

# Historische buitenplaatsen en landgoederen In stand houden loont!



**'Economische betekenis van historische buitenplaatsen en landgoederen in de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland'. In opdracht van de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland.**

juli 2012

*'People sometimes say to me that our job is about the past.*

*Nonsense. It is about the future!'*

Dame Fiona Reynolds, Director General National Trust

### ***For ever and for everyone!***

Bovenstaande uitspraak werd op 31 mei 2012 gedaan door Dame Fiona Reynolds, Director General van de National Trust in Engeland. Op het landelijke symposium 'Buitenplaatsen in Bedrijf' vertelde zij vol trots hoe de National Trust te werk gaat om historisch erfgoed als buitenplaatsen en landgoederen ook voor de volgende generaties te behouden. In Engeland gaat dit de National Trust steeds beter af door het direct betrekken van het publiek bij beheer en restauraties. Want, zo luidt de visie: het erfgoed is tenslotte van iedereen en, met de juiste zorg, voor altijd!

Ook Nederland kent een schat aan prachtige historische buitenplaatsen en landgoederen. Jaarlijks gaan vele duizenden mensen op vakantie in eigen land naar gebieden als het Vechtdal en Beneden Regge, de Veluwezoom en de Stichtse Lustwarande.

Hier genieten zij van de prachtige buitenplaatsen en fietsen en wandelen door parken, tuinen en bossen die onderdeel zijn van de landgoederen. Hoe vanzelfsprekend de aanwezigheid hiervan ook lijkt, dat is het niet! Om dit historische erfgoed 'for ever and for everyone' te kunnen behouden is geld nodig.

### ***Provinciale last of lust?***

Eigenaren kunnen de hoge kosten voor instandhouding niet alleen opbrengen en vragen provincies om bijstand, vaak in de vorm van subsidies. Enerzijds profiteren provincies en haar bewoners van de aanwezigheid van deze buitenplaatsen en landgoederen. Zij dragen namelijk bij aan de aantrekkelijkheid van het landschap en zijn daarmee identiteitsbepalend voor grote delen van de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland. Anderzijds zijn provincies een zorg rijker. Namelijk de zorg van het medefinancieren van het onderhoud en beheer van dit erfgoed. En zoals gezegd, dat is een kostbare zaak.

De provincies zijn actief met de instandhouding van het erfgoed en willen voor de toekomstige programma's beter weten wat de economische en maatschappelijke betekenis is.



Foto: de koepel van Beerschoten-Willinkshof

©Jurjen Drenth. Bron [www.heuvelrugnieuws.nl](http://www.heuvelrugnieuws.nl).

Daarom hebben zij Witteveen+Bos gevraagd om onderzoek te doen naar de economische betekenis van buitenplaatsen en landgoederen. Dit onderzoek beantwoordt de vraag hoe de lusten zich tot de lasten verhouden. Of concreter: waarom zouden provincies overheidsbijdragen besteden aan de instandhouding van buitenplaatsen en landgoederen?

In deel I wordt dit legitimeringsvraagstuk beantwoord. Deel II gaat vervolgens in op de vraag hoe je als provincie het beste de instandhouding van buitenplaatsen en landgoederen kunt faciliteren.

## DEEL I

### **Het legitimeringsvraagstuk**

Een overheidsbijdrage is geld van de gemeenschap. De inzet van dit gemeenschapsgeld voor de instandhouding van erfgoed kan geleitimeerd worden door de maatschappelijke baten van de buitenplaatsen en landgoederen in kaart te brengen. Als er maatschappelijke baten zijn, is het legitiem om er gemeenschapsgeld aan uit te geven. Het geld van de gemeenschap komt dan namelijk ook weer ten goede aan die gemeenschap. Uiteraard is het hierbij ook van belang dat de maatschappelijke baten de kosten overstijgen, of op zijn minst evenaren.



Aangezien niet alleen de eigenaren maar ook omwonenden, recreanten en bedrijven voordeel ontlenen aan de buitenplaatsen, zijn de maatschappelijke baten van buitenplaatsen

naar verwachting aanzienlijk. Deze zijn echter nooit duidelijk en overtuigend aangetoond.

De provincies Gelderland, Overijssel en Utrecht zijn rijk aan buitenplaatsen en landgoederen en hebben te maken hebben met bezuinigingen. Daarom is het legitimeringsvraagstuk voor hen van groot belang. Om de omvang van de maatschappelijke baten van de historische buitenplaatsen en landgoederen te bepalen, is een Maatschappelijke Kosten-BatenAnalyse (MKBA) ingezet.

### **Maatschappelijke kosten en baten**

Een MKBA geeft antwoord op de vraag in hoeverre een project of maatregel, in dit geval de instandhouding van buitenplaatsen en landgoederen, bijdraagt aan vergroting van de maatschappelijke welvaart. Onder welvaart wordt hier een bijdrage aan zowel het materiële als het immateriële nut van mensen verstaan. Welvaart bestaat dus uit zowel financiële (bijvoorbeeld opbrengsten uit horeca of landbouw) als niet-financiële baten (bijvoorbeeld woongenot of recreatieve beleving). In een MKBA worden beide soorten baten, de financiële en de sociaaleconomische, in kaart gebracht, in geld uitgedrukt en afgezet tegen de kosten.

De uitkomsten van een MKBA maken duidelijk of een project al dan niet een maatschappelijk verantwoorde investering is. Kortom het beantwoordt het legitimeringsvraagstuk. Daarnaast geeft de MKBA inzicht in de welvaartsverdeling. Het wordt hiermee duidelijk hoe de lusten en de lasten over de verschillende partijen verdeeld zijn.

### **Werkwijze**

Per provincie is een succesgebied geselecteerd. Dat is een gebied met een samenhangend geheel van buitenplaatsen en landgoederen die in goede staat verkeren. Alleen in zo'n succesgebied is te zien wat de mogelijke maatschappelijke spin off van goed onderhoud en beheer is. Verwaarloosde onbekende buitenplaatsen zeggen niets, maar een succesgebied laat zien wat er mogelijk is met beter onderhoud en beheer.



Vervallen boerderij op landgoed Erve Wolters weer gerestaureerd.

Foto's: OPG Magazine (november 2011)

Bovendien laten succesgebieden zien wat we dreigen te verliezen als de aandacht voor onderhoud en beheer verslapt en daardoor de instandhouding gevaar loopt.

In elke provincie is een succesgebied geselecteerd; het Vechtdal en Beneden Regge in Overijssel, de Zuidelijke Veluwezoom in Gelderland en de Stichtse Lustwarande in Utrecht. Voor elk succesgebied is bepaald wat de baten van het erfgoed zijn. Hierbij zijn alle baten in kaart gebracht die toe te schrijven zijn aan de aanwezigheid van deze buitenplaatsen en landgoederen, onafhankelijk van wie de baathebber is (eigenaar, gemeente, provincie, derden etc.). De baten zijn uitgedrukt in euro's zodat ze afgezet kunnen worden tegen de kosten.

### ***Wat levert het eigenlijk op?***

Wat levert de instandhouding van de buitenplaatsen en landgoederen ons als maatschappij eigenlijk op?

Kortom, waar hebben we het over als we spreken over de baten? En om welke bedragen gaat het dan?

In de MKBA zijn deze vragen beantwoord. De baten zijn berekend door te redeneren wat verloren gaat als er niet aan onderhoud gedaan wordt en de buitenplaatsen en landgoederen uiteindelijk komen te vervallen en verdwijnen. Dit is afgezet tegen de huidige staat in de succesgebieden.

Een paar voorbeelden om het te verduidelijken. Zonder goed onderhouden buitenplaatsen en landgoederen is het gebied minder aantrekkelijk om in te recreëren. Als de gronden niet worden beheerd, gaat de landbouwproductie achteruit. Daarnaast is wonen met uitzicht op een verwaarloosde tuin, lang niet zo prettig als wonen naast glooiende gazonnen, lanen en parkbossen van een goed onderhouden buitenplaats of landgoed.



*Goed onderhouden, aantrekkelijk park*

Alle baten zijn in kaart gebracht en gekwantificeerd. Uiteindelijk is hierdoor onder andere duidelijk hoeveel de houtproductie in het gebied is en hoeveel de landbouw oplevert. Er is bekend hoeveel kilometer bomenlanen er zijn die bijdragen aan de energiebesparing van omliggende huizen en hoeveel omwonenden extra woongenot ervaren door de aanwezigheid van de tuinen, parken en bossen van de buitenplaatsen en landgoederen. Daarnaast is bijvoorbeeld onderzocht wat de extra bestedingen van bezoekers aan het succesgebied zijn.

Deze hoeveelheden zijn vervolgens omgezet in euro's met behulp van algemene prijskentalen. Dit zijn algemene ervaringscijfers voor prijzen, bijvoorbeeld de gemiddelde prijs van een kuub gas die bespaard kan worden of de gemiddelde prijs per hectare landbouwgewassen. Maar ook de prijs die mensen over hebben voor het behouden van natuur en cultuurhistorie voor het nageslacht. De hoeveelheid maal de prijs bepaalt de grootte van de baat. Alles bij elkaar opgeteld vormen dit de baten van goed beheer en onderhoud ten behoeve van de instandhouding van de buitenplaatsen en landgoederen.

### **Grootste baten**

Uit de resultaten blijkt dat de baten aanzienlijk zijn, en voor de drie succesgebieden behoorlijk verschillen. De economische meerwaarde van de instandhouding van de buitenplaatsen en landgoederen loopt uiteen van 221 miljoen euro voor het Vechtdal en Beneden Regge tot 598 miljoen euro voor de Stichtse Lustwaran-

de. De Zuidelijke Veluwezoom zit hier tussenin met 432 miljoen euro. Dit bedrag zijn de baten over een periode van 100 jaar. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat sommige kosten en baten pas in de toekomst gaan optreden. Om toekomstige effecten vergelijkbaar te maken met de investeringskosten nu, zijn alle kosten en baten teruggerekend (netto contante waarde) naar de huidige waarde.

Het totaalbedrag van de baten wordt voor een zeer groot deel bepaald door twee baten; woongenot en recreatieve beleving (respectievelijk 90 %, 77 % en 75 % voor de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland).

	Vechtdal en Beneden Regge	Zuidelijke Veluwezoom	Stichtse Lustwarande
Woongenot	151,9	189,9	494,8
Recreatieve beleving	18,8	134,8	46,4

Baten van woongenot en recreatieve beleving voor de 3 succesgebieden (in miljoenen euro's, contant gemaakt over 100 jaar met een rentevoet van 5%)

Dit betekent dat de aanwezigheid van goed onderhouden groen (tuinen, parken en bossen) op buitenplaatsen en landgoederen extra woongenot voor omwonenden oplevert. Het feit dat deze baat voor de provincie Utrecht veel hoger uitvalt dan voor de twee andere provincies, betekent niet dat de inwoners van de Stichtse Lustwarande meer genieten van het groen van de buitenplaatsen en landgoederen, maar dat daar veel meer mensen zijn die profijt hebben van het goede onderhoud en beheer van de tuinen, parken en bossen.

*'De uitstraling van buitenplaatsen is enorm. Het creëert een wereld waarin mensen graag verblijven. Buitenplaatsen kosten geld maar hebben ook enorme voordelen voor de samenleving.'*

Paul Schnabel, Sociaal en Cultureel Planbureau

Daarnaast zorgen de mooie en goed in stand gehouden buitenplaatsen en landgoederen voor een aantrekkelijke omgeving om in te recreëren. Uit onderzoek blijkt dan ook dat mensen graag willen fietsen en wandelen in een omgeving rijk aan cultuurhistorie en zelfs bereid zijn ervoor te betalen. De baat recreatieve beleving volgt dan ook uit het aantal dagtochten in het gebied en de betalingsbereidheid hiervoor. De baat van de recreatieve beleving is vooral voor de Zuidelijke Veluwezoom behoorlijk hoog. Dit komt door de vele dagtochten die plaatsvinden in het gebied.

### **Overige baten van belang**

Naast woongenot en recreatieve beleving die het leeuwendeel van de maatschappelijke waarde van de buitenplaatsen en de landgoederen vertegenwoordigen, zijn er nog enkele baten met een behoorlijke bijdrage. Hierin vinden we echter wel verschillen tussen de provincies. Zo is voor Overijssel de landbouwproductie een grotere baat dan de recreatieve beleving. Voor de Zuidelijke Veluwezoom draagt grondwaterwinning behoorlijk bij aan de maatschappelijke waarde. Tevens wordt er in dit gebied veel energie bespaard in woningen die in de luwte van bomen op de buitenplaatsen en landgoederen staan.



In Utrecht wordt gezondheidsschade vermeden door de aanwezigheid van de bossen op de buitenplaatsen en landgoederen; omwonenden profiteren hiervan doordat bomen fijn stof afvangen en hierdoor de luchtkwaliteit verbetert. De overige baten die berekend zijn, zijn veel kleiner.

### **Verschillen tussen provincies**

Het grootste verschil tussen de drie succesgebieden zit in de omvang van de totale baten. Hoe valt dit te verklaren? Het antwoord ligt in de mate van verstedelijking. Daar waar veel mensen wonen profiteren ook veel mensen van de aanwezigheid van de buitenplaatsen en landgoederen, wat grote maatschappelijke baten oplevert. Het Vechtdal en Beneden Regge is verreweg het dunst bevolkte succesgebied van de drie en heeft ook de laagste som van alle baten. Het feit dat het Vechtdal en Beneden Regge veel landelijker ligt dan de twee andere gebieden uit zich ook in de gemiddelde oppervlakte van de buitenplaatsen en landgoederen. Het Vechtdal en Beneden Regge heeft gemiddeld 280 hectare per landgoed, ruim 4 keer zo groot als de gemiddelde buitenplaats / landgoed in de Zuidelijke Veluwezoom en bijna 7 keer zo groot als in de Stichtse Lustwarande. In het Vechtdal en Beneden Regge zijn vooral landgoederen te vinden. De meeste baten van het Vechtdal zijn dan ook gerelateerd aan groen. Vooral de landbouwproductie levert hier een veel grotere baat op dan in de andere twee succesgebieden. In Utrecht, waar de bevolkingsdichtheid van het gebied veel hoger ligt dan in Overijssel, is het plaatje andersom; de meeste baten daar zijn toe te schrijven aan omliggende bebouwing.

Tenslotte valt op dat de baat van recreatieve bestedingen, dit zijn de werkelijke uitgaven van dagjesmensen en toeristen, van de provincie Overijssel vooral zijn toe te schrijven aan dagtochten. Dit in tegenstelling tot de andere twee provincies waar overnachtingen grotendeels zorgen voor de baat.

### **In werkelijkheid nog meer waard!**

Het totaal van alle berekende baten schetst echter niet het hele plaatje. Er is een aantal baten niet meegenomen in de MKBA omdat er onvoldoende gegevens voorhanden waren om deze te berekenen. De meest interessante hiervan is de baat 'nevenactiviteiten'. Het is niet precies bekend hoeveel buitenplaatsen en landgoederen op één of andere manier geëxploiteerd worden. Hoeveel geld er in deze exploitatie omgaat, is al helemaal niet bekend. Toch is dit is interessant om te weten. Hier-

mee kan namelijk een inschatting gemaakt worden van de capaciteit van de landgoederen en buitenplaatsen om zichzelf in stand te kunnen houden.

Het feit dat niet alle baten zijn doorgerekend, betekent dat het werkelijke totaal aan baten hoger ligt dan in deze MKBA is berekend. De daadwerkelijke maatschappelijke waarde is dus nog groter!

### ***Kosten rood***

Hoe positief de totale som aan baten ook lijkt, conclusies over economische meerwaarde kunnen pas getrokken worden als het duidelijk is of de baten groter zijn dan de kosten. Pas dan kan de legitimeringsvraag beantwoord worden.

Alleen voor de Zuidelijke Veluwezoom zijn gegevens beschikbaar over de kosten van de instandhouding van buitenplaatsen en landgoederen. Deze gegevens zijn afkomstig uit een recent quickscan-onderzoek (2011) naar de instandhoudingsbehoefte van rood en groen van rijksbeschermden buitenplaatsen in Gelderland. Dit onderzoek is in opdracht van de provincie uitgevoerd door Monumentenwacht Gelderland en de Groene Monumentenwacht. In deze kostenberekening is uitgegaan van een sober en doelmatig onderhoud dat minimaal nodig is om de gehele buitenplaats in stand te houden. De staat van onderhoud is dan redelijk tot goed te noemen.

Er is ook vanuit gegaan dat de onderhouds- en beheerwerkzaamheden worden uitgevoerd door externe oftewel marktpartijen. In deze kostenraming is dus geen rekening gehouden met zelfwerkzaamheid, vrijwilligerswerk of omvangrijke restauraties. Zelfwerkzaamheid en vrijwilligerswerk is voor het groenonderhoud nog wel een factor om rekening mee te houden, maar voor werkzaamheden aan gebouwen komt dit vrijwel niet voor.

Op basis van de gegevens uit de quickscan komen de kosten voor het onderhoud van het rood van de buitenplaatsen en landgoederen in de Zuidelijke Veluwezoom in totaal op 28,5 miljoen euro (contante waarde over een periode van 100 jaar).

### ***Kosten groen***

Om een goede schatting te krijgen van de kosten van het groen is rekening gehouden met de grootte van de buitenplaatsen en landgoederen. Hiervoor zijn de kosten van 14 grote buitenplaatsen (berekend door de Groene Monumentenwacht) en landgoederen gemiddeld met de kosten van de andere buitenplaatsen en landgoederen (kosten uit de quickscan). De kosten van het duurzaam onderhouden van het groen van buitenplaatsen en landgoederen komen daarmee in totaal op 171,9 miljoen euro (contante waarde over een periode van 100 jaar).



Foto: Vrijwilligers aan het werk.

Bron: Landschap Erfgoed Utrecht

Nu blijkt dat veel groenonderhoud door eigenaren zelf gedaan wordt, al dan niet met behulp van vrijwilligers. Verder blijkt dat vooral afgelegen delen van het groene monument niet altijd duurzaam onderhouden worden. Het hierboven genoemde bedrag van ruim 170 miljoen euro is dan ook het maximum bedrag. Dit staat voor goed en duurzaam onderhoud van al het groen door betaalde krachten. Wordt het onderhoud echter niet overal duurzaam en goed uitgevoerd en worden veel werkzaamheden gedaan door de eigenaar zelf en vrijwilligers, dan kan dit bedrag wel 50% lager uitvallen. Omdat deze bedragen zo ver uiteen liggen, is in de MKBA gerekend met een boven- en een ondergrens voor de kosten van het groenonderhoud.

### **Kosten-batenanalyse**

Nu kunnen we antwoord geven op de vraag 'Wegen de baten op tegen de kosten?'

	uitkomst (ondergrens - bovengrens) in miljoen euro (over 100 jaar, discontovoet 5 %)
kosten	97,4 - 171,9
<i>rood</i>	22,9
<i>groen</i>	74,4 - 148,9
baten	431,7
<b>saldo (baten-kosten)</b>	<b>259,8 - 334,3</b>
<b>ratio (baten/kosten)</b>	<b>2,5 - 4,4</b>

Het antwoord is een volmondig 'JA'. Het saldo is namelijk positief en de kosten-batenratio is veel groter dan 1. Twee belangrijke aanwijzingen dat investeren in het in stand houden van landgoederen en buitenplaatsen de maatschappij meer oplevert dan het kost. Bijzonder is de hoge kosten-batenratio. Ter vergelijking; de meeste infrastructuurprojecten waarin het rijk investeert hebben een veel lagere ratio. Deze komt vaak maar net boven de 1, de grens waarbij een investering loont.

### **Hoe zeker zijn deze resultaten?**

De baten in de MKBA zijn berekend op basis van algemene (prijz)kentalen. Hoewel deze gebaseerd zijn op gedegen onderzoek is het

theoretisch mogelijk dat de baten lager uitvallen. Blijft de conclusie dat investeren in buitenplaatsen en landgoederen loont dan nog steeds overeind? Daarvoor is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Hierin is berekend wat de invloed is van de twee grootste baten, woongenot en recreatieve beleving. Uit deze analyse bleek dat zelfs als er geen woongenot zou zijn (nul euro), investeren nog steeds loont! (kosten-batenratio 1,4 - 2,5). Dit geldt ook als er geen baat van recreatieve beleving zou zijn (ratio 1,7 - 3,0). De resultaten zijn dus zeer robuust en daarmee blijft de conclusie overeind.

### **Verdeling van de kosten en baten**

Wat verder opvalt aan de kosten-batenanalyse is dat de kosten van het groenonderhoud verreweg het grootste aandeel in de totale instandhoudingskosten hebben (72% tot 83%).

*Monumentaal groen is net als je eigen gazon, je moet het continu blijven onderhouden. Het vormt daarom de grootste kostenpost.*

Age Fennema, rentmeester Middachten

Omdat groen vrijwel geen directe inkomsten voortbrengt voor de eigenaar roept dit de vraag op of de conclusie dat investeren in landgoederen en buitenplaatsen loont, ook voor de eigenaar geldt.

Dit is te achterhalen door de baten uit te splitsen in maatschappelijke baten die ten goede komen aan de gehele maatschappij, en financiële baten, die ten goede komen aan de eigenaren van de buitenplaatsen en landgoederen. Alleen houtoogst, jacht, landbouw, energiebesparing door isolatie en een deel van de recreatieve bestedingen, zijn financiële baten puur voor eigenaren. Alle andere baten, waaronder de twee grootste 'woongenot' en 'recreatieve beleving', komen ten goede aan de gehele maatschappij. Er kan worden geconstateerd dat de baten die bij eigenaren terecht komen in schril contrast staan met de onderhoudskosten die gemaakt moeten worden voor de instandhouding.



### **Conclusie legitimeringsvraag**

Buitenplaatsen en landgoederen leveren veel meer op dan ze kosten. Kortom, investeren in landgoederen en buitenplaatsen loont! En aangezien de meeste baten van dit erfgoed ten goede komen aan de bewoners van het gebied, legitimeert de uitkomst van deze MKBA financiële bijstand vanuit de overheid.

## **DEEL II**

### **Hoe kunnen provincies helpen?**

Uit de MKBA blijkt dat eigenaren financieel niet veel terug zien van hun inspanningen om de buitenplaatsen en landgoederen in stand te houden. Gezien de hoge kosten die gepaard gaan met het onderhoud en beheer doen eigenaren soms een beroep op de overheid om bij te springen. Maar ook provincies en andere overheden kunnen het schaarse geld maar één keer uitgeven. De vraag luidt dan ook: 'Hoe kan de provincie de instandhouding van landgoederen en buitenplaatsen op de meest kosteneffectieve wijze faciliteren?'

### **Faciliteringsconstructies**

Om een goed beeld te krijgen van de meest aantrekkelijke faciliteringsconstructie(s) is nagegaan welke constructies er mogelijk zijn en op welke criteria zij beoordeeld kunnen worden. De provincie kan instandhouding van de landgoederen en buitenplaatsen faciliteren door of het onderhoud zelf of het ondernemen<sup>1</sup> te ondersteunen. Deze ondersteuning kan in essentie drie vormen aannemen: een vergoeding (subsidie), een laagrentende lening of een aanpassing van knellende regelgeving.

---

<sup>1</sup> Met onderhoud wordt bedoeld dagelijkse, periodieke of eenmalige maatregelen die ervoor zorgt dat de kwaliteit van het groen of rood van een buitenplaats of landgoed niet achteruit gaat. Met ondernemen wordt hier bedoeld het beginnen aan een activiteit of initiatief op een buitenplaats of landgoed teneinde inkomsten te genereren.

Dit geeft in grote lijnen zes mogelijke manieren waarop de provincies instandhouding van dit erfgoed kunnen ondersteunen:

- Onderhoud vergoeden
- Een lening geven voor onderhoud
- Maatwerk bij regelgeving m.b.t. onderhoud
- Kosten voor ondernemen vergoeden
- Een lening geven voor ondernemen
- Maatwerk bij regelgeving m.b.t. ondernemen

### **Beoordelingskader**

Maar welke van de zes mogelijke manieren is de beste oplossing en wanneer? Of een faciliteringsconstructie aantrekkelijk is, hangt af van twee dingen:

- Zorgt de constructie voor een goede onderhoudstoestand? Kortom is de constructie effectief?
- Brengt de constructie weinig kosten met zich mee?

Om de effectiviteit van een faciliteringsconstructie te bepalen moet de vraag gesteld worden of de constructie *direct of indirect* bijdraagt aan de instandhouding. Tevens is het van belang om te bepalen of de faciliteringsconstructie zich richt op het *behoud van de gehele structuur of op het behoud van bepaalde elementen*. Het spreekt voor zich dat het ondersteunen van het behoud van enkele elementen er niet voor zorgt dat de gehele buitenplaats of landgoed in stand gehouden blijft. Tenslotte is de *mate waarin een cruciaal knelpunt wordt weggenomen* of niet, bepalend voor de effectiviteit van een faciliteringsconstructie.

Bepalend voor de kosten van een faciliteringsconstructie zijn onder andere de *tijdsduur van de ondersteuning*. Hierbij is zowel de frequentie als de continuïteit van de geldstromen van belang. De frequentie omdat jaarlijks terugkerende kosten een grotere financiële last voor de provincie vormen dan eenmalige kosten. De continuïteit is van belang omdat het zowel provincie als eigenaren zekerheid biedt als het gaat om het lange termijn resultaat, zodat er geen geld verkwist wordt aan resultaten van korte duur.

Daarnaast is het van belang om te weten of je geld stopt in *behoud (instandhouding) of op ontwikkeling (aanleg)*. Constructies die aanleg ondersteunen creëren een nieuwe onderhoudsbehoefte en zijn daarmee vaak duurder dan constructies die gericht zijn op behoud. Tenslotte is het de vraag of de ondersteuning vanuit de provincie de *zelfredzaamheid van de eigenaren vergroot*. Constructies die het ondernemen ondersteunen bevorderen de zelfredzaamheid meer dan constructies die het onderhoud ondersteunen.

*'Natuurlijk streven we naar zoveel mogelijk economische zelfstandigheid van landgoederen en buitenplaatsen, maar we moeten ook realistisch zijn en erkennen dat bepaalde onderdelen, zoals de groene onderdelen, nooit economisch rendabel kunnen worden.'*

Wethouder Tiemens, gemeente Rheden

Bovenstaande vragen met betrekking tot de effectiviteit en de kosten, vormen het beoordelingskader voor de zes manieren waarop de provincies instandhouding van dit erfgoed kan ondersteunen.

### **Huidige en nieuwe regelingen**

Het doel van het beoordelingskader is om na te gaan hoe kosteneffectief de bestaande ondersteuning door de provincie is. Hiervoor is een inventarisatie gedaan van de verschillende faciliteringsconstructies die op dit moment relevant zijn voor de landgoederen en buitenplaatsen in de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland. Naast provinciale regelingen zijn ook rijksregelingen en private constructies meegenomen. Alle regelingen zijn beoordeeld op kosteneffectiviteit.

Opvallend is dat vooral de categorie vergoedingen goed gevuld is. Dit weerspiegelt de huidige praktijk: er wordt vooral gewerkt met vergoedingen. Het werken met leningen en maatwerk van regelgeving is nog niet echt in zwang. De enige uitzondering hierop zijn de leningen van het Nationaal Restauratiefonds.

### **Workshop**

Om niet alleen de mening en ervaring van de provincies te krijgen maar ook die van de gebruikers van de huidige regelingen, de landgoed- en buitenplaatseigenaren, is een workshop georganiseerd. Op deze middag hebben eigenaren, provincieambtenaren en de uitvoerders van dit onderzoek de bestaande constructies en nieuwe mogelijkheden besproken. Vragen die hierbij aan bod kwamen zijn onder andere;

- Wat zijn voor- en nadelen van de huidige onderhoudsvergoedingen?
- Welke exploitatiekosten veroorzaken nu echt exploitatietekorten en is dat op te lossen met (eenmalige) investeringen?
- Kan een lening eigenaren over een financieringhobbel helpen?
- Wat zijn de belangrijkste knelpunten in de regelgeving?

Aan de hand van de uitkomsten van de workshop is de beoordeling van de bestaande regelingen bijgesteld en aangevuld.

### **Vergoedingen**

Vergoedingen voor onderhoud dragen weliswaar direct bij aan het doel van instandhouding maar vergroten de zelfredzaamheid vaak niet. En wanneer een vergoeding gericht is op nieuwe ontwikkelingen wordt de zelfredzaamheid juist verkleind. De aanleg van nieuw of verdwenen groen zorgt immers voor extra onderhoud en vergroot daarmee de toekomstige onderhoudslast. Bovendien zorgen vergoedingen vaak niet voor continuïteit. Een eenmalige vergoeding zorgt slechts tijdelijk voor een bijdrage in de instandhouding. Vergoedingen die betrekking hebben op investeringen in onderhoud (bijv. machines) die tot permanente kostenbesparingen leiden, bieden meer perspectief. Dit vergroot wel de zelfredzaamheid.

Vergoedingen uit alternatieve bronnen zoals sponsoring en meebetalende baathouders bieden (meestal) geen langdurige uitkomsten en zijn daarmee onzekere bronnen. Zij bieden dus geen continuïteit noch zelfredzaamheid. Deze inkomsten kunnen echter wel voor een 'extraatje' voor de eigenaren zorgen.



Het is daarom voor hen het overwegen waard om te proberen een graantje mee te pikken uit de groeiende charimarkt (de markt van schenken aan goede doelen).

Voor vergoedingen voor ondernemen gelden in principe dezelfde mechanismen. Op het moment dat de vergoeding wordt gebruikt om een gat in de exploitatie te vullen, wordt de zelfredzaamheid niet vergroot. Als de vergoeding in het kader van een bijlegregeling ingezet wordt om de eigenaar middelen te geven om te kunnen ondernemen (zoals bijvoorbeeld het verbouwen van het koetshuis tot logies), dan draagt het wel bij aan de zelfredzaamheid. De eigenaar investeert namelijk niet zelf als het niet om een renderende investering gaat.

## **Leningen**

Laagrentende leningen voor onderhoud vergen een eenmalige inleg van de provincies in een roterend fonds<sup>1</sup>. Mits de inleg hoog genoeg is, zorgen de aflossingen van de leningen automatisch voor de aanvulling van het fonds. Het voordeel hiervan is dat het zowel eigenaren als de provincie continuïteit biedt. Daarnaast stelt een roterend fonds provincies in staat om met een bepaalde hoeveelheid middelen meer projecten te financieren dan via

---

<sup>1</sup> Een roterend fonds is een 'potje met geld' dat aangewend wordt voor het verstrekken van leningen. De rente en aflossing van die leningen vloeien weer terug in het fonds. Het fonds blijft dus altijd gevuld en kan weer aangewend worden voor nieuwe investeringen.

vergoedingen. Deze constructie werkt echter alleen voor investeringen die toekomstige besparingen op onderhoudskosten brengen, zoals de isolatie van gebouwen of het onderhoudsarm maken van bestrating. Juist omdat de toekomstige besparingen betrekking hebben op de lange termijn vergroten zij de zelfredzaamheid: de exploitatiekosten worden permanent verlaagd, terwijl de lening tijdelijk is.

Voor ondernemen, zoals herbestemmingen, geldt dat een laagrentende lening ook een goede optie is. Door te ondernemen genereert de eigenaar nieuwe inkomsten en vergroot daarmee de zelfredzaamheid.

Hoe positief ook, deze faciliteringsconstructie werkt alleen als eigenaren slechts te maken hebben met een tijdelijk gebrek aan liquide middelen. Zij moeten de lening immers wel terug betalen.

Voor landgoedeigenaren zou crowdfunding<sup>2</sup> interessanter kunnen zijn dan lenen uit een roterend provinciaal fonds. Het heeft als extra voordeel dat het dividend wellicht uitgekeerd kan worden in natura, waardoor er naast de voordelen van de goedkope lening meteen verkopen van goederen of diensten gerealiseerd zijn.

## **Maatwerk in regelgeving**

Maatwerk in de regelgeving met betrekking tot onderhoud kan kostenbesparend werken voor eigenaren. Ook kan het voor de provincies voordeel opleveren. Maatwerk kan eventueel bereikt worden door het aanstellen van een regelgevingcoach. Deze kan eigenaren helpen met de 'rompslomp' en het doolhof aan regels. Op zich vergroot dit de zelfredzaamheid niet, maar het kan eigenaren over een drempel heen helpen zodat indirect wel de zelfredzaamheid vergroot wordt. Deze maatregel hoeft de provincies niet veel extra

---

<sup>2</sup> Crowdfunding is een financieringsmethode waarbij een ondernemer zijn project aanbiedt op internet om startkapitaal te verkrijgen. Personen die iets zien in het project kunnen investeren. Het idee erachter is dat veel particulieren een klein bedrag investeren en dat deze kleine investeringen bij elkaar het project volledig financieren.

te kosten. De extra coachingsuren worden deels terug gewonnen door een snellere beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Maatwerk van de regelgeving voor het ondernemen neemt serieuze knelpunten weg en bevordert de zelfredzaamheid. Echter, als het gaat om ondernemen zijn gemeenten vaak het aanspreekpunt en de vergunningverlenende instantie. Ook hier kan een vergunningencoach van de provincie bijstand verlenen.



Een andere geschikte maatregel is een integrale beoordeling van de ontwikkeling van buitenplaatsen en landgoederen in het buitengebied, ten behoeve van ondernemen. Ook het achterwege laten van nieuw groen als compensatie voor extra rood kan het ondernemen bevorderen.

*'Het vergroten van de zelfredzaamheid van eigenaren is belangrijk, daarvoor zoeken we de juiste rol van onze provincie'.*

Annemieke Traag, gedeputeerde Gelderland

### **Conclusie faciliteringsconstructies**

Tot op heden worden er vooral vergoedingen voor onderhoud en ondernemen door de provincie verleend. De uitkomst van dit deelonderzoek naar de meest kosteneffectieve faciliteringsconstructie wijst echter uit dat het sec uitkeren van vergoedingen weinig continuïteit in de instandhouding biedt. Daarnaast ver groot het de zelfredzaamheid van buitenplaatsen en landgoederen niet. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat facilitering volgens de drietrap, van 'maatwerk' naar 'laagrentende leningen' tot 'vergoedingen', de meest kansrijke strategie is.



Waar maatwerk in regelgeving mogelijk is, zou dit in gang gezet moeten worden. Hiermee kunnen kosten bespaard worden (en ergnissen voorkomen). Voor eigenaren is dit fijn omdat zij met enige regelmaat geconfronteerd worden met de toch nog vaak sectorale werkwijze van regelgeving en vergunningen waarbij de eigenaar van loket naar loket gestuurd wordt. Een meer integrale afweging zou dan ook zeer gewaardeerd worden. Het stimuleren van een visie op de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed kan hierbij behulpzaam zijn.

Het mooie aan maatregelen in de categorie 'maatwerk in regelgeving' is dat het vaak om no regret maatregelen gaat, de investeringen van de provincie zijn (financieel gezien) klein en er kunnen kosten mee voorkomen worden. Wel is er een voorwaarde verbonden aan maatwerk in regelgeving, namelijk de samenwerking tussen eigenaren en overheid moet goed zijn. Het is dus aan te bevelen om in deze relatie te investeren.

*'Een goede relatie tussen eigenaar, provincie en gemeente is van groot belang. Een goede samenwerking kan bijdragen aan hanteerbare regelgeving voor landgoederen en buitenplaatsen'.*

Graaf Franz zu Ortenburg, eigenaar Middachten

Maatwerk in regelgeving lost uiteraard niet alles op. Laagrentende leningen uit een roterend fonds zijn daarnaast een goede optie om de instandhouding van buitenplaatsen en landgoederen te faciliteren. Let wel: dit is alleen kosteneffectief als er kosten bespaard worden of inkomsten gegenereerd! Dit is dan ook vaker geschikt voor rood dan voor groen omdat er bij rood nu eenmaal grotere kostenbesparingen te realiseren zijn. Bijvoorbeeld door het investeren in energiebesparende

maatregelen. Een laagrente lening is ook zeer geschikt voor ondernemen. Hiermee zijn inkomstenstijgingen te realiseren en het draagt bij aan de zelfredzaamheid.

Tenslotte blijft vergoeden noodzakelijk. Er zijn posten waarmee geen inkomen gegenereerd kan worden en waarop geen (verdere) besparingen mogelijk zijn. Onderhoud van het groen is vaak zo'n post. Veel arbeid gaat in het onderhoud van tuinen en parken zitten, wat het een dure aangelegenheid maakt. Dit is echter wel van groot belang als we de buitenplaatsen en landgoederen ook voor de toekomst willen behouden!

### ***Over 100 jaar....***

Natuurlijk kan niemand in de toekomst kijken. Maar het zou toch mooi zijn als buitenplaatsen en landgoederen er over 100 jaar nog net zo mooi bij liggen als vandaag de dag. Is dit een onrealistische droom? Dat hoeft zeker niet zo te zijn. Want in het onderzoek naar de economische waarde van buitenplaatsen en landgoederen is overtuigend aangetoond dat het meer dan de moeite waard is om dit prachtige erfgoed te behouden. De maatschappelijke waarde van buitenplaatsen en landgoederen is namelijk zeer groot! Natuurlijk zijn de kosten aanzienlijk, maar de baten zijn groter. En deze komen vooral ten goede aan de maatschappij; de mensen die in het gebied wonen, werken, recreëren en op vakantie gaan. Nu investeren in buitenplaatsen en landgoederen betekent investeren in de toekomst van dit erfgoed, maar ook in de generaties na ons:

***'For ever and for everyone!'***

### ***Colofon***

*Historische buitenplaatsen en landgoederen. In stand houden loont!* is een samenvatting van het onderzoeksrapport: Economische betekenis van buitenplaatsen en landgoederen in de provincies Utrecht, Gelderland en Overijssel.

Opdrachtgevers:	Provincie Utrecht Provincie Gelderland Provincie Overijssel
Uitgevoerd door:	Witteveen + Bos Van Twickelostraat 2 Postbus 233 7400 AE Deventer telefoon 0570 69 79 11 fax 0570 69 73 44 www.witteveenbos.nl
Projectleider:	dr.ir. Elisabeth Ruijgrok
Auteurs:	drs. Janneke Brouwer dr.ir. Elisabeth Ruijgrok ir. Ruben Abma
Datum:	juli 2012