

## 10 Notitie Scoutinglandgoed Zeewolde

Het landelijk bestuur vraagt de landelijke raad:

- In te stemmen met het uitgangspunt dat toekomstige investeringen op het Scoutinglandgoed van een dekkend financieringsvoorstel en exploitatievoorstel voorzien moeten zijn.
- In te stemmen met de voorwaarde dat voor grote toekomstige investeringen op het Scoutinglandgoed deze ter besluitvorming aan de landelijke raad worden voorgelegd.
- In te stemmen met het loslaten van de fasering van de 4 deelprojecten A, B, C en D zoals vastgesteld tijdens de landelijke raad van juni 2014.
- Kennis te nemen van de meerjarenbegroting 2018-2022 van de Scoutinglandgoed BV.

*(Op 1 november vindt een informatie-avond plaats waar alle leden van de landelijke raad van harte voor zijn uitgenodigd. Het verslag van deze bijeenkomst zal met de beantwoording van de regiovragen meegezonden worden.)*

## **10 Notitie Scoutinglandgoed Zeewolde**

### **Inhoudsopgave**

10.1	Stand van zaken – ontwikkeling	49
10.2	Stand van zaken – exploitatie	51
10.3	Vooruitblik – ontwikkeling	52
10.4	Vooruitblik – exploitatie	53
10.5	Meerjarige exploitatie	55
10.6	Conclusie	56
Bijlage 1:	Overzichtskaart Scoutinglandgoed Zeewolde	57
Bijlage 2:	Toelichting bij de deelprojecten met onder- en overschrijding	58
Bijlage 3:	Tarieven Scoutinglandgoed Zeewolde in vergelijking met andere grote Scoutingkampeerterreinen	59
Bijlage 4:	Meerjarenbegroting 2018 – 2022 Scoutinglandgoed Zeewolde	60

## **Scoutinglandgoed Zeewolde – Van idee naar exploitatie**

Met deze notitie neemt het landelijk bestuur u mee in de ontwikkeling van Scoutinglandgoed Zeewolde. Na een korte terugblik naar de aanleiding van dit project gaat deze notitie in op de huidige stand van zaken bij de ontwikkeling en exploitatie van het terrein. Vervolgens komen de plannen voor de toekomst aan de orde. Afgesloten wordt met een voorstel voor de verdere ontwikkeling en een raming voor de exploitatie onderbouwd door een meerjaren-exploitatiebegroting.

### *Een terugblik*

Sinds de jaren '80 leefde binnen Scouting Nederland de wens voor een eigen evenemententerrein. Met de opbrengst van de Wereld Jamboree '95 is binnen het Scouting Nederland Fonds een voorziening gerealiseerd voor een dergelijk initiatief. Na de eeuwwisseling werd de wens en noodzaak voor een eigen evenemententerrein steeds belangrijker.

Scouting maakte voor haar (grote) evenementen veel gebruik van tijdelijke terreinen van derden. Daardoor lag er een grote druk op de voorbereiding van evenementen, door strengere regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, natuur en milieu, door het aanvragen van de vereiste vergunningen en het aanleggen van tijdelijke voorzieningen. Ook vormde het transport van materiaal vanuit het centrale magazijn in Lelystad telkens een logistieke uitdaging.

In 2006 is een programma van eisen opgesteld voor de zoektocht naar een centraal gelegen terrein dat geschikt is voor Scoutingactiviteiten. Dit programma was gebaseerd op deze uitgangspunten:

- mogelijkheid creëren om te kunnen laten zien wat Scouting in de praktijk is
- mogelijkheid voor jeugd- en jongeren, zowel scouts, als niet-scouts om actief te zijn in een natuurlijke omgeving, zowel op het land als het water
- bundeling van accommodaties en activiteiten van Scouting Nederland: magazijn, landelijk servicecentrum, ScoutShop (inclusief magazijn) en museum
- aanleg terrein en planologische mogelijkheden om verzekerd te zijn dat in de toekomst evenementen blijvend op een Scoutingwijze kunnen worden georganiseerd
- aanleg groepskampeerterrein waar het gehele jaar door gekampeerd kan worden
- realisatie logiesgebouw zodat alle leeftijden kunnen verblijven op het terrein.

Na jaren van planning en voorbereiding is begin 2014 gestart met de ontwikkeling van het landgoed. Meer dan een jaar later, op zaterdag 13 juni 2015 verrichte Koningin Máxima als beschermvrouwe van Scouting Nederland de openingshandeling. Ook na de officiële opening van het terrein is de ontwikkeling voortgezet. Door de inzet van velen, vrijwilligers, bedrijven en beroepskrachten, is het terrein inmiddels beschikbaar voor kampeeractiviteiten en het organiseren van (grote) evenementen.

### **10.1 Stand van zaken – ontwikkeling**

In de landelijke raad van juni 2014 is de ontwikkeling van het Scoutinglandgoed besproken, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen de onderstaande vier deelprojecten:

- A. Inrichting van de terreinen om kampeeractiviteiten en evenementen mogelijk te maken, inclusief landschappelijke inrichting, de aanleg van onder andere wegen, nutsvoorzieningen, aanmeermogelijkheden langs de oever, vaste sanitaire voorzieningen en aansluitpunten voor tijdelijke voorzieningen en een opstal voor het beheer van het groepskampeerterrein
- B. Realisatie van een magazijn voor de opslag van materialen van de vereniging Scouting Nederland
- C. Realisatie van een verblijfsaccommodatie (met een maximum van 100 bedden) voor overnachtingsactiviteiten door leden en niet-leden en bijvoorbeeld voor het geven van trainingen
- D. Realisatie van kantoorfaciliteiten, museum en ScoutShop.

De Landelijke Raad heeft destijds ingestemd met de uitvoering van de terreininrichting van deelproject A, goedkeuring verleend voor een bijdrage vanuit het Scouting Nederland Fonds tot maximaal € 2,4 miljoen voor duurzame investeringen op het landgoed en de verkoop van het magazijn in Lelystad ten gunste van deelproject B. De besluitvorming over deelproject C is uitgesteld tot een later moment.

*Deelproject A (Realisatie inrichting terrein)*

De inrichting van het terrein (deelproject A) was onderverdeeld in diverse projecten waarvan een groot gedeelte is gerealiseerd: de wegen en kampeervelden zijn aangelegd, de nutsvoorzieningen (elektra, water, riolering, glasvezel en koper) zijn ingegraven en aan de waterkant zijn een steiger en botenhelling aangelegd. Verder zijn twee binnendijkse toiletgebouwen en diverse aankledingselementen (zoals banken en borden) gerealiseerd.

Niet gerealiseerd zijn het beheergebouw en een buitendijks toiletgebouw; voorafgaand aan het kampeerseizoen 2017 zijn hiervoor semipermanente voorzieningen geplaatst zodat deze faciliteiten wel aan kampeerders en kampstaf kunnen worden aangeboden. Een overzichtskaart van het terrein is opgenomen in bijlage 1.

*Deelproject B (Realisatie magazijn) / Deelproject C (realisatie verblijfsaccommodatie)*

Begin 2017 heeft het landelijk bestuur kennis genomen van het plan van Scoutinglandgoed B.V. om de realisatie van de geplande gebouwen op te schorten en de plannen opnieuw tegen het licht te houden. De basisuitgangspunten zijn niet veranderd, maar het ambitieniveau en de wensen rond de verdere inrichting van het terrein leiden wel tot hogere bouwkosten dan eerder voorzien.

In 2017 is met hulp van Scoutingexperts en een architectencombinatie een programma van eisen opgesteld voor de geplande gebouwen. Op basis hiervan is de huidige raming gemaakt van voorziene bouwkosten. Het programma van eisen is ook vertaald in schetsontwerpen die gebruikt kunnen worden bij de werving van fondsen. Begin september vormden deze schetsen de basis voor een aanvraag voor een extra schenking van de Postcodeloterij.

*Deelproject D (Realisatie kantoor, museum en ScoutShop)*

Voor deelproject D zijn nog geen acties ondernomen.

### Realisatie per september 2017

Onderstaande tabel bevat de begroting zoals deze in 2014 is goedgekeurd met daarnaast de realisatie per september 2017. Er is hier een aantal verschillen zichtbaar. De meest opvallende verschillen hebben te maken met het wegvallen van sponsoring door het ministerie van Defensie bij de aanleg van de velden (€ 250.000), hogere uitgaven voor graafwerk en bij de nutsvoorzieningen voor het aanleggen van glasvezel, 4 kilometer persriool en een rioolput. Een gedetailleerde toelichting bij de verschillen tussen begroting en realisatie is opgenomen in bijlage 2.

**Tabel 1: Begroting Scoutinglandgoed Zeewolde 2014 (Landelijke raad - juni 2014) en Realisatie standdatum september 2017**

Deelproject en onderdeel		Begroting 2014 (incl. BTW)			Realisatie 2017 (excl. BTW)		
		bruto	Bijdrage derden	netto	bruto	Bijdrage derden	netto
A	Procedurekosten	€ 250.000,-	€ 50.000,-	€ 200.000,-	€ 81.774,-	-	€ 81.774,-
A	Paden	€ 548.000,-	€ 5.000,-	€ 543.000,-	€ 422.395,-	-	€ 422.395,-
A	Velden	€ 412.000,-	€ 309.000,-	€ 103.000,-	€ 636.908,-	€ 59.819,-	€ 577.089,-
A	Nutsvoorzieningen	€ 694.000,-	€ 148.000,-	€ 546.000,-	€ 902.439,-	€ 150.000,-	€ 752.439,-
A	Aanmeer-mogelijkheden	€ 121.000,-	€ 21.000,-	€ 100.000,-	€ 120.385,-	-	€ 120.385,-
A	Folleys	€ 95.000,-	€ 61.000,-	€ 34.000,-	€ 23.562,-	€ 13.000,-	€ 10.562,-
A	Toiletten binnendijs	€ 100.000,-	-	€ 100.000,-	€ 248.191,-	€ 150.000,-	€ 98.191,-
<b>Subtotaal</b>		<b>€ 2.220.000,-</b>	<b>€ 594.000,-</b>	<b>€ 1.626.000,-</b>	<b>€ 2.435.654,-</b>	<b>€ 372.819,-</b>	<b>€ 2.062.835,-</b>
A	Beheergebouw	€ 384.000,-	-	€ 384.000,-	-	-	-
A	Toiletten buitendijs	€ 61.000,-	-	€ 61.000,-	-	-	-
B	Magazijn	€ 400.000,-	-	€ 400.000,-	-	-	-
C	Verblijfsgebouw	€ 1.000.000,-	€ 600.000,-	€ 400.000,-	-	-	-
<b>Totaal</b>		<b>€ 4.065.000,-</b>	<b>€ 1.194.000,-</b>	<b>€ 2.871.000,-</b>	<b>€ 2.435.654,-</b>	<b>€ 372.819,-</b>	<b>€ 2.062.835,-</b>

### 10.2 Stand van zaken – exploitatie

In de zomer van 2015 is het Scoutinglandgoed Zeewolde in gebruik genomen met de Scout-In 2015 als eerste grote evenement. Vanaf het kampeerseizoen 2016 biedt het landgoed mogelijkheden voor zowel groepskamperen en het organiseren van grote evenementen op de evenemententerreinen.

#### Kampeervernachtingen

Op het groepskampeertrein, dat voor een deel binnendijs en voor een deel buitendijs ligt, zijn 25 kampeervelden aangelegd. Er zijn voorzieningen voor de kampeerders beschikbaar in de vorm van twee toiletgebouwen, (semipermanente) sanitaire voorzieningen en een onderkomen voor de kampstaf (met koelkasten, oplaadpunten en wifi). Er kan gebruik gemaakt worden van kajaks en fietsen en in samenwerking met externe partners (EvenBuiten en XL Adventure) worden buitensportactiviteiten aangeboden. Daarnaast zijn er afspraken met organisaties in de buurt (zoals het Dolfinarium, Walibi en Aquamundo). Het terrein is een Scoutinglabelterrein en is bezig om het internationale SCENES-keurmerk voor duurzaamheid te verkrijgen.

De overnachtingsprijs op het Scoutinglandgoed is een all-in tarief (kamperen, gebruik douche / sanitair, opladen mobiele telefoons), waarbij er net als op andere kampeertreinen een onderscheid is tussen de prijs voor scouts en niet-scouts. In bijlage 3 is een vergelijking opgenomen van de tarief van het landgoed en andere Scouting Labelterreinen. De ontwikkeling van het aantal overnachtingen op het kampeertrein is als volgt:

**Tabel 2: Aantal kampeervernachtingen op het landgoed over 2015 t/m 2017**

	2015	2016	2017
<b>Scouts</b>	-	5.691	8.228
<b>Niet-scouts</b>	-	764	1.606
<b>Totaal (aantal overnachtingen)</b>	-	6.455	9.834

In 2015 hebben nog geen kampeervernachtingen plaatsgevonden. Het aantal overnachtingen in 2017 is gestegen ten opzichte van 2016, ondanks dat het terrein een deel van de zomerperiode in gebruik was voor een ander evenement en daardoor niet beschikbaar was voor kampeerders. Verder valt op dat dit jaar een stijging heeft plaatsgevonden van buitenlandse scouts (Duitsland) en een toename van belangstelling van scholen.

#### *Evenementen*

Het eerste grote evenement na de feestelijke opening op 13 juni 2015 was de Scout-In 2015. Zowel op het gebied van optimaal terreingebruik als de bodemgesteldheid zijn belangrijke lessen geleerd. De activiteiten in 2016 en 2017 hebben hier in belangrijke mate van geprofiteerd. In de afgelopen jaren zijn de volgende evenementen op het landgoed georganiseerd:

**Tabel 3: Evenementen op het Scoutinglandgoed (2015 t/m 2017)**

	2015	2016	2017
<b>Scouting evenementen</b>	Opening SLZ, Scout-In	Let's go outdoor, Scout Up Your Summer (SUYS)	Let's go outdoor, SUYS, RSW regio NVF, Scout-In, Exploraxxion
<b>Niet-Scouting evenementen</b>		Vortex, Schuberg Philis	Still Hacking Away (SHA), Suydersee BBQ contest

In 2017 zijn voor het eerst grote evenementen op het terrein georganiseerd door externe partijen. Deze zijn, in nauwe samenwerking met gemeente en overheidsorganisaties, zeer positief verlopen. Een internationaal evenement als SHA zorgt voor een betere naamsbekendheid bij organisatoren van grote evenementen en voor een hogere omzet voor het landgoed.

### **10.3 Vooruitblik – ontwikkeling**

De analyse van de bestaande plannen en de nog geplande gebouwen in de afgelopen maanden heeft laten zien dat de basisinrichting van het terrein af is: het terrein is geschikt voor kampeerders en het organiseren van (grote) evenementen. Het afgelopen kampeerseizoen en de succesvolle Scout-In 2017 hebben dit aangetoond. De ontwikkeling van de basisinrichting zoals die in 2014 is gestart kan dan ook worden afgerond. Door de eerder genoemde tegenvallers bij de inrichting van het terrein en de aanloopverliezen in de exploitatie zijn alle beschikbaar gestelde financiële middelen voor deze werkzaamheden gebruikt.

Maar uit de analyse kwam ook naar voren dat het realiseren van de overige onderdelen nog steeds wenselijk is. Omdat het niet mogelijk en/of wenselijk is dat het Scouting Nederland Fonds en/of de vereniging Scouting Nederland deze totale investeringen zal financieren is aanvullende externe financiering nodig. Overigens is bij de start van de ontwikkeling in 2014 al besloten dat dit bij enkele onderdelen noodzakelijk zou zijn.

Omdat onzeker is of en op welke termijn deze externe financieringen worden gevonden, zal als uitgangspunt gehanteerd worden dat nieuwe ontwikkelen pas mogelijk zijn nadat de totale financiering

en mogelijke exploitatie van een onderdeel rond zijn. De volgorde van realisatie wordt daarmee afhankelijk van de beschikbare financiering waarbij de voorkeur is om die investeringen te doen die nodig zijn voor het vergroten van de inkomsten en/of die aanwijsbaar kostenbesparingen opleveren.

Het gaat hierbij om de deze gebouwen:

- Beheergebouw: momenteel tijdelijk opgelost door een semipermanent gebouw; het beheergebouw is noodzakelijk voor de kampeeders en de kampstaf.
- Sanitaire voorzieningen: momenteel tijdelijk opgelost door semipermanente gebouwen; ook deze voorzieningen zijn noodzakelijk voor de kampeeders.
- Het magazijn: noodzakelijk ter vervanging van het magazijn in Lelystad en zorgt voor lagere huuruitgaven en transportkosten en mogelijk voor hogere inkomsten uit verhuur aan materiaal aan gebruikers van het landgoed (bijvoorbeeld scholen).
- Het verder aankleden van het terrein met een kampvuurkuil en een brug naar het avontureneiland is afhankelijk van sponsors.
- De verblijfsaccommodatie: wenselijk om ook jongere speltakken te kunnen huisvesten, maar vergt een aparte exploitatie naast het groepskampeerterrein en het evenemententerrein.
- Een buitendijks gebouw: wenselijk voor sanitair, de opslag van (zeil)materiaal en biedt mogelijkheden voor het houden van workshops. Dit kan mogelijk extra inkomsten opleveren bij verhuur.

#### **10.4 Vooruitblik – exploitatie**

Het Scoutinglandgoed is ontwikkeld voor onze scouts en hun ontwikkeling staat dan ook centraal bij de exploitatie. Door de ligging biedt het landgoed een plek voor alle vormen van Scouting (land, water en lucht) en op termijn ook voor kinderen met een handicap. Scouts ontmoeten elkaar en, omdat het landgoed open is, ontmoeten zij ook niet-scouts. Hierdoor versterken we het imago van Scouting en voegen we, in lijn met onze toekomstvisie, waarde toe aan de lokale en regionale samenleving.

Voor de exploitatie van het landgoed, en om de concurrentie naar andere labelterreinen zoveel mogelijk te vermijden, gaat het landgoed zich sterker richten op internationale bezoekers en bezoekers die activiteiten op het land en op het water willen combineren. Ook biedt het terrein mogelijkheden voor scholen die doorgaans doordeweeks enkele dagen gebruik willen maken van het terrein.

##### *Kampeervernachtingen*

Om het aantal kampeervernachtingen te laten stijgen is aandacht nodig voor de naamsbekendheid van het kleinschalige kampeerterrein in binnen- en buitenland. Activiteiten zoals SUYS en de Roverway 2018 dragen in belangrijke mate bij aan de naamsbekendheid van het landgoed. Een continue beschikbaarheid van kleine kampeerterrinen, dus ook tijdens grote evenementen, is noodzakelijk naast het vergroten van het aantal (spel)mogelijkheden op het terrein (value-for-money).

De doelgroep scholen sluit goed aan bij kern van het landgoed: voor jeugd- en jongeren. Daarnaast kunnen we deze doelgroep kennis laten maken met Scouting en biedt het Scoutinglandgoed mogelijkheden voor activiteiten die uniek zijn in Nederland. In de marketing wordt onderscheid gemaakt tussen basis- en middelbare scholen. We zullen ons rechtstreeks richten op deze doelgroepen en via onze (bestaande) buitensportpartners die complete programma's aanbieden. Het landgoed zal proberen zoveel mogelijk van de wensen van de scholen te faciliteren, door naast de overnachting ook andere producten te verhuren zoals tenten via TOES, mogelijkheden voor catering en activiteiten.

De hiervoor gekozen richting en daarbij behorende inspanningen zullen er toe leiden dat het aantal kampeervernachtingen de komende 5 jaar gaat stijgen naar 20.000 overnachtingen per jaar.

**Tabel 4: Verwachting aantal overnachtingen jaarlijks op het landgoed t/m 2022 exclusief evenementen**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Scouts</b>	6.000	8.100	10.200	12.300	14.400
<b>Niet-scouts</b>	3.000	3.800	4.600	5.400	6.200
<b>Totaal (aantal overnachtingen)</b>	<b>9.000</b>	<b>11.900</b>	<b>14.800</b>	<b>17.700</b>	<b>20.600</b>
<b>Totaal (in euro)</b>	<b>€ 39.600,-</b>	<b>€ 54.129,-</b>	<b>€ 70.543</b>	<b>€ 86.957,-</b>	<b>€ 103.371,-</b>

#### *Risico's kampeervernachtingen*

Specifiek voor de kampeervernachtingen worden de onderstaande risico's onderkend:

- Het kampeerterrein is in de zomer niet beschikbaar voor groepskamperen vanwege (de opbouw / afbraak van) evenementen op het evententerrein. Dit heeft niet alleen negatieve gevolgen voor het aantal overnachtingen in deze drukke periode, maar ook voor de continuïteit van het kampeerseizoen (geen 'nee' willen verkopen). De oplossing wordt gezocht in het zoveel mogelijk beschikbaar houden van kampeercapaciteit tijdens evenementen.
- Er zijn onvoldoende vrijwilligers beschikbaar om niet-scouts (scholen) te kunnen begeleiden c.q. te kunnen helpen, omdat scholen meestal niet tijdens de vakanties en in de weekenden van het terrein gebruik willen maken. In de meerjarenbegroting is een stelpost opgenomen om in voorkomende gevallen een beheerder te kunnen oproepen.

#### *Evenementen*

Naast de kampeervernachtingen is het landgoed beschikbaar voor (minimaal) één groot Scoutingevenement per jaar zoals bijvoorbeeld een Nawaka of Scout-In. Daarnaast is er ruimte voor kleinere Scoutingevenementen zoals Exploraxxon, Lets go Outdoor en verschillende regio-activiteiten.

Het landgoed richt zich in de exploitatie ook op de niet-scouts met zowel kleinere als grotere evenementen, waarbij we zoeken naar partners die voor een langere termijn verbonden willen zijn aan het landgoed. We willen groeien naar 3 grotere evenementen per jaar door het terrein in de komende jaren nadrukkelijk neer te zetten in de evenementenwereld als duurzaam landgoed midden in de natuur. Aandachtspunt is de inpassing in het bestemmingsplan en het overleg met de gemeente over de mogelijkheden.

Hierbij zal er gezocht worden naar mogelijkheden om de evenementen los te koppelen van de kampeervernachtingen. De grootte (70 hectare) en inrichting (10.000 kampeerdere) van het landgoed maakt het mogelijk om meerdere activiteiten naast elkaar te laten functioneren, waarbij het aantal deelnemers, de voorziene activiteiten en benodigde oppervlakte leidend zijn. Op deze manier kan de exploitatie van het landgoed verbeterd worden.



Op basis van deze uitgangspunten is onderstaande ontwikkeling van evenementen mogelijk:

**Tabel 5: Verwachting ontwikkeling evenement op het landgoed t/m 2022**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Scouting - meerdaagse evenementen</b> (SUYS, Roverway, Nawaka, Scout-In, Exploraxion, Let's go Outdoor)	€ 66.500,-	€ 63.500,-	€ 68.000,-	€ 63.500,-	€ 63.500,-
<b>Scouting – eendaagse evenementen</b>	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 3.000,-	€ 4.000,-	€ 5.000,-
<b>Niet-scouting – meerdaagse evenementen</b> (SHA, BBQ-contest, ...)	€ 61.500,-	€ 61.500,-	€ 121.500,-	€ 201.500,-	€ 181.500,-
<b>Niet-scouting – eendaagse evenementen</b>	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 131.000,-</b>	<b>€ 129.000,-</b>	<b>€ 194.500,-</b>	<b>€ 271.000,-</b>	<b>€ 252.000,-</b>

#### *Risico's evenementen*

Specifiek voor de evenementen worden de onderstaande risico's onderkend:

- Het terrein is geschikt en groot genoeg om meerdere evenementen per jaar te organiseren, sommige terreindelen worden echter frequenter gebruikt. Voorafgaand aan een activiteit is niet goed te voorspellen hoe het terrein na afloop eruit zal zien, bijvoorbeeld door regen. Om dit risico te verminderen zal het Scoutinglandgoed organisatoren adviseren welke terreindelen naar verwachting het beste zijn.
- Het bestemmingsplan Scoutinglandgoed Zeewolde is in oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en bevat een onderscheid tussen kleinschalige (300 – 1.000 bezoekers) en grootschalige (6.000 – 10.000 bezoekers) activiteiten. Vanuit het Scoutinglandgoed vindt nauw overleg plaats met de gemeente over de inpassing van haar activiteiten binnen het bestemmingsplan.
- In de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van een toename van het aantal meerdaagse (niet-scouting) evenementen. Omdat er in deze branche slechts een paar grote spelers actief zijn vergt het benaderen van deze doelgroep een gerichte aanpak en marketing. Om aan dit punt tegemoet te komen is in de meerjarenbegroting een bedrag voor acquisitie opgenomen.

#### **10.5 Meerjarige exploitatie**

Het groeiende evenement SUYS, de stijging van het aantal internationale overnachtingen op het kampeerterrein en de interesse van scholen voor het Scoutinglandgoed geven aan dat er een markt is voor het segment kampeerders waar het landgoed zich op wil richten. Daarnaast geven de evenementen die in 2017 op het Scoutinglandgoed zijn georganiseerd, twee grote (Scout-In en SHA) en drie kleinere (Exploraxion, Let's go Outdoor en Suydersee international BBQ contest), het vertrouwen dat het Scoutinglandgoed dit soort evenementen, zowel met scouts als met niet-scouts, goed kan herbergen.

Toch wordt de exploitatie 2017 waarschijnlijk met een tekort afgesloten. Het opstarten van een nieuw kampeerterrein en het opbouwen van een naam in kampeer- en evenementenland vergt tijd. Mond-tot-mond reclame is pas mogelijk als kampeerders of organisatoren positieve ervaringen met het Scoutinglandgoed hebben opgedaan en anderen motiveren om ook naar Zeewolde te komen.

De meerjaren-exploitatiebegroting 2018-2022 (bijlage 4) is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. Allereerst zijn in de ramingen de kosten en opbrengsten niet geïndexeerd om de groei van het

landgoed en de vergelijking tussen de verschillende jaren mogelijk te maken. Ook is er bij de inkomsten van uitgegaan dat er tijdens (grote) evenementen en de opbouw / afbraak hiervan elders op het terrein gekampeerd kan worden. Dit zal vooraf bij de huurders kenbaar worden gemaakt.

Om nieuwe evenementen aan het Scoutinglandgoed te binden is er in de begroting voor 2018 en 2019 bij personeelskosten een bedrag van € 32.500 per jaar opgenomen voor extra inzet voor acquisitie en werving van fondsen. Daarnaast is structureel een stelpost opgenomen voor een oproepkracht die in voorkomende gevallen overdag door de week scholen kan begeleiden en kan helpen met het verstrekken van materialen.

De huisvestingskosten, opgebouwd uit het erfpachtcontract en een bruikleenovereenkomst met Staatsbosbeheer nemen vanaf 2020 toe omdat de afgesproken korting van € 15.000 op het erfpachtcontract komt te vervallen.

De investeringen in het landgoed zijn voor het grootste deel betaald van een lening van € 1,8 miljoen van het Scouting Nederland Fonds. Over deze lening moet jaarlijks 3% rente aan het fonds worden betaald, dit leidt tot een jaarlijkse rente van € 54.000, dit bedrag stijgt in 2019 en 2021 als gevolg van de behoefte aan liquiditeiten. Er is afgesproken dat de lening vanaf 2020 terugbetaald moet worden, wat leidt tot een jaarlijkse aflossing van € 72.000.

Op basis van de huidige uitgangspunten en verwachtingen zal het zeker tot 2021 duren tot de opbrengsten nagenoeg gelijk zijn aan de kosten, exclusief de rentebetaling aan Scouting Nederland Fonds. De Scoutinglandgoed BV zal jaarlijks rente en vanaf 2020 aflossing aan het Scouting Nederland Fonds verschuldigd zijn. De bijdrage van het Scouting Nederland Fonds van € 2,4 miljoen was in principe voorzien als lening. Met de oprichting van Scoutinglandgoed BV is er voor gekozen om een deel van het kapitaal te verstrekken in de vorm van een lening (€ 1,8 miljoen) en een deel als aandelenkapitaal (€ 0,6 miljoen). De hogere marktconforme rentekosten drukken extra op de exploitatie, maar komen ten goede aan het Scouting Nederland Fonds.

## **10.6 Conclusie**

De ontwikkeling van het Scoutinglandgoed is in 2014 gestart en momenteel is de terreininrichting met deelproject A grotendeels gerealiseerd. Door tegenvallers bij de inrichting van het terrein en de aanloopverliezen in de exploitatie zijn de beschikbaar gestelde financiële middelen voor deze werkzaamheden gebruikt. Voor het alsnog realiseren van de geplande gebouwen uit deelproject A is aanvullende (externe) financiering nodig. Het deelproject terreininrichting kan daarmee als afgerond beschouwd worden. Het terrein is in exploitatie genomen.

Vanuit het oogpunt van exploitatie en financiering zal de eerder vastgestelde fasering van deelprojecten heroverwogen moeten worden. Uitsluitend afhankelijk van de een sluitend financieringsplan en exploitatieplan kunnen verdere deelprojecten gerealiseerd worden. Het landelijk bestuur vindt het belangrijk de landelijke raad bij verdere grote investeringen op het Scoutinglandgoed besluitvormend betrokken blijft.

Het landelijk bestuur vraagt de landelijke raad:

- In te stemmen met het uitgangspunt dat toekomstige investeringen op het Scoutinglandgoed van een dekkend financieringsvoorstel en exploitatievoorstel voorzien moeten zijn.
- In te stemmen met de voorwaarde dat voor grote toekomstige investeringen op het Scoutinglandgoed deze ter besluitvorming aan de landelijke raad worden voorgelegd.
- In te stemmen met het loslaten van de fasering van de 4 deelprojecten A, B, C en D zoals vastgesteld tijdens de landelijke raad van juni 2014.
- Kennis te nemen van de meerjarenbegroting 2018-2022 van de Scoutinglandgoed BV.

# Bijlage 1: Overzichtskaart Scoutinglandgoed Zeewolde

## Scoutinglandgoed Zeewolde



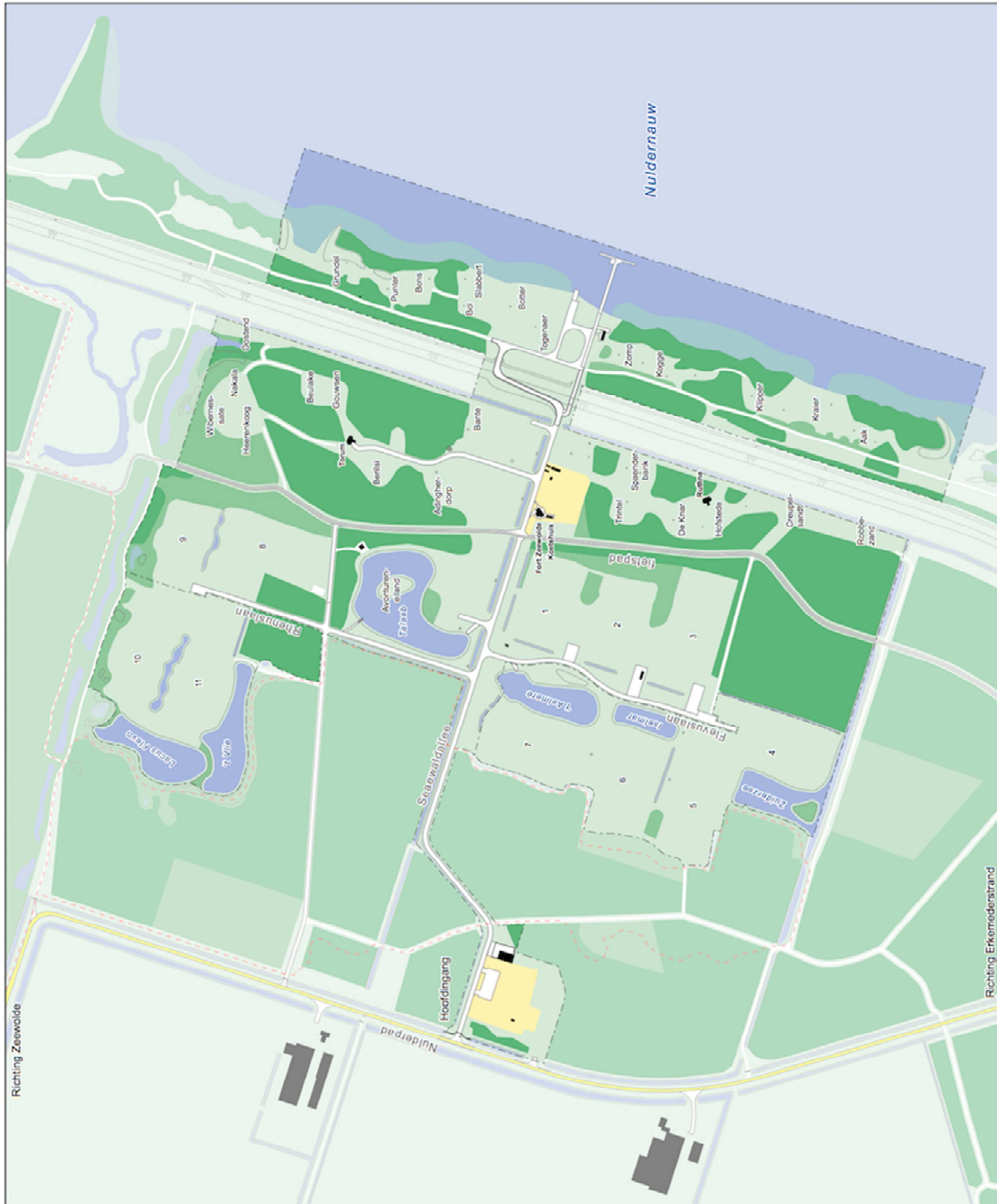
Scoutinglandgoed Zeewolde

datum: 27-05-2017

- Gebouw
- Pad
- Weg
- MTB-route
- Grens Landgoed

- | Scoutinglandgoed | Overig |
|------------------|--------|
| Gras             |        |
| Struikgewas      |        |
| Bos              |        |
| Riet             |        |
| Zand             |        |
| Water            |        |

200 meter



## **Bijlage 2: Toelichting bij de deelprojecten met onder- en overschrijding**

### *Procedurekosten*

Hierbij gaat het o.a. om de kosten voor het uitvoeren van de milieueffectrapportage en de wijziging van het bestemmingsplan. Kosten voor vergunningen voor inrichtingswerkzaamheden zijn bij de betreffende rubriek opgenomen. In de initiële begroting waren deze kosten wel onder procedurekosten begroot.

### *Paden en wegen*

De paden en wegen zijn aangelegd met ConGreen. In deze post zijn ook de kosten voor de dijkovergang opgenomen en de diverse verhardingen als brandweeropstelplaatsen. In 2017 zijn er op het evenemententerrein twee verharde paden aangelegd naar veldkasten, zodat bij tijdelijke evenementen sanitaire voorzieningen eenvoudiger geplaatst kunnen worden. Als onderdeel van de realisatie was het noodzakelijk om het Nulderpad te verbreden. In de investeringsbegroting werd hiervan uitgegaan. Uiteindelijk bleek dat het niet toegestaan is om deze kosten (€100.000), op niet eigen grond, te activeren, waardoor deze in het eerste jaar van exploitatie als kosten zijn opgenomen.

### *Velden*

Voor de aanleg van de velden zijn eerst de stobben verwijderd die achterbleven na kap van de bomen door Staatsbosbeheer. Daarnaast is 6 ha aan waterpartijen gegraven en is met de vrijgekomen grond de basis voor de wegen gemaakt en het terrein met 30 cm opgehoogd (100.000 m<sup>3</sup> grond verplaatst). Deze post is hoger uitgevallen door het wegvallen van € 250.000 aan sponsoring in natura door Defensie. Er waren hogere kosten door hoger uitvallen graafwerk (extra voorzieningen, omdat het nat was), kosten voor bodemverbetering na de aanleg (klaver en mest) en de niet voorziene kosten van het verwijderen van de stobben. Buitendijks zijn aan de randen van het terrein 2 inhammen gerealiseerd die dicht zullen groeien met riet, als compensatie voor het riet dat verwijderd is bij de aanleg van de steiger. Sponsorinkomsten op dit deelgebied waren er onder andere voor de aanplant van bomen en struiken.

### *Nutsvoorzieningen*

Op het terrein zijn basisvoorzieningen aangelegd voor het reguliere gebruik en is op de zuidelijke evenementenvelden en de centrale markt een net van nutsvoorzieningen voor evenementen gerealiseerd. Het gaat hierbij om grijs- en drinkwater, riolering, elektra, glasvezel en koper. De kosten voor de aansluiting op het hoofdnetwerk buiten het terrein waren hoger dan voorzien (glasvezel, 4 km persriool en aanleg van een rioolput). Daarnaast zijn er na de ervaring van het eerste grote evenement nog een aantal extra aansluitpunten gerealiseerd. In de sponsorbijdrage voor dit deelonderwerp zit onder andere een bijdrage van de Postcodeloterij in 2015 ter dekking van een deel van de kosten die samenhangen met de te realiseren accommodaties.

### *Aanmeermogelijkheden*

Buitendijks is de permanente steiger, in het verlengde van het hoofdpad, aangelegd. Hiernaast is ook een botenhelling/brandweeropstelplaats gerealiseerd.

### *Folleys*

Op het terrein is voorzien om allerlei aankledingselementen te plaatsen (speeltoestellen, Scoutingobjecten, landschapskunst e.d.). Met een bijdrage van de gemeente is centraal op het terrein een landmark gerealiseerd. Op diverse plekken zijn gesponsorde banken geplaatst.

### *Toiletten binnendijks*

Na het uitschrijven van een prijsvraag onder jeugdleden is het ontwerp van scout Jesse verder uitgewerkt en als toiletgebouw op de binnendijkse kampeervelden geplaatst. De gebouwen zijn integraal toegankelijk en duurzaam. Ter dekking van de kosten is gebruik gemaakt van een donatie van de Landelijke vereniging van Crematoria.

### **Bijlage 3: Tarieven Scoutinglandgoed Zeewolde in vergelijking met andere grote Scoutingkampeerterreinen**

#### *Scoutinglandgoed Zeewolde (2018)*

- Kampprijs (scouts) € 4,00
- Kampprijs (niet-scouts) € 6,00
- Toeristenbelasting € 1,02
- Er worden geen aanvullende kosten berekend voor elektra, pionierhout, douche en administratie

#### *Scoutcentrum het Naaldenveld, Bentveld (2017)*

- Kampprijs (scouts) € 3,75
- Kampprijs (niet-scouts) € 5,75
- Extra: elektra, pionierhout en administratiekosten

#### *Scoutingkampeerterrein St. Walrick, Overasselt (2017)*

- Kampprijs (scouts) € 3,00
- Kampprijs (niet-scouts) € 5,00
- Er worden geen aanvullende kosten berekend voor elektra, pionierhout, douche en administratie

#### *Scoutcentrum Buitenzorg, Baarn (2017)*

- Kampprijs (scouts) € 3,40
- Kampprijs (niet-scouts) € 5,70
- Toeristenbelasting € 0,89
- Extra: pionierhout, douche, administratiekosten

#### *Scoutcentrum Harderhaven, Zeewolde (2018)*

- Kampprijs (scouts) € 3,40
- Kampprijs (niet-scouts) € 5,05
- Toeristenbelasting € 1,02
- Extra: douche

#### *Gilwell Ada's Hoeve, Ommen (2018)*

- Kampprijs (scouts) € 3,00
- Kampprijs (niet-scouts) € 5,50
- Toeristenbelasting / eco € 1,30
- Extra: douche, administratiekosten

Cijfers gebaseerd op de websites van de diverse Scoutingterreinen.

## Bijlage 4: Meerjarenbegroting 2018 – 2022 Scoutinglandgoed Zeewolde



(alle bedragen in euro's)

### Meerjaren Begroting 2018-2022

	Werkelijk 2016	Begroting 2017	Prognose 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Omzet	68.379	360.808	341.469	173.000	184.000	267.500	362.000	361.000
Kostprijs	61.544	35.545	187.379	0	0	0	0	0
<b>Bruto-marge</b>	<b>6.835</b>	<b>325.263</b>	<b>174.090</b>	<b>173.000</b>	<b>184.000</b>	<b>267.500</b>	<b>362.000</b>	<b>361.000</b>
Overige opbrengsten	17.205	0	1.593	0	0	0	0	0
	24.040	325.263	175.682	173.000	184.000	267.500	362.000	361.000
<b>Kosten</b>								
Personeelskosten	48.037	72.355	57.520	129.000	129.000	96.500	96.500	96.500
Afschrijvingen	54.016	109.427	98.336	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Verzekeringen en belastingen	7.579	13.675	2.028	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Huisvestingskosten	97.111	113.085	133.967	98.000	98.000	113.000	113.000	113.000
Organisatiekosten	47.505	24.950	14.747	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Overige bedrijfskosten	38.109	12.500	62.341	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500
<b>Totaal kosten</b>	<b>292.357</b>	<b>345.992</b>	<b>368.936</b>	<b>382.500</b>	<b>382.500</b>	<b>365.000</b>	<b>365.000</b>	<b>365.000</b>
Bankkosten/Rentelasten	43.976	45.000	54.000	54.000	59.000	64.000	65.000	65.000
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-312.283</b>	<b>-65.729</b>	<b>-247.254</b>	<b>-263.500</b>	<b>-257.500</b>	<b>-161.500</b>	<b>-68.000</b>	<b>-69.000</b>

## **11 Activiteitenplan 2018**

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

- Het activiteitenplan 2018 Scouting Nederland.