

JAARVERSLAG 2021

STICHTING LANDGOED BEUKENRODE

DOORN

Inhoud

	Blz.
Meerjarenplan en ontwikkelingen	3
Verduurzamen panden op het Landgoed Beukenrode	3
Verhuurportefeuille	3
Vrienden van het Landgoed Beukenrode	4
Vrijwilligers	4
Landgoed Beukenrode - herstel eenheid	4
Lening Restauratiefonds	4
Exploitatieresultaat	5
Financiële vertaling meerjarenplan	5
Opvang Co2 en herbebossing	5
Hoe verder	6
Bijlagen:	
- Balans per 31-12-2021	7
- Staat van Baten en Lasten 2021	8
- Grondslagen 2021	9

Meerjarenplan en ontwikkelingen

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. In december 2018 is 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 is in 2021 gerenoveerd en verduurzaamd. De beoogde plannen voor vervangende nieuwbouw van Beukenrodelaan 2a, 2b en 2d zijn toen 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 gestart met de gemeente o.a. over de horeca-exploitatievergunning voor het Jachthuis en over de beoogde wijzigingen in het bestemmingsplan. De huurder van het Jachthuis heeft in 2021 de huur opgezegd. Er was een nieuwe huurder die de exploitatie wilde overnemen. Aangezien de gemeente geen zekerheid bood dat de horeca-exploitatievergunning over zou gaan naar de nieuwe huurder heeft deze afgezien van het aangaan van een huurcontract. Dit heeft geleid tot leegstand per 1 januari 2022 en derving van huurinkomsten. Lopende het proces over de horeca-exploitatievergunning werd Stichting Beukenrode door de gemeente verplicht om onderzoek te doen naar geluidsoverlast en een ecologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten daarvan geven geen aanleiding geen horeca-exploitatievergunning te verstrekken. Ook is er door omwonenden een bezwaar ingediend vanwege geluidsoverlast en verkeersdruk. De gemeente heeft een hoorzitting georganiseerd op 28 maart 2022 om de betrokkenen te horen. Daarna werd door de gemeente gemeld dat er geen QuickScan onderzoek is uitgevoerd voor de gebruikswijziging van het Jachthuis en dat de omgevingsvergunning niet had mogen worden verleend. De gemeente is hierin tekort geschoten. De QuickScan moet alsnog worden aangeleverd. De gemeente heeft de Stichting Landgoed Beukenrode verzocht de vergunning in te trekken opdat de hoorzitting niet doorgaat. Het bestuur was unaniem in haar besluit de omgevingsvergunning niet in te trekken. De wijze waarop de gemeente opereert baart het bestuur van het Landgoed Beukenrode zorgen. De vraag rijst hoe het mogelijk is dat een al ruim 20 jaar bestaande exploitatie van het Jachthuis, die ook altijd gedoogd is door de gemeente, op deze wijze wordt behandeld. Vanaf 1 januari 2022 staat het Jachthuis leeg en worden geen huurpenningen ontvangen die nodig zijn voor de instandhouding van het ensemblemonument en het landgoed. Onderzocht wordt wat nodig is om deze procedure af te ronden waarbij een vergunning wordt verleend en of de derving van huurinkomsten en de gemaakte kosten van rechtsbijstand verhaald kunnen worden.

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. De renovatie van Beukenrodelaan 2e is in 2021 afgerond. Ook voor dit pand is energielabel A verkregen. Gepland was om in 2022 de panden Beukenrodelaan 2l en 2m te renoveren en te verduurzamen. Op verzoek van de huurder wordt dit doorgeschoven naar 2023. Voor het pand Beukenrodelaan 2d is in 2022 een renovatieplan opgesteld dat in de loop van 2022 uitgevoerd wordt.

Verhuurportefeuille

In 2021 werd door de huurder van het Jachthuis de huur opgezegd per 1 januari 2022 en de exploitatie beëindigd. 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. Het bestuur is in gesprek met de gemeente over een passende horeca- exploitatievergunning. Zie voor nadere toelichting onder meerjarenbeleid. Er is nog een huurvordering op de huurder van het Jachthuis. Deze is ontstaan door achterstanden in de huurbetaling o.a. door het niet kunnen exploiteren vanwege de coronabeperkingen en het niet kunnen verkopen van de exploitatie vanwege het niet verlenen van een horeca-exploitantievergunning. Er vinden besprekingen plaats hoe de huurachterstand wordt betaald.

In het gerenoveerde pand Beukenrodelaan 2E zijn alle ruimten verhuurd. De verhuur van de woning Beukenrodelaan 2a is beëindigd omdat de huurder de huur niet betaalde. Ondanks een samen opgesteld plan om de huurachterstand in te lopen bleef de huurder in gebreke. Er is een deurwaarder ingeschakeld om de te vorderen huur te innen. Het bestuur heeft besloten het pand voorlopig beschikbaar te stellen voor de opvang van Oekraïense oorlogsvluchtelingen. Dit is gemeld aan de gemeente.

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 2021 konden vanwege de Corona beperkingen geen activiteiten voor de vrienden worden gehouden. Door de nieuwsbrieven werd vorm gegeven aan de verbondenheid.

Vrijwilligers

Voor de instandhouding van het landgoed zijn veel vrijwilligers actief. We onderscheiden hierin de vrijwilligers die bestuurlijk actief zijn en de vrijwilligers die actief zijn in het groen onderhoud in het park en bos. Door hun vrijwillige inzet hoeven minder betaalde externe partijen te worden ingehuurd. Daarnaast draagt het bij aan de verbondenheid om het landgoed in stand te houden.

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 2021 kunnen in dit proces geen nieuwe ontwikkelingen gemeld worden.

Lening Restauratiefonds

Het Restauratiefonds heeft ter ondersteuning van de negatieve effecten door de Corona epidemie voor organisaties die monumenten in stand houden de Opengestelde Monumentenlening ingevoerd. Door de Corona ontstonden er achterstanden in de huurbetaling van enkele huurders. Daarnaast waren er verplichtingen aangegaan voor de renovatie van Beukenrodelaan 2E en overig onderhoudswerk van de monumenten en overige panden. Per saldo ontstond er een liquiditeitstekort van ongeveer € 150.000,--. In september 2021 is bij het Restauratiefonds een aanvraag ingediend voor een lening die toegekend is. Er is een lening afgesloten van € 149.538,-- met een looptijd van 15 jaar, tegen een rente van 1% gedurende de looptijd. Over de eerste 36 maanden wordt geen aflossing betaald en bedraagt de maand annuïteit € 124,62. Ingaande de 37ste maand bedraagt de annuïteit € 1.102,44.

Exploitatieresultaat

Over 2021 is een exploitatieresultaat behaald van € 2.403,--. Er was een resultaat begroot van € 12.100,--. Ten opzichte van de begroting is het resultaat per saldo € 9.697,-- lager. Ten opzichte van de begroting zijn er € 23.588,-- minder baten ontvangen en waren de lasten € 13.891,-- lager. Dit wordt (de hoofdlijnen) bij de baten grotendeels veroorzaakt door € 53.082,-- minder huuropbrengsten die ontstaan zijn door tijdelijke leegstand in 2021 van Beukenrodelaan 2a, enkele units in Beukenrodelaan 2E,

mede door de verbouwing, en tegenvallende huuropbrengsten van het Jachthuis aangezien een deel van de verhuuropbrengst gekoppeld is aan de omzet. Door de beperkingen van de overheid die in acht moesten worden genomen is er in 2020 te weinig omzet gegenereerd. Ter compensatie van een deel van de gederfde huurinkomsten is € 30.000,-- aangewend uit de kwijtschelding van de lening van Pro Juventute.

Bij de lasten wordt de afwijking ten opzichte van de begroting grotendeels bepaald door minder te besteden aan onderhoud per saldo € 31.881,-- en er is minder uitgegeven voor servicekosten € 26.971,--. Ten laste van de exploitatie is € 30.000,-- toegevoegd aan de voorziening voor dubieuze debiteuren die niet begroot was maar rekening houdend met mogelijke oninbaarheid van een deel van de vordering op het Jachthuis noodzakelijk.

Financiële vertaling meerjarenplan

De financiële vertaling van de door het bestuur ingezette beleidslijnen en uitgangspunten voor de komende jaren, vastgelegd in de meerjarenbegroting voor de periode 2022 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.

In de afgelopen jaren was de verhuursituatie en de daarmee samenhangende huuropbrengst redelijk stabiel. Door de beperkingen vanwege de corona volgde tijdelijk een verlaging van de liquiditeitspositie. Deze situatie kon voor een deel verholpen worden door een aanvullende financiering door het Restauratiefonds.

De recente gemeentelijke beleidsvoering inzake het niet tijdig verlenen van een passende horeca-exploitatievergunning voor de nieuwe huurder van het Jachthuis en alle perikelen daar om heen met negatieve financiële gevolgen, leidt tot een derving van ongeveer 25% van de jaarlijkse huurinkomsten. Dit bevestigt nogmaals hoe snel een stabiele huurinkomsten situatie kan omslaan naar een onzekere huurinkomstensituatie en dat het nodig is om bij verhuur te kunnen werken binnen flexibele verhoudingscijfers voor de verhuur van de ruimten op het landgoed. Een beleidslijn die al jaren geleden door het bestuur is voorgelegd aan de gemeente zonder enig resultaat van meewerken en meedenken in oplossingen door de gemeente en dat voor het instandhouden van een monumentaal landgoed voor de samenleving. Door deze ervaringen lijkt het er op dat de gemeente er niet is voor de burgers maar de burgers voor de gemeente. Dit roept de vraag op hoe het bestuur van Stichting Landgoed Beukenrode zijn missie voor de instandhouding van het landgoed waar kan maken en hoe de verantwoordelijkheid hiervoor waargemaakt kan worden. Duidelijk is dat dit alleen maar kan door positieve samenwerking met en vanuit de overheden en de omgeving.

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 is in 2021 een Co2 bank opgericht. Hier kunnen Co2 producties worden geregistreerd en in de toekomst worden verhandeld. Dit biedt mogelijkheden aan bedrijven die teveel Co2 produceren om Co2rechten bij te kopen van bedrijven die Co2 ruimte hebben en die niet benutten. Er is verkend 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. Ondertussen is het ook duidelijk geworden dat deze constructie tot vertraging kan leiden van de Co2 reductie die nodig is om de klimaatdoelstellingen te halen. De ontwikkelingen worden afgewacht.

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 bestuur gaat opnieuw (een repeterende beweging) met de Gemeente in gesprek over het opgestelde meerjarenplan wat beoogt 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.

Bijlagen – 2 Excel bestanden

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

	<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>		<u>31 december 2021</u>	<u>31 december 2020</u>
ACTIVA			PASSIVA		
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	Continuïteitsreserve	€ -	€ -
Materiële vaste activa	€ 6.656.497	€ 6.259.532	Bestemmingsreserve	€ -	€ -
Financiële vast activa	€ 1	€ 1	Herwaarderingsreserve	€ -	€ -
	<u>€ 6.656.498</u>	<u>€ 6.259.533</u>	Overige reserves	<u>€ 4.545.015</u>	<u>€ 4.542.612</u>

Vorraden	€ -	€ -	Bestemmingsfondsen	€ -	€ -
Vorderingen & overlopende activa	€ 113.030	€ 132.991	Voorzieningen	€ 80.551	€ 55.967
Liquide middelen	<u>€ 163.442</u>	<u>€ 233.266</u>	Langlopende schulden	€ 2.053.853	€ 1.690.447
	<u>€ 276.472</u>	<u>€ 366.257</u>	Kortlopende schulden	<u>€ 253.551</u>	<u>€ 336.764</u>
		<u>€ 2.387.955</u>	<u>€ 2.083.178</u>

TOTAAL	<u><u>€ 6.932.970</u></u>	<u><u>€ 6.625.790</u></u>	TOTAAL	<u><u>€ 6.932.970</u></u>	<u><u>€ 6.625.790</u></u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Omschrijving	Exploitatie	
	2021	2020
Bedragen x € 1.000		
BATEN		
Subsidies van overheden - instandhouding ensemble monument	€ 20.303	€ 20.303
Overige giften	€ 80.000	€ 30.000
Overige baten uit verhuur	€ 376.309	€ 386.364
Totaal baten	€ 476.612	€ 436.667
LASTEN		
Besteding subsidies instandhouding ensemble monument	€ 68.584	€ 20.303
Verstrekke subsidies en giften	€ 6.000	€ 6.000
Aankopen en verwervingen	€ 1.006	€ 676
Communicatiekosten	€ 3.548	€ 2.623
Personeelskosten	€ -	€ -
Huisvestingskosten	€ 176.689	€ 235.421
Afschrijvingen	€ 105.299	€ 96.753
Financiële lasten	€ 53.383	€ 36.929
Overige lasten	€ 59.700	€ 27.869
Totaal lasten	€ 474.209	€ 426.574
Saldo van baten en lasten	€ 2.403	€ 10.093

GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De jaarrekening 2021 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.