



LANDGOED  
**Beukenrode**

**Jaarverslag 2020**

**Stichting Landgoed Beukenrode**

## INHOUD

<b>Jaarverslag 2020</b>	<b>Blz.</b>
Bestuursverslag	3
<b>Jaarrekening 2020</b>	
Balans per 31 december 2020	6
Staat van baten en lasten over het jaar 2020	7
Grondslagen	8

## BESTUURSVERSLAG

Voor u ligt het jaarverslag over 2020 met een overzicht van de (beleids)ontwikkelingen en de financiële consequenties daarvan.

### (BELEIDS)ONTWIKKELINGEN EN GEBEURTENISSEN

#### ***Meerjarenplan***

In 2018 heeft het bestuur gebrainstormd over de toekomst van het landgoed. Hieruit bleek dat voor de realisering van de plannen van het bestuur er wijzigingen moeten komen in het huidige bestemmingsplan van de gemeente. Met uitzondering van de woningen en het Jachthuis (horeca) hebben de gebouwen de bestemming kantoorruimte. Door het bestuur is in december 2018 een meerjarenplan opgesteld. Naast de verduurzaming van de panden en het wegwerken van achterstallig onderhoud werd ingezet op nieuwbouw van de panden Beukenrodelaan 2d en 2e, de vervangende nieuwbouw van vier gelijkvloerse woningen ter vervanging van de huidige woningen 2a en 2b. Daarnaast is het doel bij de verhuur van de panden te kunnen werken binnen flexibele verhoudingscijfers voor o.a. kantoorruimte, verblijfsruimte, horeca, recreatie, kunst, cultuur e.a., zodat bij leegstand van panden beter ingespeeld kan worden op de huurvraag. Op deze manier kunnen de risico's bij verhuur beter worden gespreid. Het meerjarenplan is in 2019 besproken met de gemeente, tot nu toe zonder de gewenste resultaten. Dit heeft tot gevolg dat het bestuur in 2020 wijzigingen doorgevoerd heeft in de begrote onderhouds- en nieuwbouwplannen. Het pand Beukenrodelaan 2e wordt nu gerenoveerd en verduurzaamd. De renovatie is gestart in oktober 2020 en wordt in april 2021 afgerond. De beoogde plannen voor vervangende nieuwbouw van Beukenrodelaan 2a, 2b en 2d zijn voorlopig uitgesteld in afwachting van de uitkomsten van de gesprekken met de gemeente waarbij het bestuur zich richt op realisatie van de beoogde wijzigingen in het bestemmingsplan. In februari 2021 zijn er weer gesprekken gaande met de gemeente o.a. over de horeca-exploitatievergunning voor het Jachthuis en over de beoogde wijzigingen in het bestemmingsplan. Op wat voor termijn hierover duidelijkheid wordt verkregen is bij de opmaak van de jaarrekening niet te voorspellen.

#### ***Verduurzamen panden op het Landgoed Beukenrode***

In het beleid is het uitgangspunt dat alle panden, de economische dragers om het landgoed te kunnen exploiteren, worden verhuurd en verduurzaamd. Vanuit de overheid wordt een maatregel verwacht waarbij vanaf 2023 alle verhuurde panden minimaal energielabel C moeten hebben. Het bestuur is hiermee aan de slag gegaan om de panden verhuurbaar te houden. In 2019 was voor de panden Beukenrodelaan 2j, 2k en 2h de verduurzaming en het achterstallig onderhoud afgerond. Het energielabel A is toegekend. Verwacht wordt dat na afronding van de renovatie van Beukenrodelaan 2e ook het energielabel A verkregen wordt. In 2022 worden de panden Beukenrodelaan 2l en 2m gerenoveerd en verduurzaamd.

#### ***Verhuurportefeuille***

In 2020 werd bekend dat de huurder van het Jachthuis van plan is zijn exploitatie te gaan beëindigen. De exploitatie is te koop aangeboden. Vanuit de horeca sector is er belangstelling voor maar er is geen horeca-exploitatievergunning door de gemeente verstrekt die de activiteiten dekken. De huidige exploitatie van het Jachthuis wordt al jarenlang door de gemeente gedoogd. Bij de opmaak van de jaarrekening 2020 is het bestuur in gesprek met de gemeente over een passende horeca- exploitatievergunning.

#### ***Vrienden van het Landgoed Beukenrode***

Tijdens de herfstfair die in oktober 2019 op het landgoed is gehouden, is er gestart met de werving van Vrienden van het Landgoed Beukenrode. Er hebben zich 111 vrienden aangemeld. Het doel is om door middel van het vormen van een vriendengroep gebruik te kunnen maken van deskundigheden die in deze groep aanwezig is, en ingezet kan worden ten gunste van de ontwikkeling op en instandhouding van het landgoed. Daarnaast draagt het bij aan het beeld naar buiten dat er betrokkenheid en draagkracht is voor de instandhouding van het landgoed en het terugbrengen van het landgoed in de oorspronkelijke staat. Er wordt geen financiële bijdrage van de vrienden gevraagd. In 2020 konden vanwege de Corona beperkingen de geplande activiteiten voor de vrienden niet doorgaan. Door de nieuwsbrieven werd vorm gegeven aan de verbondenheid.

### ***Landgoed Beukenrode - herstel eenheid***

In 2019 is door de overheden definitief besloten dat de verhuizing van de Mariniers naar Vlissingen niet doorgaat. De Mariniers gaan verhuizen naar Nieuw Milligen. De inzet van het bestuur blijft er op gericht het gedeelte van het landgoed dat nu nog in bezit is van de domeinen en in gebruik is van de mariniers, terug te kopen. Daardoor wordt het mogelijk het grootste deel van het oorspronkelijke landgoed weer bij één eigenaar te brengen die het in de oorspronkelijk staat terug wil brengen. Een voorwaarde door het bestuur gesteld is, dat daarvoor een passende financiering gevonden kan worden en de kosten daarvan uit de exploitatie gedekt kunnen worden. Over 2020 kunnen in dit proces geen nieuwe ontwikkelingen gemeld worden.

## **FINANCIERING**

### ***Lening Triodos Bank***

Om uitvoering te kunnen geven aan de begrote plannen voor verduurzaming van de panden Beukenrodelaan 2e, 2l en 2m, en voor aflossing van de lening van Pro Juventute, is bij de Triodos Bank per 1 juli 2020 aanvullend een nieuwe hypothecaire lening afgesloten van € 1.000.000 met een looptijd van 10 jaar tegen een rente van 2,8% voor de eerste 5 jaar. Deze lening wordt verstrekt in 2 delen van elk € 500.000. De aflossing bedraagt per kwartaal  $2 \times € 1.462,50 = € 2.925$

### ***Lening Stichting Steunfonds Pro Juventute Nederland***

Vanaf 2016 waren er besprekingen met bestuur van Pro Juventute gaande, of de lening van € 300.000 afgewaardeerd kon worden. Begin januari 2020 is overeengekomen dat Pro Juventute € 150.000 kwijtscheldt. Hiervan is € 30.000 verantwoord in de exploitatie onder de overige baten en € 120.000 onder de schulden op korte termijn. Deze middelen worden de komende jaren aangewend voor de instandhouding van het landgoed. De restschuld van € 150.000 is in december 2020 afgelost. Hiermee kon dit dossier na 12 jaar worden gesloten.

## **EXPLOITATIE 2020**

### ***Exploitatieresultaat***

Over 2020 is een exploitatieresultaat behaald van € 10.093. Er was een resultaat begroot van € 24.400. In 2019 was er een exploitatieresultaat van € 3.729. In de staat van baten en lasten wordt de exploitatie gespecificeerd in samenhang met de afwijkingen ten opzichte van de begroting.

### ***Werkkapitaal***

In 2020 is de liquiditeit / het werkkapitaal toegenomen met € 237.000. In 2019 was er een toename van ca. € 162.000. In de staat van herkomst en bestedingen van middelen wordt de toename geanalyseerd en toegelicht.

### ***Eigen vermogen***

Het bestuur heeft besloten het exploitatieresultaat over 2020 ad € 10.093 ten gunste te brengen van de algemene reserve. Ultimo 2020 bedraagt het eigen vermogen € 4.542.612. Ultimo 2019 € 4.532.519.

### ***Vreemd vermogen***

Het bestuur hanteert de beleidsregel dat het vreemde vermogen niet meer dan 50% van het balanstotaal mag zijn. Ultimo 2020 is het vreemd vermogen per saldo toegenomen met € 238.452. Het vreemd vermogen bedraagt dan € 1.690.447 en is 25,5% van het balanstotaal. Dit past ruim binnen de afgesproken beleidsregel. Zie verder de specificaties van het vreemde vermogen bij de toelichting op de balans.

## TOEKOMST

### **Financiële vertaling meerjarenplannen**

De financiële vertaling van de door het bestuur ingezette beleidslijnen en uitgangspunten voor de komende jaren, vastgelegd in de meerjarenbegroting voor de periode 2021 tot en met 2025, laat een redelijk stabiele exploitatie zien. Hiervoor is het nodig dat alle panden verhuurd blijven. Alleen voldoende inkomsten bieden de mogelijkheid om tijdelijk noodzakelijk vreemd vermogen aan te trekken om alle plannen te realiseren. In de afgelopen 10 jaar heeft dit binnen de gecreëerde mogelijkheden, stap voor stap geleid tot verbeteringen in de staat van onderhoud van het landgoed en haar opstallen, van de liquiditeitspositie en de vermogenspositie. Naast het realiseren van de doelstelling is ook het doel zo snel mogelijk onafhankelijk te worden van vreemd vermogen.

### **Opvang Co2 en herbebossing**

Door de instandhouding van het Landgoed Beukenrode, een ensemblemonument, opengesteld voor publiek, waarvan ca. 17 ha bestaat uit bos, wordt jaarlijks 17 x ca. 300 ton Co2 = ca. 5.100 ton Co2 opgevangen en geneutraliseerd. Dit draagt bij aan de verduurzaming van de wereld waarvan wij als bestuurders ook rentmeester zijn.

Door de Rabo Bank wordt in 2021 een Co2 bank opgericht. Hier kunnen Co2 producties worden geregistreerd en in de toekomst worden verhandeld. Dit gaat mogelijkheden bieden aan bedrijven die teveel Co2 produceren om Co2rechten bij te kopen van bedrijven die Co2 ruimte hebben of produceren. Onderzocht wordt of Stichting Landgoed Beukenrode daar geregistreerd kan worden en een account kan openen om het overschot van het landgoed daar onder te brengen. Dit initiatief staat in de kinderschoenen. In de koolstofmarkt is de ontwikkeling van de prijs erg onzeker, maar ook hoe er geteld gaat worden, ofwel: welke maatregelen er meegeteld mogen worden in de boekhouding.

Voor een deel van het bos is herbebossing nodig. Uit de eerste oriëntatie hiervoor blijkt dat een bedrag van ca. € 100.000 nodig is. Er wordt verkend of hiervoor subsidies en/of bijdragen van fondsen geworven kunnen worden die de uitvoering hiervan mogelijk maken. De noodzaak van instandhouding van het landgoed is vanuit de verschillende invalshoeken voldoende bewezen.

### **Hoe verder**

Het is niet uitgesloten dat de door de overheid doorgevoerde beperkingen ter bestrijding van de Corona pandemie negatieve effecten hebben op de exploitatie van de Stichting Landgoed Beukenrode aangezien een aantal huurders daardoor worden getroffen.

De huurder van het Jachthuis heeft besloten de huur op te zeggen ultimo 2021 en heeft de exploitatie te koop aangeboden. In februari 2021 zijn er weer gesprekken gaande met de gemeente o.a. over een passende horeca-exploitatievergunning voor het Jachthuis. Hierover moet duidelijkheid komen, dit is van belang bij het aantrekken van een nieuwe huurder voor het Jachthuis.

Bij de opmaak van de jaarrekening is het bestuur opnieuw met de Gemeente in gesprek over het opgestelde meerjarenplan wat beoogde de economische draagkracht van de Stichting Landgoed Beukenrode te versterken. Er moet duidelijkheid komen van de Gemeente of zij mee willen werken aan de door het bestuur voorgelegde plannen waarvoor wijzigingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Onduidelijkheid maakt het voor het bestuur moeilijk en voor een deel onmogelijk, om beslissingen te nemen om het landgoed blijvend in goede staat te kunnen onderhouden. Moed, wijsheid, creativiteit, tact en doorzettingsvermogen is nodig, naast praktische medewerking van de plaatselijke en provinciale overheden waarvan het bestuur toch wil uitgaan, om de doelen te realiseren.

Naast de onzekerheden liggen er kansen die benut kunnen worden waarbij we als bestuur er naar streven om met de partijen waarmee we samenwerken praktische oplossingen te kunnen overeenkomen in eenvoudige regelgeving en afspraken.

Doorn, 7 april 2021

C.J. Otto, voorzitter

## 2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

	<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>		<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
<b>ACTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	Continuïteitsreserve	€ -	€ -
Materiële vaste activa	€ 6.259.532	€ 6.207.405	Bestemmingsreserve	€ -	€ -
Financiële vast activa	€ 1	€ 1	Herwaarderingsreserve	€ -	€ -
	<u>€ 6.259.533</u>	<u>€ 6.207.406</u>	Overige reserves	€ 4.542.612	€ 4.532.519
				<u>€ 4.542.612</u>	<u>€ - € 4.532.519</u>
.....					
Vorraden	€ -	€ -	Bestemmingsfondsen	€ -	€ -
Vorderingen en overlopende activa	€ 132.991	€ 119.843	Voorzieningen	€ 55.967	€ 30.000
Effecten	€ -	€ -	Langlopende schulden	€ 1.690.447	€ 1.451.995
Liquide middelen	€ 233.266	€ 59	Kortlopende schulden	€ 336.764	€ 312.794
	<u>€ 366.257</u>	<u>€ - € 119.902</u>		<u>€ 2.083.178</u>	<u>€ 1.794.789</u>
.....					
<b>TOTAAL</b>	<u><u>€ 6.625.790</u></u>	<u><u>€ - € 6.327.308</u></u>	<b>TOTAAL</b>	<u><u>€ 6.625.790</u></u>	<u><u>€ 6.327.308</u></u>

## STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Omschrijving	Exploitatie	
Bedragen x € 1.000	2019	2018
<b>BATEN</b>		
Subsidies van overheden - instandhouding ensemble monument	€ 20.303	€ 20.303
Overige giften	€ 30.000	€ -
Overige baten uit verhuur	€ 386.364	€ 322.525
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 436.667</b>	<b>€ 342.828</b>
<b>LASTEN</b>		
Besteding subsidies instandhouding ensemble monument	€ 20.303	€ 20.303
Verstekte subsidies en giften	€ 6.000	€ 5.000
Aankopen en verwervingen	€ 676	€ 1.624
Communicatiekosten	€ 2.623	€ 5.356
Personeelskosten	€ -	€ -
Huisvestingskosten	€ 235.421	€ 149.343
Afschrijvingen	€ 96.753	€ 87.609
Financiële lasten	€ 36.929	€ 33.684
Overige lasten	€ 27.869	€ 36.180
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 426.574</b>	<b>€ 339.099</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>€ 10.093</b>	<b>€ 3.729</b>

## GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Algemeen

De jaarrekening 2020 is opgesteld overeenkomstig Richtlijn 640, Organisaties-zonder-Winststreven van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die met ingang van boekjaren vanaf 2002 van kracht is geworden. Activa en passiva worden opgenomen voor de nominale waarde, tenzij in de toelichting anders wordt vermeld.

Voor zover niet anders vermeld zijn de materiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingsvervaardigingsprijs of goedgekeurde kosten minus de jaarlijkse afschrijvingen.

Het onroerend goed (gebouwen en terreinen) wordt gewaardeerd tegen taxatiewaarde. Hiertoe zal eens per 5 jaar een (her)taxatie plaats vinden.

De onder de financiële activa en passiva opgenomen posten zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Uitgaven ter zake van de risico's waarvoor voorzieningen zijn gevormd worden niet ten laste van de staat van baten en lasten gebracht maar in mindering op deze voorzieningen. De waardering vindt plaats tegen nominale waarden, tenzij anders vermeld.

De overige activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij in de toelichting anders wordt vermeld.

De baten en lasten worden in beginsel verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben. Nagekomen baten en lasten worden verwerkt in de staat van baten en lasten van het jaar, waarin zij geconstateerd worden.

Het exploitatieresultaat wordt na goedkeuring van de jaarrekening toegevoegd dan wel onttrokken aan het eigen vermogen, tenzij het bestuur anders besluit.

De rechten en verplichtingen uit hoofde van meerjarige financiële contracten zoals huurcontracten worden niet in de balans geactiveerd en gepassiveerd. De jaarlijkse baten en lasten die hieruit voortvloeien worden in de exploitatie verantwoord.