuis

Het Blauwe Vogelhuis is al enige jaren in een slechte conditie. Het noodzakelijk onderhoud wordt gedaan om het gebouw droog en veilig te houden, echter dat is af en toe dweilen met de kraan open. Door de bouwwijze met veel enkel glas is het gebouw zeer energie onzuinig. Het dak is aan vervanging toe net als delen van de houten vloer. De CV ketel is al lang over zijn normale levensduur heen en kan het elk moment begeven. Het type vloer en de baksteen aan de binnenzijde maakt dat het gebouw er smoezelig uit ziet. De staf en beheerders worden hier regelmatig op gewezen door huurders en voor scholen is dit een reden om op zoek te gaan naar andere accommodatie. Gezien de staat van het gebouw is opknappen weinig kosten effectief. Daarom wordt er al enkele jaren gewerkt aan de plannen voor nieuwbouw.

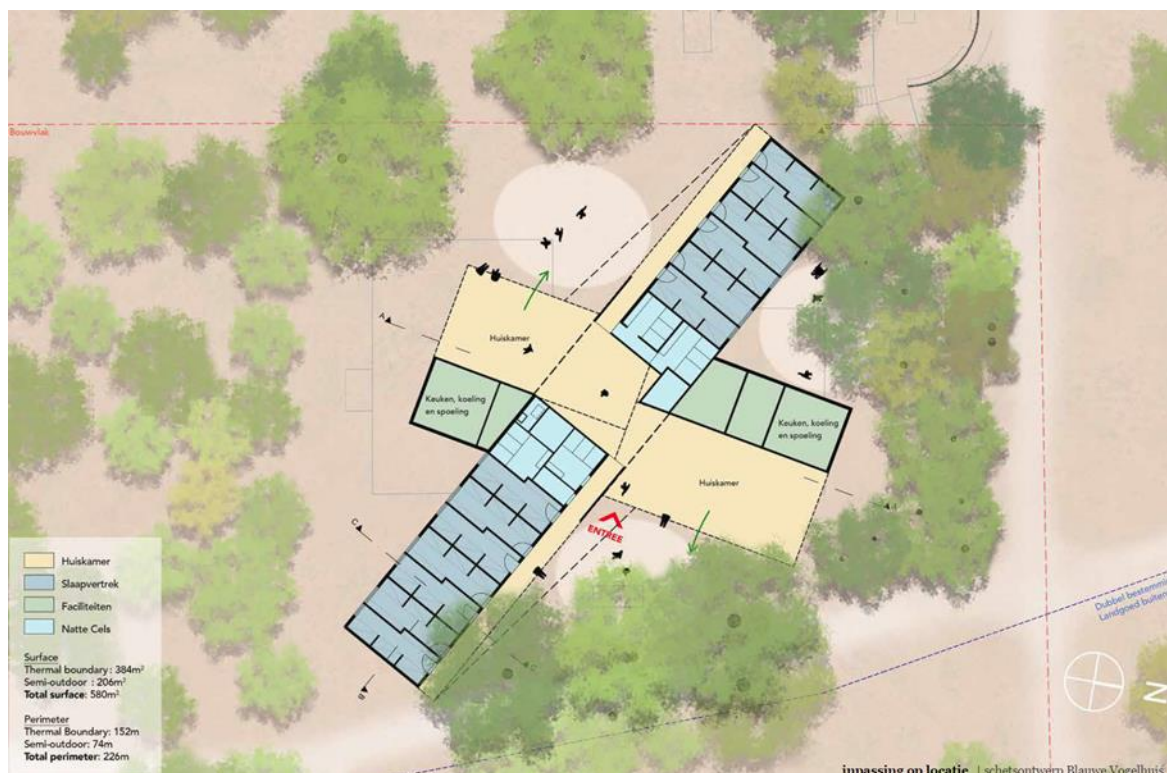
Inmiddels is er een schetsontwerp en business case voor een nieuw gebouw opgesteld door een bouwcommissie vanuit Buitenzorg. Dit plan is een antwoord op de trends, de eisen / wensen die gasten aan accommodaties stellen tegenwoordig, zoals beschreven in de paragrafen 3.4. Tevens wordt er met dit plan geanticipeerd op de bedreigingen en kansen beschreven in paragraaf 3.5 en op nieuwe gebruiksmogelijkheden die kunnen bijdragen aan een voldoende en stabiele inkomstenstroom voor het Scoutcentrum als geheel. Deze veranderende omstandigheden en de forse investeringen in de nieuwbouw roept de vraag op of de huidige manier waarop het Scoutcentrum wordt geëxploiteerd en beheerd met alleen vrijwilligers nog steeds passend is. Hierop wordt verder in gegaan in de paragrafen 4.3 en 4.4.



Impressie schetsontwerp nieuw BVH



Inmiddels is het beheerteam van Buitenzorg sinds het voorjaar van 2021 opnieuw in gesprek gekomen met het landelijk bestuur van Scouting Nederland over de nieuwbouwplannen van het Blauwe Vogelhuis. In een overleg in juni 2021 is het pad naar goedkeuring en financiering van de nieuwbouw besproken. Het landelijk bestuur is het eens met het beheerteam dat vervanging van het Blauwe Vogelhuis noodzakelijk is voor de lange termijn levensvatbaarheid van Buitenzorg. De eerste stap naar de formele besluitvorming hierover is gezet in de Landelijke Raad van december 2021. Definitieve besluitvorming wordt voorbereid voor de landelijke Raad van juni 2022. Parallel hieraan wordt het ontwerp en begroting van de nieuwbouw onder leiding van de bouwcommissie van Buitenzorg verder uitgewerkt tot besteksgereed en wordt er met hulp van het landelijk bestuur gewerkt aan fondsenwerving. Dit document, met de lange termijn visie van het beheerteam van Buitenzorg, maakt onderdeel uit van het dossier dat ten grondslag ligt aan de definitieve besluitvorming over de nieuwbouw.



Schetsontwerp nieuw BVH

3.4 Landelijke en maatschappelijke trends

3.4.1 Ontwikkeling van het Scouting spel

Vanuit Scouting Nederland is een toekomstvisie #Scouting2025 beschikbaar: *Scouting voegt waarde toe aan de samenleving door scouts uit te dagen zich te ontwikkelen en daarbij met elkaar veel plezier te beleven*. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de website van Scouting Nederland. Buitenleven en buiten spelen maken nadrukkelijk onderdeel uit van de toekomstvisie. De verenigingssterreinen (naast natuurlijk de vele overige scouting kampeertreinen) bieden de faciliteiten om deze visie in praktijk te brengen. Naast dat kamperen een wezenlijk onderdeel van het scoutingspel, faciliteert Buitenzorg ook dagactiviteiten zoals het koken op houtvuur en natuureducatie. Inmiddels zijn er verschillende private bedrijven die dit soort activiteiten commercieel aanbieden op de locatie Buitenzorg.

Vanuit de recente Corona crises is een sterke toename van de interesse naar het buitenleven waargenomen. Niet alleen Scouting anticipeert op deze naar verwachting blijvende trend, er is ook een bredere toename van de vraag naar primitieve kampeerterreinen waargenomen. Dit biedt kansen voor Buitenzorg in de scouting-luwe periode in augustus.

3.4.2 Inzetbaarheid van vrijwilligers

Buitenzorg is zich zeer bewust van het moeten blijven investeren in zijn vrijwilligers. Zowel behoud als uitbreiding van het team is een actueel thema gezien veranderingen in de belastbaarheid en behoeften van onze vrijwilligers, naast een veranderende vraag van onze gasten. Een goede leeftijdsopbouw in het team is belangrijk om Buitenzorg in de toekomst draaiende te kunnen houden. Waar oudere stafleden ervaring inbrengen is verjonging van met name de kampeerstaf belangrijk om aansluiting blijven houden bij de belevingswereld van de jeugd en maatschappelijke ontwikkelingen (zoals het gebruik van social media).

Momenteel wordt er vanuit Buitenzorg veel energie gestoken in het werven van nieuwe vrijwilligers. Dit krijgt in 2022 een boost door deelname aan het project *Meer vrijwilligers in korte tijd* van Scouting Nederland.

3.4.3 Wensen aan accommodaties

Bij het ontwikkelen van de business case en programma van eisen voor het nieuwe Blauwe Vogelhuis hebben wij een aantal vaste gebruikers gevraagd welke verbeteringen zij in een nieuwe accommodatie zouden willen zien. Bij deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen het gebruik door scouts en het gebruik door niet-scouts. Hierbij is ook gekeken naar groepen niet-scouts waarvoor Buitenzorg op dit moment nog niet in beeld is maar die wel interesse zouden kunnen hebben in doordeweeks dag gebruik van een gebouw in een bosrijke omgeving. Een en ander is in detail uitgewerkt in het programma van eisen voor de nieuwbouw, hieronder zijn enkele belangrijk trends benoemd.

Daar waar bij het kamperen waarde wordt gehecht aan het primitieve karakter wordt bij de verhuur juist waarde gehecht aan een toenemende mate van comfort, gemak en ontzorgen. Dat uit zich in wensen als bezorging van boodschappen of het af willen nemen van catering. Vanuit het oogpunt van effectief gebruik van de aanwezige tijd is er een toenemende vraag naar de afkoop van de schoonmaak. Op dit aspect zit een win-win als het gaat om het kunnen garanderen van een schone accommodatie bij aankomst. Vanuit de overheid worden de regels op het gebied van brandveiligheid en hygiëne, waaronder Legionella preventie en recentelijk de Corona maatregelen steeds strenger. Steeds meer gebruikers, zeker ook bij gebruik door bedrijven, hechten waarde aan het aspect duurzaamheid. Een energie neutraal gebouw biedt op dat punt meerwaarde.

Qua indeling van de nieuwbouw is er de wens om de ruimtes flexibel te kunnen indelen, uiteraard voorzien van Wifi en voldoende mogelijkheden om elektronische apparatuur op te laden. De directe toegankelijkheid tot een eigen speelveld en kampvuurplaats is ook een nadrukkelijke wens. Voor Scouting groepen is de betaalbaarheid van de accommodatie belangrijk. Uit een onderzoek van HTC naar de verhuurprijzen die kampeerhuizen in de omgeving van Baarn hanteren, blijkt dat er ruimte is voor een prijsverhoging bij het aanbieden van een hoger kwaliteitsniveau dan het huidige Blauwe Vogelhuis.

Met het oog op de lange termijn ontwikkeling van het kampeerterrein hebben we ook de kamperende groepen gevraagd naar de tips en tops van ons terrein. Bij zowel de kamperende scouts als de niet-scouts staat het primitieve “terug naar de basis” centraal. Dicht bij de natuur en genieten van de rust die natuur biedt. Het kunnen beschikken over drinkwater, toiletten, wasgelegenheid en

vuur is een *must* voor kampeerders. Een wens is dit soort voorzieningen ook achter op het Staatsbosbeheerterrein ("wat dichterbij") te hebben. In de zomerperiode en tijdens de coronapandemie is er behoefte aan een veel grotere hoeveelheid sanitair dan thans aanwezig op het terrein. Verder is er vanuit de gasten de wens om afval te scheiden en kennis te nemen van duurzaamheid in het beheer en de exploitatie van het Scoutcentrum.

Voor kamperende groepen, en in het bijzonder in de winter en het vroege voorjaar, is er vraag naar het kunnen huren van keukenfaciliteiten. Op dit moment kunnen we dit aanbieden in het Uilennest maar dat is slechts een oplossing voor één groep tegelijkertijd.

3.5 Bedreigingen en kansen

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste bedreigingen en kansen zoals die gezien worden door het beheerteam samengevat. Hierbij worden kansen gezien en beschreven als een positieve ombuiging van gesignaleerde bedreigingen.

	Bedreiging	Kans
Landelijke trend: meer behoefte aan Buitenleven	SBB wil niet mee werken aan een nieuwe langjarige pacht- of koopovereenkomst	Uitbreiding kampeer mogelijkheden op BZ. i.o. SBB uitbreiding oppervlakte kampeerterrein.
Eisen vanuit gebouw huurders	Huidig voorzieningen niveau BVH en Kabouterhuis onvoldoende.	Met nieuw BVH aansluiten of gewenst voorzieningen niveau
Omvang BVH	80% groepen < 40 personen 20% groepen > 40 personen BVH niet splitsbaar	BVH splitsbaar maken voor 2 huurders (dubbele voorzieningen); netto toename bezetting
Strengere wettelijke eisen aan drinkwater- en sanitaire voorzieningen.	Geen uitbreidingsmogelijkheden op SBB terrein (huidige situatie, oplosbaar met mobiele units)	Gelijk met nieuwbouw BVH (en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning, Voorzieningen bij eco-toiletten uitbreiden/verbeteren.
Veranderende inzetbaarheid vrijwilligers	Gebrek aan continuïteit en langdurig beschikbare deskundigheid bij vrijwilligers.	Uitwerken andere organisatievormen, bijvoorbeeld vergelijkbaar met Kandersteg (short-timers, long timers en work parties).
Sturing op gezonde financiën	Beheerteam heeft geen inzicht in en invloed op doorberekende kosten en afschrijvingen (achteraf) vanuit het LSC.	Beheerteam betrekken en informeren zodat gestuurd kan worden op de kosten binnen de exploitatie en op betere overeenkomsten.
Gebouw verhuur als noodzakelijke inkomstenbron voor overall exploitatie BZ	Vervanging BVH noodzakelijk, huurders gaan naar andere locaties ivm slechte conditie BVH.	Nieuwe BVH inzetten voor meer niet-scouts gebruik op doordeweekse dagen met een veel hoger service niveau (buiten- teamdag / trainingslocatie) en veel hogere dagopbrengsten.

Toegenomen vraag naar enkele overnachtingen voor trekkende (niet-)scouts	Huidige beperkingen vanuit Omgevingsvergunning.	Verhuur eenvoudige verblijfsruimtes (à la nestkastjes) en/of keukentjes; aansluiting op fietsnetwerk en/of groen gids.
Vertrek Landelijk Scouting museum naar Zeewolde	Leuke activiteit voor onze gasten.	Vrij komende ruimte mogelijk te exploiteren als bijvoorbeeld vergaderruimte en/of uitbreiding Scoutshop mogelijk
Het ontbreken van een werkgever-werknemer relatie met de beheerders	Geen ondersteuning of begeleiding bij ziekte, minder sturingsmogelijkheid op functioneren van beheerder.	Lage kosten, weinig financieel risico bij ziekte, alleen een vrijwilligersvergoeding (vrij wonen) voor de beheerders.

4. Gewenste ontwikkeling – Visie beheerteam Buitenzorg

4.1 Ontwikkeling kampeerterrein

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 pacht het Scoutcentrum op dit moment een 4.2 hectare bos van Staatsbosbeheer, effectief ongeveer de helft van de beschikbare kampeerterreinen. Belangrijk voor de verhuur van het Blauwe Vogelhuis is de beschikbaarheid van speel- en kampeervelden direct naast deze accommodatie. In de huidige situatie wordt aan die vraag voldaan, echter de onzekerheid of het terrein van Staatsbosbeheer ook op de langere termijn beschikbaar blijft voor kamperen c.q. exploitatie vanuit het Scoutcentrum is onzeker. Vanuit het beheerteam en de Rentmeester van Scouting Nederland is er in de afgelopen jaren herhaaldelijk aangedrongen op verlenging van de pachtovereenkomst. Vanuit Staatsbosbeheer komt er echter nauwelijks reactie en als het dan eenmaal lukt in gesprek te komen dat laat Staatsbosbeheer de afgesproken acties liggen met de argumentatie “tijdgebrek oftewel geen prioriteit bij de personen die in actie moeten komen”. Het huidige gebruik door het Scoutcentrum wordt weliswaar gedoogd, echter voor besluitvorming over de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis is het wenselijk om zekerheid te verkrijgen over de gebruiksmogelijkheden op de lange termijn. In de gesprekken die in de zomer 2021 zijn gevoerd is geopperd dat Scouting Nederland het thans gepachte terrein en liefst nog één hectare of meer zou willen kopen. Dit is geen noodzaak voor de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis maar het zou de situatie wel meteen toekomst vast maken en extra mogelijkheden scheppen voor de toekomst. In dat geval zou het bijvoorbeeld eenvoudige mogelijk worden om meer permanente voorzieningen voor sanitair en drinkwater aan te leggen achter op het terrein en wordt het gemakkelijker om het terrein af te sluiten voor (ATB) fietsers en hondenbezitters die hun hond los laten lopen op de kampeerterreinen.

4.2 Ontwikkeling gebruik faciliteiten

4.2.1 Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis

Nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis is noodzakelijk. Niet alleen omdat het oude gebouw geheel versleten is en het niet meer economisch rendabel is het oude gebouw te renoveren. Wellicht veel belangrijker nog is dat de verhuurinkomsten van het Blauwe Vogelhuis essentieel zijn voor een zelfstandige rendabele exploitatie van het Scoutcentrum als geheel. Het bijna de helft van de verhuurinkomsten komt van de doordeweekse niet-scouting gebruikers.

De oorzaak van het hoge niveau aan vaste lasten (onderhoud en energieverbruik) van het Scoutcentrum zijn de monumentale opstallen zoals het Koetshuis en het Kabouterhuis. Beide gebouwen zijn beeldbepalend voor de oude landgoed sfeer die het centrum uitstraalt. Beide gebouwen zijn weliswaar de afgelopen jaren grondig aan de buitenkant gerenoveerd, dat neemt echter niet weg dat het (schilder) onderhoud van deze gebouwen een terugkerende kostenpost is. Tot recentelijk waren de inkomsten en uitgaven van Buitenzorg goed in balans. Om deze balans gezond te houden moet er snel actie komen om een nieuw Blauwe Vogelhuis te realiseren. Het zou echter letterlijk een gemiste kans zijn als voor het aangaan van verplichtingen die samenhangen met deze investering niet eerst breder zou worden gekeken naar verbeter mogelijkheden van het gehele exploitatiemodel van Buitenzorg. Hierop wordt verder in gegaan in paragrafen 4.2.2. en 4.2.3 en hiermee samenhangend de paragrafen 4.3. en 4.4.

Voor de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis is inmiddels een programma van eisen opgesteld, is een schetsontwerp en kostenraming opgesteld en is een business plan uitgewerkt. In het businessplan is getoond dat de benodigde investering (1,5 miljoen euro, prijspeil 2020) ruimschoots en op basis van de te verwachten inkomstenstroom, binnen 25 jaar terug verdiend kan worden. De financiële onderbouwing van dit businessplan is in het najaar van 2021 in opdracht van Scouting Nederland door onderzoeksbureau HTC Advies getoetst en als 'bedrijfseconomisch verantwoord' bestempeld.

De financieringsconstructie voor de nieuwbouw wordt door het Landelijk Servicecentrum verder uitgewerkt. Op dit moment wordt uitgegaan van een lening bij het Scouting Nederlandfonds in combinatie met fondsenwerving. Op basis van de gemaakte afspraken wordt gestreefd naar besluitvorming in de landelijke raad van juni 2022. De aansturing van verdere uitwerking van het schetsontwerp, de aanbesteding en de begeleiding van de nieuwbouw wordt uitgevoerd door de bouwcommissie die het beheerteam van Buitenzorg hiervoor enkele jaren geleden in het leven heeft geroepen. De besluitvorming blijft bij het beheerteam c.q. het landelijk bestuur van Scouting Nederland.

4.2.2. Extra inkomsten samenhangend met de nieuwbouw

Op basis van de in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelingen en trends, ziet het beheerteam kansen om met relatief lage kosten de inkomsten uit verhuur te vergroten. Hierbij gaat het vooral om aantrekken van gasten uit het niet-scouts segment die waarde hechten aan natuurlijke omgeving, rust en duurzaam exploitatie van het Scoutcentrum. Op het gebied van dag gebruik van de accommodatie op doordeweekse dagen is er op dit moment al regelmatig meer vraag dan Buitenzorg kan bieden. Met het Schetsontwerp van de nieuwbouw is hier al op geanticipeerd door het gebouw splitsbaar te maken zodat het aan twee verschillende partijen tegelijkertijd verhuurd kan worden. Gedacht wordt onder meer aan de zakelijke markt voor vergaderen en trainingen. Om deze markt aan te kunnen boren is er naast acquisitie een efficiënte manier van reserveren en communicatie benodigd, een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid en moet catering en schoonmaak georganiseerd worden. Kortom dat vraagt om veel meer dan de huidige vrijwilligersorganisatie op dit moment kan bieden. Daar staat echter tegenover dat de vergoeding die dit segment bereid is te betalen voor daggebruik 5 tot 10 keer hoger ligt dan wat dagverhuur op dit moment opbrengt.

4.2.3 Overige nieuwe inkomstenstromen

Naast extra verhuur mogelijkheden voor het Blauwe Vogelhuis zijn er nog meer mogelijkheden in het niet-scouts segment die samen zouden kunnen gaan met het gebruik door scouts. Zo is er een aanzienlijke vraag en weinig aanbod in de regio op het gebied van eenvoudige overnachtingsplaatsen voor trekkende fietsers. Hierin zou kunnen worden voorzien door het plaatsen van enkele eenvoudige hutjes (zoals nestkastjes) aangevuld met enkele apart te verhuren keukenruimtes

(vergelijkbaar met Kandersteg). Dergelijke overnachtingslocaties brengen orde 3 keer zoveel verhuur inkomsten op dan een kampeerplek. Voor het plaatsen van dergelijke accommodaties is een vergunning van de Gemeente Baarn benodigd. Dit zou in het overall pakket voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het nieuwe Blauwe Vogelhuis kunnen worden mee genomen. Het aantrekken van gasten zou kunnen gebeuren door aansluiting op het fietsnetwerk als *Vrienden op de Fiets*. De eenvoudige hutjes zouden ook een uitkomst kunnen bieden voor trekkers als alternatief voor het vervallen paalkamperen.

De hierboven genoemde los te verhuren keukentjes zou ook een goede aanwinst zijn voor reguliere kampeersers op Buitenzorg.

4.2.4 Vertrek van het Nationaal Scouting Museum

In het masterplan van het Scoutinglandgoed is opgenomen dat het Nationaal Scouting Museum, dat op dit moment gevestigd is in het Koetshuis, gaat verhuizen naar de nieuwbouw van het LSC op het Scoutinglandgoed Zeewolde. Buitenzorg verliest hiermee een leuke slecht-weer activiteit waar veel gasten gebruik van maken. Daar staat tegenover dat het museum op dit moment veel ruimte in beslag neemt in het Koetshuis waardoor allereerst op dit moment de Scoutshop beperkt wordt in haar mogelijkheden. De verhuizing biedt daarom ook een kans voor Buitenzorg op het punt van uitbreiding van de Scoutshop, ook een inkomstenbron. Daarnaast zou de vrijkomende ruimte weer mogelijkheden kunnen creëren om uiteindelijk meer gasten overdekt te kunnen laten overnachten op het Scoutcentrum. Ideeën waaraan gedacht zou kunnen worden is het inrichten van het Koetshuis als stafverblijf. Hiermee komt het plopshok ruimte vrij als verhuurbare ruimte, al dan niet als onderdeel van het Kabouterhuis. Nadeel hiervan is wel dat de kampeerstaf dan minder verbonden is met de gasten op het terrein. Ook zou de vrijkomende ruimte mogelijk kunnen worden gebruikt als vergaderlocatie voor landelijke organisatieonderdelen die hiervoor thans het LSC in Leusden gebruiken. Verdere ideeën hieromtrent worden uitgewerkt als er meer zicht is op wanneer een verhuizing van het museum aan de orde is.

4.3 Veranderingen organisatie

Buitenzorg wil bovenal een Scoutcentrum blijven en dus het kamperen en buitenleven faciliteren voor in de eerste plaats scouts. Buitenzorg heeft daarvoor een ideale centrale ligging in Nederland, is goed bereikbaar met openbaar vervoer en heeft een wisselende omgeving waardoor er voor iedere groep altijd iets leuks te doen is in de omgeving. Buitenzorg is een van de weinige Scoutcentra die jaar rond open is. Dat kan dankzij de aanwezigheid van de beheerders die op het terrein wonen. Die aanwezigheid is benodigd als aanspreekpunt en troubleshooter voor de verhuur van het Blauwe Vogelhuis op doordeweekse dagen maar maakt het ook mogelijk bijna altijd andere gasten te kunnen verwelkomen. Die doordeweekse aanwezigheid heeft een aantal belangrijk voordelen op het gebied van toezicht en het voorkomen van vandalisme op het terrein en het veel beter kunnen uitvoeren van relatiebeheer met burens en gemeente. Ook het gebruik van het Uilennest door de BSO en enkele kampeervelden door buitensportbedrijven is mede mogelijk door de aanwezigheid van de beheerder. In zijn huidige omvang van verhuur en het huidige “scouts” service level is dit een acceptabele belasting voor de beheerders, mits deze kunnen rekenen op tenminste enkele vrijwilligers die bijspringen op de doordeweekse dagen als het gaat om de financiële en administratieve taken.

Bij een verhoging van het aantal huurders van het nieuw te bouwen Blauwe Vogelhuis zou dit nog steeds moeten kunnen werken zolang het bestaande service level gelijk blijft. Echter wanneer ingezet gaat worden op een toename van de dag verhuur voor vergaderingen en training inclusief bijvoorbeeld catering gaat dit wellicht meer vragen van de beheerders dan je van een vrijwilliger kunt

verlangen. Indien de beheerder toevallig een beroepsmatige achtergrond heeft van bijvoorbeeld een hogere hotelschool is het mogelijk dat professionele kennis deze beheerder op dit punt kan redden. Dit neemt niet weg dat de intensiteit van de begeleiding van dit soort groepen het beheer steeds meer een volledige dagtaak maakt. De huidige verwachte inzet van de vrijwillige beheerders is ingestoken op 20 uur per week per persoon. Kortom, er zitten nadrukkelijk kansen om de inkomstenstroom vanuit de niet-scout gasten te vergroten en daarmee de kosten voor de scouts ook op de langere termijn laag te houden, echter dit mag niet gaan ten koste van de gezondheid van de vrijwillige beheerders. Met het verder uitwerken van de detailplannen voor de nieuwbouw moet ook dit HRM aspect verder uitgewerkt worden. Het beheerteam denkt hierbij aan verschillende oplossingsrichtingen:

1. De huidige vrijwillige beheerders na afloop van hun termijn vervangen door beheerders die in dienst zijn van Scouting Nederland of een te vormen rechtspersoon die Buitenzorg inclusief het nieuwe Blauwe Vogelhuis gaat beheren en exploiteren. Door het in dienst nemen van betaalde medewerkers kan veel meer van hen gevraagd worden dan thans het geval is bij vrijwilligers. Allereerst zijn vrijwilligers veelal niet opgeleid voor de taken die zij moeten uitvoeren, daarnaast moeten zij ook nog andere inkomsten genereren om in hun levensonderhoud te kunnen voor zien. De extra kosten die een beroepsbeheerder met zich meebrengt zouden moeten worden bekostigd uit een deel van de extra verhuurinkomsten.
2. Bij het werven van nieuwe beheerders specifiek zoeken naar vrijwilligers die beschikken over professionele vaardigheden als het gaat om exploitatie van de accommodaties en hen laten ondersteunen door vaste vrijwilligers die aanwezig zijn op de weekdagen. Voor de beeldvorming zou hierbij worden gedacht aan de short term en long term staff zoals die ingezet wordt in Kandersteg. Voor de invulling hiervan zou ook gedacht kunnen worden aan leer-werk stages vanuit de hotelschool of vanuit de facility management hoek. Opgemerkt wordt dat het opbouwen van een staf bezetting naar een model als Kandersteg niet ineens gaat. De transitie naar een dergelijke exploitatie zal in de loop van een aantal jaren, samen met een eventueel verdere ontwikkeling van het Scoutcentrum ontwikkeld moeten worden.
3. De doordeweeks exploitatie van het Blauwe Vogelhuis, inclusief catering zou ook uitbesteed kunnen worden aan een te werven zelfstandig ondernemer. Deze ondernemer kan betaald worden uit de inkomsten van de catering en eventueel de kosten voor schoonmaak (voor zover dat niet apart uitbesteed wordt). Een variant hierop is dat een ondernemer het Blauwe Vogelhuis huurt op de niet Scouting dagen en zelf geheel zorg draagt voor de exploitatie op die dagen. In beide gevallen blijft er dan naar verwachting een behapbare vrijwilligerstaak over voor de beheerders van het Scoutcentrum.

4.4 Professionalisering beheer

Naast een andere invulling van de exploitatie is met de bouw van een nieuw Blauwe Vogelhuis een verdere professionalisering van met name het gebouwbeheer wenselijk. Op dit moment wordt het beheer van zowel de gebouwen als het bos volledig uitgevoerd door vrijwilligers. Vooralsnog gaat dat goed en is de kwaliteit van de accommodaties met uitzondering van het bestaande Blauwe Vogelhuis alleen maar toegenomen door de vele uren die onze vrijwilligers hierin steken. Met de komst van een nieuw en modern gebouw, dat ook nog eens veel intensiever gebruikt gaat worden is het maar de vraag of de bestaande groep vrijwilligers dat aan kan. Hierbij gaat het niet om de wil of deskundigheid van de vrijwilligers maar vooral om de beschikbaarheid op het moment dat het nodig is en kan (niet verhuurd is).

Daarnaast, bij een veel intensiever gebruik tegen marktconforme prijzen, verwachten gasten dat het gebouw bij aankomst schoon is en zullen ze zelf het gebouw bij hun vertrek niet schoonmaken. Dat

betekent dat de schoonmaak van het gebouw standaard uitbesteed zal moeten worden. Vooral nog lijkt dat voor marktpartijen niet echt een interessante klus vanwege de onregelmatige en niet altijd ruim van te voren planbare tijden waarop het gebouw schoongemaakt kan worden. Vanuit de bouwcommissie is gesuggereerd om voor het toekomstige beheer van een nieuw Blauwe Vogelhuis een apart team vrijwilligers aan te stellen die dit moeten organiseren ter ontlasting van de beheerders. Een alternatief voor de langere termijn zou kunnen worden gezocht in een verdere uitwerking van oplossingsrichting 2 voor wat betreft de exploitatie: toe werken naar een met Kandersteg vergelijkbare situatie met short- en long term staff. Tezamen met de nadere uitwerking van de toekomstige exploitatie zal ook het toekomstig beheer verder uitgewerkt moeten worden.

4.5 Financieel beheer

Omdat het Scoutcentrum Buitenzorg geen eigen rechtspersoon is, maar onderdeel is van de vereniging Scouting Nederland kan het beheerteam zelf geen overeenkomsten afsluiten en heeft het geen zeggenschap over de kosten die vanuit de vereniging worden toebedeeld aan Buitenzorg. Formeel is het beheerteam dan ook niet aansprakelijk voor de begroting en het financieel beheer van het Scoutcentrum. In het licht van nadenken over de toekomstige exploitatie en het toekomstig beheer, wordt het Landelijk bestuur om aandacht gevraagd voor deze situatie. Hierbij komen vragen op als: Hoe kan van een beheerteam worden gevraagd te sturen op een begroting als het achteraf en onaangekondigd wordt geconfronteerd met het aanpassen van de jaarrekening door het landelijke bureau? Dit is een terugkerend voorbeeld, met heel recentelijk een onaangekondigde verdubbeling van de afschrijvingen in de jaarrekening van 2021. Hierdoor lijkt 2021 afgesloten te gaan worden met een negatief resultaat, terwijl het er voor het beheerteam op leek dat er een positief resultaat zou worden behaald (ondanks alle Corona beperkingen).

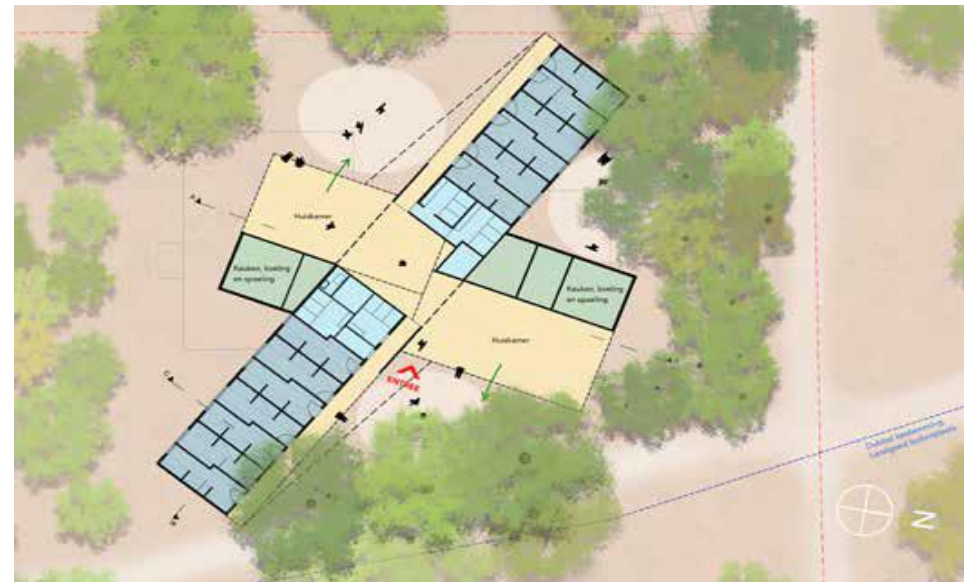
Gebruikte bronnen

- Website van Scouting Nederland <https://www.scouting.nl/>
- Website Labelterreinen scouting Nederland <https://labelterreinen.scouting.nl/nl/>
- Website van Scoutcentrum Buitenzorg, <https://buitenzorg.scouting.nl/nl/>
- Website van SCENES organisatie <https://www.scout.org/scenes>
- Kadastrale gegevens via de website Perceelloep <https://perceelloep.nl/>
- SOL, online leden- en reserveringsysteem waar scouting Buitenzorg gebruik van maakt
- Boek: 'Bomen over Buitenzorg', geschreven door Frank van Geffen & Martin Jacobs
- Plan 20-25 (interne document Scoutcentrum Buitenzorg)
- Pachtovereenkomst Staatsbosbeheer (huidig concept voor verlenging)
- Trendrapport vrijwillige inzet 2021 (NOV, separaat document)
- Samenvatting businessplan Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis
- Schetsontwerp van Most Architecture + Tomdavid (inclusief Programma van eisen)
- Archief Scoutcentrum Buitenzorg
- Haalbaarheidsonderzoek Nieuwe Blauwe Vogelhuis, HTC advies, 10 november 2021



Business case Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis

Baarn, oktober 2020



Object

Deze Business case Blauwe Vogelhuis betreft de vervanging van het huidige Blauwe Vogelhuis voor een nieuw multifunctioneel gebouw geschikt voor de verhuur aan groepen jongeren van scouting of niet scouting met begeleiding tot een maximum van 80 personen of voor de verhuur tegelijkertijd aan twee groepen tot een maximum van respectievelijk 36 en 44 personen. Het nieuwe pand is tevens geschikt voor het geven van cursussen en andere bijeenkomsten voor grotere groepen.

Basis

Most en Tomdavid architecten hebben een schetsontwerp gemaakt op basis van het pakket van wensen en eisen opgesteld door het bouwteam van Scoutcentrum Buitenzorg. De hierin opgenomen bouwkosten zijn als uitgangspunt voor de berekeningen genomen.

Doelstelling business case

Het beheerteam en bouwteam van Scoutcentrum Buitenzorg vragen het bestuur en directie van Scouting Nederland een krediet van 1,5 miljoen euro ter beschikking te stellen voor de realisatie van het nieuwe Blauwe Vogelhuis.

De berekeningen zijn gebaseerd op resultaten uit het verleden en op aannames zoals beschreven in de navolgende toelichtingen en opgenomen in de bijlagen in excel.

De in het model opgenomen investering bedraagt € 1.500.000 voor een multifunctioneel gebouw met 80 bedden,

Investering nieuwe BVH

Bouwkosten onvoorzien		136.000
Bouwkosten Architect		825.000
BTW		201.810
Architect en bouwbegeleiding	12%	139.537
Leges	2,7%	31.396
Bouwbudget		1.333.743

Keukens inrichting		70.000
Bedden		32.000
Audio visueel		20.000
Meubilair		20.000
Terreinaanpassingen		24.000
		166.000

Totaal **1.499.743**

Afgerond **1.500.000**

De bouwkosten worden door de architecten geschat op €825.000 excl. BTW. Dit is inclusief €27.000 voor de sloop van het oude gebouw.

Het ontwerp en de daarop gebaseerde bouwkosten is een zogenaamd schetsontwerp. Dit betekent dat de vorm van het gebouw min of meer vaststaat, maar dat de keuzes voor materialen, bouwmethode en definitief ontwerp nog gemaakt moeten worden.

Een lid van de werkgroep is architect en deze heeft samen met een kostendeskundige de kostenopgave van de architecten in het schetsontwerp beoordeeld en geadviseerd om een post onvoorzien op te nemen van €136.000 of wel 16% van de geschatte bouwkosten.

Qua bouwmethode adviseren wij de variant waarbij de regie in eigen hand ligt en de onderdelen bij specialisten in opdracht worden gegeven. Hiermee wordt aanzienlijk bespaard op door een aannemer ingeprijsde risico's, algemene kosten en winstopslagen.

De bouwplaatskosten kunnen laag blijven als wij zelf voorzieningen zoals toiletten en schaftlocatie beschikbaar stellen .

Business case op basis van de gekozen meest waarschijnlijke variant

Uitkomsten

- Buitenzorg als geheel is twee jaar verlieslatend, totaal 52.000 euro als gevolg van de opstap in tarieven en aantal overnachtingen.
- Na 25 jaar bedraagt het vermogen van Buitenzorg ruim 1 miljoen euro.
- Het BVH is na 5 jaar winstgevend, daarna stijgt het resultaat door de dalende rentelasten. De bijdrage na 25 jaar van het BVH is 570.000 euro.
- De overige activiteiten van het Scoutcentrum leveren hiernaast nog een stabiel resultaat op van in totaal 426.000 euro in 25 jaar.

	Tarieven		Overnachtingen	
	Niet scouts	Scouts	Scouts	Niet-Scouts
2022	15,00	7,50	4.416	3.416
2023	16,00	8,00	4.968	3.843
2024	17,00	8,50	5.520	4.270
Daarna stijgend met de inflatie			Daarna gelijkblijvend	

Aannames

- Opstap in tarieven om vaste klanten te laten wennen aan het nieuwe gebouw en hogere kosten.
- Tarieven overeenkomstig vergelijkbaar aanbod in de buurt.
- Opstap in de groei van aantal overnachtingen in de eerste twee jaar.
- 1,5% Inflatie per jaar.

- Bij een starttarief van €15 (nu €11,50) per nacht voor Niet Scouts en € 7,50 (€6,25) voor Scouts en 0% inflatie is het resultaat van het gebouw in 25 jaar ruim €200.000 uitgaande van de eerder genoemd ruim 9.000 overnachtingen.
- Bij een starttarief van €11,50 en geen prijsverhoging, maar 1,5% inflatie is het resultaat van het gebouw in 25 jaar ruim €450.000 negatief uitgaande van de eerder genoemd ruim 9.000 overnachtingen.
- Bij een starttarief van €15 voor Niet Scouts en €7,5 voor Scouts, maar 1% inflatie is het resultaat van het gebouw in 25 jaar ruim €440.000 uitgaande van de eerder genoemd ruim 9.000 overnachtingen.
- Variaties in de aantallen overnachtingen leveren eveneens verschillende uitkomsten. In het model kan hiermee gespeeld worden.
- Als het aantal overnachtingen structureel lager is van 80% van het verwachte aantal maakt het BVH in 25 jaar cumulatief geen winst.

Risico	Maatregel
De investeringskosten zijn te laag geschat.	In de begroting is een post onvoorzien van 16% aangehouden boven op de schattingen van de architecten. De ruimte in het budget is derhalve ongeveer 136.000 euro. Mogelijke subsidies zijn niet opgenomen.
De jaarlijkse kosten zijn te laag opgenomen.	Er zijn geen bezuinigingen in de begroting opgenomen. Ook zijn voordelen uit hoofde van een lager energieverbruik nog niet opgenomen.
Klanten willen de hogere tarieven niet betalen.	De tarieven voor niet scouts zijn gebaseerd op de door HTC als marktconform beoordeelde tarieven voor een dergelijk gebouw op het Landgoed Zeewolde. De tarieven voor scouts is de helft daarvan.
Het aantal overnachtingen wordt niet behaald.	Ervaring uit het verleden leren dat er voldoende vraag is naar overnachtingsruimte voor deze groepen. In de BC zit voldoende ruimte om ook met lagere aantallen een positief resultaat te draaien. De BC wordt bij deze tarieven negatief als het aantal overnachtingen met 20% daalt ten opzichte van de als meest realistisch opgenomen variant

Risico	Maatregel
De beheerkosten nemen toe.	De hogere overnachtingsaantallen kunnen leiden tot hogere beheerskosten omdat vrijwilligers niet beschikbaar zijn op de momenten dat met name niet scouts voor de extra overnachtingen zorgen. In de BC is rekening gehouden met mogelijke extra beheerkosten als gevolg van de hogere aantallen overnachtingen. Een werkgroep uit het bouwteam en het beheerteam zal met hulp van een stagiair van de HBO Horeca management mogelijke oplossingen onderzoeken en voordragen.
De investering is niet financierbaar.	In de BC is rekening gehouden met een rente percentage van 3% en een aflossing in 25 jaar. Qua onderpand is ook het terrein en de andere gebouwen op een A-locatie beschikbaar. Het risicoprofiel voor een bank is daarmee laag te noemen. Ook kunnen we nog op zoek gaan naar subsidies. Deze zijn niet in de berekeningen meegenomen.

Kansen	Maatregel
Duurzaamheid	Meer duurzame installaties en een hogere isolatiewaarde kunnen leiden tot lagere kosten voor onderhoud en energie. Deze zijn nog niet in de kosten verwerkt.
Andere inkomsten	Veel niet scouts gasten zijn ook geïnteresseerd in catering. De mogelijke opbrengsten hiervan zijn niet in de businesscase opgenomen. De eerder genoemde werkgroep zal ook hiernaar kijken en mogelijke voorstellen uitwerken.
De marktrente is laag.	Het is mogelijk geld te lenen tegen een lager rentepercentage

Excel bijlage

1 Overzichten

Hierin zijn verschillende scenario's opgenomen van combinaties van aantallen overnachtingen en gehanteerde prijzen om de effecten van wijzigingen hierin te laten zien. In 1a Variant Business case is de ons inziens meest realistische variant van het model opgenomen.

2 BVH Aannames

In werkblad BVH aannames zijn de verwachte overnachtingsaantallen van het nieuwe BVH opgenomen. Uitgangspunt is 80 bedden die in het hoogseizoen voor circa 47% en in het laagseizoen voor circa 32% bezet zijn. Dit betekent een verdubbeling van het aantal overnachtingen in het huidige pand. De feitelijke bezetting van het pand is ongeveer 50%, maar niet altijd wordt het volle aantal bedden verhuurd.

3 Resultaten

In dit werkblad zijn de opbrengsten en kosten en balansposten gemodelleerd.

4 Omzet gasten

In dit werkblad wordt op basis van de overnachtingsaantallen en tarieven de omzet gasten berekend.

5 Kosten

In dit werkblad staat de analyse van de kosten 2019 welke als basis dienen voor de kosten 2020 en volgend.

6 Investing

Overzicht van de investeringskosten in het nieuwe pand en de sloopkosten van het oude pand.

Aannames en uitgangspunten

Cijfers 2017-2021

- De omzet is in de jaren 2017-2019 niet separaat per activiteit bijgehouden in de boekhouding. De kosten zijn wel per kostensoort , maar niet per activiteit opgenomen. Voor de gasten omzet zijn de overnachtingsaantallen en de tarieven per nacht als uitgangspunt genomen.
- Voor de kosten is de analyse van de kosten 2019 als uitgangspunt genomen.
- Het jaar 2020 is ingevuld met veel lagere overnachtingsaantallen en ook lagere kosten voor energie en schoonmaak door het uitblijven van overnachtingen als gevolg van de Coronacrisis.
- Voor het jaar 2021 is in het model aangenomen dat het Blauwe Vogelhuis niet beschikbaar is, terwijl de overige activiteiten als normaal zijn gemodelleerd.
- In de balans is verbouwing van het oude Blauwe Vogelhuis in 2021 afgeschreven naar nul.
- De in 2019 en 2020 uitgevoerde renovatie van het Koetshuis is opgenomen onder de vaste activa en wordt afgeschreven in 25 jaar.

Cijfers 2022-2047

- Het jaar 2022 is het eerste jaar van het nieuwe Blauwe Vogelhuis. Gerekend is met een uiteindelijke verdubbeling van het aantal gasten naar ruim 9.000 overnachtingen in het Blauwe Vogelhuis te bereiken na drie jaar.
- In het werkblad 4 Omzet Gasten wordt de omzet per jaar berekend op basis van aantal gasten en tarief per overnachting. De tarieven van de overnachtingen stijgen in het model jaarlijks met in te vullen % in lijn met de inflatiestijging van de kosten. Het aantal overnachtingen voor de andere activiteiten is stabiel gehouden in lijn met de historie in de jaren 2017-2019.
- De omzet en kosten van de toeristenbelasting zijn separaat in het model opgenomen op basis van het huidige tarief. Deze kosten worden separaat door de gasten voldaan en doorbetaald aan de gemeente.
- De omzet van de scout shop groeit onder invloed van de groei van het aantal gasten in het Blauwe Vogelhuis en blijft daarna stabiel. De kostprijs is vast op 85% van de opbrengst conform de afspraken met Scouting Nederland.

Cijfers 2022-2047

- De kosten zijn geschat op basis van het niveau 2019 en de analyse daarvan. De onderbouwing van de in 2022 en verder opgenomen kosten is teug te vinden werkblad 5 Kosten. Op de uitgaven exclusief de afschrijvingen en rente is een inflatie meegenomen van een in te vullen % per jaar.
- De verhoging van het aantal overnachtingen zit voor een groot deel in de verhuur aan niet-scouts in de scoutingluwe periodes. In die periodes is de aanwezigheid van vrijwillige kampstaf niet te garanderen. Om die reden is een extra kostenpost opgevoerd zodat klanten in die periodes goed ontvangen en begeleid kunnen worden. Op welke wijze deze extra activiteiten georganiseerd kunnen gaan worden. Een werkgroep is ingesteld om dit te onderzoeken. We denken niet op voorhand aan een vaste betaalde kracht, maar veel meer in termen van activiteiten of acties, gerelateerd aan de bezetting die kunnen worden uitbesteed aan bijvoorbeeld organisaties voor schoonmaak of beveiliging, die gewend zijn aan wisselende vraag. Een stagiair van de hogeschool voor Horeca management zal ons helpen bij het vergaren en interpreteren van informatie over hoe andere organisaties dergelijke thema's oplossen.
- In het model is rekening gehouden met onderhoudskosten van €20.000 voor de overige gebouwen conform de kosten analyse in werkblad 5.

Cijfers 2022-2047

- Voor het nieuwe Blauwe Vogelhuis is uitgegaan van €3.000 voor het jaarlijks terugkerend onderhoud van installaties en € 5.000 vanaf 2028 voor intandhoudingskosten zoals schilderwerk of vervanging kwetsbare delen.
- De energielasten van het nieuwe BVH zijn iets lager ingeschat dan de gemiddelde kosten over 2017-2019.
- De schoonmaakkosten komen terug op het niveau van 2019, dus relatief lager door de hogere aantallen als gevolg van betere schoonmaakcondities. Deze kosten worden doorbelast aan de gasten categorie niet scouts. Dit komt neer op circa 50% van de kosten.
- De kosten van verzekeringen en belastingen stijgen met ongeveer €5.000 als gevolg van hogere herbouwwaarde (5 promille van € 1 mln).
- De afschrijvingen van zowel de investering in het Koetshuis als in het nieuwe Blauwe Vogelhuis zijn gebaseerd op een levensduur van 25 jaar. In het model is geen rekening gehouden met vervangingsinvesteringen in de andere gebouwen.
- De rente van de lening is gebaseerd op 3% op jaarbasis.

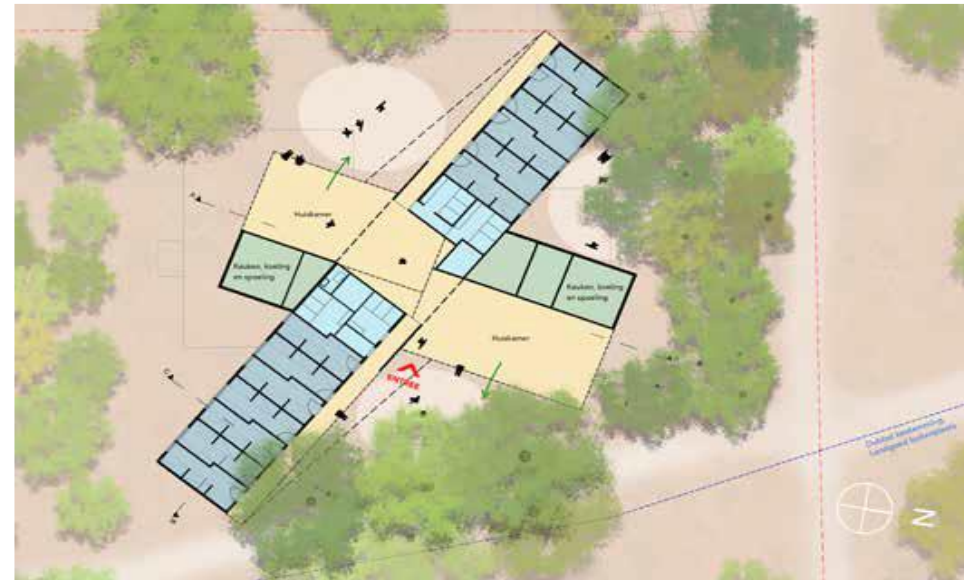
Cijfers 2022-2047

- Voorraden , vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden zijn tegen vaste gemiddelde bedragen in de balans opgenomen.
- Het jaarresultaat is onder het vermogen opgenomen en steeds toegevoegd aan de reserves zonder toewijzing aan het onderhoudsfonds.
- De aflossingen zijn berekend op de beschikbare bedragen (resultaat plus afschrijvingen) en gemodelleerd toegewezen aan de bank en rekening courant LSC.



Update Business case Nieuwbouw Blauwe Vogelhuis

Baarn, april 2022



HTC Advies

Het rapport van HTC is in november 2021 opgesteld en bevat een beoordeling van de door het bouwteam van Buitenzorg opgestelde business case voor de nieuwbouw van het Blauwe Vogelhuis. De in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief Btw.

Investing

De door HTC opgenomen investeringsbegroting bedroeg €1.021.000 voor de bouwkosten en €218.000 voor de inventaris en inrichting.

Aanleiding update

De onderliggende berekeningen van de bouwkosten zijn gebaseerd op het prijspeil 2019. Na consultatie van de architect kunnen we concluderen dat sinds 2019 de bouwprijzen van dergelijke bouwwerken zijn gestegen met 13% en dat voor 2022 wordt een verdere prijsstijging van 6% verwacht, in totaal 19%.

BTW

De uitkomst van de discussie met de belastingdienst is dat de exploitatie van het nieuwe blauwe vogelhuis een voor de BTW belastbare activiteit is. Daarom zijn in het navolgende overzicht de bedragen exclusief BTW opgenomen. Het HTC advies rapport had hierop al voorgesorteerd.

Blauwe Vogelhuis Nieuwbouw	Ingediend	Bouwkosten stijging
<i>exclusief btw</i>		
Bouwkosten	825.000	982.000
Architect en bouwbegeleiding	164.000	164.000
Leges	32.000	38.000
Bouwbudget	1.021.000	1.184.000
Keukens inrichting	58.000	58.000
Bedden	26.000	26.000
Audio visueel	16.000	16.000
Meubilair	16.000	16.000
Terreinaanpassingen	20.000	20.000
Inrichting en inventaris	136.000	136.000
Onvoorzien	83.000	80.000
Totaal exclusief Btw	1.240.000	1.400.000
Btw	260.400	294.000
Totaal	1.500.400	1.694.000

De bouwkosten zijn berekend door de architecten die ook het schetsontwerp gemaakt hebben. Deze zijn verhoogd met 19%.

De kosten van de architect zijn niet verhoogd. We denken dat door een specifieke aanpak met ter zake kundige vrijwilligers de kosten van de professionele inzet van de architect kunnen worden beperkt tot de eerder begrote bedragen.

De kosten van de inrichting zijn niet verhoogd. We denken dat deze met een gericht inkoop zoekactie naar aanbiedingen, tweehandsspullen en dergelijke onder de begrote bedragen zijn te verkrijgen.

De post onvoorzien is nagenoeg gelijk gebleven op € 80.000 bijna 6% van de totale verwachte uitgaven.

De investeringskosten kunnen gefinancierd worden door subsidies, giften of leningen.

- De subsidies worden door Subsidiegezocht bij een neutraal (niet pessimistisch, niet optimistisch) scenario geschat op € 120.000, netto € 107.000.
- Giften kunnen verkregen worden door acties uit te zetten bij relaties, klanten en betrokkenen van Buitenzorg met het verzoek specifieke onderdelen van het investeringspakket te betalen. Wij gaan uit van een voorzichtige schatting van € 23.000.
- Bij een investering van € 1.400.000 en verwachte subsidies en giften van € 130.000 is de vermogensbehoefte dus € 1.270.000.
- Gezien het kleine verschil met de in het HTC advies genoemde investering van € 1.240.000 zal de toename van de terugverdientijd niet significant zijn.



VOORSTEL #2021.0492

Haalbaarheidsonderzoek

Scoutcentrum Buitenzorg

Donderdag 15 juli 2021

Scoutcentrum
BUITENZORG 



HTC ADVIES

Foodservice & Hospitality

Beste Robert Agterberg,

Almere, 15 juli 2021

Bedankt voor de prettige kennismaking vorige week. Met veel plezier brengen wij ons voorstel uit voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor het nieuw te bouwen scoutsgebouw van Scoutcentrum Buitenzorg.

Ons voorstel is als volgt opgebouwd:

- jullie situatie en vraag aan ons
- plan van aanpak
- projectteam & planning
- budget
- kennismaken met HTC Advies
- voorwaarden

Jullie kunnen erop vertrouwen dat wij acteren vanuit een enorme passie voor het werk dat we doen en vanuit onze kernwaarden gedreven met plezier, samen eigenzinnig en betrokken bij resultaat. Naast natuurlijk kennis van het vak en de markt wat resulteert in een goed advies.

Wij kijken uit naar een prettige samenwerking!

Met hartelijke groet,

Lisanne Korfage



Jullie situatie en vraag aan ons

Scoutcentrum Buitenzorg is een kampeerterrein voor Scouts en (jonge jeugd-) groepen, gelegen aan de rand van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug in Baarn. Het terrein is één van de labelterreinen van Scouting Nederland, huisvest het Scouting Nederland Museum en er worden jaarlijks landelijke evenementen georganiseerd vanwege de centrale ligging. Scouting Nederland heeft meer dan 80.000 jeugdleden en werkt met circa 30.000 vrijwilligers. Er zijn ruim 1.100 scoutinggroepen bij Scouting Nederland aangesloten.

Het terrein beslaat 12 ha. bosgebied, heeft diverse kampeervelden en er staan een drietal gebouwen waar overnacht kan worden. Eén van de gebouwen is versleten en toe aan vervanging. Met een intern projectteam is reeds een bouwplan inclusief programma van eisen opgesteld.

Het plan voor het nieuw te bouwen gebouw omvat 80 slaapplekken in plaats van de huidige 65 slaapplekken waarbij het gebouw bestaat uit twee units in plaats van één. Zo is het gebouw ook als twee losse units te verhuren, en uitermate geschikt voor zowel grote als kleinere gezelschappen. Met dit plan is de architect gevraagd een eerste schetsontwerp te vervaardigen.

De totale investering voor het nieuwe gebouw bedraagt circa 1,5 miljoen. U bent op zoek naar een expert die de omzetpotentie van de overnachtingen in kaart brengt en een haalbaarheidsonderzoek voor het nieuwe gebouw uitvoert.

Uitgangspunten

- Het huidige plan met 80 slaapplekken, te splitsen in twee losse units.
- Het Scoutcentrum heeft informatie beschikbaar over de verhuringen van het gebouw in de afgelopen jaren.



[vervolg]

In een haalbaarheidsonderzoek wordt de vestigingslocatie in kaart gebracht, een marktanalyse uitgevoerd en een exploitatieprognose van het concept voor de eerste drie jaar opgesteld.

Opdrachtformulering

De centrale onderzoeksvraag voor het onderzoek is:

Zijn de voorgenomen plannen, de realisatie en exploitatie van het nieuwe scoutsgebouw bij Scoutcentrum Buitenzorg, in de huidige markt bedrijfseconomisch haalbaar?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, dienen onder meer de volgende deelvragen te worden beantwoord:

1. Zijn de kansen in de markt voor het scoutsgebouw voldoende? Hierbij wordt gekeken naar marktpotentie en concurrentievermogen.
2. Voldoet de voorgenomen bedrijfsvoering aan de algemene en specifieke eisen?
3. Is een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie mogelijk? Hierbij wordt gekeken naar aantal overnachtingen, gemiddelde besteding en haalbare omzet. En naar de terugverdienperiode (break-even).

Wij van HTC Advies (hierna HTC) zijn jullie uiteraard graag van dienst. Graag zetten wij onze ervaring in de leisure- & hospitalitymarkt in.

Deliverables

Uit het rapport blijkt de verwachte omzet op basis van de doelgroep, marktpotentie en -ontwikkelingen en of de investering die voor de exploitatie benodigd is, bedrijfseconomisch verantwoord is. De uitkomsten wenst u voor te leggen aan het bestuur, aan de landelijke raad en aan toekomstige belanghebbenden.



Plan van aanpak

Wij stellen voor de volgende werkzaamheden uit te voeren:

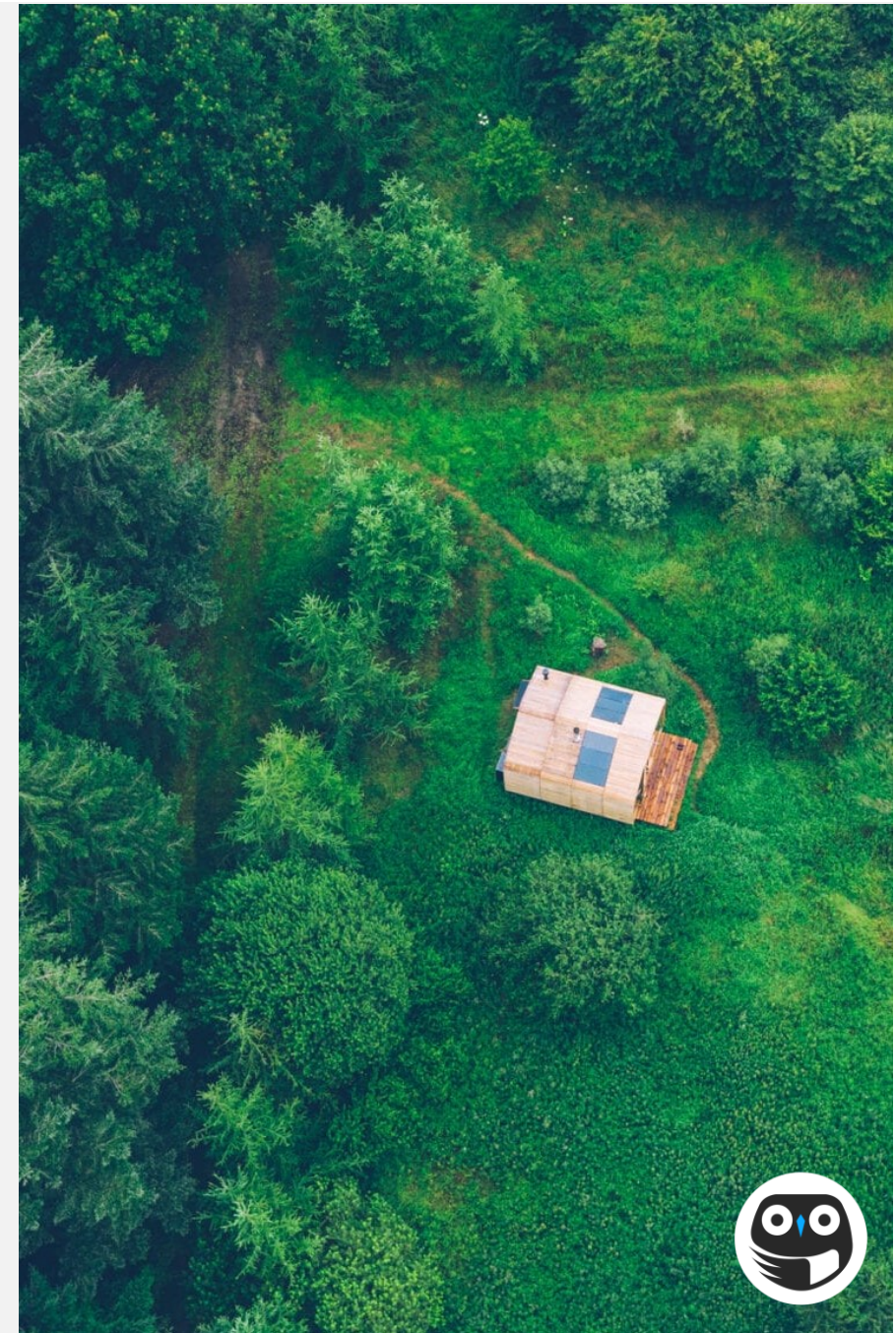
- 1) Project startup en locatiebezoek
- 2) Beknopt marktonderzoek
- 3) Bedrijfseconomische haalbaarheid
- 4) Rapport

1. Project startup

Kick-off sessie en locatiebezoek

HTC Advies voert een uitgebreid intakegesprek met u en betrokken vrijwilligers om de details van uw plannen en de financiële uitgangspunten door te nemen en de achterliggende motivaties te bespreken voor deze recreatieve scout- en slaapaccommodatie. Beschikbare documentatie nemen wij van tevoren door.

Samen stellen we de uitgangspunten voor de doorrekening vast.
Het reeds opgestelde Programma van Eisen is hiervoor het vertrekpunt.



Plan van aanpak

2. Beknopt marktonderzoek

In 2018 heeft HTC een haalbaarheidsonderzoek met marktverkenning voor het Avonturenhuis bij Scoutinglandgoed Zeewolde uitgevoerd. Het marktonderzoek van toen nemen we mee, geven we een update en projecteren we op Baarn en omgeving.

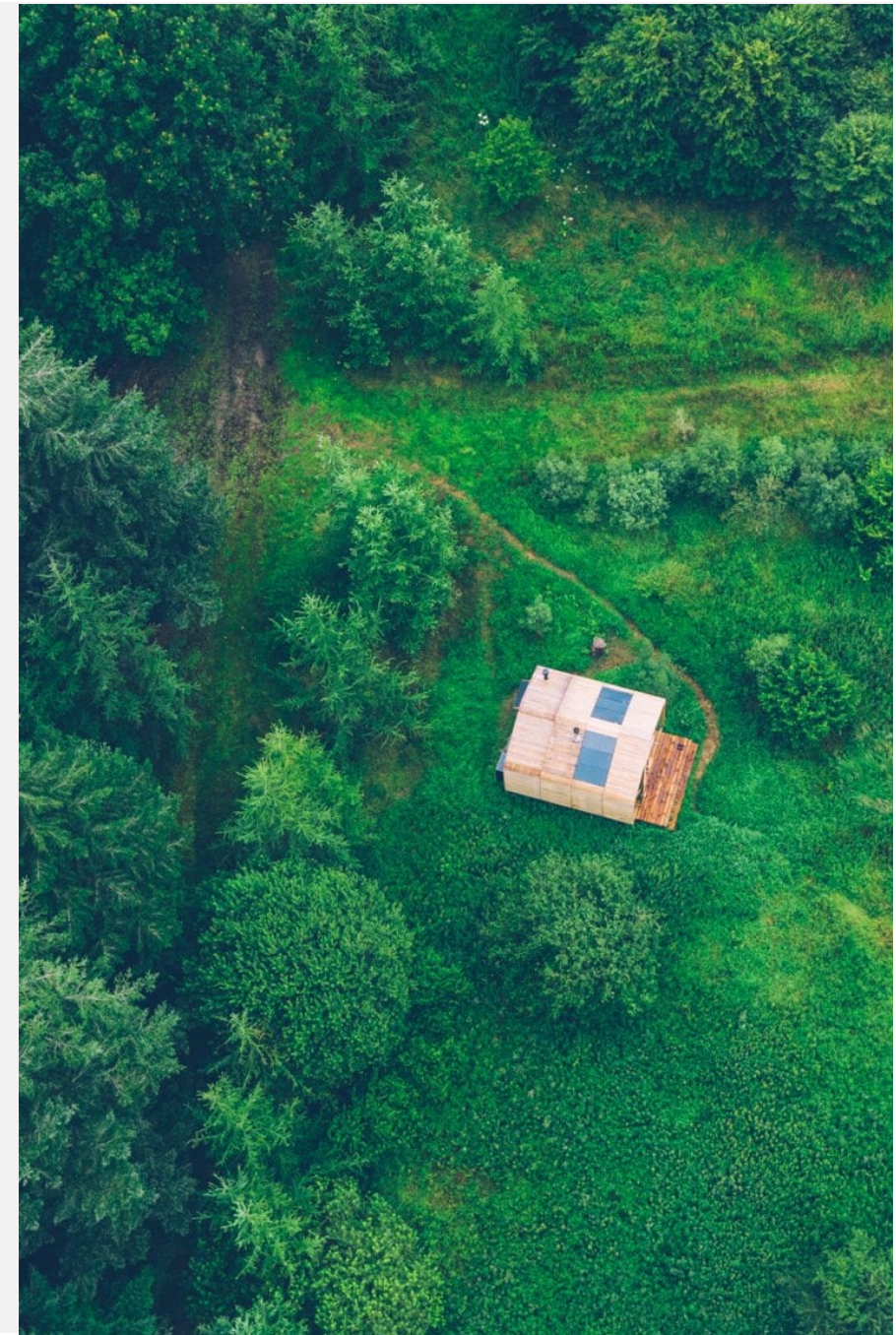
A. Deskresearch

- Bepalen van het verzorgingsgebied (primair, secundair en tertiair);
- Kwantificeren van markt. Deze markt bestaat uit groepen, waaronder landelijke scoutverenigingen en scholen;
- Onderzoeken van de vraag vanuit de marktsegmenten;
- Onderzoeken van het huidige aanbod van recreatieve scout- en slaapaccommodaties in het verzorgingsgebied.

B. Trendanalyse

We voeren een beknopte trendanalyse uit:

- Demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen;
- Trends in leisure;
- Impact van Covid-19;
- Huidige en geplande regionale ontwikkelingen.



Plan van aanpak

3. Bedrijfseconomische haalbaarheid

Planbeoordeling

Het plan voor het nieuwe gebouw wordt beoordeeld op inhoudelijke, commerciële en operationele aspecten. In geval van opvallende bevindingen vanuit het marktonderzoek en toets op de plannen wordt tussentijds geschakeld met het projectteam.

Indicatieve exploitatieprognose

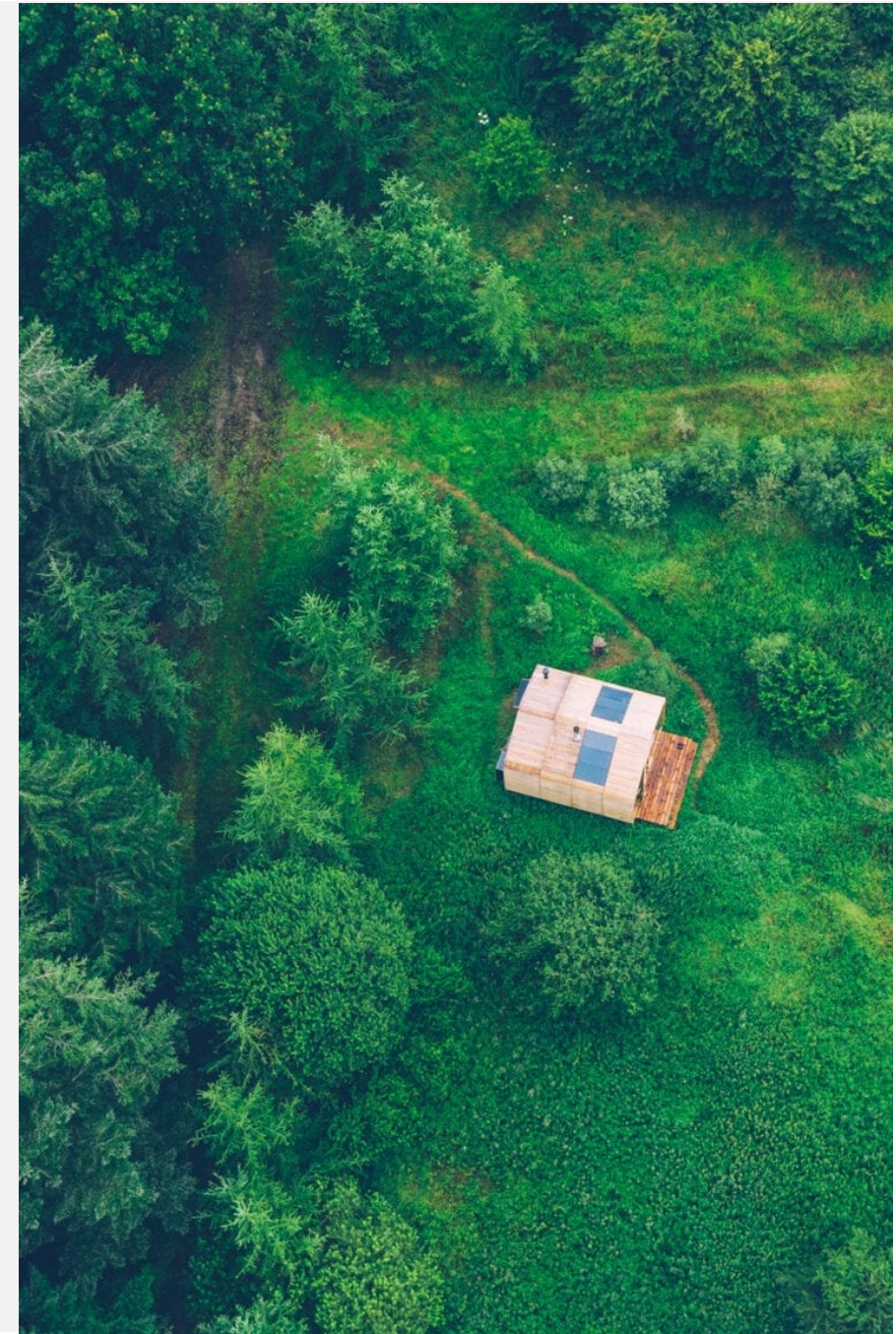
Op basis van het Programma van Eisen, uitkomsten uit voorgaande onderdelen en beschikbare gegevens stelt HTC een indicatieve exploitatieprognose inclusief cashflowstatement voor de eerste drie jaar van opening op. In deze prognose wordt een realistische omzet en marktconforme kostenstructuur geprognosticeerd. Hierin zijn de investeringen, afschrijvingen en aflossingen opgenomen.

Terugverdienperiode (break-even)

Op basis van de exploitatieprognose werken wij de terugbetaalperiode voor het scoutsgebouw uit, en brengen wij het break-even punt in kaart.

4. Rapport

HTC stelt een rapport op met daarin kort en bondig de bevindingen en uitwerking. Desgewenst vindt er een mondelinge toelichting van de uitkomst plaats ten kantore van HTC of per Teams.



Projectteam & planning

Projectteam

Puck Wilbers vervult de rol van projectleider en Lisanne Korfage is verantwoordelijk voor onderzoek en uitwerkingen met ondersteuning van een assistent adviseur.

Planning

Wij kunnen in week 29 het locatiebezoek en intakegesprek plannen, zodat we voor de zomervakantie met de opdracht beginnen.

Zoals besproken zorgen wij voor oplevering van het rapport in de 1^e week van september.



Puck Wilbers

<https://www.linkedin.com/in/puck-wilbers-8312a88/>



Lisanne Korfage

<https://www.linkedin.com/in/lisanne-is-gastgericht/>



Budget

Functionaris	tarief
senior adviseur	147,50
adviseur	130,00
junior adviseur	105,00
assistent adviseur	72,50

Werkzaamheden	budget
1. Project startup en locatiebezoek	650
2. Beknopt marktonderzoek	850
3. Bedrijfseconomische haalbaarheid	1.350
4. Rapport	500
Totaal excl. BTW	3.350



Kennismaken met HTC Advies

wat we doen

HTC Advies ontwikkelt en optimaliseert samen met haar opdrachtgevers hospitality concepten die de identiteit van een gebied, gebouw of organisatie versterken. Dat doen we eigenzinnig, ondernemend en met oog voor rendement.

wat doen we dan concreet

- haalbaarheidsonderzoek horeca, services, retail incl. risicoanalyse
- conceptontwikkeling horeca, services, retail o.b.v. trends & data
- vaststellen beheervorm (pacht, huur, commercieel, subsidie)
- contracteren cateraar cq. horecaexploitant
- keukenontwerp (capaciteit, routing, logistiek, E&W)
- aanbesteden horecakeuken
- interieurontwerp



Hoe doen we dat

Met de inzet van

- data: o.a. passantenstromen, demografisch, horecadichtheid
- kennis: kengetallen als gemiddelde besteding, benodigde m2, financiële kengetallen t.b.v. exploitatieprognose
- ervaring: sinds 1978, adviseurs die het werkveld van dichtbij kennen, flexibele schil met experts, staan in de wereld van horeca en consument
- BSR-model: horecagebruikers in Nederland zijn in te delen naar unieke leisure & horecaprofielen. Door postcodes van een toekomstige gebied of gebouwgebruikers door het profielenmodel te halen, worden de dominante horecaprofielen incl. conceptbehoefte zichtbaar.
- risicomodel: een uitgebreide krachtenanalyse t.b.v. risicomitigatie
- ketennetwerk: ons netwerk reikt van ondernemers tot beleidsmakers en van financiële instituten tot leveranciers.



Voorwaarden

Geldigheid offerte

Deze offerte blijft geldig tot 30 dagen na dagtekening. Genoemde tarieven zijn gebaseerd op prijsniveau 2021 en exclusief BTW, verblijfkosten en verschotten.

Tarieven

Extra werkzaamheden worden uitgevoerd en doorbelast tegen de geldende uurtarieven. Reiskosten à €0,57 worden per gereden kilometer in rekening gebracht (vanuit Almere).

Facturatie

De betalingscondities zijn 50% van het honorarium voorafgaand aan de opdracht en het resterende offertebedrag vóór afronding (oplevering rapportage).

Voorwaarden

Op alle opdrachten en/of overeenkomsten zijn uitsluitend de algemene aanbiedings- en leveringsvoorwaarden van Questionmarkgroup B.V. van toepassing zoals gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland te Almere, waarvan ondergetekende verklaart, door ondertekening van deze offerte, de inhoud ervan te aanvaarden.

Persoonsgegevens

U geeft ons met akkoord op ons voorstel toestemming om eventuele persoonsgegevens die wij in het kader van de opdracht ontvangen, te verwerken. Wij gebruiken deze gegevens alleen om de overeenkomst uit te voeren en stellen deze nooit ter beschikking aan derden. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar onze website (www.htcadvies.nl/privacy-statement/).

Bijlage: Algemene Voorwaarden Question Mark Group B.V. 2019



Akkoordverklaring 2021.0492

Naam:

Functie:

Datum:

Factuuradres (indien afwijkend van offerte):

Contactpersoon facturatie:

E-mailadres factuur:

Inkoopnummer en/of onder vermelding van:

Handtekening:







Blauwe Vogelhuis

Scoutcentrum Buitenzorg

SCHETSONTWERP

versie 00

06 oktober 2020

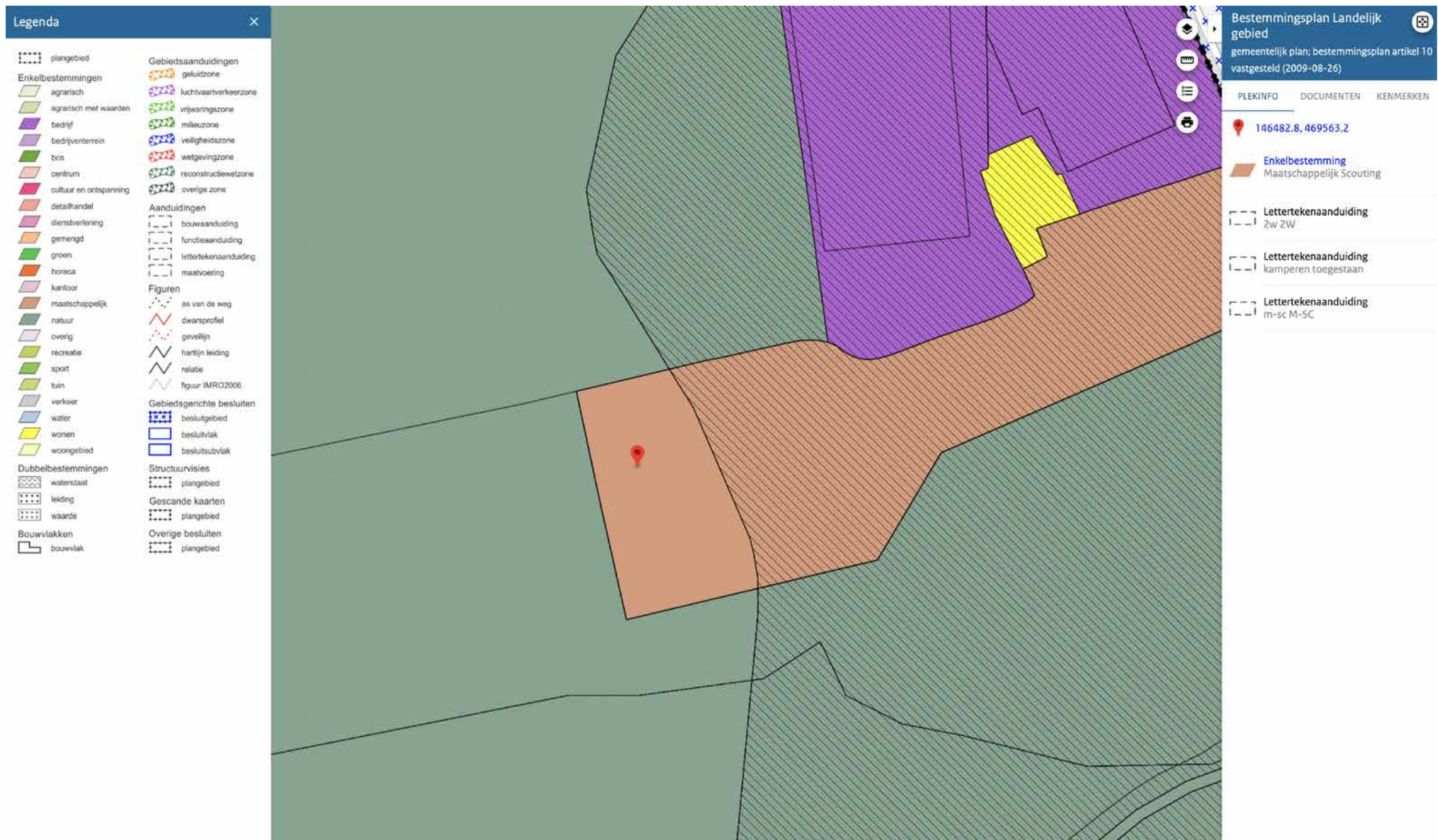
Sparrenbos

MOST ARCHITECTURE + TOMDAVID



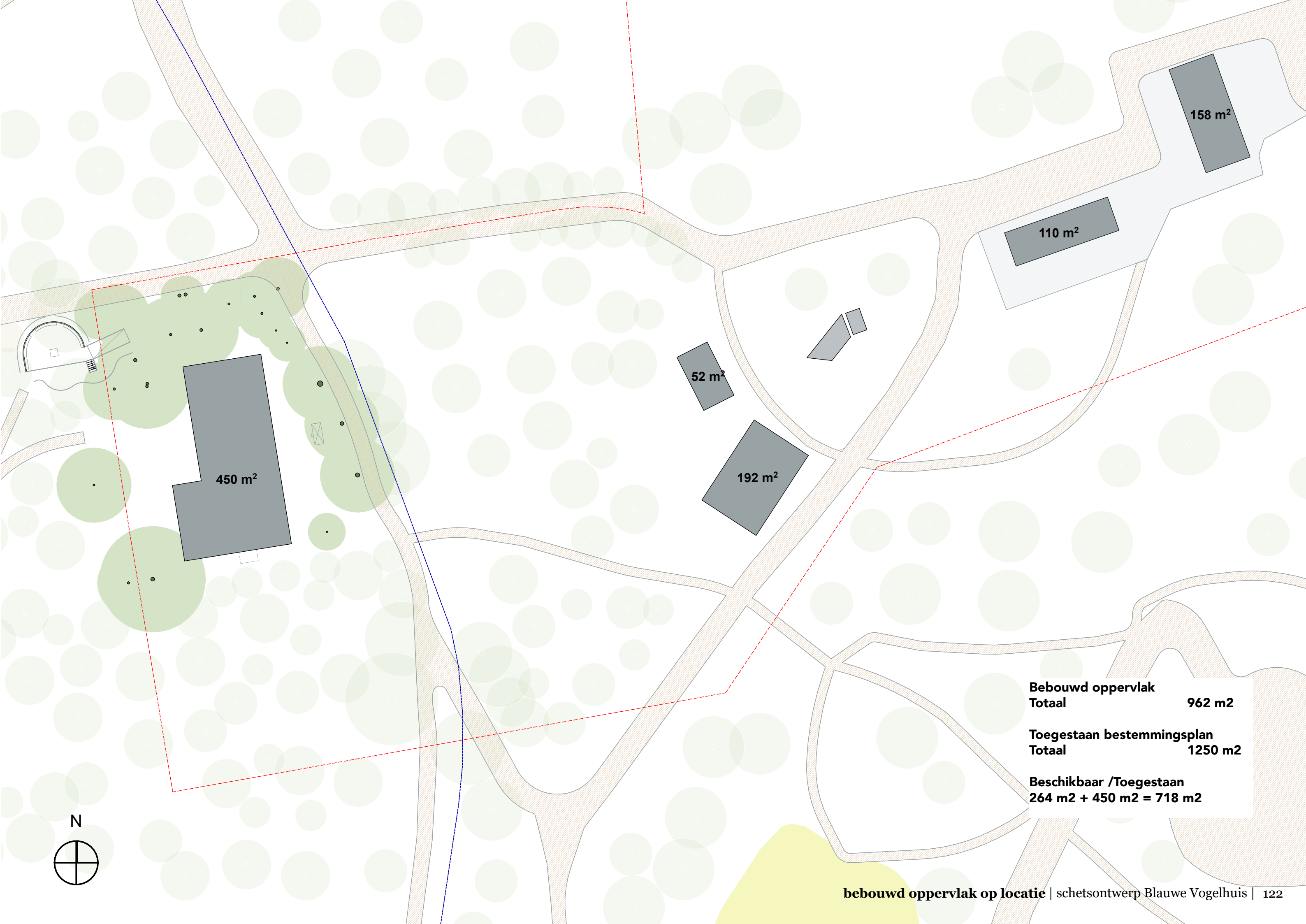
COLOFON

Onderwerp :	SCHETSONTWERP BLAUWE VOGELHUIS
Locatie :	Scoutcentrum Buitenzorg, Baarn
Opdrachtgever :	Dhr. P. Vonk & G. Blecourt Vereniging Scouting Nederland Larikslaan 5 3833 AM Leusden
Architect :	MOST ARCHITECTURE + TOMDAVID Bezoekadres Zomerhofstraat 84 3032 CM Rotterdam Tel +31 (0)6 45 15 26 88 info@mostarchitecture.com info@tomdavid.nl
Datum :	06 oktober 2020



Tabel 4: Maatschappelijke voorzieningen

PLANKAART		TOTALE OPPERVLAKTE BESTEMMINGSVLAK (m ²)		BESTAANDE OPPERVLAKTE (m ²)	TOEGESTANE OPPERVLAKTE (m ²)	DIENSTWONING AANWEZIG	
ADRES	AARD						CODE
Amsterdamsestraatweg 1	C	Paleis Soestdijk	99.446	4.038	4.038	-	M-C
Amsterdamsestraatweg 1	C	Paleis Soestdijk	-	830	830	-	N-BO
Amsterdamsestraatweg 13 t/m 29	A	Marechaussee	29.264	3.658	3.710	8	M-M
Amsterdamsestraatweg 16-18	C	Onderdeel Paleis Soestdijk	20.725	4.150	4.150	1	M-C
Amsterdamsestraatweg tegen over. 15	C	Scoutingterrein	135	120	120	-	M-C
Amsterdamsestraatweg 51-53	A	Scoutingterrein	62.762	982	1.250	2	M-SC
Groeneveld 2	A	Kasteel	4.583	1.700	1.900	-	M-C
Hilversumsestraatweg 18	A	Opslag tbv beheer, landschap en natuur	10.559	377	475	-	M-OL
Wakkerendijk 6	A	Opslag tbv verkeer	47.708	1.950	2.400	-	M-OV
Ocriteiland	B	Waterschapsdoeleinden	8.964	633	700	-	M-W
Zuidereind 11A	B	Opslag tbv waterhuishoudkundige doeleinden	2.413	789	870	-	M-OW
Kloosterlaan 29	C	Zorginstelling	26.637	2.706	2.806	-	M-Z
Ter hoogte van Kloosterlaan 29	C	Begraafplaats	2.085	-	-	-	M-B



450 m²

52 m²

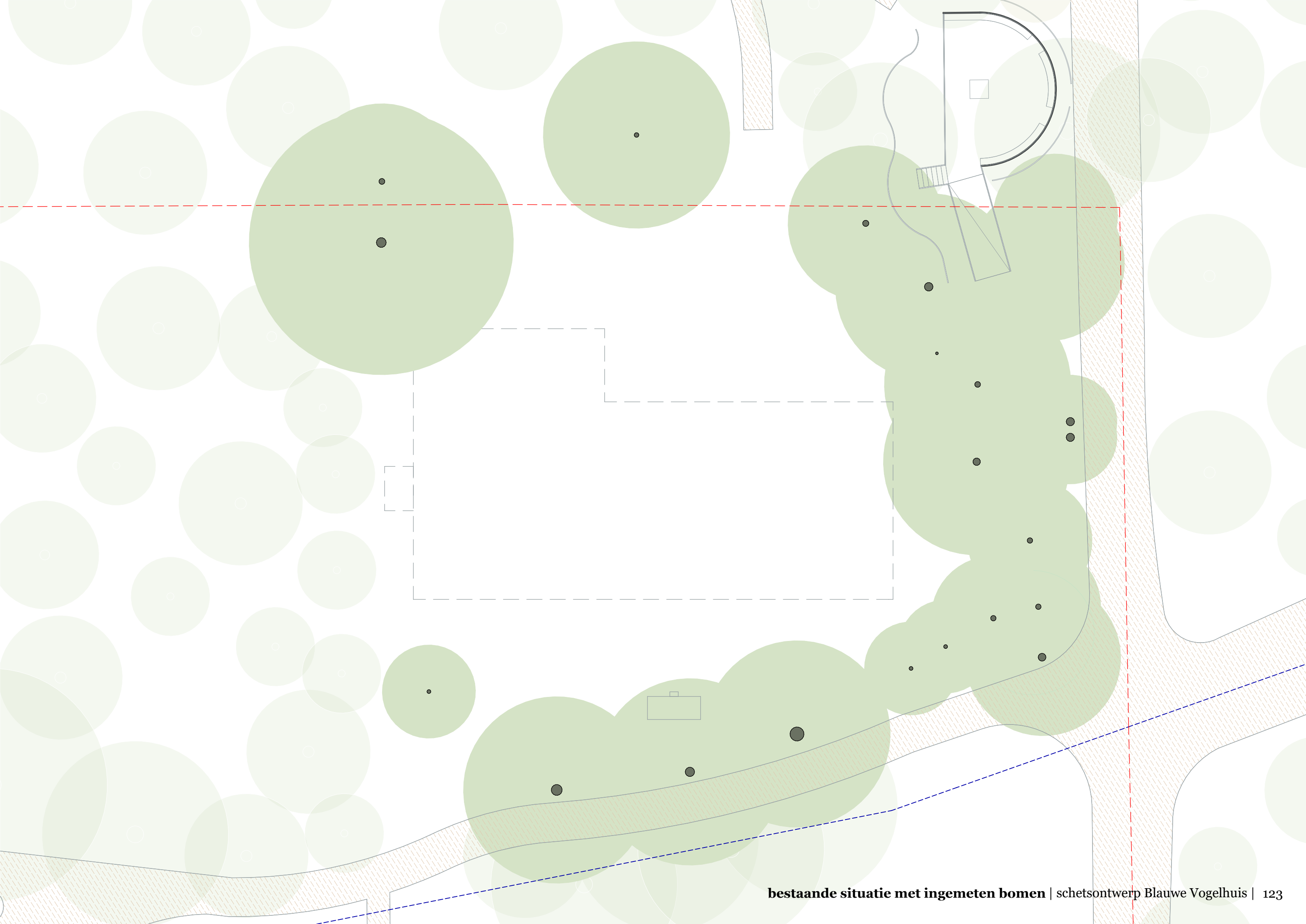
192 m²

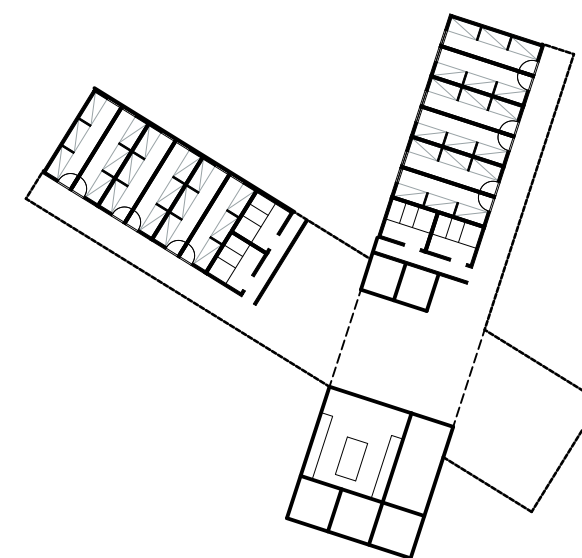
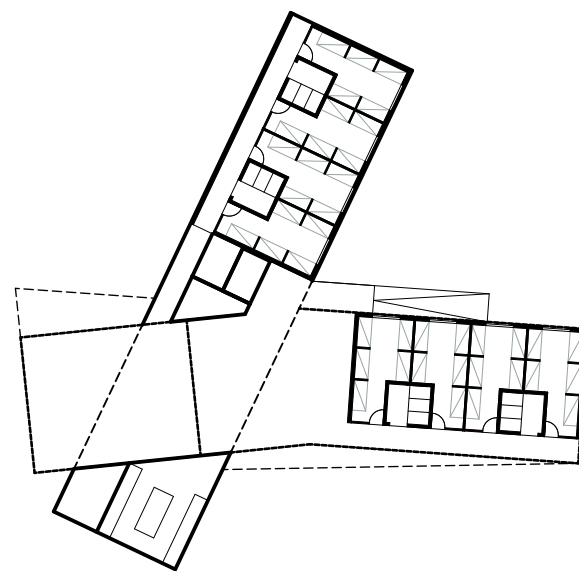
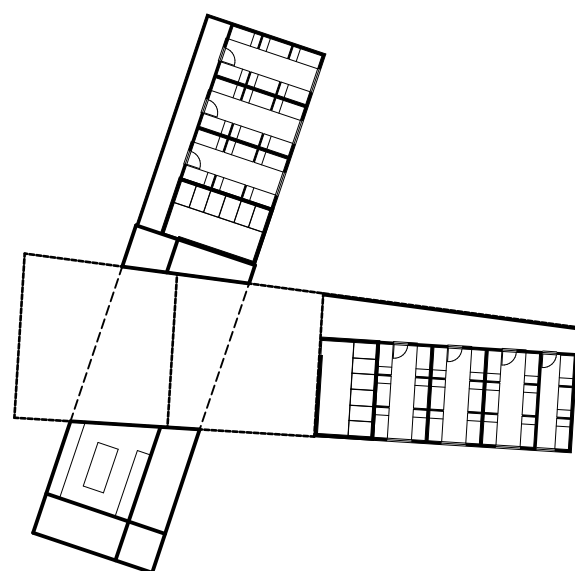
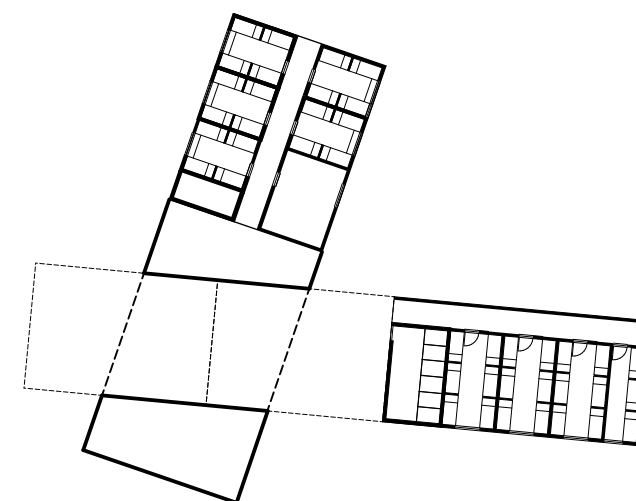
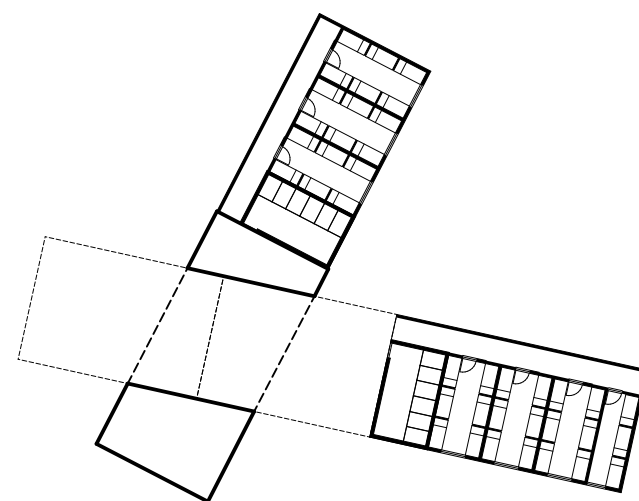
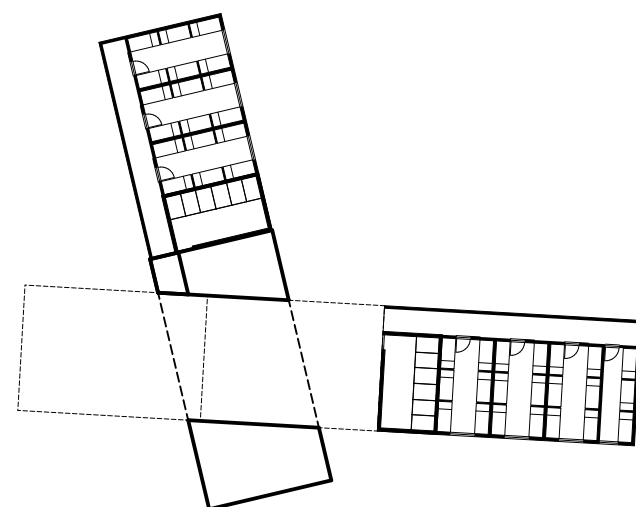
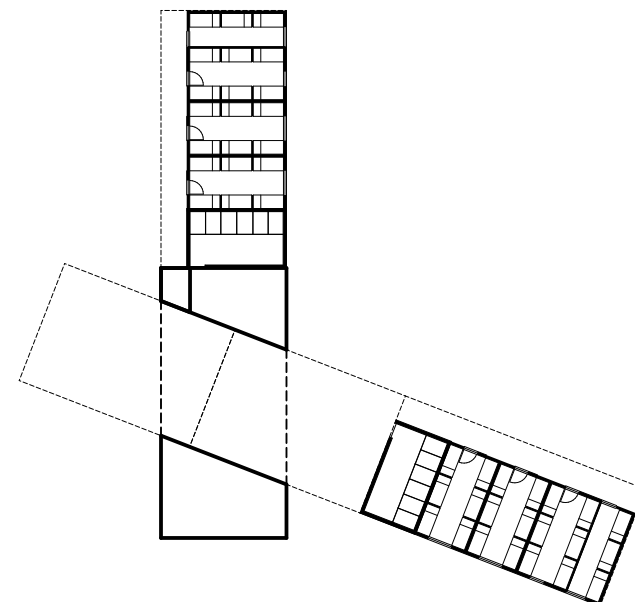
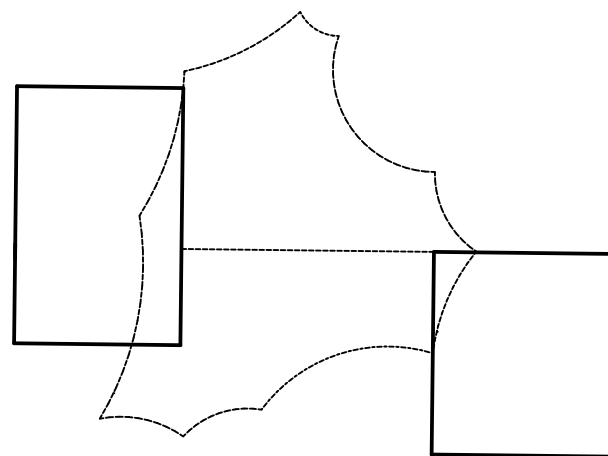
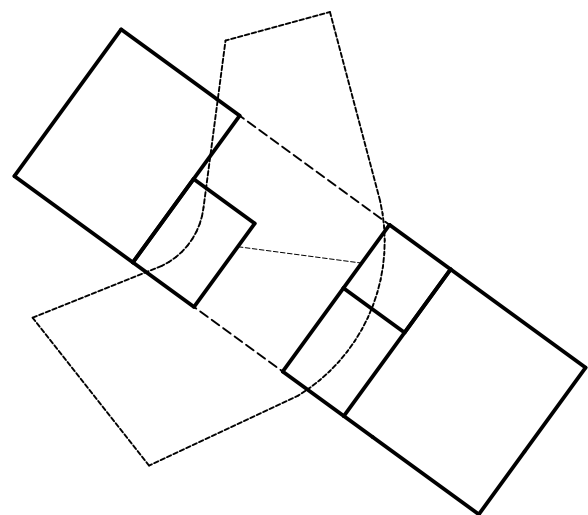
110 m²

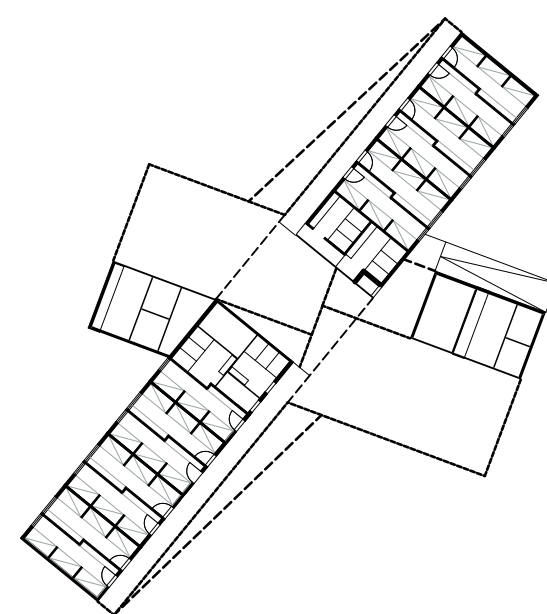
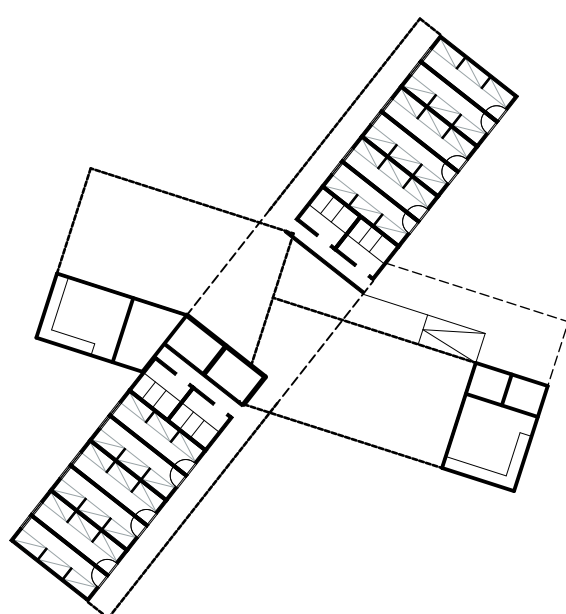
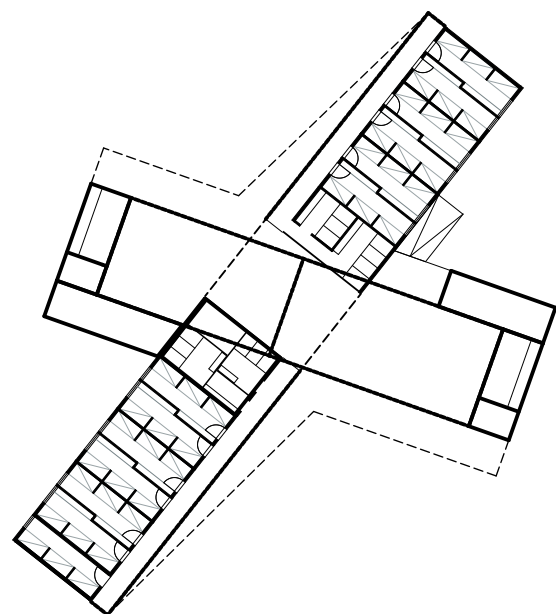
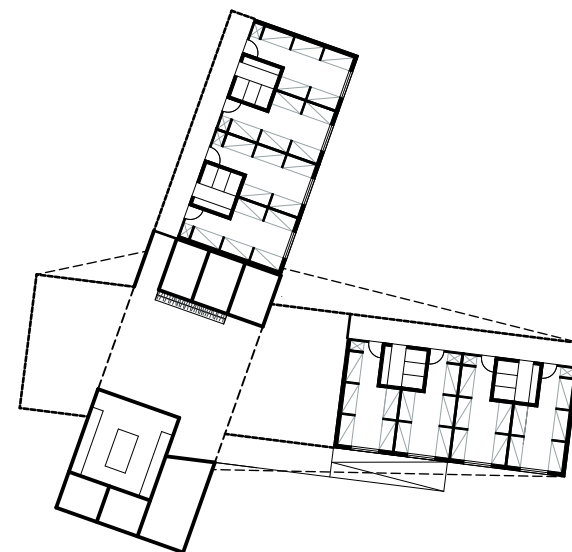
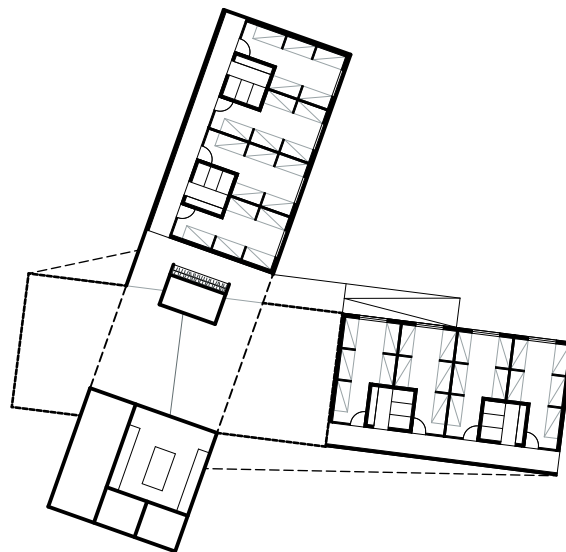
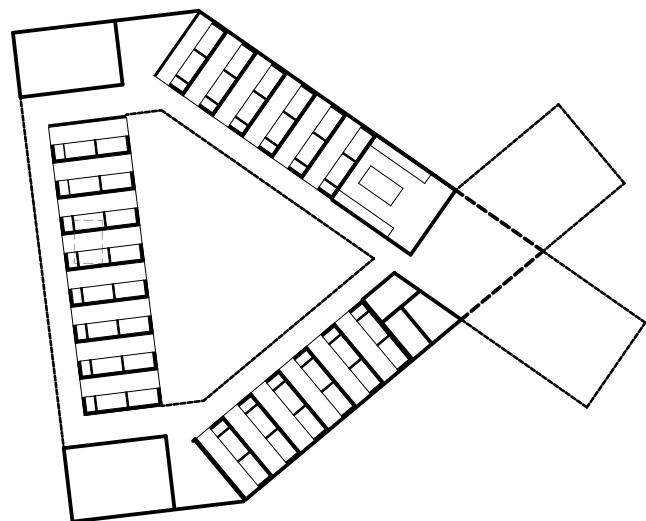
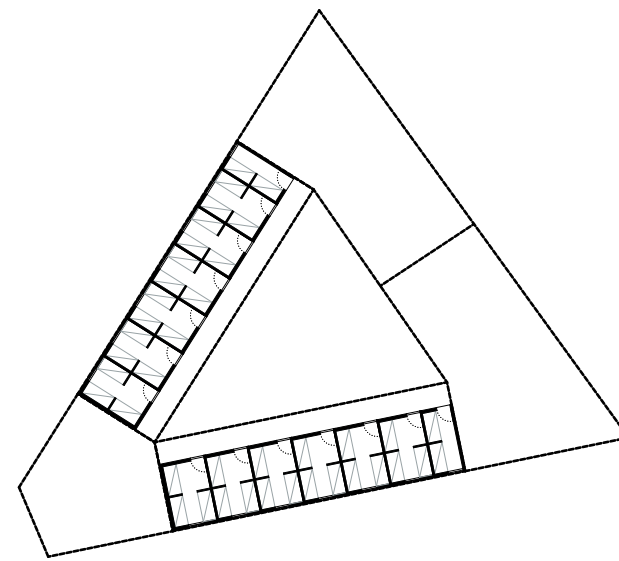
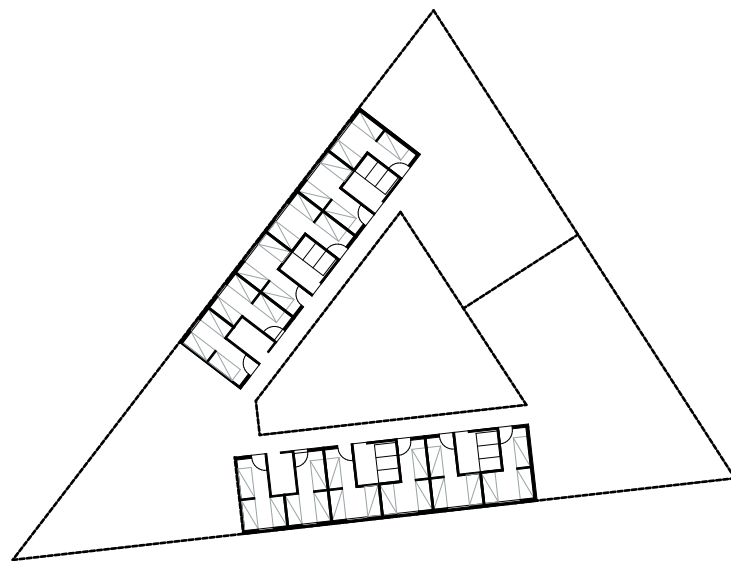
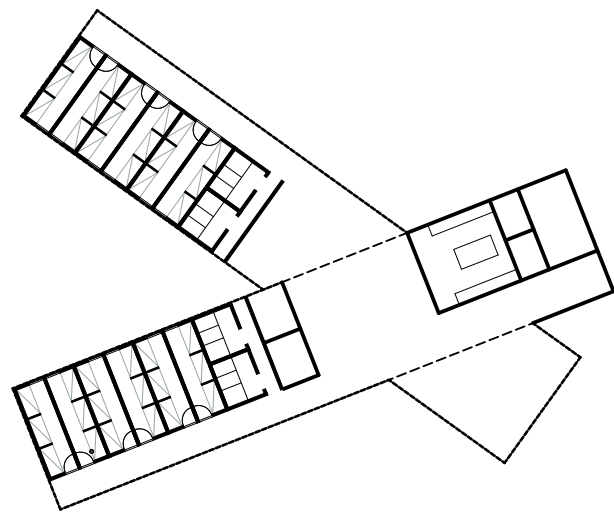
158 m²

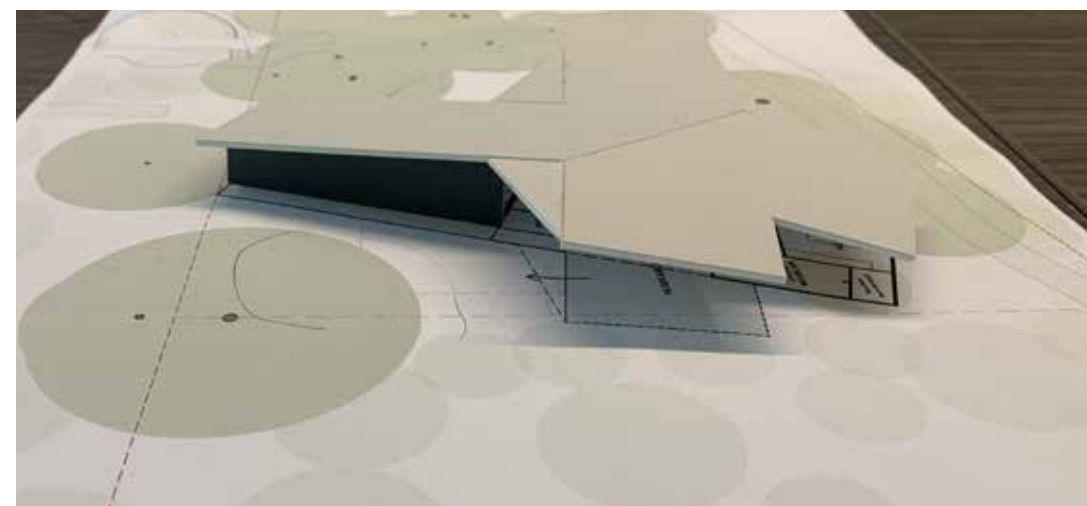
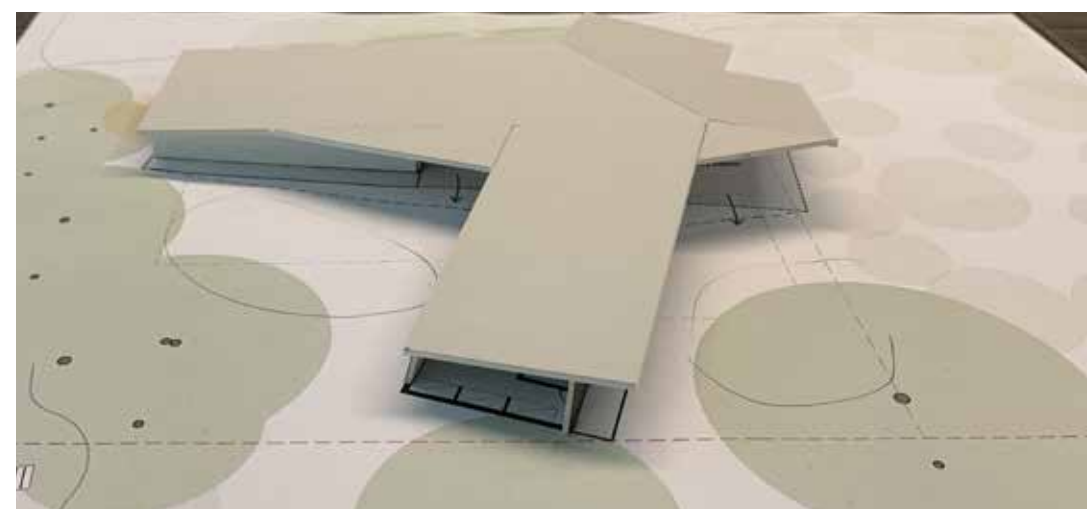
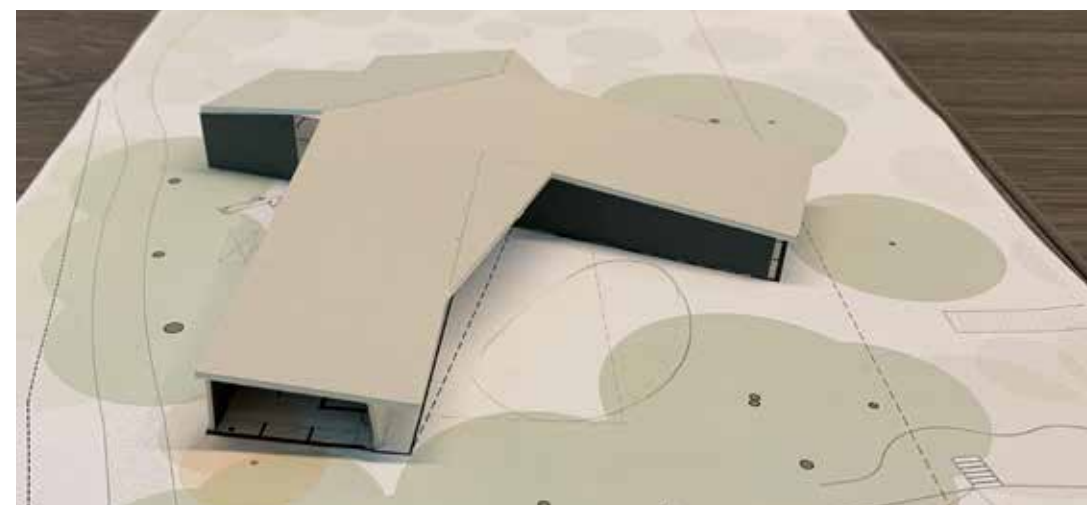
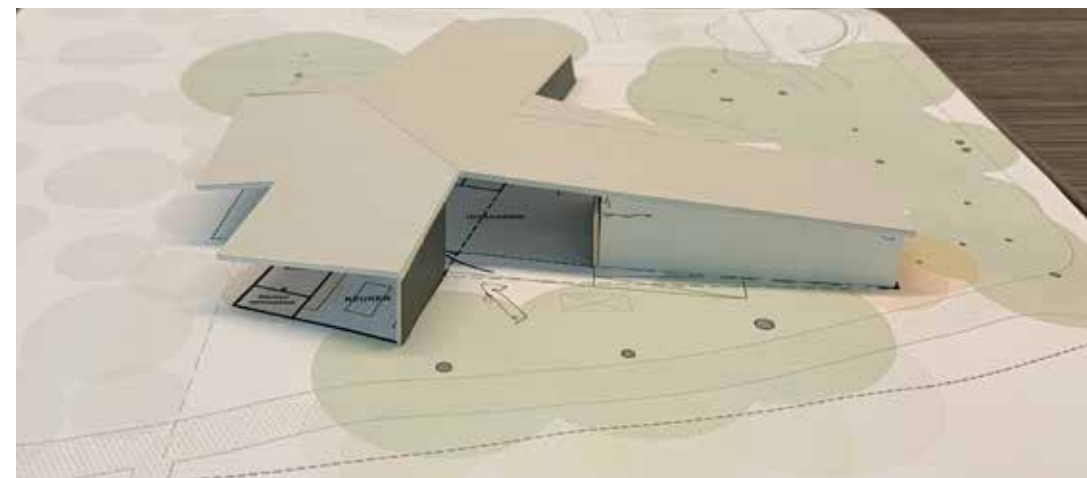
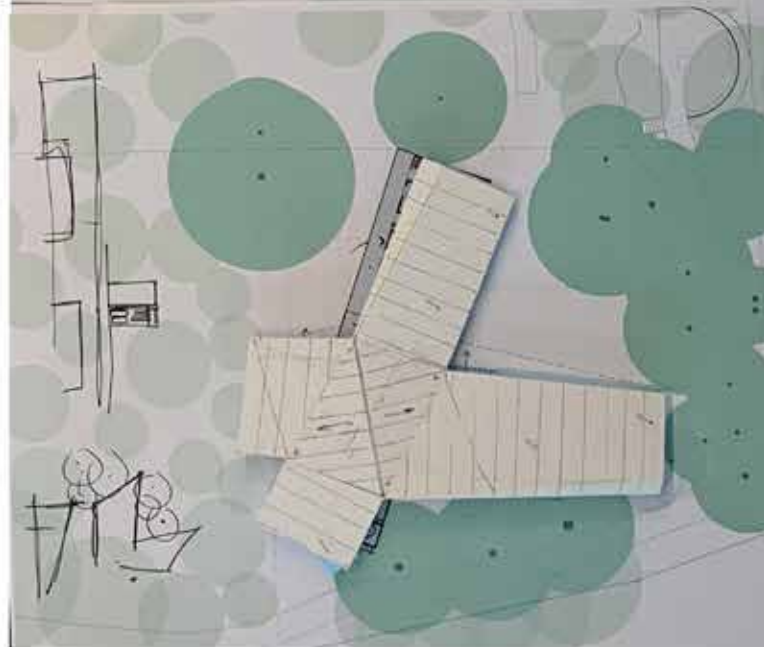
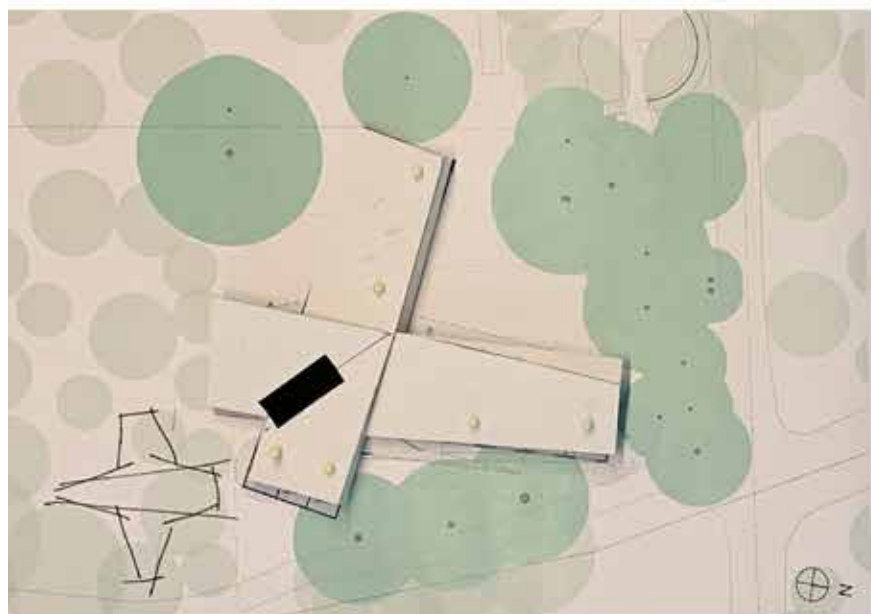
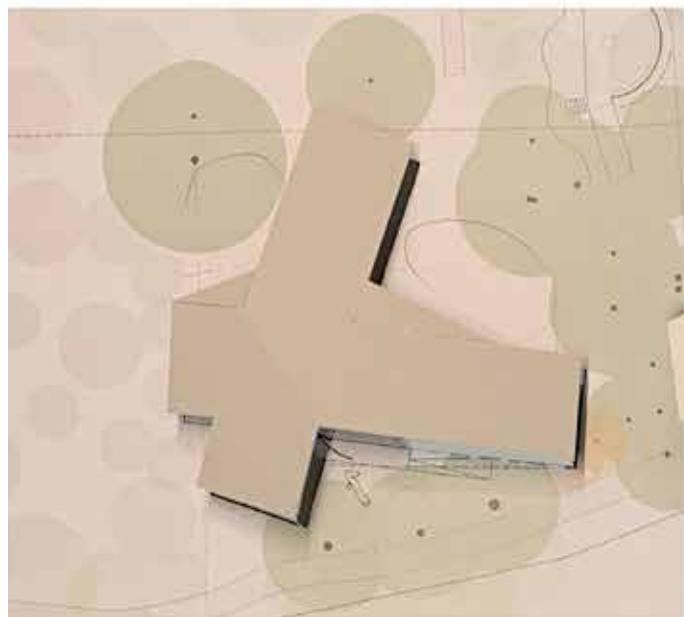
Bebouwd oppervlak	
Totaal	962 m2
Toegestaan bestemmingsplan	
Totaal	1250 m2
Beschikbaar /Toegestaan	
264 m2 + 450 m2 = 718 m2	

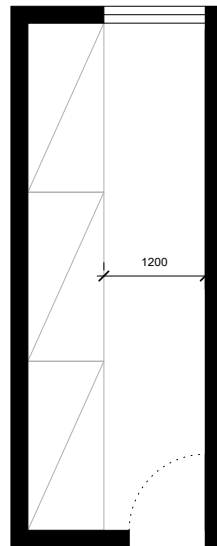




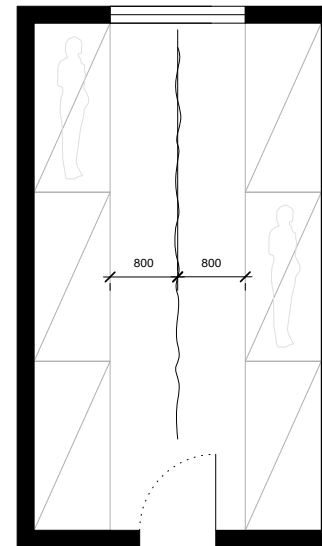






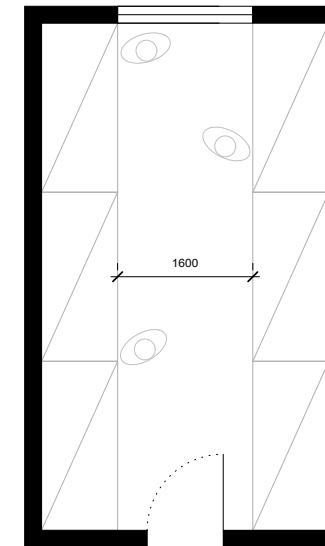


Area: 16.33 m2
Beds: 6
m2/ bed: 2.72 m2

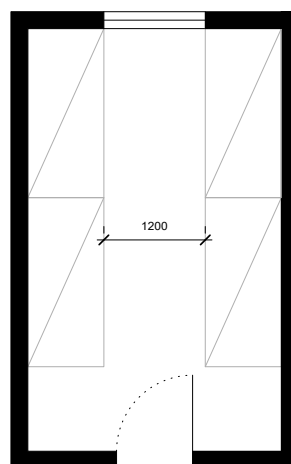


Area: 25.56 m2
Beds: 12
m2/ bed: 2.13 m2

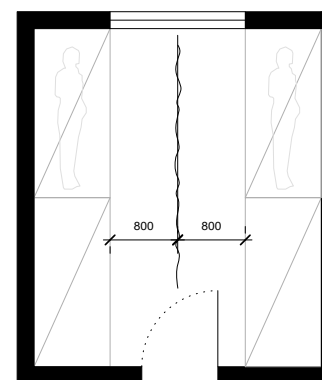
Night / Closed element



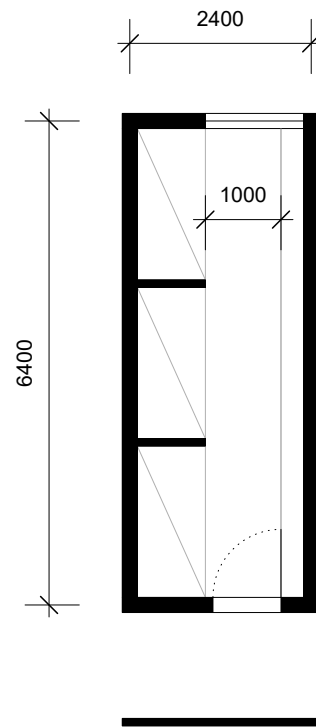
Day / Opened element



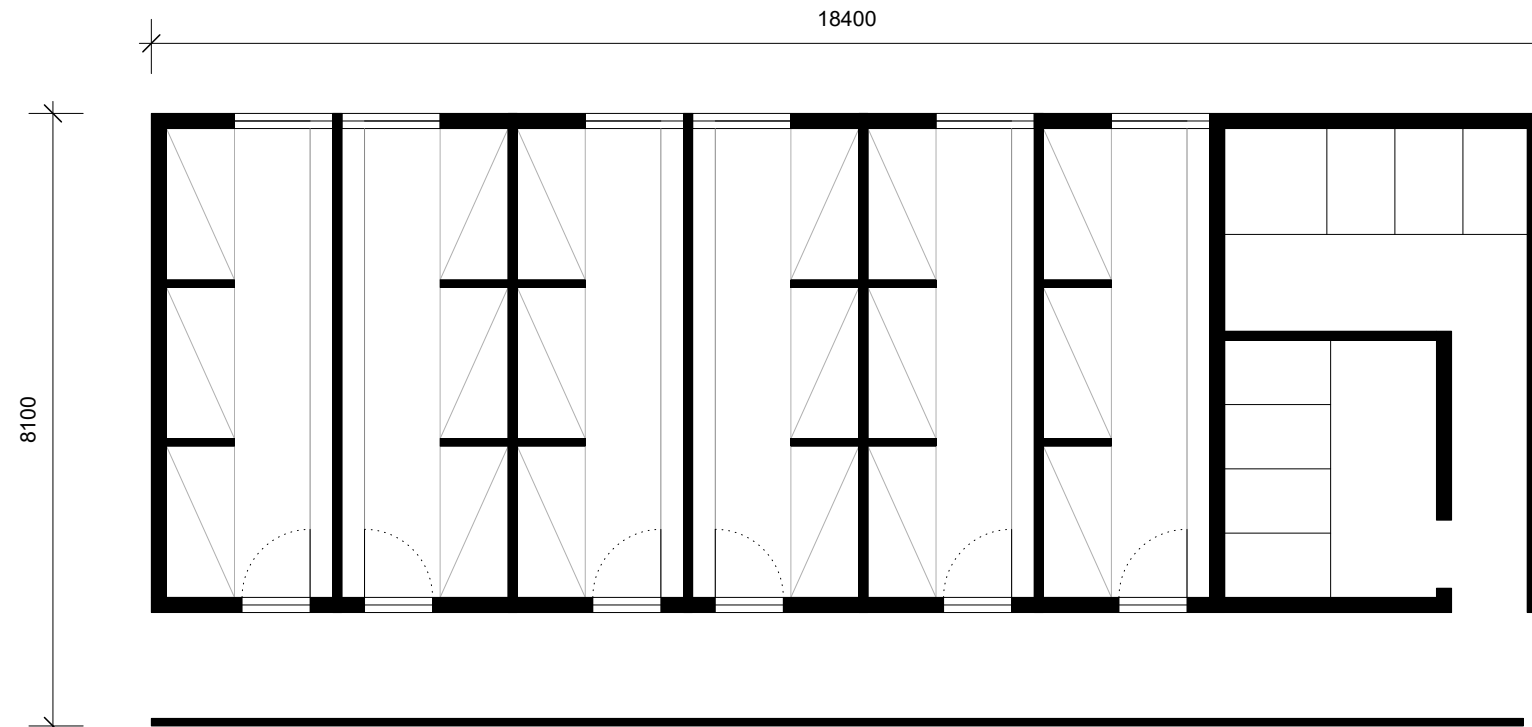
Area: 19.52 m2
Beds: 8
m2/ bed: 2.44 m2



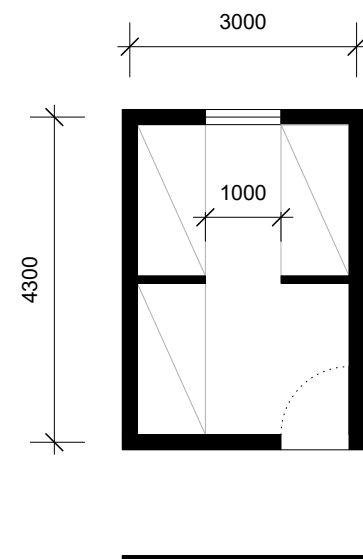
Area: 18.36 m2
Beds: 8
m2/ bed: 2.30 m2



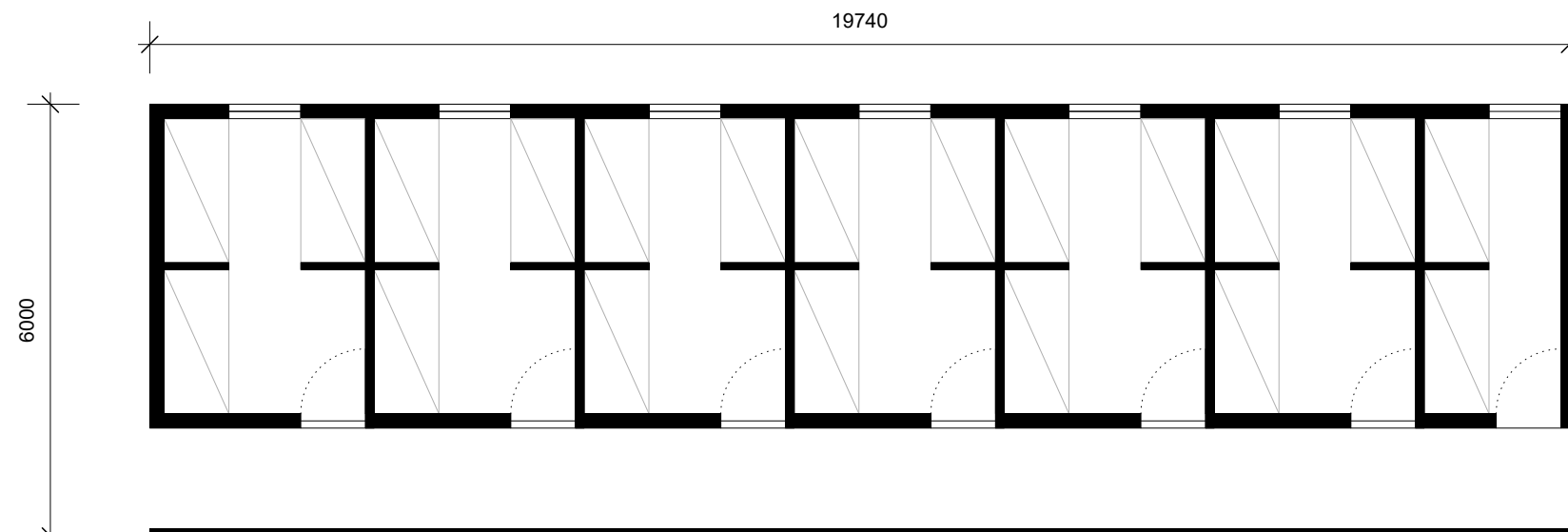
Beds: 6
Area: 19.08 m²
m²/ bed: 3.18 m²



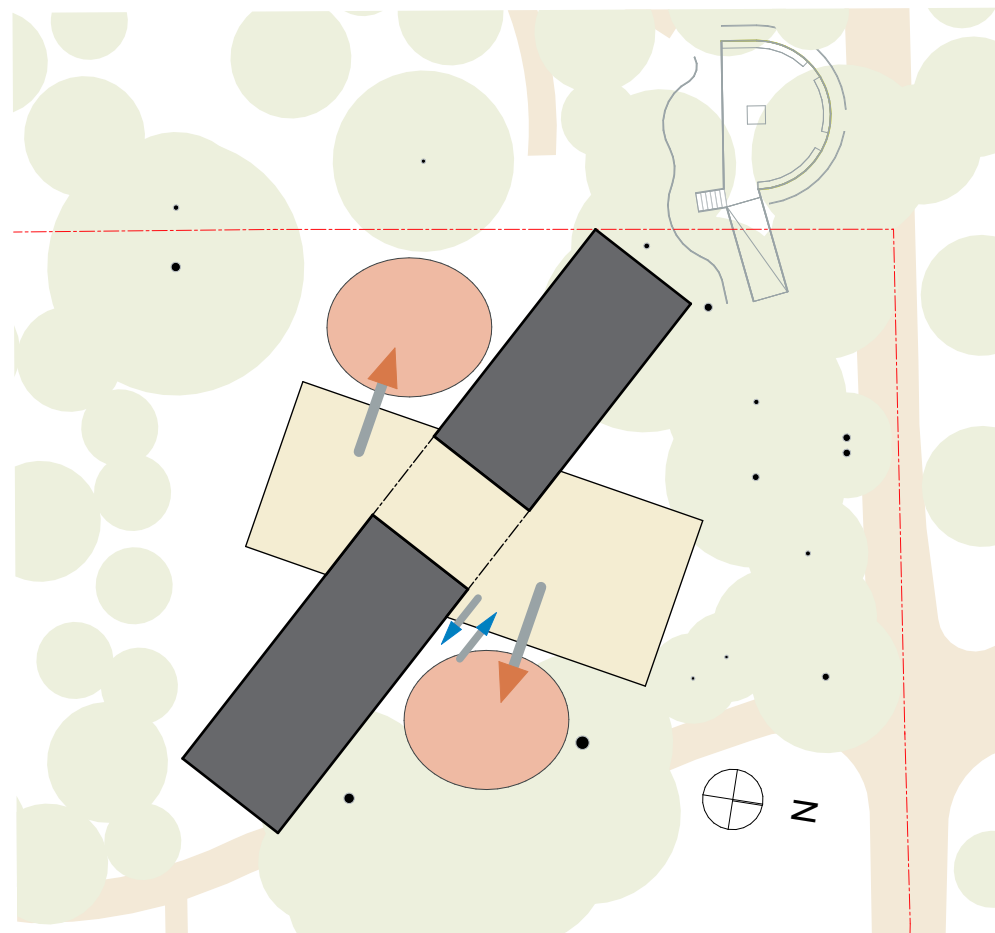
Beds: 36
Total area: 115 m², (149.04 m² beds + wet cells)



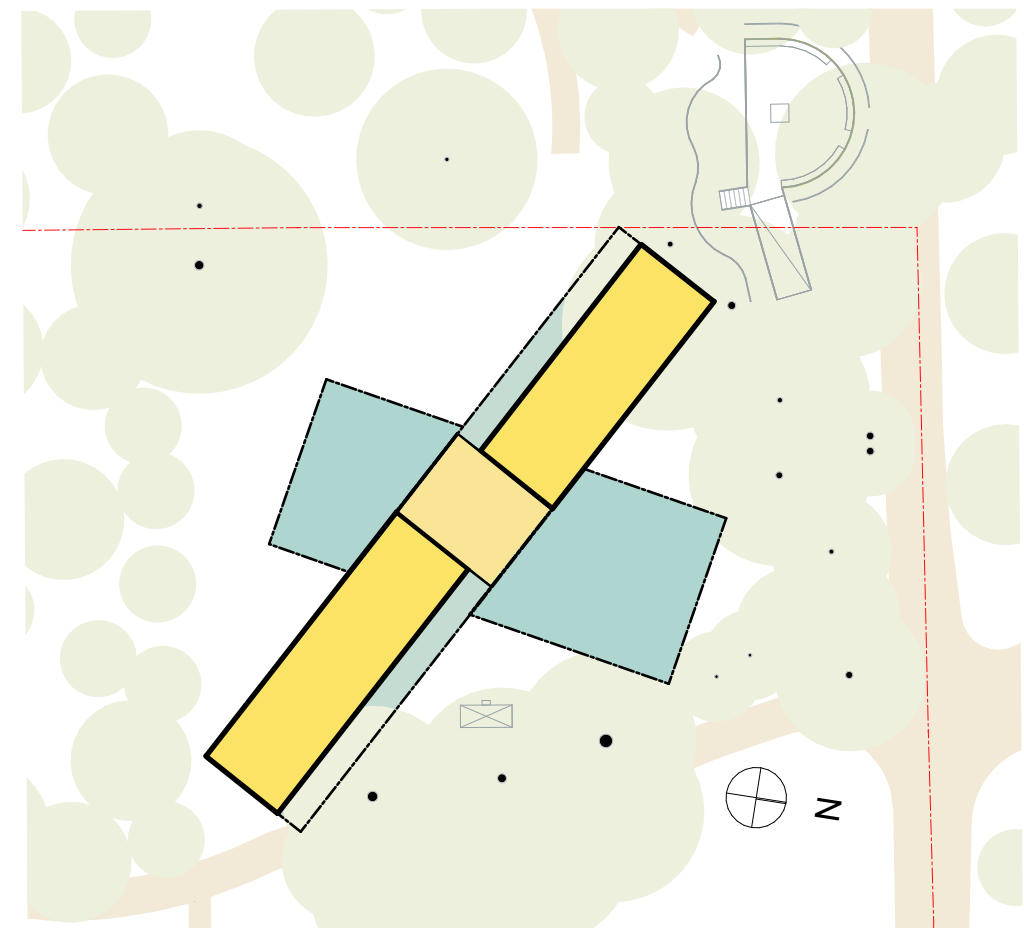
Beds: 6
Area: 17.55 m²
m²/ bed: 2.925 m²



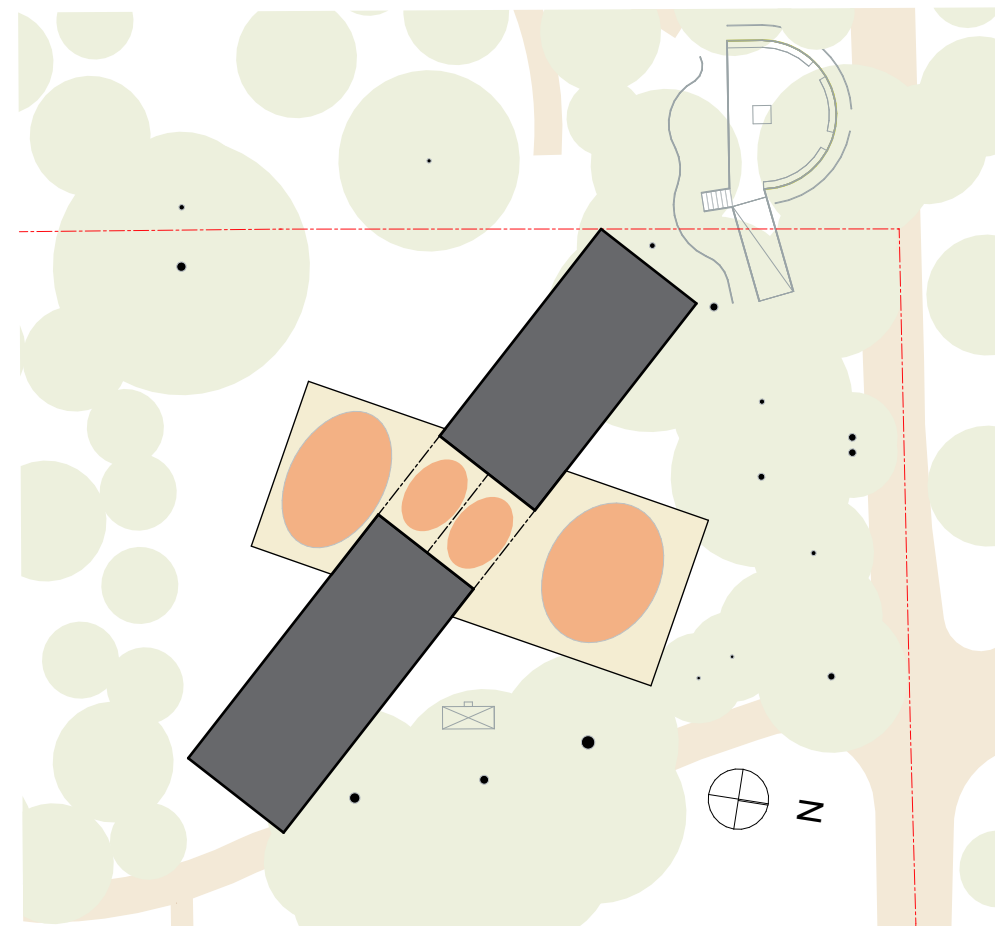
Beds: 40
Total area: 118.44 m²



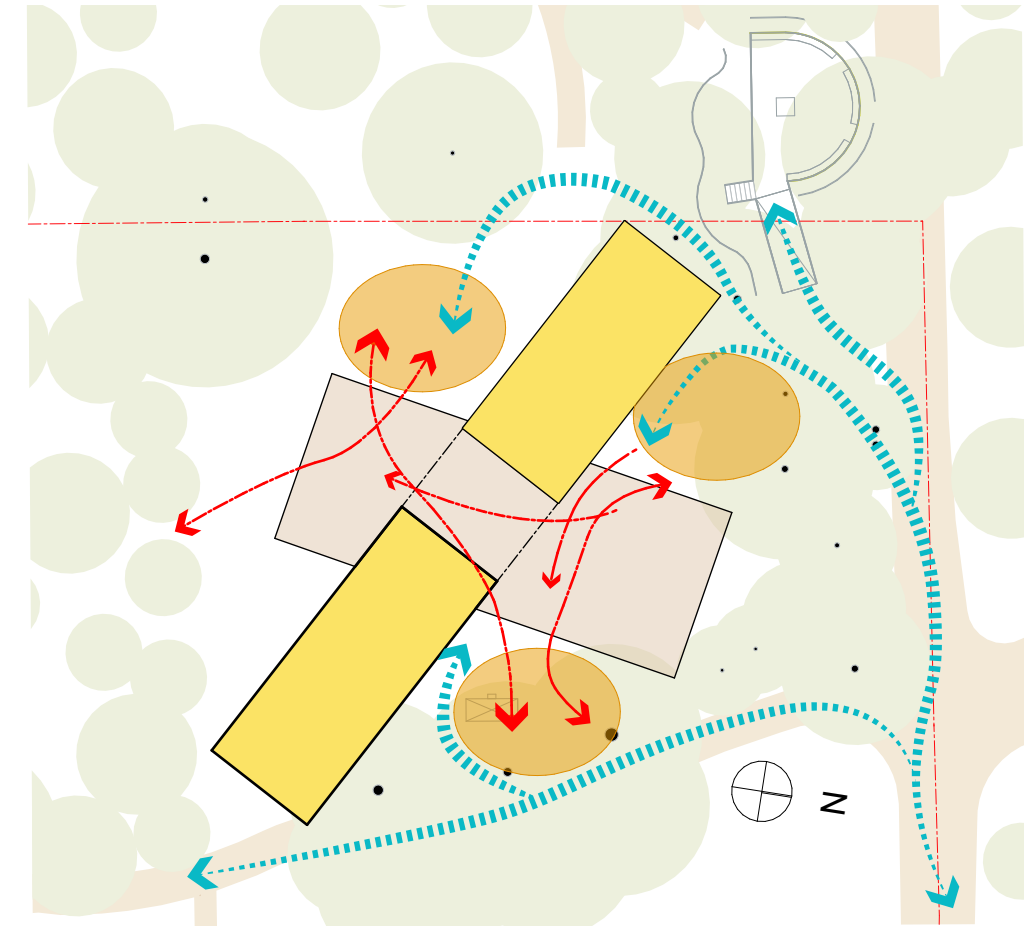
entree en buitenkamers



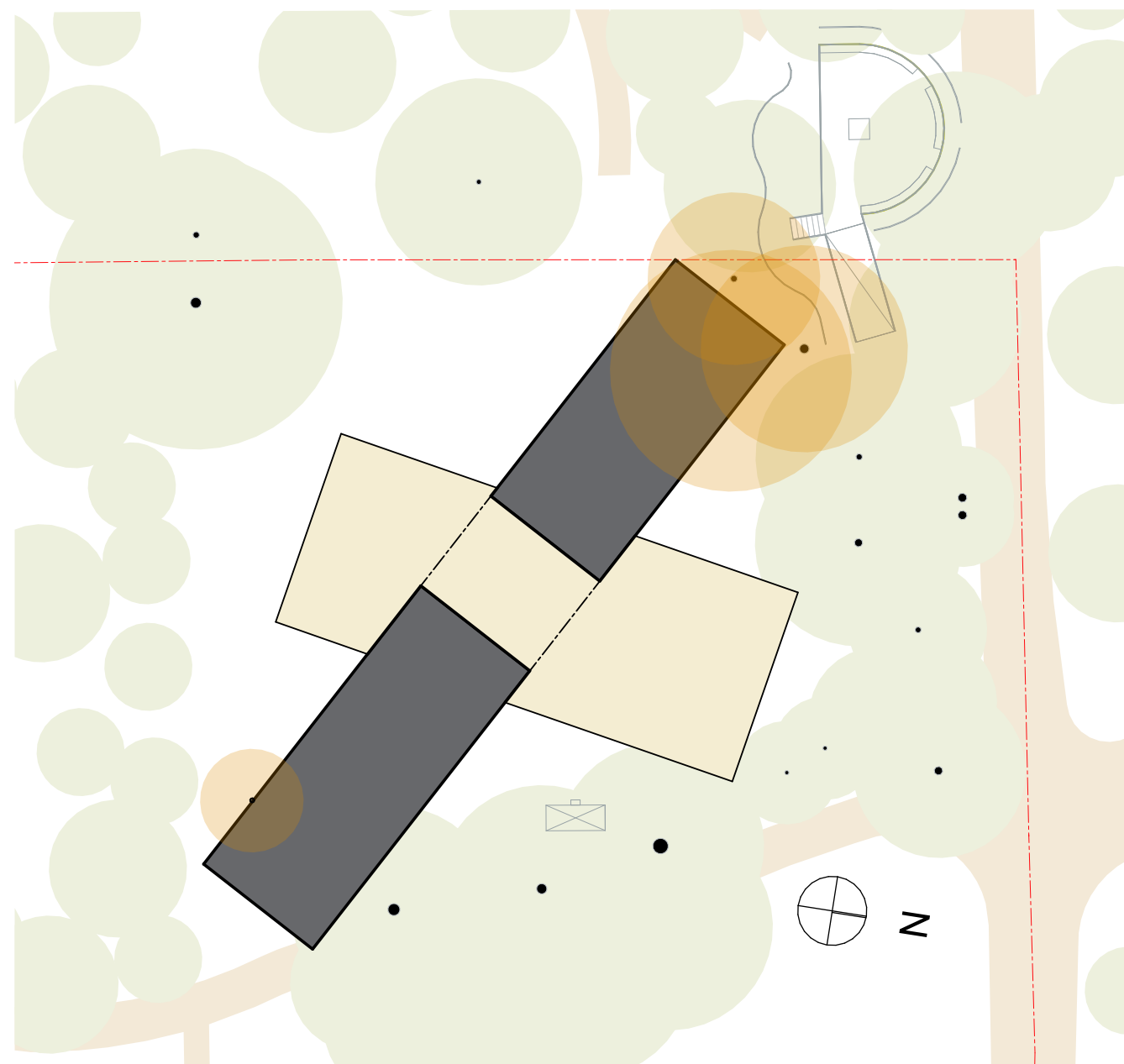
thermische en semi-thermische schil



flexibiliteit van huiskamers

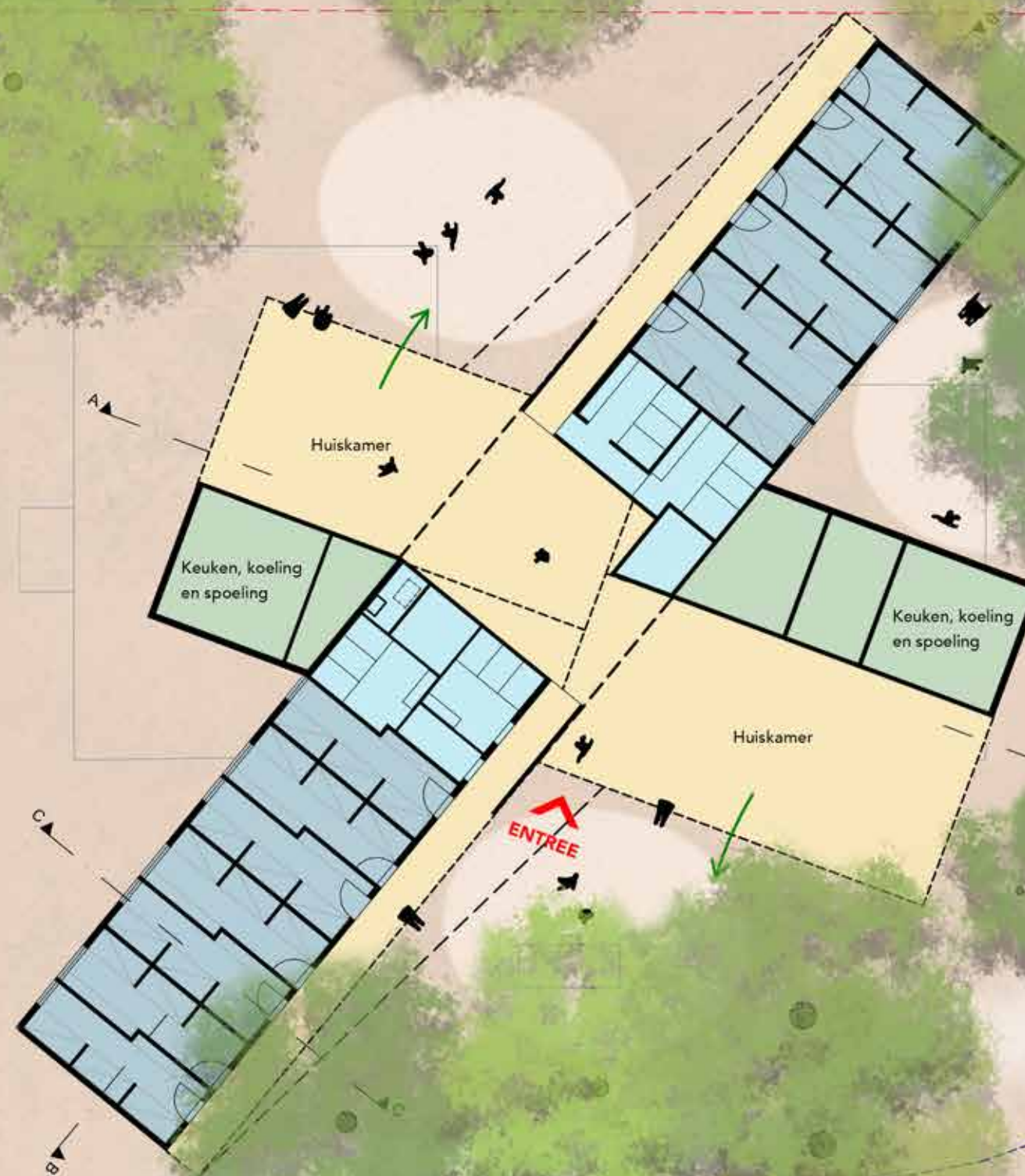


beweging en routes



Verwijdering van grote boom bij de vuurplaats

Bouwvlak



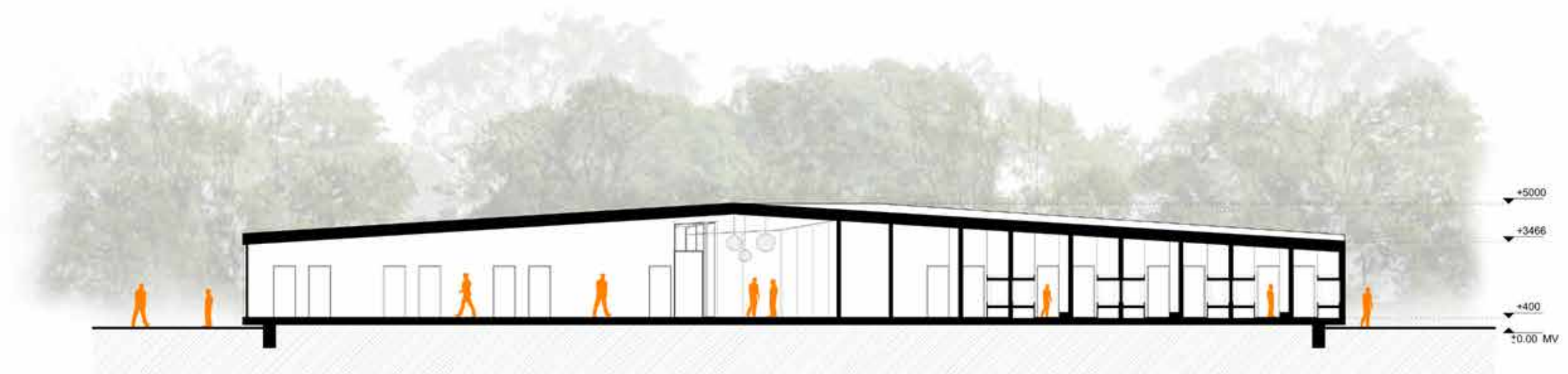
- Huiskamer
- Slaapvertrek
- Faciliteiten
- Natte Cels

Surface
Thermal boundary: 384m²
Semi-outdoor: 206m²
Total surface: 580m²

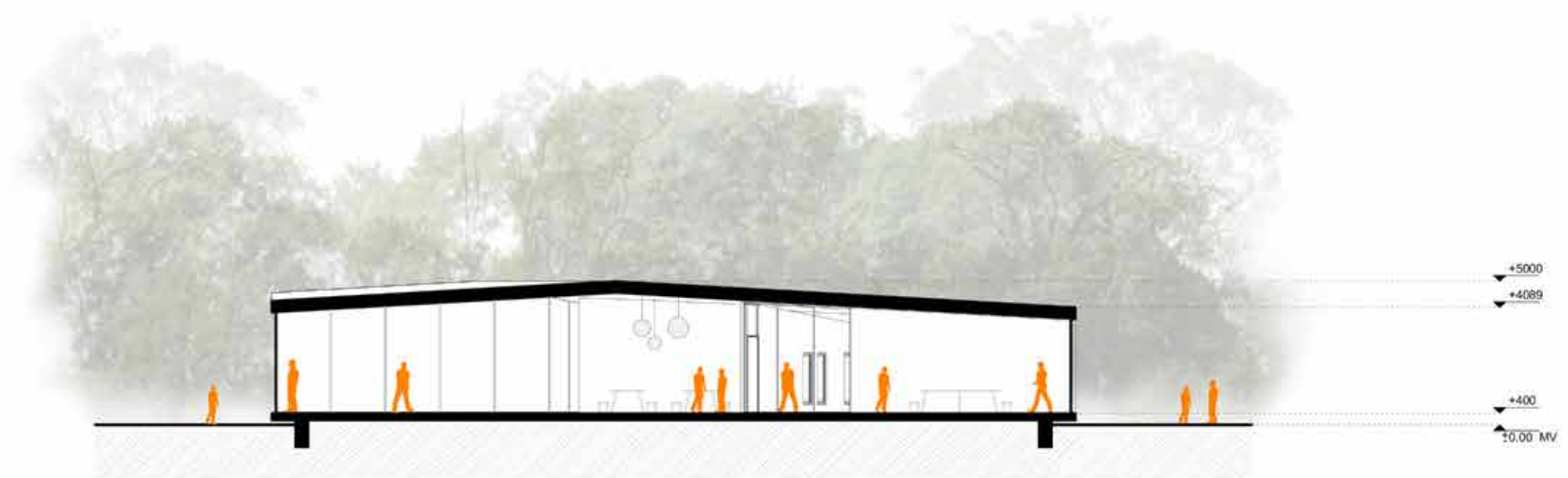
Perimeter
Thermal Boundary: 152m
Semi-outdoor: 74m
Total perimeter: 226m

Dubbel bestemming,
Landgoed buitenplaats

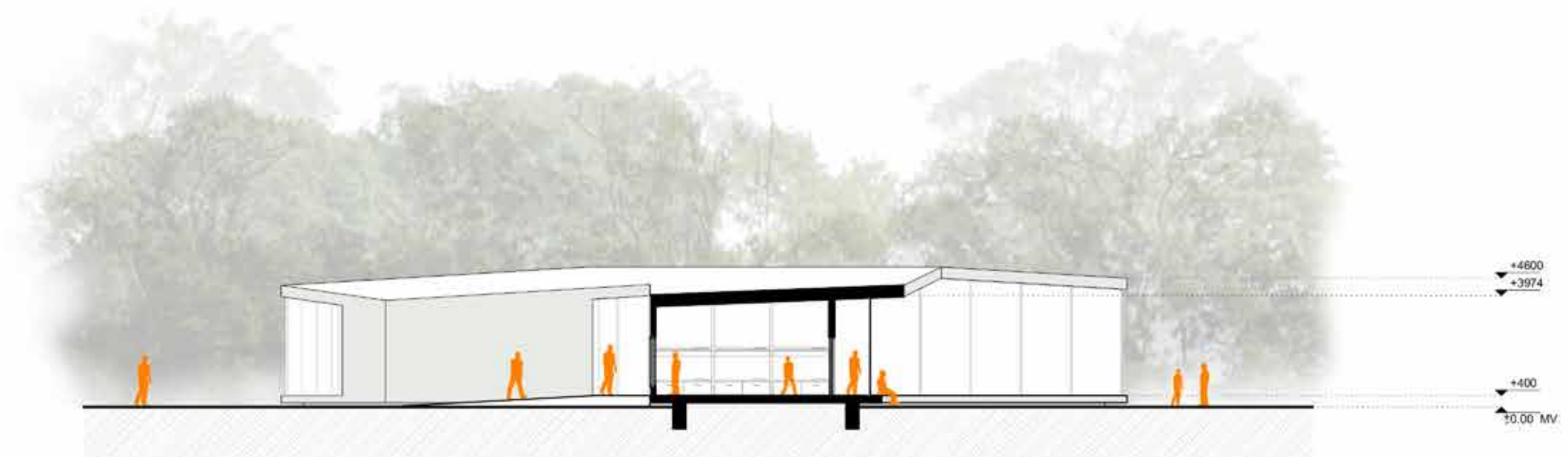




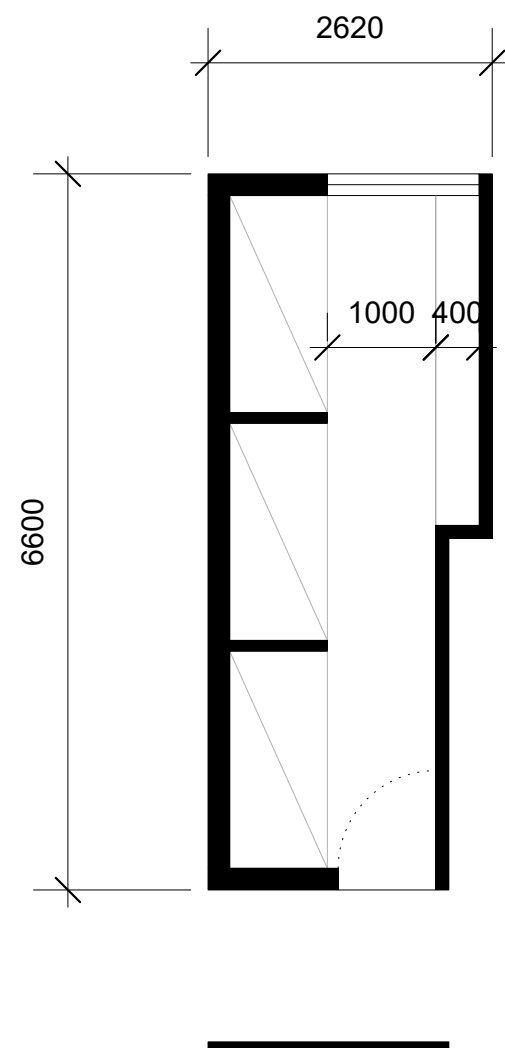
Doorsnede A-A



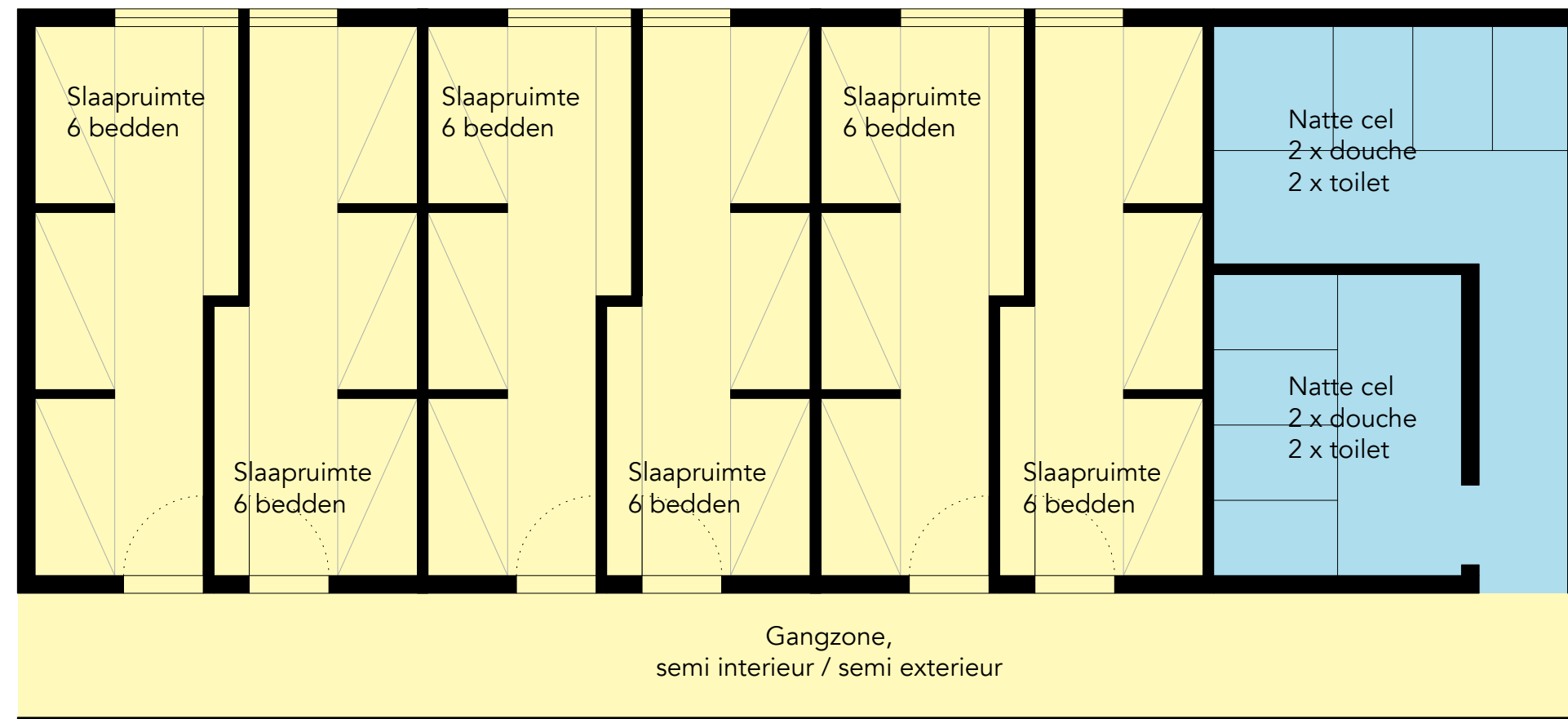
Doorsnede B-B

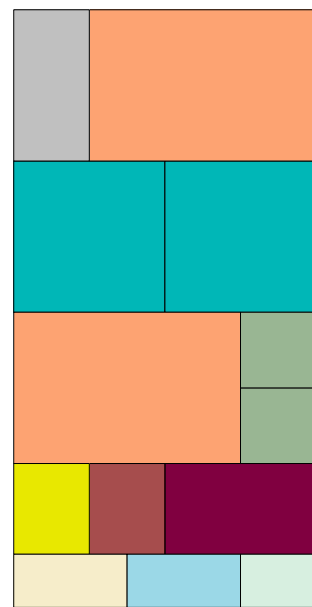


Doorsnede C-C

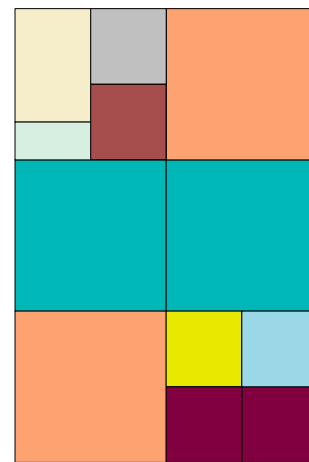
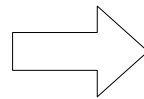


Beds: 6
 Area: 16.657 m2
 m2/ bed: 2.94 m2

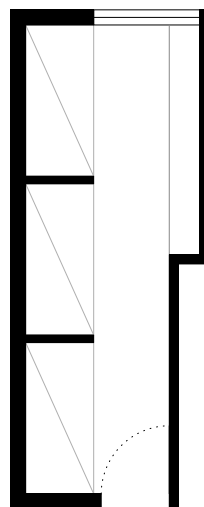




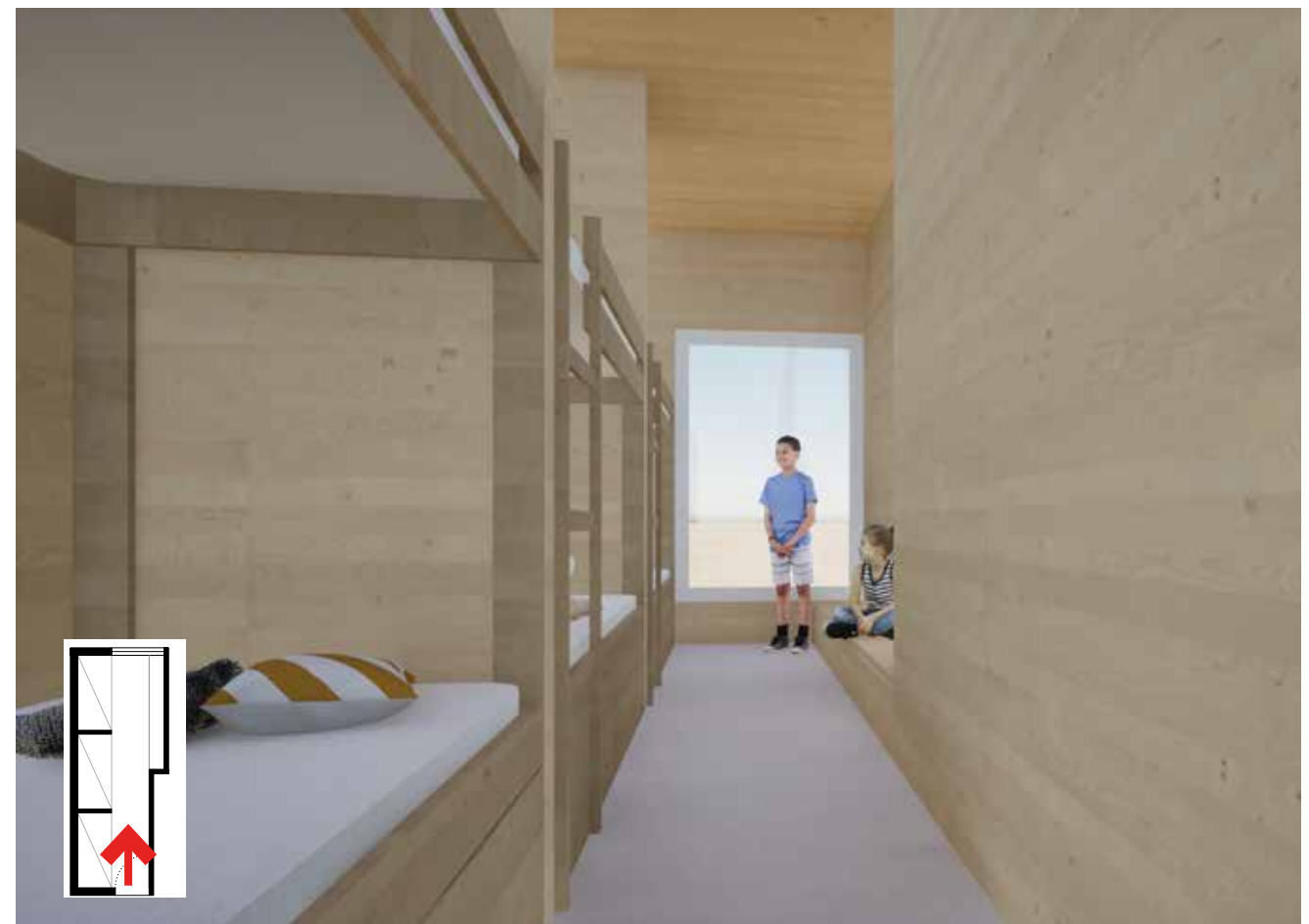
Initial program: 792 m2



Optimized program: 560 - 580 m2



optimized 6 persones room
2.94 m2 / Bed







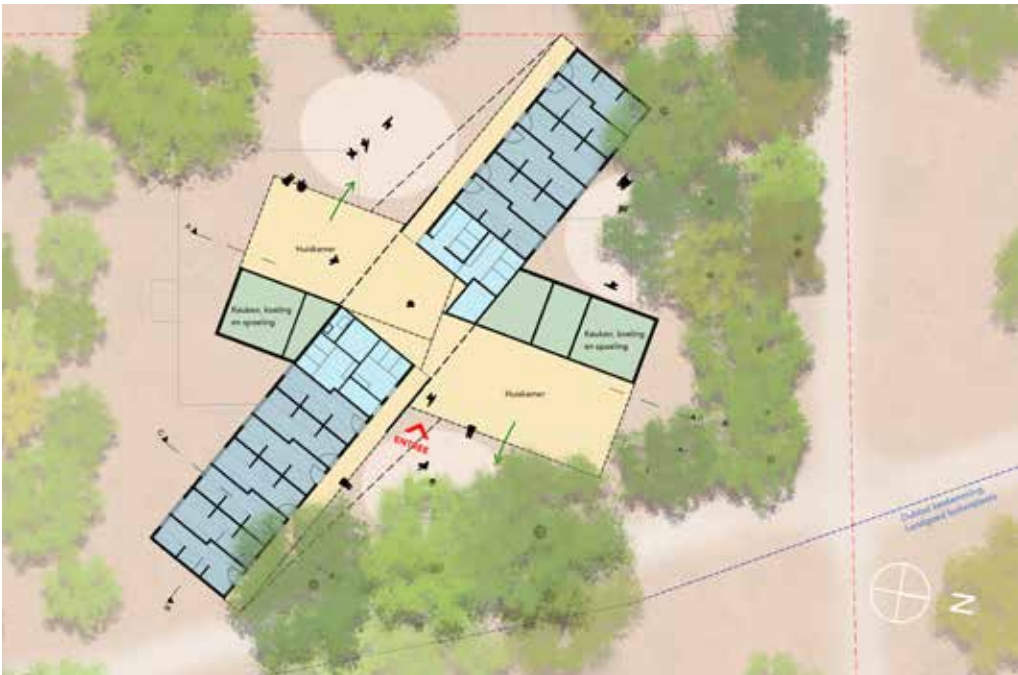




Beschikbare budget:

incl btw	
Bouw en installaties	€ 1.000.000,-
Architect, leges, onderzoeken, bouwbegeleiding	€ 200.000,-
Keukens, meubilair en onvoorzien	€ 200.000,-
	€ 1.400.000,-

ex btw	
Bouw en installaties	€ 826.446,-
Architect, leges, onderzoeken, bouwbegeleiding	€ 165.289,-
Keukens, meubilair en onvoorzien	€ 165.289,-
	€ 1.157.024,-



Opgenomen in kostenraming:

- Ratio glas/gesloten delen gevel: 51% beglazing en 49% gesloten
- Plateau exterieur dat gebouw "optilt" uitvoeren in ongeïsoleerd beton.
- Tegelwerk in de natte cellen, keukens en opslagruimten alleen plafond hoog waar nodig, rest tot ca. 1.200 mm
- Zonering van de klimaatzones: Volledig geklimatiseerd -> natuurlijke ventilatie voor de huiskamers
- Huiskamers zijn verwarmd (vloerverwarming)
- Tussenwanden bedden in budget inrichting
- Toepassing bitumineuze dakbedekking
- Geheel met behoud van 79 bedden
- 78 bedden in slaapkamers
- 1 bed t.b.v. MIVA kamer/workshop ruimte

Haalbaarheidsanalyse - Blauwe Vogelhuis in Baarn

datum: 05-10-2020

ELEMENTEN	Hoeveelheid	Eenheid			
0. Sloopkosten					
0.1 Sloopkosten					
Volledige sloop bestaande gebouw	450	m2	€ 60	€ 27.000	
A. DAKEN					
A.1. Dakafbouwconstructie					
Dakvloer: opgenomen geïsoleerde dakplaten	615	m2	€ 157	€ 96.709	
Dakrand	140	m1	€ 85	€ 11.900	
Dakbedekking (bitumeuze dakafwerking)	615	m2	€ 45	€ 27.675	
B. VLOEREN					
B.1. Vloerconstructie					
Grondwerk	649	m2	€ 20	€ 12.980	
Gevlinderde betonvloer (met isolatie, zonder coating)	538	m2	€ 95	€ 51.110	
Vloerdelen beton buiten (terrassen)	110	m2	€ 65	€ 7.150	
B.2. Vloerafwerking					
Tegelaafwerking (natte cellen, keukens en opslag keukens)	114	m2	€ 110	€ 12.540	
Coating vloer slaapvertrekken	260	m2	€ 45	€ 11.700	
C. GEVEL					
C.1. Buitenwandaufbouwconstructie					
CLT wanden (contourwanden)	290	m2	€ 125	€ 36.323	
Buiten afwerking	290	m2	€ 120	€ 34.728	
C.2. Buitenwandopeningen					
Aluminium Ramen incl. stelkozijn	29	m2	€ 560	€ 16.240	
Aluminium Deuren	10	st	incl	€ -	
Vliesgevel / Pui incl. stelkozijn, aluminium kozijnen met HR glas	170	m2	€ 550	€ 93.500	
Pui/gevel gesloten delen, HSB element met buitenblad afwerking	160	m2	€ 210	€ 33.600	
C.3. Binnenwandaufbouwconstructie					
Binnenwanden MS met stucwerk	393	m2	€ 86	€ 33.798	
Binnenwanden MS met tegelaafwerking (natte cellen, keukens en opslag keukens)	185	m2	€ 157	€ 29.045	
Schuif paneelwanden	57	m2	€ 550	€ 31.350	
C.4. Binnenwandopeningen					
Houten Deuren incl. kozijn en schilderw.	27	St	€ 700	€ 18.900	
D.1. W-installaties					
Loodgieter incl. sanitair	406	m2	€ 65	€ 26.390	
Ventilatie en verwarming, opgenomen: vloerverwarming, warmtepomp en CO2 gestuurde ventilatie voor slaap en douche/toilet ruimten, afzuiging voor beide keukens, natuurlijke ventilatie huiskamers.	406	m2	€ 145	€ 58.870	
D.2. E-installaties					
Electrotechniek: opgenomen is schakelmateriaal en infrastructuur, geen armaturen (vallen onder inrichting)	538	m2	€ 70	€ 37.660	
Subtotaal	538	m2	€ 1.318	€ 709.167	
Bouwplaatskosten	538	m2	€ 102	€ 55.000	
Opslagen aannemer	8	%	€ 764.167	€ 61.133	
Totaal bouwkosten excl. btw	538	m2	€ 1.534	€ 825.300	excl. btw

Beschikbaar budget € 826.446
€ 1.146 0,001386891

Ruimte Behoefte nieuw te bouwen Blauwe Vogelhuis												
		#pers	m2	##	tot m2	totpers	Bijzonderheid	Opgenomen in ontwerp	Aantal	Oppervlak		Opmerking
Slaapruimtes								Ja/nee				
Slaapvertrek algemeen	Slaapvertrek 2 tot 4 personen. Uitgaande van een stapelbed of van een vast bed in combinatie met een erboven gemonteerde 'klapbed' In beide gevallen is een dubbele slaapplek 2 m2. Hierbij komt ca 3 tot 4 m2 voor beweegruimte, kast, bureau of locker en bagage.	4	16	20	320	80	Op de verdieping, per kamer afsluitbaar en per verhuurdeel gescheiden.	Ja, 13 slaapvertrekken	6 bedden/ruimte	169,00	m2	78 bedden gerealiseerd, 13 m2 per kamer
Slaapvertrek Miva	Slaap vertrek 2 tot 4 personen, kamer met meer bewegingsruimte i.v.m. toegankelijkheid gehandicapt kind/volwassene	4	18	2	36	8	Op de begane grond. 1 per verhuurdeel Eventueel inzetbaar als workshopruimte of rustruimte	Ja, een slaapvertrek	1 persoon/ruimte	15,00	m2	Dubbel gebruik ruimte, kan MIVA slaapruiimte zijn en workshop ruimte
Opslag	Ruimte voor opslag beddengoed, voor het tijdelijk stallen van bagage en materiaal voor onderhoud (werkkasten)		15	2	30		per verhuurdeel 1	Ja	1	2,50	m2	Werkkast hoofdzakelijk voor het onderhoud. Ook kan de ruimte onder de kap boven de natte cellen gedeeltelijk gebruiken
	Totaal				386	88		79 personen				
Sanitaire voorzieningen												
Toiletten	Toiletruimte genderneutraal, 1 toilet met wasbakje. Blokhutwijzer geeft min 1 toilet per 30 gebruikers.	1	2,5	8	20	8	in elk te verhuren deel: 2 bij slaapgelegenheid + 2 bij recreatieomgeving	Ja	4	38,97	m2	Per vleugel 2 units v.v. 1 toilet en 2 douches
MIVA+	Ruimte voor mindervaliden toilet in combinatie met mindervaliden wasgelegenheid	1	6	2	12	2	per verhuurdeel 1	Ja	1	5,00	m2	Centraal gelegen en bereikbaar vanuit huiskamer
Doucheruimte	Sanitaire ruimte, gendemutraal. 2 douches + kleedruimte. Voorportaal met grote wasbak/trog. Bouwbesluit geeft geen aantallen: Afhankelijk van de specifieke gebruiksfunctie zal de indiener zelf moeten bepalen hoeveel badruimten noodzakelijk zijn.	2	6	4	24	8	per verhuurdeel 2. Bij slaapvertrekken. Door huurder in gender te onderscheiden	Ja	8			samengevoegde toilet en doucheruimte.
	Totaal				56	18						
Verblijfsaccomodatie												
Recreatieluimte	Deelbare ruimte als huiskamer voor verschillende groepen, Totale ruimte is geschikt voor ca 40 personen, ca 2/2,5m2 per persoon. Blokhutwijzer geeft een ruimtebehoefte van 2 tot 2,5 m2/persoon als activiteiten ruimte.	40	100	2	200	80	1 per verhuurdeel Beide ruimten zijn eventueel te combineren tot 1 grote ruimte	Ja	2	191,00	m2	Verdeeld in 3 delen, t.b.v. flexibel gebruik
Workshopruimte	ruimte voor ca 10/12 personen, tafelopstelling voor zittende activiteiten	12	20	2	40	24	1 per verhuurdeel eventueel algemeen te positioneren mogelijk ook als rustruimte te gebruiken.	Ja	1	15,00	m2	** Let op dubbel gebruik met MIVA slaapruiimte
Keuken	ruimte voor voorbereiding en bereiding etenswaren	40	20	2	40	80	1 per verhuurdeel, ingericht om te koken voor groepen van max. 40p.	Ja	2	41,00	m2	Verdeeld over twee keukens, gelegen aan beide woonkamers
Keukenservieskast	Ruimte om keukenserviesgoed in te plaatsen.		2	2	4		1 per verhuurdeel, integraal onderdeel van de keuken.	Ja	2	19,00	m2	Verdeeld over twee ruimten, naast de twee keukens
Garderobe	ruimte voor schoenen, jassen, etc. hoe, wat en waar nog in te vullen.		8	2	16		Best Guess	?				Hier wordt in de algemene ruimte een plek voor gecreeerd in de vorm van wandkast oplossing.
Opslag meubilair, etc	Opslag van (tafels), stoelen, flipovers, multimedia materialen etc		20	2	40		1 per verhuurdeel	?				
Werkkast huurder	Opslag voor schoonmaakmateriaal voor de huurder		1	2	2		1 per verhuurdeel	Ja	zie eerste deel overzicht	-	m2	1 algemene werkkast voor gehele gebouw werkkast
Werkkast beheerder	Opslag voor schoonmaakmateriaal voor de beheerder		4	1	4		Centraal te plaatsen Alleen toegang beheerder	Ja	1	5,00	m2	Werkkast beheerder, kan voor opslag stoelen gebruikt worden. Schoonmaak werkkast is kleiner.
Installatieruimte	ruimte waar centrale, technische voorzieningen staan als CV, Warmwater,		4	1	4		Centraal te plaatsen Alleen toegang beheerder	?				Technische ruimte bovenop de natte cellen en onder de kap.
	Totaal				350							
	Totaal generaal m2				792					580	m2	

MOST ARCHITECTURE + TOMDAVID

2020