



Medio juni 2023 is de landelijke raad geïnformeerd over de stand van zaken rond verkoop Larikspark en de nieuwbouw in Zeewolde. De notitie is hier te vinden:

<https://www.scouting.nl/assets/uploads/doorzoekbareBestanden/Herontwikkeling-Larikslaan-en-nieuwbouw-kantoor-Zeewolde-medio-juni-2023-def.pdf>

In onderstaande notitie wordt de raad geïnformeerd over de definitieve bouwbegroting, een overzicht van risico's voor bouw en verhuizing en de voorlopige planning. De bouwplannen gaan alleen over kantoor met ontmoetingsfunctie, ScoutShop magazijn en herinrichting van de buitenruimte. Aanvullende wensen, zoals het huisvesten van het Scouting museum en het inrichten van een fysieke ScoutShop winkel zijn niet meegenomen. Daarvoor is op dit moment geen financiering beschikbaar.

Begroting

De bouwbegroting voor de nieuwbouw is vastgesteld door het landelijk bestuur op 6 september 2023. De totale bouw- en inrichtingskosten, inclusief onvoorzien zijn begroot op € 2.245.000. Zoals in de notitie van juni 2023 aangegeven, vindt het merendeel van de dekking plaats door verkoop van het pand en de grond in Leusden (€ 2.000.000) en wordt voor het resterende deel (max € 245.000) door Scouting Nederland een lening afgesloten bij het Scouting Nederland Fonds. Als blijkt dat niet het gehele bouwbudget nodig is, wordt een lagere lening aangegaan.

Net als in de huidige situatie zullen de kosten van het deel van het pand dat door de ScoutShop gebruikt wordt (centraal magazijn en kantoor) intern doorbelast worden aan de ScoutShop. De ScoutShop verrekent deze kosten dan weer in de verkoopprijzen van de goederen. De opbrengsten worden door de vereniging gebruikt om de lening af te betalen.

Zoals in de notitie uit juni beschreven worden gesprekken gevoerd met de gemeente Zeewolde en provincie Flevoland, met het verzoek een financiële bijdrage te leveren voor de realisatie van het pand. Er worden gerichte aanvragen bij fondsen gedaan voor inrichting van de buitenruimte gericht op het verhogen van de natuurwaarde, gecombineerd met sponsoracties voor bomen, vlaggenmasten en andere (optionele) inrichtingselementen. Doordat in 2023 nadere afspraken gemaakt zijn met de belastingdienst over btw plicht van ScoutShop en de verenigingssterreinen kan over het deel van de bouwsom dat bestemd is voor de ScoutShop, naar rato de btw teruggevraagd worden.

Begroting nieuwbouw kantoor Zeewolde		
Stichtingskosten	€	190.000
Bouwkosten	€	960.000
Technische installaties	€	400.000
BTW (21% over 40%) (afgerond)	€	130.000
Buitenruimte	€	200.000
Onvoorzien 10% (afgerond)	€	190.000
Totaal bouw en buitenruimte	€	2.070.000
Inrichtingskosten	€	150.000
Verhuizing	€	9.000
Onvoorzien 10%	€	16.000

Totaal inrichting	€	175.000
TOTAAL	€	2.245.000

Vastgesteld landelijk bestuur 6 september 2023

Planning

De deadline voor het opleveren van de nieuwbouw, inclusief de inrichting en verhuizing, is 1 mei 2024, wanneer de overeenkomst voor het gebruik van het pand aan de Larikslaan in Leusden eindigt. De voorbereidende werkzaamheden voor de bouw in het terrein starten in september 2023.

Activiteit	Week 2023	Week 2024
Grondwerk	38	
Fundering	39 - 40	
Bouwwerkzaamheden ScoutShop	41 - 49	
Bouwwerkzaamheden kantoor	44 - 52	01 - 02
Aanleg technische installaties	49 - 51	07 - 09
Afwerken binnenzijde		03 - 11
Inrichten ScoutShop		02 - 04
Inrichten kantoor		12 - 14
Inrichten buitenruimte		Nog te plannen

Communicatie en vieringen

Bij twee momenten rond de nieuwbouw wordt uitgebreid stilgestaan: de start van de bouw en een feestelijke opening, gecombineerd met een seizoen afsluiting met landelijk vrijwilligers, op zaterdag 22 juni 2024. Daarnaast zal op gepaste wijze afscheid genomen worden van het huidige pand aan de Larikslaan. Tussentijds wordt communicatief aandacht besteed aan de bouw. De landelijke raad ontvangt ook deze informatie. Bij financiële keuzes wordt de Financiële commissie in de komende periode vroegtijdig geïnformeerd, zodat hun adviezen meegewogen kunnen worden bij het nemen van besluiten. Ook bij gebeurtenissen die grote impact hebben op de geplande realisatie wordt de commissie (vertrouwelijk) geïnformeerd.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het Scoutinglandgoed, en daarmee het nieuwe kantoor, is een belangrijk aandachtspunt. De openbaar vervoermogelijkheden zijn zeer beperkt, zeker in avonden en weekenden. Voor de korte termijn wordt vooral ingezet op het stimuleren van carpoolen en het synchroniseren van starttijden van overleggen zodat samen vanaf een (bus)station gereisd kan worden. Verbeteren van openbaar vervoermogelijkheden kunnen niet alleen door Scouting gerealiseerd worden, en die breder binnen de gemeente, zowel vanuit de gemeente als vanuit recreatieondernemers, aandacht hebben. De mogelijkheden van de inzet van OV-fietsen op station Nijkerk worden onderzocht. Ook wordt onderzocht of samenwerking met bv een buurtbus of inzet van pendelbusjes op specifieke momenten mogelijk is.

Risico's

De huidige economische situatie en de ontwikkelingen in de bouwwereld zijn medio 2023 structureel anders dan een jaar geleden en dan tijdens de bouw van het Avonturenhuis. Er is geen sprake meer van voortdurende stijgingen van prijzen, grote tekorten aan materialen en beperkte inzet door aannemers. Dit betekent dat daarmee de risico's die hiermee samenhangen en die vorig jaar nog aanwezig waren, minder groot zijn. De volgende risico's worden gedefinieerd:

- a. De bouwkosten stijgen onverwacht of er zijn onvoorziene uitgaven die leiden tot een dekkingstekort.

Met de verkoop van Larikslaan 5 is er zekerheid over het grootste deel van het budget (2 miljoen euro). Het deel van de bouwbegroting dat hiermee niet gedekt is, wordt via een lening bij het Scouting Nederland Fonds gedekt (245 duizend euro). Binnen de begroting is een bedrag onvoorziën opgenomen en de bouwbegroting is taakstellend vastgesteld. Daarnaast zijn afspraken gemaakt tussen het landelijk bestuur over escalaties mocht de begroting op deelbudgetten overschreden worden en inzet van het bedrag onvoorziën nodig zijn. Gedurende het bouwproces wordt gestuurd op kostenbeheersing. Deze begroting is voor een groot deel gebaseerd op door leveranciers afgegeven prijzen. Met aannemers worden bij offerte en gunning bindende afspraken gemaakt.

- b. Tijdens de bouw kan een van de (onder)aannemers haar verplichtingen niet nakomen of gaat failliet. Hierdoor komt (een deel van) de bouw stil te liggen en kan er vertraging optreden met mogelijke claims van anderen tot gevolg.

In deze situatie wordt gezocht naar een andere bouwer/leverancier. Voor de bouw is een CAR-verzekering (*Construction All Risk*) afgesloten. Eventuele claims zijn mogelijk op te vangen met de verzekering.

- c. De bouwplanning wordt niet gehaald, hierdoor kan de ScoutShop / kantoor pas later verhuisd worden vanuit Leusden. Dit is kostenverhogend omdat tijdelijk ruimte gehuurd zal moeten worden, aangezien de datum van opleveren van het LSC in Leusden vaststaat.

Met aannemers en onderaannemers zijn al afspraken gemaakt over start van de werkzaamheden. Binnen het project is enige uitloop mogelijk als bijvoorbeeld door weersomstandigheden vertraging optreedt. In de overeenkomst met de nieuwe eigenaar van Larikslaan 5 is overeengekomen op welk moment het pand verlaten moet worden. In gezamenlijk overleg kan deze datum vervroegd of verlaat worden. Mocht de bouw uitlopen en de datum niet verlaat kunnen worden, dan is een tijdelijke situatie waar medewerkers thuis werken een reële optie. Voor de ScoutShop zal dan vervangende ruimte gehuurd moeten worden.

- d. De omgevingsvergunning wordt door de gemeente geweigerd of vertraagd door bezwaren van belanghebbenden. Hierdoor wordt de oplevering van de nieuwbouw vertraagd.

Met het vaststellen van de aanpassing van het bestemmingsplan per 5 september 2023 door het College van B&W, kan de gemeente Zeewolde de omgevingsvergunning voor de bouw afgeven. De voorbereiding van beide procedures liepen parallel. Over de omgevingsvergunning heeft veelvuldig vooroverleg plaatsgevonden de gemeente. De planning is dat de omgevingsvergunning afgegeven wordt in september 2023. Gedurende de inzagetermijn van de omgevingsvergunning kan er met de werkzaamheden gestart worden. Er wordt vanuit gegaan dat in de bezwaarprocedure geen gegronde bezwaren ingediend gaan worden, omdat de werkzaamheden binnen de planologische kaders passen. De grondeigenaar Staatsbosbeheer heeft geen bezwaren tegen de bouw.