



LANDGOED
Beukenrode

Jaarverslag 2025

Stichting Landgoed Beukenrode

INHOUD

	Blz.
Jaarverslag Stichting Landgoed Beukenrode 2025	
Bestuursverslag - Ontwikkelingen en gebeurtenissen	3
Exploitatie 2025 - toelichting	4
Toekomst	5
Balans	7
Staat van baten en lasten	8
Grondslagen en waardering	9

BESTUURSVERSLAG

ONTWIKKELINGEN EN GEBEURTENISSEN

Renovaties en verduurzamen

De verduurzaming en renovatie van de panden Beukenrodelaan 2L en 2M is in de zomermaanden uitgevoerd.

Panden en verhuur

Ultimo 2025 waren alle panden en verhuurbare ruimten verhuurd.

Bos en park

In 2022 is met ondersteuning van Groen Erfgoed Nu het "Tuinhistorisch onderzoek" afgerond. Door een werkgroep uit het bestuur en Copijn Landschapsarchitecten & Boomspecialisten zijn de uitkomsten van dit onderzoek in 2024 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 de komende jaren 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 nieuw te bouwen woningen mogelijk op aan de parkeerplaats aangrenzende locaties gebouwd. In het plan wordt uitgegaan van 4 woningen. De investeringen in het verduurzamen en onderhouden 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.

In 2024 is er ook 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 woedt geparkeerd. Tegen de tijd dat de gesprekken met de gemeente hierover afgerond worden en er positief besloten wordt over dit plan gaat een aanvraag voor financiering uit.

Vergunningsaanvraag Gemeente

Het bestuur heeft besloten deze plannen nader uit te werken en hiervoor een vergunningsaanvraag in te dienen bij de gemeente. Daarnaast worden andere beoogde wijzigingen met de gemeente besproken met het doel dat de activiteiten op het landgoed overeen stemmen met wat in het omgevingsplan is / wordt opgenomen voor het landgoed. In 2025 zijn er een aantal gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke beleidsambtenaar en de wethouder. Dit proces wordt vervolgd in 2026. Er worden aan de intaketafel omgevingswet nadere gesprekken gevoerd met het doel tot een door beide partijen gedragen plan te komen wat past binnen de omgevingswet.

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.

Jachthuis Beukenrode.

In de kelder van het Jachthuis Beukenrode zijn van tijd tot tijd ernstige vochtproblemen ontstaan waarbij grondwater tussen de naden van de keldervloer naar boven wordt geperst. Er is onderzocht waardoor dit probleem zou kunnen ontstaan en hoe dit opgelost zou kunnen worden. Aangezien de situatie complex is, is begin 2026 een organisatie benaderd met deskundigheid op dit gebied. Die heeft een rapport uitgebracht met o.a. een advies voor een waterhuishoudkundige oplossing buiten de kelder. Daarvoor is eerst nader onderzoek nodig. Bij de opmaak van de jaarrekening was het advies nog niet besproken.

EXPLOITATIE 2025

Exploitatieresultaat

Over 2025 is een exploitatieresultaat behaald van € 1.340,--. Er was een resultaat begroot van € 2.000,--. Ten opzichte van de begroting is het resultaat per saldo € 660,-- lager. Ten opzichte van de begroting zijn er per saldo € 4.402,-- meer baten ontvangen en zijn de lasten € 5.062,-- hoger.

Baten

De hogere baten van € 4.402,-- worden per saldo grotendeels veroorzaakt door hogere huuropbrengsten, overige baten en lagere servicekosten.

Lasten

De lasten zijn per saldo € 5.062,-- hoger dan was begroot.

Beheerkosten

De beheerkosten zijn per saldo € 17.224,-- lager dan was begroot. Dat wordt veroorzaakt door € 9.383,-- minder inhuur van externen voor advies en deskundigheid ter ondersteuning van het bestuur in het traject met de gemeente voor de door het bestuur beoogde wijzigingen in het omgevingsplan. Daarnaast werd € 3.000,-- minder uitgegeven voor ondersteuning door de makelaar en € 2.430,-- minder voor positionering en website. Op de overige posten werd per saldo € 2.411,-- minder uitgegeven dan was begroot.

Huisvestingskosten

In de huisvestingskosten is er per saldo € 18.148,-- meer uitgegeven. Deze wordt veroorzaakt door € 31.123,-- meer uitgaven op de begrote onderhoudskosten, € 5.037,-- meer uitgaven op de belastingen en heffingen en € 1.651,-- hogere verzekeringskosten. De hogere uitgaven worden gedeeltelijk gecompenseerd door € 4.220,-- lagere afschrijvingen, een lagere dotatie aan de voorziening leegstand van € 15.421,-- en per saldo € 22 minder op de overige kosten. Er is in 2025 € 4.220,-- minder afgeschreven dan was begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat de verduurzaming en renovatie van Beukenrodelaan 2L en 2M eind 2025 kon worden afgerond. Na afronding van investeringen starten de afschrijvingen.

In de onderhoudskosten zijn de kosten van de beheerder voor 90% opgenomen. In 2025 is voor de arbeidsvoorwaarden voor de beheerder overgegaan naar de CAO voor personeel in de groensector. Dit had tot gevolg dat de kosten van de arbeidsvoorwaarden gestegen zijn met ca. 10%. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de deelneming in het pensioenfonds van de sector, de loonstijging door een periodieke verhoging en de algemene loonstijging uit de prijsontwikkeling. Ten opzichte van de begroting is er € 31.123,-- meer uitgegeven voor onderhoudskosten. Ten op zichte van 2024 zijn de onderhoudskosten gestegen met € 6.900,--

Er is in 2025 3,5% van de huursom gedoteerd aan de voorziening voor leegstand. Er was 7% begroot. Aangezien in 2025 de onderhoudskosten voor het landgoed per saldo hoger uitvielen dan was begroot is er voor gekozen 3,5% te doteren. Vanaf 2026 wordt jaarlijks 3,5% gedoteerd vanuit de verwachting dat de opgebouwde voorziening en de jaarlijkse dotatie voldoende is om eventuele leegstand in de komende jaren te kunnen opvangen. Deze lijn is nu al in 2025 ingezet.

Voor de verzekering van de panden is € 1.651,-- meer uitgegeven dan was begroot. Dit wordt nu veroorzaakt door een lagere jaarlijkse restitutie van de premie op voorgaande jaren dan was begroot, die achteraf vastgesteld wordt en jaarlijks nogal kan fluctueren.

De hogere uitgaven ad € 5.037,-- voor de belastingen en heffingen worden voor de WOZ voor € 2.116,-- veroorzaakt door waardeveranderingen door verduurzaming en renovaties en een naheffing van € 1.657,-- over 2022, 2023 en 2024 voor de panden Beukenrodelaan 2d en 2e. Daarnaast is € 1.264,-- aan leges betaald aan de Gemeente Utrechtse Heuvelrug voor behandeling van de ingediende plannen voor de Omgevingswet. Deze legeskosten waren niet begroot.

Financieringskosten

De financieringskosten zijn per saldo € 1.871,-- lager dan was begroot. Dit wordt veroorzaakt door € 3.596 lagere rentekosten. De overige posten laten een overschrijding zien van € 1.725,-- waarvan € 1.250,-- voor de rangwisseling van hypotheek en de behandeling daarvan die niet was begroot.

Voor de verduurzaming en renovatie van Beukenrodelaan 2L en 2M is in 2025 bij de Triodos Bank een lening afgesloten van € 490.000,-- tegen een rente van 5,16%. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. De rentevaste periode loopt tot 1 juli 2030. Er wordt per kwartaal € 5.000,-- afgelost. De opname van de termijnen voor de financiering van de bouwkosten vond iets later plaats dan was begroot waardoor er minder rente is betaald dan was begroot

Overige kosten

De niet aftrekbare voorbelasting is € 6.009,-- hoger dan was begroot. Deze post varieert van jaar tot jaar en is mede afhankelijk van de verhouding in de BTW- en Niet BTW belaste verhuur van de panden en inkopen voor het groene onderhoud.

BALANS EN VERMOGENSPOSITIE

Werkkapitaal

In 2025 is de liquiditeit / het werkkapitaal afgenomen met € 12.834 -. In 2024 was er een toename van ca. € 20.607,--. In het kasstroomoverzicht wordt de ontwikkeling gespecificeerd, geanalyseerd en toegelicht.

Eigen vermogen

Het bestuur wordt voorgesteld het exploitatieresultaat over 2025 ad € 1.340,-- ten gunste te brengen van de algemene reserve. Ultimo 2025 bedraagt het eigen vermogen dan € 4.550.233,--. Ultimo 2024 € 4.548.893,--.

Vreemd vermogen

Het bestuur hanteert de beleidsregel dat het vreemde vermogen op lange termijn niet meer dan 50% van het balanstotaal mag bedragen. Ultimo 2025 is het lang vreemd vermogen per saldo toegenomen met € 396.418,-- en bedraagt € 2.630.103, -. Dit is 34,85% van het balanstotaal. Ultimo 2024 was het 31,36%. 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 SIM

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 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 2026 tot en met 2029 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. Realisatie leidt stap voor stap tot verbeteringen in de staat van onderhoud van het landgoed en haar opstallen, 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 is invulling gegeven aan dit onderdeel van de doelstelling van Stichting Landgoed Beukenrode. Er is aan vier organisaties elk € 5.000,- gedoneerd ter ondersteuning van activiteiten gericht op de ontwikkeling van jeugdigen die ondersteuning nodig hebben. Het zijn de stichtingen Jeugdeducatiefonds, Kinderpostzegels, Leergelden en Mineke Foundation.

Overleg voor inpassing plannen Landgoed Beukenrode in het Omgevingsplan

Het bestuur heeft in 2025 met de Gemeente overlegd over het ingediende verzoek voor wijzigingen in het omgevingsplan voor het Landgoed. Hiermee kunnen een aantal oneffenheden die in de tijd ontstaan zijn worden weggewerkt. Daarnaast zijn 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 de overleggen een vervolg krijgen. Er wordt in 2026 door de Gemeente Utrechtse Heuvelrug een intaketafel overleg omgevingsplan georganiseerd gericht op de ingediende plannen voor Landgoed Beukenrode. Het doel hiervan is dat de uitkomsten bijdragen aan een plan wat gedragen kan gaan worden door beide partijen.

De investeringen van het bestuur in het overleg met de gemeente in de afgelopen jaren, zijn er op gericht om duidelijk te krijgen of de plannen inpasbaar zijn in het omgevingsplan. Door de lange duur van de processen en de onduidelijkheid die hieruit ontstaat is het voor het bestuur moeilijk om beleidsbeslissingen voor de lange termijn te nemen. 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.

U.P. Blom - voorzitter

Doorn, 15 april 2026

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

Bedragen x € 1.000	<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>		<u>31 december 2025</u>	<u>31 december 2024</u>
ACTIVA			PASSIVA		
Immateriële vaste activa	€ -	€ -	Continuïteitsreserve	€ -	€ -
Materiële vaste activa	€ 7.410	€ 6.999	Bestemmingsreserve	€ -	€ -
Financiële vast activa	€ -	€ -	Herwaarderingsreserve	€ -	€ -
	<u>€ 7.410</u>	<u>€ 6.999</u>	Overige reserves	<u>€ 4.550</u>	<u>€ 4.549</u>
	€ 7.410	€ 6.999		€ 4.550	€ 4.549
.....				
Vorraden	€ -	€ -	Bestemmingsfondsen	€ -	€ -
Vorderingen & overlopende activa	€ 53	€ 28	Voorzieningen	€ 101	€ 112
Liquide middelen	€ 84	€ 97	Langlopende schulden	€ 2.630	€ 2.234
	<u>€ 137</u>	<u>€ 125</u>	Kortlopende schulden	<u>€ 266</u>	<u>€ 229</u>
	€ 137	€ 125		€ 2.997	€ 2.575
.....				
	<u>€ 7.547</u>	<u>€ 7.124</u>		<u>€ 7.547</u>	<u>€ 7.124</u>
TOTAAL	€ 7.547	€ 7.124	TOTAAL	€ 7.547	€ 7.124
	<u><u>€ 7.547</u></u>	<u><u>€ 7.124</u></u>		<u><u>€ 7.547</u></u>	<u><u>€ 7.124</u></u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2024

Omschrijving	Exploitatie	Begroting	Exploitatie
Bedragen x € 1.000	2025	2025	2024
BATEN			
Subsidies van overheden - instandhouding ensemble monument	€ 28	€ 28	€ 41
Baten uit verhuur	€ 459	€ 456	€ 433
Overige baten	€ 5	€ 3	€ 48
Totaal baten	€ 492	€ 487	€ 522
LASTEN			
Onderhoud instandhouding ensemble monument inclusief besteding subsidies	€ 29	€ 29	€ 47
Verstreckte subsidies en giften	€ 5	€ 5	€ 5
Aankopen en verwervingen	€ 1	€ -	€ 3
Communicatiekosten	€ 1	€ 3	€ 11
Personeelskosten	€ -		€ -
Huisvestingskosten - onderhoud panden en landgoed en overige bijkomende kosten	€ 155	€ 141	€ 149
Afschrijvingen	€ 127	€ 131	€ 125
Financiële lasten	€ 106	€ 108	€ 87
Overige lasten	€ 67	€ 68	€ 94
Totaal lasten	€ 491	€ 485	€ 521
Saldo van baten en lasten	€ 1	€ 2	€ 1

GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

De jaarrekening 2025 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.