

Strategi for Det Danske Spejderkorps' Ejendomme 2024 – 2030

Indledning

Dette dokument udgør Det Danske Spejderkorps' strategi for den langsigtede drift og udvikling af ejendomsporteføljen. Formålet med dokumentet er at sikre gode langsigtede dispositioner, herunder beslutningsstøtte for korpsets ledelse. En sund og bæredygtig økonomi som sikrer at ejendomsområdet som helhed økonomisk hviler i sig selv, samt sikrer en løbende tilgang af frivillige til ejendomsområdet.

Historisk set har korpset erhvervet ejendomme ved på eget initiativ at investere i en række attraktive lokationer rundt omkring i landet. Samtidig er mange af ejendommene også kommet til korpset igennem arv og donationer.

Formålet med korpsets ejendomme er at understøtte arbejdet med at udvikle børn og unge. Understøttelsen står primært på to ben: at sikre tidssvarende faciliteter, hvor det centrale spejderarbejde kan udfoldes igennem kurser og andre events. Og i tillæg til dette sker understøttelsen af det udviklende arbejde også ved, at ejendomsporteføljen bidrager til positivt til korpset på baggrund af udlejning til eksterne interessenter – spejdergrupper, institutioner og private aktører.

Korpsets ledelse har vedtaget strategien i marts 2024 og bedt Ejendomsudvalget om at forestå den egentlige implementering.

Strategiens tiltag forventes at kunne indføres inden for en femårig periode. Inden strategiperiodens udløb skal strategien revideres, samt arbejdet med en ny igangsættes, så en ny strategi er klar ultimo 2030. Ejendomsudvalget skal årligt følge op på implementeringen af strategien.

Handlingsplaner for de enkelte ejendomme samt centrale fælles handleplaner sætter rammerne for at udmønte de strategiske tiltag, men medtages ikke som en beskrevet del af strategien og vil i øvrigt løbende blive revurderet og ajourført. Handleplanerne udarbejdes i overvejende grad i deres første version til at kunne gennemføres i løbet af tre år.

Ejendomsstrategien er korpsets strategi og giver derfor nogle pejlemærker for hele organisationen, men den er i særdeleshed retningsgivende for arbejdet i Det Danske Spejderkorps' ejendomme og dispositioner på ejendomsområdet. Strategien omfatter (med undtagelse af Spejdercenter Holmen) alle korpsets ejendomme:

- Colleruphus
- Gillastugan
- Hylkedam (del af Spejdercenter Vestfyn)

- Kulsø Spejdercenter
- Rosenholt
- Ryekol
- Stevninghus
- Skovbrynet (del af Spejdercenter Vestfyn)
- Temnæs
- Thurøbund

For at bringe ejendomsområdet tættere på spejderfællesskabet og gøre området mere forståeligt for resten af bevægelsen, vil ejendomsstrategien 2024 – 2030 tage afsæt i spejderprincipperne:

- ”Spejderen selv/ Den enkelte (Duty to self)”,
- ”Omverdenen (Duty to others)” og
- ”Det åndelige (Duty to god).”

Strategiens overordnede fokus vil derfor være delt op i 3 spor efter spejderprincipperne. Endvidere støtter ejendomsstrategien op om flere af temaerne i Det Danske Spejderkorps’ udviklingsplan 2020-2026: “Vi skaber modige børn og unge.” (I det efterfølgende er de temaer strategien direkte støtter markeret med **fed**).

Spør i strategien

- **Spejderen selv/ Den enkelte (Duty to self)**
 - Plads til oplevelser og udfordringer (**Modige børn og unge – Vildskab i naturen**)
 - Give spejderne ejerskabsfølelser for ejendommene (**Flere ledere/frivillige**)
 - Spejderne skal have kendskab til korpsets ejendomme (**Flere ledere/frivillige**)
 - Integrere ejendomsfællesskabet i det store spejderfællesskab – og det store spejderfællesskab i ejendomsfællesskabet. (**Flere ledere/frivillige**)
- **Omverdenen (Duty to others)**
 - Adgang for alle
 - Shelterpladser til fri afbenyttelse (mod forbrugsbetaling samt booking)
 - Adgang for natur- og udflytterbørnehaver til mulig benyttelse af ejendommene
 - Opmærksomhed på biodiversitet (**Bæredygtighed i børnehøjde – Vildskab i naturen**)
 - Opmærksomhed på ressourceforbrug (**Bæredygtighed i børnehøjde**)
 - Affald og genbrug
 - Vand og spildevand
 - Energiforbrug

- **Det åndelige (Duty to god)**

- Værne om historien og traditioner
- Give plads til refleksion/forkyndelse/åndehuller
- Meditative lejrbrålspladser

Udviklingsmål

Strategiens udviklingsmål er:

1. at ejendomsporteføljen understøtter korpsets formål, spejderidéen, og den til enhver tid gældende udviklingsplan, dog med udgangspunkt i Udviklingsplanen 2020-2026: Vi skaber modige børn og unge
2. at ejendommene understøtter center- og aktivitetsmuligheder
3. at ejendommene understøtter kursus- og uddannelsesbehov
4. at ejendomsporteføljen er et aktiv i korpsets identitetsskabelse
5. at ejendomsporteføljen økonomisk som minimum fastholdes i en kapital- og driftsmæssig balance
6. at fastholde eller øge arealerne omkring ejendommene, men med mulighed for mageskifte
7. at fastlægge mål for kvaliteten så ejendommene fremstår tidssvarende vedrørende faciliteter, inventar og udstyr i øvrigt, og med planer for såvel løbende vedligeholdelse af bygninger, samt pleje af udenoms arealer. Endvidere så ejendommene fremstår med respekt for historie og særpræg

Succeskriterier

Fælles for Det Danske Spejderkorps' ejendomme:

- Ejendommene inspirerer og støtter hinanden gennem et velfungerende ejendomsnetværk
- Identitetsskabende info/oplysningstavle er etableret inde og ude på ejendommene
- Bookingsystemet revurderet og forbedret
- Oprettelse af fælles elektronisk dokumentarkiv/database indeholdende de væsentligste data for hver enkelt ejendom
- Fælles bæredygtigheds- og energitiltagsplan (Solceller/varmepumper/ladestationer etc.)
- Iværksat markedsføring med henblik på bedre kendskab af ejendommene i Det Danske Spejderkorps' interne medier
-

For de enkelte ejendomme:

- Beskrevne og fremlagte handleplaner for udviklingstiltag og større vedligeholdelsesopgaver
- Ejendomsbeskrivelse indeholdende beskrivelse af de ekstraordinære muligheder, de finder at kunne tilbyde spejdere i forbindelse med en leje af ejendommen.
- Historisk beskrivelse omkring den enkelte ejendom og evt. egnen omkring denne

Generelle forhold

Principper for udvikling og drift

Principper vedrørende økonomiske forhold er overvejende beskrevet i dokumentet: "Styring og økonomi for ejendomsområdet"

Erhvervelse af ejendom

Følgende kriterier er afgørende for eventuel erhvervelse af nye ejendomme

- Arealer, hvor Det Danske Spejderkorps kan få råderet og mulighed for natur og friluftaktiviteter på egne præmisser, men ellers gerne i samarbejde med eksempelvis fonde
- Nyerhvervelse skal ske i områder, hvor det skønnes at det vil kunne øge medlemsvæksten
- Nyerhvervelse må ikke give konkurrence med eksisterende ejendomme

Afvikling af ejendom

Evt. afvikling af ejendomme (bygninger og arealer) er ikke påtænkt i strategiperioden, men hvis en større uforudset hændelse skulle indtræffe og det giver rigtig god mening, vil der skulle ske en indstilling til korpssledelsen fra ejendomsudvalget og generalsekretæren med inddragelse af det pågældende hytteudvalg for nærmere beslutning herom.

Muligheder for afvikling:

Hvis ejendommen ikke vurderes at have national betydning for Det Danske Spejderkorps eller landsorganisationen ikke har tilstrækkelig frivillige kræfter til at drive ejendommen, kan den søges afhændet.

- 1) Det prioriteres at søge ejendommen afhændet til et lokalt niveau, f.eks. en gruppe eller en division. Ideelt set med en tilbagekøbsklausul. Prissætningen skal afspejle en balance, hvor prisen er rimelig også set fra andre enheder i korpset, men hvor det også er muligt at skabe rammer for udvikling lokalt.
- 2) Såfremt mulighed 1 ikke er mulig, kan ejendommen sælges på det frie marked og midlerne på anden vis investeres i spejderarbejdet.

Indretning og investering

Investeringer i ejendommene skal være bæredygtige i den forstand, at de investeringer som foretages, skal kunne tjene sig selv hjem igen over tid. Investeringer med størst effekt på spejdernes brug af ejendommene prioriteres før øvrige brugere. Investeringsønsker som overskrider det enkelte hytteudvalgs eget råderum indstilles til ejendomsudvalgets tilknyttede konsulent som viderebringer ønsket til generalsekretæren eller korpssledelsen.

Udlejning

Centrale arrangementer i Det Danske Spejderkorps skal som udgangspunkt afholdes på korpsets egne ejendomme.

Drift

Ejendommene drives som udgangspunkt af frivillige. Stevninghus drives dog af ansatte kræfter, grundet ejendommens størrelse og høje aktivitetsniveau.

For hver ejendom skal til enhver tid findes følgende, som godkendes af generalsekretæren og indgår i den samlede prioritering af korpsets ejendoms- og udstyrsinvesteringer:

1. Kommissorium for "hytteudvalg" med beskrivelse af organisering og samarbejdsformer tilpasset den enkelte ejendom
2. Handleplaner for understøttelse af denne ejendomsstrategi
3. Investerings- og vedligeholdelsesplaner underbygget af budgetter
4. Arealplejeplaner underbygget af budgetter
5. Markedsføringsplan heri indbefattet beskrivelser/henvisninger til hjemmesider, der giver yderligere oplysninger om muligheder i området omkring ejendommen

Bæredygtighed

- Krav til miljøpåvirkning ved ombygninger og nybyggeri (evt. kig ind i byggeriets CO2 klasser til max CO2 udledning pr m²)
- Krav om anvendelse af svanemærkede materialer i forbindelse med vedligehold og drift (maling, rengøringsmidler etc.)
- Den samlede ejendomsportefølje søges selvforsynende med energi inden 2030
- Ejendommene søges samlet set driftsmæssigt at være CO2 neutrale inden 2030
- Bæredygtighedskompetencer søges ind i ejendomsnetværket inden 2025
- Øget biodiversitet på alle korpsets ejendomme
- Indtænk design for adskillelse og genbrug af byggematerialer ved ny- og ombygninger
- Produkter der nedbrydes på korpsets ejendomme skal genanvendes/ tilbydes til grupperne eller andre steder i korpset