



Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert

Economische onderbouwing – kostenmakers en kostendragers

Inleiding

Voor de duurzame instandhouding van het landgoed is evenwicht tussen de diverse functies nodig. De traditionele kostendragers van het landgoed staan onder druk. Daar komt nu bij het substantieel verminderen van de beheerssubsidies van de overheid voor de natuur. Voor de toekomst wordt uitgegaan van een exploitatie zonder overheidssubsidies voor natuur- en landschapsbeheer.

Landgoed Gorp & Rovert heeft een totale oppervlakte van 1200 hectare, waarvan 800 hectare natuur en bos. De overige 400 ha is landbouwgrond. Het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert heeft tot doel de duurzame instandhouding van het landgoed als entiteit inclusief het ecologische en cultuurhistorisch erfgoed.

Het Ontwikkelingsplan is tot stand gekomen met de inbreng van een groot aantal belanghebbende en betrokken partijen op en rond het landgoed. In het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert zijn de projecten opgenomen die het resultaat zijn van de gehouden werkateliers met de klankbordgroep en de hieruit ontvangen reacties op de beide conceptplannen. Aldus is het definitieve Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert tot stand gekomen, dat de leidraad vormt voor het op te stellen Bestemmingsplan Landgoed Gorp & Rovert. Daartoe wordt ook tussen de Gemeente Hilvarenbeek en Gorp en Rovert BV een anterieure overeenkomst gesloten.

Vanwege de toepassing van artikel 7.8 uit de Verordening Ruimte 2012 van de Provincie Noord-Brabant en het Besluit Ruimtelijke Ordening worden twee verplichtingen opgelegd aan de initiatiefnemer:

- Het (laten) uitvoeren van een Cultuurhistorisch Onderzoek van het Landgoed als erfgoedcomplex;
- Het opstellen van een economische onderbouwing voor de noodzaak van nieuwe economische dragers ten behoeve van de instandhouding van het erfgoedcomplex.

Het cultuurhistorisch onderzoek is inmiddels gereed. Daarin zijn de voorgenomen ontwikkelingen uit het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert getoetst aan hun effect op de cultuurhistorische waarde en identiteit van het landgoed.

Deze notitie geeft de economische onderbouwing van de noodzaak van de toevoeging van nieuwe economische dragers voor de instandhouding van het landgoed. Ook word hierin het effect van de uitvoering van het Ontwikkelingsplan op de exploitatie zichtbaar gemaakt.

Door de uitvoering van het Ontwikkelingsplan is Gorp en Rovert BV als eigenaar in staat om Landgoed Gorp & Rovert als NSW-landgoed duurzaam in stand te houden als entiteit. Er wordt een verdere teruggang verwacht in beheerssubsidies voor natuur en landschap. In deze bedrijfs-economische onderbouwing wordt ervan uitgegaan dat een sluitende exploitatie van het landgoed mogelijk moet zijn ook zonder subsidies van de overheid voor natuur- en landschapsbeheer.

Projecten Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert

De projecten in het Ontwikkelingsplan zijn weergegeven in het Ontwikkelingsplan en samengevat in Bijlage 3 "Projectenoverzicht Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert". Het gaat om 19 projecten op de volgende thema's:

- Water	kostenmaker
- Landbouw	kostendrager
- Natuur	kostenmaker
- Recreatie	kostenmaker en kostendrager
- Bouwen	kostendrager
- Landschap en cultuurhistorie	kostenmaker
- Energie uit biomassa	kostenneutraal

De verzameling van hout voor de biomassa-installatie is arbeidsintensief, maar wordt gecompenseerd door een verbetering van de houtopbrengst. Hierdoor is dit uiteindelijk kostenneutraal.

In het Ontwikkelingsplan was de noodzakelijke versterking van toezicht en handhaving nog niet als project opgenomen. Hiervoor wordt thans in samenwerking met de Stichting De Kempische Landgoederen en Brabants Landschap aan een voorstel gewerkt. In de economische onderbouwing wordt wel rekening gehouden met stijgende kosten voor toezicht en handhaving. Dit vanwege de dringende noodzaak van de uitbreiding van capaciteit van de BOA's.

Plankosten

Behalve het effect van de projecten uit het Ontwikkelingsplan op de exploitatie van Landgoed Gorp & Rovert geven wij ook een overzicht van de reeds gemaakt en nog te maken plankosten voor de eigenaar van het landgoed. Het betreft de volgende kosten:

- Kosten opstelling lanenplan 2009	€ 5.248
- Bestemmingsplanwijziging tbv recreatieve poort	€ 13.340
- Adviezen en onderzoeken recreatieve poort	€ 6.421
- Visie- en inrichtingsplan Gorp & Rovert	€ 15.048
- Bijdrage aan plan en projecten Kempische Landgoederen	€ 15.232
- Kosten Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert	€ 26.318
- Cultuurhistorisch Onderzoek Gorp & Rovert	€ 11.882
- Quick Scan Nb-wet en Flora- en faunawet + vleermuizen	€ 3.797
- Archeologisch Onderzoek bouwlocaties	€ 1.963
- Beeldkwaliteitsplan voor bouwlocaties	€ 10.000
- Kosten opstelling Bestemmingsplan Gorp & Rovert	€ 50.000
- Beeldkwaliteitsplan	€ 10.000
- Extra kosten Plan-mer	€ 5.000
- Overige onderzoeken tbv bestemmingsplan	€ 18.000
- Onvoorzien	€ 7.751

Totaal plankosten

€ 200.000

Alle bovenvermelde kosten zijn incl. BTW, aangezien Gorp en Rovert BV als NSW-landgoed slechts in zeer beperkte mate BTW kan verrekenen.

Huidige exploitatie van het landgoed

De huidige kostenmakers in de exploitatie van het landgoed zijn:

- Inrichting en beheer natuur
- Onderhoud lanen
- Onderhoud gebouwen
- Onderhoud wegen
- Waterschapslasten
- Toezicht en handhaving
- Management landgoed
- Algemene kosten
- Rente op vreemd vermogen

De huidige kostendrager in de exploitatie van het landgoed zijn:

- Inkomsten uit pacht landbouwgronden
- Inkomsten uit houtopbrengst bosbouw
- Inkomsten uit erfpacht woningen
- Inkomsten uit verhuur woningen
- Inkomsten uit recreatie (recreatieve poort)
- Inkomsten uit beheerssubsidies overheid

Toelichting op de kosten en opbrengsten

Van Puijenbroek Landbouw BV pacht landbouwgronden van Gorp en Rovert BV, de eigenaar van Landgoed Gorp & Rovert. De exploitatie van de landbouwgronden was gemiddeld over de jaren 2003 t/m 2010 licht negatief. Dit werd veroorzaakt door de rentelasten op de aankoop van landbouwgronden.

De rentelasten over de aankoop van landbouwgronden zijn nog hoog. Dit verbetert jaarlijks door de beperkte aflossing op vreemd vermogen, waardoor de rentelast licht daalt. Het tempo van de rentedaling is afhankelijk van de aflossingscapaciteit op basis van de cashflow. In 2011 was het saldo weer licht positief, mede door indexatie van de pachtprijs. Eind 2011 bedroeg de langlopende schuld voor de aankoop van landbouwgrond nog € 1.742.000.

De omzet uit bosbouw was over de periode 2003 t/m 2010 bescheiden met een gemiddelde opbrengst van € 85.000. Deze opbrengst kan sterk wisselen door de schommeling van de houtprijzen. De omvang van de jaarlijkse houtoogst, die eigenlijk 10 ha per jaar zou moeten zijn, blijft door de situatie op de houtmarkt beperkt tot 3 à 4 ha kaalkap per jaar.

De productie van energie uit biomassa afkomstig van het landgoed wordt in zeer bescheiden mate een nieuwe economische drager, met een licht positief effect op de houtopbrengst uit bosbouw. De kosten van inzameling van hout voor de productie van biomassa worden gecompenseerd door de licht stijgende houtopbrengst. Per saldo is het effect hiervan op de exploitatie naar verwachting neutraal.

De subsidies van de overheid voor natuur- en landschapsbeheer bedroegen over de jaren 2006 t/m 2011 gemiddeld circa € 70.000 per jaar. Vanaf 2012 daalt dit bedrag naar circa € 42.000 per jaar. Voor de toekomst is rekening gehouden met een exploitatie zonder inkomsten uit subsidie voor natuur- en landschapsbeheer.

In het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert zijn projecten op het gebied van water en natuur opgenomen die leiden tot een extra financiële inspanning van Gorp en Rovert BV. Het betreft:

- De kosten van omvorming van 0,5 ha bosperceel naar historische akkernatuur langs de Leij;
- De ontwikkeling van mantelvegetatie door de omvorming van bosranden;
- De ombouw van schuilkelders tot vleermuizenverblijven;
- De kosten van de ontwikkeling van 1,3 ha heide langs de Beeksedijk;
- De kosten van de opwaardering van 4,5 ha gagelstruweel.

De investeringen in bovengenoemde natuurontwikkelingsprojecten in termen van waardaling van de grond worden afgeschreven in 10 jaar.

De exploitatie van woonhuizen (verhuur en erfpacht) draagt voor een substantieel deel bij aan de instandhouding van het landgoed. De huren zijn historisch laag omdat het ex-werknemers van de textielfabriek betreft. Aanpassing van de huren naar marktconforme tarieven zal derhalve nog een groot aantal jaren in beslag nemen. De inkomsten uit woningen in erfpacht zullen met circa € 40.000 per jaar toenemen, indien het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert wordt uitgevoerd. Daarin wordt uitgegaan van planologische toestemming voor de realisatie van 2 langgevelboerderijen met samen 4 wooneenheden.

De exploitatie uit recreatie is tot 2010 nog nihil geweest. Met ingang van 2011 is er al een bescheiden erfpachtcanon van de recreatieve poort. Vanaf 2013 komt daar verandering in door de bouw van de Natuurpoort Roovertsche Leij aan het Gorps Baantje, waardoor structureel extra erfpachtinkomsten ontstaan. Ook de realisatie van het speel-, klim- en educatiebos door Rocks 'n Rivers levert een bescheiden pachtopbrengst op. De bouwvergunning voor de Natuurpoort is inmiddels definitief verleend door de Gemeente Goirle. Voor realisatie van het speel- en klimbos wordt planologische medewerking gevraagd aan de Gemeente Hilvarenbeek in het kader van het Ontwikkelingsplan.

Het onderhoud van bossen, beeldbepalende lanen, de Warande en wegen vergt de komende jaren een extra investering en een toename van de onderhoudskosten. Het enkele jaren geleden opgestelde lanenplan is door wegvallen van de provinciale subsidie voor de uitvoering niet tot uitvoering gekomen.

Het management van het landgoed is tot nu toe om niet verricht door de familie van Puijenbroek. In de nabije toekomst is de aanstelling van een rentmeester noodzakelijk, alsmede een terreinbeheerder, beiden naar verwachting voor 3 dagen per week.

De diverse algemene kosten omvatten onderhoud wegen en waterlopen, accountants- en administratiekosten, advieskosten, kantoorkosten, contributies en afschrijvingskosten.

Er is dringende noodzaak voor versterking van toezicht en handhaving op het landgoed. Gezamenlijk met de andere landgoedeigenaren in de Stichting De Kempische Landgoederen en Brabants Landschap zijn wij in gesprek over een adequate organisatie en omvang van toezicht en handhaving. Wij gaan uit van een inzet van 1,5 fte door BOA's op het landgoed.

Toekomstige exploitatie van het landgoed

In onderstaand overzicht wordt een samenvattend beeld gegeven van de exploitatie van het landgoed zonder uitvoering van het Ontwikkelingsplan en met uitvoering van het Ontwikkelingsplan. Hierdoor wordt het effect van het Ontwikkelingsplan op de exploitatie zichtbaar gemaakt. In de Bijlage is een uitgebreid overzicht van de exploitatieontwikkeling weergegeven.

EXPLOITATIE-ONTWIKKELING LANDGOED GORP & ROOVERT	<i>Zonder ontwikkelingsplan</i>	<i>Na uitvoering ontwikkelingsplan</i>
BATEN:		
Landbouw pachtinkomsten	€ 175.000	€ 205.000
Bosbouw houtopbrengst	€ 85.000	€ 97.750
Verhuur gebouwen	€ 29.000	€ 29.000
Erfpacht gebouwen	€ 67.000	€ 132.000
Erfpacht speel-, klim- en educatiebos	-	€ 2.000
Subsidies natuur – en landschapsbeheer	€ 42.000	-
TOTAAL BATEN	€ 398.000	€ 465.750
LASTEN:		
Landbouw:		
Rentelasten op landbouwgronden	€ 70.000	€ 45.000
Waterschapslasten	€ 10.000	€ 10.000
Natuur:		
Onderhoud natuur en bos	€ 40.000	€ 45.000
Onderhoud lanen en Warande	-	€ 2.500
Omvorming 0,5 ha bos naar akkernatuur	-	€ 2.000
Aanleg mantelvegetatie en opbrengstverlies bos	-	€ 5.500
Inrichting schuilkelders als verblijf vleermuizen	-	€ 2.500
Ontwikkeling hei langs Beeksedijk	-	€ 6.000
Opwaardering gagelstruweel	-	€ 4.500
Gebouwen:		
Bouwrijp maken, ontsluiting, inrichting bouwkavels	-	€ 5.000
Sloopkosten pompgebouw	-	€ 1.000
Rentelasten gebouwen (verbouwing huurwoningen)	€ 30.000	-
Gebouwen onderhoud en overige kosten	€ 40.000	€ 40.000
Algemene kosten:		
Management en terreinbeheer	€ 90.000	90.000
Toezicht en handhaving BOA's	€ 105.000	€ 105.000
Diverse algemene kosten	€ 70.000	€ 70.000
Kostenverhaal anterieure overeenkomst	-	€ 2.000
Plankosten ontwikkelingsplan en bestemmingsplan	-	€ 20.000
TOTAAL LASTEN	€ 455.000	€ 441.000
EXPLOITATIESALDO	- € 57.000	+ € 9.750

Toelichting exploitatieoverzicht

Tot nu toe zijn door de familie van Puijenbroek geen kosten voor het management van het landgoed in rekening gebracht, waardoor in de laatste jaren het positieve exploitatiesaldo sterk vertekend werd. Op korte termijn is de aanstelling van een rentmeester en terreinbeheerder (beiden voor 3 dagen per week) noodzakelijk.

Ook de sterke teruggang in subsidies voor natuur-en landschapsbeheer met ingang van 2012 noodzaakt tot het faciliteren van noodzakelijke nieuwe economische dragers. Het gaat om een jaarlijkse daling van de inkomsten met bijna € 30.000 per jaar. Rekening wordt gehouden met een verdere daling van deze subsidies. Voor de toekomst wordt uitgegaan van een exploitatie zonder overheidssubsidies voor natuur- en landschapsbeheer.

De stijging van de pachtinkomsten uit landbouwgrond kan de daling van de subsidies voor natuur- en landschapsbeheer onvoldoende compenseren.

Door uitvoering van de voorgestelde maatregelen uit het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert kunnen noodzakelijke extra kostendragers worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om het volgende geschatte effect:

- Extra erfpacht door bouw 2 langgevelboerderijen	€ 40.000
- Extra erfpacht Natuurpoort Rooversche Leij	€ 25.000
- Extra erfpacht uit speel- , klim- en educatiebos	€ 2.000
 Saldo nieuwe economische dragers	 + € 67.000

Zonder de voorgestelde nieuwe economische dragers uit het Ontwikkelingsplan Landgoed Gorp & Rovert zal het exploitatiesaldo van het landgoed structureel negatief worden. Voor een duurzame instandhouding van Landgoed Gorp & Rovert als grootschalig erfgoedcomplex is het faciliteren van deze nieuwe economische dragers in een eigen Bestemmingsplan Landgoed Gorp & Rovert derhalve een dringende noodzaak.

BIJLAGE

Exploitatieontwikkeling Landgoed Gorp & Rovert

