



LANDGOED  
Beukenrode

**Jaarverslag 2024**

**Stichting Landgoed Beukenrode**

## INHOUD

	<b>Blz.</b>
<b>Jaarverslag Stichting Landgoed Beukenrode 2024</b>	
Bestuursverslag - Ontwikkelingen en gebeurtenissen	3
Exploitatie 2024 - toelichting	4
Toekomst	5
Balans	7
Staat van baten en lasten	8
Grondslagen en waardering	9

## BESTUURSVERSLAG

### ONTWIKKELINGEN EN GEBEURTENISSEN

#### Renovaties en verduurzamen

##### *Panden en verhuur*

De voor 2024 geplande verduurzaming en renovatie van de panden Beukenrodelaan 2L en 2M is in afstemming met de huurder doorgeschoven naar 2025. In mei 2025 wordt hiermee gestart.

Ultimo 2024 waren alle panden en verhuurbare ruimten verhuurd.

##### *Bos en park*

In 2024 is met Copijn Landschapsarchitecten & Boomspecialisten het Tuinhistorisch onderzoek afgerond en samen met een werkgroep uit het bestuur omgezet in een advies en meerjarenplan wat gericht is op het bos en het park. Een groen monument staat nooit stil en bij het uitwerken van het meerjarenplan is de vraag gesteld waar het landgoed over ca. 50 jaar wil staan. In het meerjarenplan is een visie geformuleerd om de hoofdrichting uit te stippelen. In deelplannen wordt het globaal toekomstbeeld van het landgoed aan tijd en geld gekoppeld. Zie verder het Meerjarenplan, Visie & Advies voor Landgoed Beukenrode.

##### *Plannen nieuwbouw woningen en aanleg centrale parkeerplaats*

De in de meerjarenbegroting beoogde plannen voor vervangende nieuwbouw van de woningen Beukenrodelaan 2a, 2b zijn in 2024 ingepast in het eerste deelplan van het visieplan voor het landgoed. In dit deelplan is ook een centrale parkeerplaats opgenomen waardoor de ongewenste belasting van de stroken naast de wegen die de wortels van de monumentale bomen aantast, kan worden voorkomen. In samenhang hiermee worden de nieuwe woningen op een aan de parkeerplaats aangrenzende locaties gebouwd. In het plan wordt uitgegaan van 4 woningen. De investeringen in het verduurzamen en onderhoud van het groen brengen geen extra baten op. Om de lasten te kunnen dekken zijn er meer (huur)inkomsten nodig. Dit kan gerealiseerd worden door de nieuwbouw van 4 woningen, waardoor meer huuropbrengsten kunnen worden gerealiseerd.

##### *Vergunningsaanvraag Gemeente*

Het bestuur heeft besloten dit plan nader uit te werken en hiervoor een vergunningsaanvraag in te dienen bij de gemeente. Tijdens de opmaak van de jaarrekening kan vermeld worden dat dit proces is gestart is maar dat er nog geen eerste reactie is ontvangen van de gemeente. Daarnaast zal het bestuur ook andere beoogde wijzigingen met de gemeente bespreken zodat de activiteiten op het landgoed overeen stemmen met wat in het omgevingsplan is opgenomen voor het landgoed.

Ter ondersteuning van het bestuur in dit proces, wordt een deskundige ingehuurd die kennis heeft van de inhoud van de (nieuwe) omgevingswet en hoe verzoeken voor toestemming voor wijzigingen binnen een gemeente behandeld (kunnen) worden.

##### *Vijver*

In het 4de kwartaal 2024 heeft de vijver een grondige onderhoudsbeurt ondergaan. De vijver is uitgebaggerd waarbij het vervuilde slib is afgevoerd en er is een nieuwe beschoeiing aangebracht. De laatste werkzaamheden zijn begin 2025 afgerond, De kosten hiervan worden gedragen door de Rijksvastgoeddienst. De afspraken hiervoor zijn in het verleden vastgelegd. Er is toen overeengekomen dat de Mariniers het water van hun (parkeer)terrein mochten afvoeren naar de vijver.

#### Financiering en voorziening visieplan voor het groen op het landgoed

##### *Congregatie Broeders OLV van Lourdes*

In 2024 werd het bestuur aangenaam verrast door de Broeders die het nog af te lossen deel van de lening ad € 45.000,- kwijt schold. Dit gaf een onverwachte wending in de exploitatie voor 2024 waardoor er ruimte ontstond om een start te maken met de opbouw van een voorziening voor de uitvoering van het visieplan voor het groen op het landgoed.

### ***Voorziening visieplan landgoed***

De verduurzamingsplannen en verbeteringen voor het instandhouden van het (monumentale)groen, het bos en park, kosten veel geld. Deze investeringen leiden echter niet tot meeropbrengsten. Het is daarom nodig om een voorziening op te bouwen waaruit een deel van de in 2024 gemaakte aanloop- en advieskosten gedekt kunnen worden. Daarnaast zijn eigen middelen nodig om in te brengen bij plannen waarvoor extern fondsen geworven worden.

In 2024 is er een oriënterend gesprek geweest met de contactpersoon van Landgoed Beukenrode bij het Restauratiefonds, om te verkennen of een financiering door hen mogelijk is voor de kosten van de aanleg van de centrale parkeerplaats. De invalshoek daarbij is dat door de aanleg van deze voorziening het monumentale groen langs de wegen langer behouden kan blijven omdat dan onder de bomen niet meer wordt geparkeerd.

## **EXPLOITATIE 2024**

### ***Exploitatieresultaat***

Over 2024 is een exploitatieresultaat behaald van € 1.080,-- ( afgerond € 1.000,--). Er was een resultaat begroot van € 600,-. Ten opzichte van de begroting is het resultaat per saldo € 480,-- hoger. Ten opzichte van de begroting is er per saldo € 42.000,-- meer baten ontvangen en zijn de lasten € 41.000,-- hoger.

### ***Baten***

De hogere baten worden grotendeels veroorzaakt door een kwijtschelding door de Broeders van een schuld van € 45.000,-. Hierdoor is de lening ingelost.

### ***Lasten***

De hogere lasten worden nagenoeg geheel veroorzaakt door hogere huisvestingskosten, onderhoud en afschrijvingen. Deze worden deels gecompenseerd door onderschrijvingen in de overige lasten.

## **Balans en vermogenspositie**

### ***Eigen vermogen***

Het bestuur wordt voorgesteld het exploitatieresultaat over 2024 ad € 1.080,-- ten gunste te brengen van de algemene reserve. Ultimo 2024 bedraagt het eigen vermogen dan € 4.548.893,--. Ultimo 2023 € 4.547.813,--.

### ***Vreemd vermogen***

Het bestuur hanteert de beleidsregel dat het vreemde vermogen op lange termijn niet meer dan 50% van het balanstotaal mag bedragen. Ultimo 2024 is het lang vreemd vermogen per saldo afgenomen met € 128.341,-- en bedraagt € 2.233.685,-. Dit is 31,36% van het balanstotaal. Ultimo 2023 was het 32,72%. Deze verhoudingscijfers passen ruim binnen de afgesproken beleidsregel. Zie verder de specificaties van het vreemde vermogen bij de toelichting op de balans.

### ***Groen vermogen - opvang Co2 - niet op de balans opgenomen in €***

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. In het economisch verkeer vertegenwoordigt dit een waarde van ca. € 213.000,--.

Het bestuur heeft besloten deze mogelijkheid van opvang van stikstof niet te verkopen omdat daarmee de Co2 uitstoot niet afneemt. Dit betekent dat in de afgelopen jaren € 213.000,-- meer vreemd vermogen moest worden aangetrokken ter financiering van de verduurzaming van de panden.

## TOEKOMST

### **Erfgoedsubsidie**

De erfgoedsubsidies voor het jaarlijkse en periodieke onderhoud van het ensemblemonument lopen. Voor het monumentale erfgoed voor de periode 2024 tot en met 2029. Voor de monumenten Jachthuis en Speelhuisje voor de periode 2023 tot en met 2028. Dit dekt 60% van de door de Monumentenwacht goedgekeurde begrote kosten voor het ensemblemonument. Dit wordt uitgekeerd in een bevoorschotting van 90%. Na de verantwoording wordt bij goedkeuring de laatste 10% uitbetaald. In 2024 is bekend gemaakt dat voor nieuwe aanvragen wordt uitgegaan van 50% van de goedgekeurde begrote kosten.

Voor de plannen voor herbebossing van de monumentale bomen wordt in 2025 verkend of een subsidieaanvraag bij Erfgoedparels Utrecht voor een bijdrage in de investering kans van slagen heeft.

### **Meerjarenplannen en de financiële vertaling**

In 2024 is aansluitend op het rapport van het Tuinhistorisch Onderzoek door het bestuur in samenwerking met Copijn het Meerjarenplan Visie & Advies voor het Landgoed Beukenrode opgesteld en vastgesteld. In het meerjarenplan is een visie geformuleerd om de hoofdrichting uit te stippelen. In deelplannen wordt het globaal toekomstbeeld van het landgoed aan tijd en geld gekoppeld. Zie verder dit Meerjarenplan, Visie & Advies voor Landgoed Beukenrode. Vanuit dit onderzoek zullen beleidskeuzes gemaakt worden voor het toekomstig onderhoud van het erfgoed van het ensemblemonument, voor het onderhoud van het park en het bos. Ook komt heraanplant aan de orde en de keuze voor een ander parkeerbeleid. Duidelijk is dat er extra (onderhouds)kosten uit voortvloeien waarvoor de reguliere exploitatie onvoldoende ruimte biedt. Uitgezocht wordt hoe hiervoor financiële dekking voor gevonden kan worden zodat er fasegewijs uitvoering aan de plannen kan worden gegeven.

De financiële vertaling van de door het bestuur ingezette beleidslijnen en uitgangspunten die vastgelegd zijn in de meerjarenbegroting voor de periode 2025 tot en met 2028 laat zien dat er meer baten nodig zijn om de kosten van het Visieplan Landgoed te kunnen financieren. Na oriëntatie op de mogelijkheden hiervoor blijkt dat het beste plan hiervoor is de huidige 2 woningen Beukenrodelaan 2A en 2B te vervangen door 4 nieuwe woningen. Door de hogere huurinkomsten kan een financiering gerealiseerd worden voor de bouw van de 4 woningen en de aanleg van een centrale parkeerplaats, onderdelen van het eerste deelplan.

Alleen voldoende inkomsten bieden de mogelijkheid om tijdelijk noodzakelijk vreemd vermogen aan te trekken om deze plannen te realiseren, die stap voor stap leiden tot verbeteringen in de staat van onderhoud van het landgoed en haar opstellen, van de liquiditeitspositie en de vermogenspositie. Op deze wijze kan de doelstelling van de stichting worden gerealiseerd om het Landgoed Beukenrode ook op lange termijn in stand te houden voor de samenleving.

Naast het realiseren van de doelstelling blijft ook het doel in beeld zo snel mogelijk onafhankelijk te worden van vreemd vermogen.

### **Doelstelling zorgactiviteiten**

In 2025 worden doelen geïnventariseerd en volgt er een voorstel voor het besteden van middelen om invulling te geven aan dit onderdeel van de doelstelling van Stichting Landgoed Beukenrode. De nog te besteden middelen zijn op de balans als voorziening opgenomen.

### **Hoe verder**

Het bestuur is met de Gemeente in overleg over het indienen van een verzoek voor wijzigingen in het omgevingsplan. Hiermee kunnen een aantal oneffenheden die in de tijd ontstaan zijn worden weggewerkt. Daarnaast worden de plannen voor de realisering van een centrale parkeerplaats en de bouw van 4 nieuwe woningen opgenomen, die nodig zijn om de economische draagkracht van de Stichting Landgoed Beukenrode te versterken om het landgoed in de toekomst te kunnen behouden voor de samenleving. Bij de opmaak van de jaarrekening was bekend dat begin mei 2025 het eerstvolgend overleg met de Gemeente plaats vindt.

De investeringen van het bestuur in het overleg met de gemeente in de afgelopen jaren, zijn er op gericht om de gemeente medestander te maken. In hoeverre het bestuur dit heeft bereikt is nu nog onduidelijk. Dat komt o.a. door de lange duur van processen die vertragend werken waardoor de Stichting Landgoed Beukenrode inkomsten heeft moeten derven. Onduidelijkheid maakt het voor het bestuur moeilijk en voor een deel onmogelijk, om beslissingen op lange termijn te nemen, nodig om het landgoed blijvend in goede staat te kunnen onderhouden. Om de doelen te realiseren is moed, wijsheid, creativiteit, tact en doorzettingsvermogen nodig, naast praktische medewerking van de plaatselijke en provinciale overheden, waarvan het bestuur wil blijven uitgaan.

Naast de onzekerheden liggen er kansen die benut kunnen worden waarbij het bestuur er naar streeft om met de partijen waarmee wordt samengewerkt praktische oplossingen te kunnen overeenkomen in eenvoudige regelgeving en afspraken.

C.J. Otto - voorzitter

16 april 2025

## BALANS PER 31 DECEMBER 2024

Bedragen x € 1.000	31 december	31 december		31 december	31 december
	2024	2023		2024	2023
<b>ACTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	Continuïteitsreserve	€ -	€ -
Materiële vaste activa	€ 6.999	€ 7.120	Bestemmingsreserve	€ -	€ -
Financiële vast activa	€ -	€ -	Herwaarderingsreserve	€ -	€ -
			Overige reserves	€ 4.549	€ 4.548
	€ 6.999	€ 7.120		€ 4.549	€ 4.548
.....			.....		
Voorraden	€ -	€ -	Bestemmingsfondsen	€ -	€ -
Vorderingen & overlopende activa	€ 28	€ 23	Voorzieningen	€ 112	€ 69
Liquide middelen	€ 97	€ 76	Langlopende schulden	€ 2.234	€ 2.362
	€ 125	€ 99	Kortlopende schulden	€ 229	€ 240
				€ 2.575	€ 2.671
.....			.....		
.....			.....		
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 7.124</b>	<b>€ 7.219</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 7.124</b>	<b>€ 7.219</b>

## STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2024

Omschrijving	Exploitatie		Begroting			
	2024		2023			
Bedragen x € 1.000	2024		2023			
<b>BATEN</b>						
Subsidies van overheden - instandhouding ensemble monument	€	41	€	28	€	22
Baten uit verhuur	€	433	€	424	€	374
Overige baten	€	48	€	28	€	61
<b>Totaal baten</b>	<b>€</b>	<b>522</b>	<b>€</b>	<b>480</b>	<b>€</b>	<b>457</b>
<b>LASTEN</b>						
Onderhoud instandhouding ensemble monument inclusief besteding subsidies	€	47	€	55	€	47
Verstreckte subsidies en giften	€	5	€	5	€	5
Aankopen en verwervingen	€	3	€	-	€	1
Communicatiekosten	€	11	€	8	€	3
Personeelskosten	€	-			€	-
Huisvestingskosten - onderhoud panden en landgoed en overige bijkomende kosten	€	149	€	99	€	156
Afschrijvingen	€	125	€	120	€	120
Financiële lasten	€	87	€	94	€	75
Overige lasten	€	94	€	99	€	50
<b>Totaal lasten</b>	<b>€</b>	<b>521</b>	<b>€</b>	<b>480</b>	<b>€</b>	<b>457</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>€</b>	<b>1</b>	<b>€</b>	<b>-</b>	<b>€</b>	<b>-</b>

## GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Algemeen

De jaarrekening 2024 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. Met in achtneming van regelgeving voor de verzekering van het onroerend goed en in geval dit nodig is bij financieringsaanvragen kan opdracht worden gegeven voor een hertaxatie om de waarden te actualiseren. In 2020 is een hertaxatie uitgevoerd die nodig was voor de financieringsaanvraag bij de Triodos Bank. Zie de toelichting op de balans onder de vaste activa.

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.