

Herontwikkeling Larikslaan en nieuwbouw kantoor Zeewolde



Inleiding

De afgelopen anderhalf jaar zijn diverse stappen ondernomen om het huidige pand en grond aan de Larikslaan in Leusden te kunnen verkopen en met de opbrengst hiervan een nieuw kantoor in Zeewolde te kunnen realiseren. Begin juni 2023 is het koopcontract voor het pand en de grond in Leusden gesloten en de definitieve aanvraag voor de omgevingsvergunning in Zeewolde ingediend.

Een terugblik

In december 2021 is de landelijke raad geïnformeerd over de stappen die ondernomen worden om een nieuw kantoor voor Scouting Nederland in Zeewolde te ontwikkelen¹. In die notitie werd aangegeven, welke ontwikkelingen aanleiding geven om na te gaan denken over de toekomst van Larikslaan 5 in Leusden. Het huidige pand is gedateerd, er vindt herontwikkeling van het bedrijventerrein tot woningbouw plaats en na het realiseren van het magazijn en het Avonturenhuis op het Scoutinglandgoed is er ruimte om het kantoor te realiseren. Herontwikkeling en verkoop van het huidige kantoorpand in Leusden en nieuwbouw in Zeewolde zijn aan elkaar gekoppeld.

Op 13 april 2022 heeft het landelijk bestuur ingestemd met de voorgenomen ontwikkelingen rond Larikslaan 5. Er is besloten tot verkoop van het perceel Larikslaan 5 (kadastraal Leusden E3033) en de daarop gelegen opstallen aan Larikspark BV, waarbij de opbrengst van de verkoop ten goede komt aan duurzame investeringen binnen de vereniging Scouting Nederland (w.o. de bouw van het ontmoetingscentrum in Zeewolde). De landelijke raad heeft op 11 juni 2022 met algemene stemmen ingestemd met²:

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

Naar aanleiding van de discussie in de raad zijn aanvullende notities opgesteld en deze zijn, samen met een 'Nota van uitgangspunten' voor het nieuwe kantoor, in juli 2022 gedeeld³.

Het afgelopen jaar zijn diverse stappen ondernomen om te komen tot herontwikkeling en verkoop van het pand en de grond aan de Larikslaan in Leusden en een ontwerp voor een nieuw kantoor in Zeewolde. Per onderwerp wordt een overzicht van de ondernomen stappen weergegeven.

Herontwikkeling Larikslaan

- Oprichten Larikspark BV (28 juli 2022).

¹ <https://www.scouting.nl/assets/uploads/doorzoekbareBestanden/06.Ondersteuning/Bestuurlijke-zaken/Landelijke-raad/Landelijke-raad-2021-12-11/Agendapunt-9-Ontwikkelingen-vastgoed-Scouting-Nederland.pdf>

² <https://www.scouting.nl/assets/uploads/doorzoekbareBestanden/Agendapunt-8-Ontwikkelingen-Larikslaan-en-nieuwbouw-in-Zeewolde.pdf>

³ <https://www.scouting.nl/downloads/ondersteuning/bestuurlijke-zaken/landelijke-raad/landelijke-raad-2022-06-11>

- Procedures ontwerp en bestemmingsplan.
- Informatieavond landelijke raad (1 december 2022).
- Sluiten anterieure overeenkomst met de gemeente Leusden om ontwikkeling planologisch mogelijk te maken (7 december 2022).
- Delen ontwerptekeningen voor de nieuwbouw tijdens de landelijke raad (10 december 2022).
- Informatieavond omwonenden (19 januari 2023).
- Gesprekken met potentiële kopers.

Nieuwbouw Zeewolde

- Vaststellen van de Nota van uitgangspunten door het landelijk bestuur (6 juli 2022) en delen met de landelijke raad.
- Uitwerken van de Nota van Uitgangspunten in een voorlopig ontwerp, terugkoppeling met stakeholders.
- Informatieavond landelijke raad (1 december 2022).
- Informeren landelijke raad tijdens 2^e deel 100^e vergadering (7 februari 2023).
- Vaststelling voorlopig ontwerp (15 februari 2023) en definitief ontwerp (12 april 2023) door landelijk bestuur.
- Overleg met gemeente, waterschap, welstandscommissie, Staatsbosbeheer en het Scoutinglandgoed.
- Informatiebijeenkomst omwonenden (12 april 2023).
- Indienen definitieve aanvraag omgevingsvergunning (12 juni 2023).

Huidige stand van zaken

Verkoop Larikslaan

Met diverse partijen hebben gesprekken plaatsgevonden over de aankoop van Larikslaan 5 en de daarop mogelijke ontwikkeling (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). De huidige woningbouw en -verkoopmarkt is sterk in beweging. Waar in de zomer van 2022 de verkoopprijzen voor woningen nog hoog waren, zorgt de renteontwikkeling er nu voor dat het prijspeil stagneert/lager wordt. De inflatie zorgt wel voor blijvende stijging van kosten van de bouwmaterialen, arbeid en energie die nodig zijn om huizen te bouwen. Beleggers worden voorzichtiger om te gaan bouwen. Ook voorgenomen verandering van belastingregelgeving en belasting van onroerend goed (box 3) en stijging van rente maakt dat beleggers/kopers terughoudend zijn. Het is niet de verwachting dat op korte termijn deze situatie verandert. Uiteindelijk waren er vier geïnteresseerde partijen, waarbij twee partijen een te laag bedrag boden (rond 2 miljoen voor locatie en ontwikkeling). Een derde partij hield vast aan ontbindende voorwaarden bij het niet verkopen van voldoende woningen/appartementen. Dit zou voor de vereniging betekenen dat pas met de nieuwbouw gestart kan worden als voldoende appartementen verkocht zijn.

Met de vierde partij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Totale verkoopsom voor de bestaande locatie incl. omgevingsvergunning voor de bouw van 8 grondgebonden woningen en 25 appartementen bedraagt € 3.000.000 kosten koper;
- De bestaande locatie (grond en gebouw) wordt rechtstreeks aan koper verkocht voor het bedrag van € 1.500.000 (ex. overdrachtsbelasting);
- Koper koopt ontwikkeling incl. vergunningen van Larikspark BV voor het bedrag van €1.465.000 (ex btw). De deelnemende ontwikkelaar in Larikspark BV heeft het gehele traject begeleid en voorgefinancierd;
- Na aftrek van reeds gemaakte kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling (o.a. architect, onderzoeken, advieskosten, anterieure overeenkomst) resteert een bedrag van ca.€ 1.000.000. Dit wordt, conform de bij de oprichting van de BV gemaakte afspraken, gelijk verdeeld onder beide aandeelhouders in Larikspark BV te weten Vereniging Scouting Nederland en Wijdeven Onroerend Goed BV;

- Overdracht pand en grond per eind juni 2023 en betaling bij overdracht. Dit betekent dat Scouting Nederland voor de start van de bouw in Zeewolde beschikt over de opbrengsten van verkoop;
- Rechtstreekse verkoop van pand en grond door Scouting Nederland aan koper, hierdoor dient slechts één keer overdrachtsbelasting te worden betaald;
- Gebruiksovereenkomst met Scouting Nederland om tot 1 mei 2024 vrij van huur het pand te kunnen gebruiken. Dit betekent dat naar verwachting er één keer verhuisd moet worden. De exploitatiekosten van het pand (OZB, verzekering, onderhoudscontracten en gas, water en energie) zijn voor rekening van de gebruiker (Scouting Nederland).
- Verkoop van ontwerp, anterieure overeenkomst en overige afspraken en vergunningen door Larikspark BV aan koper per eind juni 2023. Na afwikkeling van fiscale zaken (btw teruggave etc.) kan worden overgegaan tot liquidatie van de BV. Conform afspraak zal door onze accountant controle plaatsvinden.

Nieuwbouw Zeewolde

De opmerkingen op basis van het voorlopig ontwerp zijn verwerkt en voor het ontwerp zijn diverse constructieberekeningen uitgevoerd. Ook is nagegaan welke ruimte- en kostenbesparingen mogelijk zijn. Er is een bezoek gebracht aan organisaties die hybride werken. In het ontwerp is géén uitwerking gemaakt voor museum en een ScoutShop-winkel, maar ruimtelijk is aangegeven waar in de toekomst eventuele uitbreiding met een aanbouw mogelijk is. Dit was uit ook het uitgangspunt in de zomer van 2022. In het ontwerp is wel rekening gehouden met de bouw van een multifunctionele ruimte voor grotere bijeenkomsten en tijdelijke exposities/ Scoutingexperience. Een en ander heeft geleid tot een definitief ontwerp (bijlage 1) die als basis dient voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Met de gemeente heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden omdat voor de realisatie van het pand omdat het college gebruik moet maken van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Ook is aanvullende informatie aangeleverd over natuur, stikstof, waterhuishouding, archeologie en verkeer.

Met een fiscalist zijn de mogelijkheden om btw bij de nieuwbouw te verrekenen in kaart gebracht. Het deel van het pand dat gebruikt wordt door de ScoutShop, kan de btw verrekend worden. Daarnaast is aftrek mogelijk voor een deel van de voorzieningen die deels door de ScoutShop gebruikt worden (zoals, balie, serverruimte, keuken, sanitair). Met de Belastingdienst wordt de definitieve verdeling vastgesteld. Er wordt voorlopig van uitgegaan dat op 60% van de bouwsom btw verrekenbaar is.

Vervolgstappen

Na het tekenen van de koopovereenkomst is de akte bij de notaris gepasseerd op 14 juni 2023.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor nieuwbouw in Zeewolde is ingediend en de looptijd voor verlenen van de vergunning bedraagt acht weken, waarbij de gemeente de mogelijkheid heeft zes weken te verlengen. In de tussenliggende periode worden verdere uitwerkingen gemaakt van: techniek, inrichting en look and feel van het pand. Er zijn ook al afspraken gemaakt met bedrijven over het maken van de spanten en het plaatsen van de fundering. Uitgangspunt is dat bouw na de bouwvak 2023 gestart kan worden en oplevering in het voorjaar van 2024 plaatsvindt.

Bouwbudget en -kostenraming nieuwbouw

In juli 2022 is de Nota van uitgangspunten vastgesteld. Op basis van de toen geleden prijzen en kentallen is een voorlopige raming van de kosten gemaakt. Deze bedroegen voor het basisontwerp (kantoor, ontmoetingsruimtes, magazijn ScoutShop incl. inrichtingskosten en herinrichting buitenruimte €2.239.000 (incl 20% onvoorzien).

Op basis van kentallen en offertes is een nieuwe raming van de bouw- en stichtingskosten gemaakt. Bouwprijzen zijn sinds de zomer van 2022 met 20% gestegen, maar in het ontwerp konden diverse besparingen gerealiseerd worden. Onderstaande raming is nog geen definitieve bouwbegroting maar geeft indicatie van de huidige inzichten. Op dit moment vinden nog onderhandelingen met een aantal leveranciers plaats. Raming van de bouwkosten van het voorliggende ontwerp komen op € 2.200.000 incl. 10% onvoorzien.

Raming kosten nieuwbouw kantoor Zeewolde			
		Raming mei 2023	Raming zomer 2022
Stichtingskosten		€ 189.870	€ 171.758
Bouwkosten		€ 1.357.875	€ 1.164.461
	<i>subtotaal</i>	€ 1.547.745	€ 1.336.219
BTW (21% over 40% bouw)		€ 130.011	€ 112.242
	<i>subtotaal</i>	€ 1.677.756	€ 1.448.461
inrichtingskosten kantoor (incl. BTW)		€ 150.000	€ 248.824
	<i>subtotaal</i>	€ 1.827.756	€ 1.697.285
onvoorzien 10% / 20%		€ 182.776	€ 339.457
	<i>subtotaal</i>	€ 2.010.531	€ 2.036.742
buitenruimte		€ 190.000	€ 202.125
	<i>totaal</i>	€ 2.200.531	€ 2.238.867

Bovenstaande raming maakt duidelijk dat er op dit moment geen volledige dekking is voor de realisatie van het plan en dat in de opstelling het percentage onvoorzien, in tegenstelling tot afgelopen zomer, van 20% naar 10% is teruggebracht. Dit wordt realistisch geacht gezien de zeer korte tijd tussen het opstellen van de begroting en het sluiten van contracten met leveranciers. Een taakstellend budget van €2.000.000 wordt niet realistisch geacht. In de afgelopen periode zijn al diverse bezuinigingsslagen in het ontwerp gemaakt en verdere aanpassingen zorgen ervoor dat in de functionele eisen geschrapt moet worden, zoals het aantal vergader- of werkplekken. In het aanbestedingstraject van onderaannemers en materiaal zal blijvend gestuurd worden op kostenbesparing.

De komende periode worden gesprekken gevoerd met de gemeente Zeewolde en provincie Flevoland, met het verzoek een financiële bijdrage te leveren voor de realisatie van het pand. De inschatting is dat aanvraag van fondsgeld voor de realisatie van een kantoor en magazijn niet reëel is. Er worden gerichte aanvragen bij fondsen gedaan voor inrichting van de buitenruimte ten behoeve van het verhogen van de natuurwaarde, gecombineerd met sponsoracties voor bomen, vlaggenmasten en andere (optionele) inrichtingselementen.

Voor het niet gedekte deel van de bouwsom zal Scouting Nederland bij het Scouting Nederland Fonds een lening aanvragen met een aflossingstermijn van 20 jaar. De kosten voor rente en de afbetaling drukken op de exploitatie van de vereniging. Deze worden gedekt omdat in de prijs van ScoutShop producten ook rekening gehouden wordt met de kosten van bv, gebruik van het magazijn en personeel. Deze kosten worden intern doorbelast. Dit gebeurt ook in de huidige situatie aan de Larikslaan.

De definitieve bouwbegroting zal in de loop van juli worden vastgesteld. De financiële commissie van de landelijke raad wordt gedurende het traject geïnformeerd over de voortgang en de financiële stand van zaken. De landelijke raad ontvangt een schriftelijke update in oktober bij het verzenden van de agenda van de landelijke raad en een mondelinge update tijdens de vergadering in december 2023.



