

Jaarverslag 2022

Algemeen

Ter inleiding op het financiële gedeelte van het 74ste jaarverslag van de Stichting "De Boom" worden hierna de voornaamste zaken die dit jaar aan de orde kwamen beknopt beschreven.

Doel der Stichting

“De stichting heeft ten doel: het bevorderen van de geestelijke en stoffelijke belangen van personen, die wonen in de gemeenten, waar de goederen van het Landgoed “De Boom” gelegen zijn of daarbij betrokken zijn, en het steunen van in die gemeenten gevestigde instellingen, welke gelijk doel beogen, alles in de meest uitgebreide zin van het woord; zij mag haar werkingssfeer ook uitstrekken tot andere personen en/of instellingen, mits daardoor het algemeen maatschappelijk belang op Christelijke grondslag gediend wordt.”
(Artikel 3 lid 1 van de statuten)

Charitas

In het verslagjaar werden, zoals gebruikelijk, een groot aantal bijdragen aan goede doelen verstrekt voor een bedrag van in totaal € 230.431. Dit is circa 10% meer dan in 2021. Dit is waarschijnlijk het gevolg geweest van toename van activiteiten doordat de lockdowns vanwege Corona door de overheid afnamen en doordat Stichting de Boom een toenemende bekendheid heeft in de Provincie Utrecht.

Stichting De Boom heeft in 2022 48 projecten ondersteund in de diverse doelgebieden van de Stichting. De diverse categorieën waar projecten werden ondersteund zijn sociale cohesie, welzijn, zorg, kerk & diaconie en cultuur. Doelgroepen die worden ondersteund zijn kinderen, jongeren, ouderen en gehandicapten.

“Jeugdfonds De Boom” bekostigt sport- en muziekactiviteiten en andere hobby’s voor kinderen uit bijstandsgezinnen in de gemeente Leusden en Woudenberg, zodat deze activiteiten voor deze kinderen toegankelijk blijven. Daarnaast worden laptops uitgeleend aan scholieren.

In 2022 besteedde het Jeugdfonds € 58.424 inclusief uitvoeringskosten (2021: € 46.695).

In het verslagjaar werd een “Annie de Beaufortspeld” uitgereikt aan Hans Sybrandy. Sybrandy was in het verleden betrokken bij de raad van kerken en SMBL. Hij zet zich als projectleider in voor Mantelzorg en het maatjesproject en als voorzitter van De Huiskamer van Leusden verbindt hij veel sleutelpersonen en organisaties aan elkaar (met optimisme, persoonlijke betrokkenheid en ook wel een mooie vasthoudendheid).

De welbekende cheque van € 2.500 van de Stichting werd tijdens de Nieuwjaarsreceptie van de gemeente Leusden aan de heer Sybrandy overhandigd.

De Stichting is door het ministerie van Financiën erkend als een "algemeen nut beogende instelling" (ANBI). De Stichting voldeed in 2022 aan de door de fiscus voorgeschreven eisen (o.a. standaardformulier) inzake verslagjaar 2021.

Het College van Regenten heeft in 2020 opdracht gegeven aan mw mr. S.A.M. de Wijkerslooth-Lhoëst van Ernst&Young om de ANBI status van het landgoed tegen het licht te houden. Het resultaat daarvan is in maart 2021 bekend geworden en de conclusie van het onderzoek van mevrouw De Wijkerslooth luidt dat de Stichting een aantal statutenwijzigingen

dient door te voeren maar overigens voldoet aan de aan de ANBI-status gestelde voorwaarden. Deze statutenwijziging is in 2022 voorbereid en zal in 2023 plaatsvinden.

Personalia

College van Regenten en rentmeester per 31 december 2022:

Mr Drs M.G. Bierman	voorzitter
Mevrouw M.Y.C. Mönking – van Hasselt	secretaris
Mr F.A. de Gelder	penningmeester
Jhr Mr F.F.F. de Beaufort	lid
Jkvr. drs. E.T. van Karnebeek	lid
Ing. J.L. Scheffer	rentmeester

In het verslagjaar kwam het College van Regenten 4 maal in vergadering bijeen.

Personeel

Het personeelsbestand is gewijzigd (er werden 2 werknemers aangenomen) en bestaat per 31 december 2022 een opzichter, een Buitengewoon Opsporings Ambtenaar, een meewerkend voorman groenbeheer en een terreinmedewerker groen.

Landgoedbeheer

Het doel der Stichting impliceert dat Landgoed De Boom dient te bestaan om aan de voorwaarden van de doelstelling te kunnen voldoen. Daarnaast is het landgoed ook een inkomstenbron:

“Het inkomen van de stichting zal worden gevormd door: de netto-opbrengsten van het door de oprichtster tot verwezenlijking van het doel van de stichting bestemde kapitaal, zijnde het Landgoed “De Boom”, nadat door het bestuur de noodzakelijke uitgaven voor de instandhouding, onderhoud, renovatie en beheer van de tot het landgoed behorende landerijen en opstallen gedaan zijn, respecterende de traditionele lijnen volgens welke het Landgoed ‘De Boom’ sedert twintig november achttienhonderd negenenzeventig is beheerd en bestuurd;” (Artikel 4 lid 1 van de statuten)

Het bestuur is van oordeel dat uitbreiding van het landgoed direct naast of nabij de bestaande eigendommen bijdraagt aan de kwaliteit en continuïteit van het landgoed op de lange termijn. Per 31 december 2022 heeft het landgoed een totale oppervlakte van afgerond 1.166 ha.

Diverse onderwerpen hebben in het verslagjaar bijzondere aandacht met betrekking tot het beheer van het landgoed gevraagd:

Corona/Covid 19

Overleg getroffen relaties.

Ruimtelijke ordening

Regionale Energie Strategie;
Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
Regionale woningbouwopgave;
Bestemmingsplanwijziging/Ruimte voor Ruimte Asschatterweg 219;
Bestemmingsplanwijziging/IV compensatie Ringlaan;
Nederlands en Utrechts Programma Landelijk Gebied.

Convenant Groene Agenda Leusden

Toekomst Langesteeggebied, grondruil met Heijmans;
Sluiten intentieovereenkomst met gemeente en Ontwikkelaars;
Natuurinrichtingsplan Langesteeggebied.

Convenant De Boom

Beëindiging Intensieve Veehouderijtakken;
Afwikkeling Subsidies natuurlijke inrichting Centraal Buitengebied/Ponlijn;
Uitvoering en voltooiing inrichtingswerkzaamheden circa 35 ha diverse nieuwe natuurgronden;
Opstellen en aanbieden vervolgvorstel nieuwe natuur EHS/NNN;
Presentatie en bezoek Statencommissie aan Groot Zandbrink.

Implementatie toekomstvisie landgoed De Boom

Interne agrarische herverkaveling Arnhemseweg/Leusbroek, Snorrenhoef en Asschat;
Landbouwvisie 2048;

Bouwactiviteiten

Uitvoering landschappelijke tuinaanleg en herinrichting parkeerterreinen bij huize De Heiligenberg eindfase;
Begeleiding nieuwbouw Leusbroekerweg 12a;
Voorbereiding en begeleiding verbouwing Nieuw Wijnbergen;

Pachtzaken

Diverse kwesties, waaronder mogelijke pachtbeëindigingen en veranderen hoevepacht in los land pacht;
Verzoeken kinderdagverblijf op twee hoeven;
Verzoek Hondenschool hoeve Groot Wijnbergen.

Huurzaken

Afsluiten huurovereenkomsten nieuwe huurders Grote Huis, Orangerie en Koetshuis Heiligenberg;
Onderhandelingen en wijzigingsovereenkomst Turner inzake huize De Boom;
Huur beëindiging Leusbroekerweg 12;
Verhuur Leusbroekerweg 12a.

Personeelszaken

Sollicitatieprocedure Terreinmedewerker Groen

Grondzaken

Aankoop 14.82.39 ha landbouwgrond;
Mogelijke verwerving provinciegronden;
Mogelijke verwerving graslandpercelen Staatsbosbeheer;
Afwikkeling uitgiften in erfpacht Bouwkavels Leusbroekerweg 14 en Arnhemseweg 78a;
Akkoord en verwerking Erfpachter Ekris 72 inzake erfpachtvoorwaarden en canon.

Toelichting op enkele onderdelen.

Ruimtelijke Ordening/Toekomstvisie.

Toekomstvisie

Waar het gaat om het landgoed denkt het College van Regenten in termijnen van decennia. Lange termijn beslissingen worden aan de hand van de toekomstvisie uit 2001 genomen. Deze toekomstvisie boet over de jaren langzaam aan actualiteit in en wordt de komende jaren

vernieuwd. Het is de intentie om dat in een aantal onderdelen te doen, te weten landbouw, charitas en onroerend goed.

Het bestuur heeft begonnen om de Landbouwvisie, die een uitwerking was van de toekomstvisie uit 2001 was, als eerste te actualiseren. Onder meer de stikstofplannen van de Rijksoverheid en de Provinciale Plannen Landelijk Gebied nopen hiertoe.

In 2022 heeft Wij.land opdracht gekregen om een inventarisatie uit te voeren bij de hoevepachters. Na een pachtersavond waarin aan onze pachters is toegelicht hoe het proces van de visievorming gestalte gaat krijgen is een bezoekenronde uitgevoerd door Wij.land. De resultaten van de inventarisatie zijn in maart 2023 met het bestuur besproken en hebben geleid tot een concept toekomstbeeld voor de landbouw in 2048 als de Stichting 100 jaar zal bestaan. Dit beeld zal in een tweede ronde met hen besproken worden door Wij.land.

Tegen het in mei 2022 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voor Ruimte voor Ruimte op de hoeve Steenbeek met een extra woning is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is door de gemeente beantwoord. Begin april 2023 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Convenant Groene Agenda

Aan de uitwerking van het overeengekomen programma betreffende het Centraal Buitengebied en het Langesteeggebied, vastgelegd in het convenant “Groene Agenda” van Leusden, is wederom veel aandacht besteed. De provincie Utrecht, de gemeente Leusden en het Waterschap Vallei en Eem, alsmede de (buur)landgoederen Den Treek –Henschoten, Lockhorst en Nimmerdor en ook het Utrechts Landschap zijn de betrokken organisaties. Het contact verloopt direct met diverse provinciale ambtenaren.

In 2016 werd een subsidieaanvraag gehonoreerd ten bedrage van € 312.000 ten behoeve van aanleg van natuur en landschap in het Centraal Buitengebied, alsmede de omvorming van de door de Stichting aangekochte delen spoorlijn naar terreinen waar de gewenste natuurdoeltypen waarschijnlijk kans van slagen hebben. Dit project is voltooid in 2017, op de vestiging van de kwalitatieve verplichtingen na. Onze accountant heeft de noodzakelijke accountantsverklaring voltooid in mei 2021.

De afronding van het project bleek lastig voor de provincie en kon wederom niet worden afgerond in het verslagjaar. De door de provincie nieuw aangestelde ambtenaar heeft het dossier echter wel vlot getrokken. De kwalitatieve verplichtingen zijn in maart 2023 gevestigd en het ziet ernaar uit dat dit langlopende dossier medio 2023 zal worden afgerond.

In het convenant is ook aandacht besteed aan duurzame energie. Het bestuur heeft besloten om onder voorwaarden leningen ten behoeve van duurzame energieopwekking aan opwonenden te verstrekken. In het verslagjaar is hier geen gebruik van gemaakt.

Langesteeg/Vierde kwadrant

In het convenant Groene Agenda is bepaald dat dit gebied in het kader van de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe als natuur wordt ingericht. Naar aanleiding van de bezuiniging op (nieuwe) natuur werden zogenaamde de Robuuste zones in 2010 volledig geschrapt. In de daaropvolgende herijking van de EHS door de Provincie Utrecht heeft het Langesteeggebied helaas niet de gewenste natuurstatus gekregen maar is wel de status “groene contour” toegekend. Wel zou er ruimte komen voor zogenaamde “arrangementen”. In het kader van het gesloten Convenant De Boom is dit gelukt. Er mag maximaal 15 ha van de in totaal 55 op het landgoed geplande hectares nieuw aan te leggen natuur in het Langesteeggebied “landen”. Een deel daarvan lijkt met de verwerving van gronden van de provincie Utrecht in het kader van de ruil met de Elster

Buitenwaard te zijn gerealiseerd, maar een groot deel van het gebied is eigendom van projectontwikkelaars Heijmans en Schoonderbeek.

Eind augustus 2020 vestigde de gemeente Leusden onverwacht een recht als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op 33.67.46 ha landbouwgrond en agrarische bouwpercelen van de Stichting ten zuiden van de Tabaksteeg, ten noorden van de Arnhemseweg.

De reden van de aanwijzing was dat de gemeente Leusden wilde onderzoeken of dit gebied, Tabaksteeg-Zuid, geschikt is voor woningbouw.

Daarin kan dan ook de politiek/maatschappelijk moeilijk liggende nieuwbouw van 28 woningen dicht bij de wijk Tabaksteeg worden meegenomen. Het positieve van deze ontwikkeling is dat de Stichting in een eigenaarspositie kan komen van de Langesteeg zonder dat de Provincie rode contour compensatie kan verlangen in de Langesteeg.

De Stichting heeft daarom in het verslagjaar met Bureau Eelerwoude een inrichtingsplan voor de Langesteeg opgesteld. De provincie, de gemeente, het waterschap en de projectontwikkelaars zijn daar nauw bij betrokken geweest. De Provincie blijkt op basis van dit plan bereid om de oude afspraak van provinciale financiering van 15 ha natuur uit Convenant De Boom in de Langesteeg te honoreren.

In het verslagjaar is intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaars en de gemeente, hetgeen in april tot een intentieovereenkomst tussen partijen geleid heeft. De afspraak was dat de gemeente voor het einde van het verslagjaar een programma met kaders en randvoorwaarden voor het gebied zou hebben opgesteld, maar dat bleek niet haalbaar. Begin 2023 zijn een werk- en een stuurgroep ingesteld. De verwachting is nu dat de kaders en randvoorwaarden eind 2023 duidelijk worden.

Convenant De Boom

In het ‘Convenant De Boom’ dat in 2013 is gesloten met de gemeente Leusden, de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe is bepaald dat er vóór 2024 circa 55 ha nieuwe natuur op het landgoed gerealiseerd kan worden. Om die reden werd er ruimte voor enkele bedrijfsverplaatsingen geschapen die zowel ten behoeve van nieuwe natuur als verbetering van de landbouwstructuur wenselijk zouden zijn. Ook wordt beëindiging van intensieve veehouderij (IV) takken gestimuleerd. De financiering van de diverse projecten zou moeten bestaan uit een bescheiden aandeel subsidie, en vooral “verevening”, waarmee de toewijzing van bouw kavels wordt bedoeld. In die gevallen zal de Stichting kosten voor haar rekening (moeten) nemen, maar met planologische ruimte voor woningen worden “beloond”.

In het verslagjaar werd verder gewerkt aan het handen en voeten geven aan de financiële uitvoering van de beëindiging van de IV takken.

Een compensatielocatie die op de steun van de diverse overheden kan rekenen is gevonden aan de Ringlaan tegen De Glind. Een en ander is in het verslagjaar voorbereid en het wijzigingsplan zal naar het zich aan laat zien voor de zomer van 2023 ter inzage gelegd kunnen worden.

Waar het gaat om de realisatie van nieuwe natuur werd in 2021 begonnen met de realisatie van (circa) 35 ha nieuwe natuur op diverse locaties op het landgoed. Ten zuiden van de Schoolsteegbosjes en ten noorden en oosten van de Asschatterweg werd een aantal percelen afgegraven. De laatste plantwerkzaamheden zijn begin 2023 afgerond. Dat geldt ook voor de vestiging van kwalitatieve verplichtingen op de betrokken percelen in maart 2023.

Inmiddels wordt de inrichting van een volgende tranche nieuwe natuur voorbereid door uitvoering van grondwater- en bodemonderzoeken.

Hofsteden, woningen en overige objecten

Evenals vorige jaren is de onderhouds- en renovatiebegroting, als onderdeel van de volledige begroting 2022, in de vergadering van november 2021 door het College van Regenten goedgekeurd. In november 2022 werd de begroting 2023 goedgekeurd.

Na de vele bouw- en renovatieactiviteiten in dit en de afgelopen verslagjaren is de reserve onderhoud en instandhouding in het verslagjaar licht gestegen ten opzichte van 2021.

Woningen

De woning Leusbroekerweg 14 kwam in 2019 vrij door opzegging van de huur. Besloten werd om de woning te slopen en een vrijstaande duurzame huurwoning op het perceel te herbouwen. In 2020 werd een bouwplan gemaakt met architect Van Esch en werden de publiekrechtelijke aspecten met de gemeente Leusden afgestemd.

Begin 2021 werd de bouwvergunning afgegeven en vond een inschrijving plaats.

Aannemingsbedrijf Snitselaar uit Lunteren had de beste inschrijving en is, nadat de sloopwerkzaamheden uitgevoerd waren, in het najaar begonnen met de bouw, die in de herfst van het verslagjaar voltooid is. De huurwoning is hernummerd naar nummer 12a omdat er een extra woonbestemming tussen 14 (oud) en 14a is gerealiseerd. Die nieuwe woonbestemming, die eind 2021 in erfpacht uitgegeven werd, heeft nummer 14 gekregen.

De huurwoning Leusbroekerweg 12 kwam vrij van huur in het verslagjaar en zal in 2023 in erfpacht uitgegeven worden.

Hofsteden/Pachtzaken

De minister van ELI heeft in het verslagjaar de pachtprizen voor agrarische grond in de gemeenten Leusden en Woudenberg verhoogd met 17% (2021: -1 %, 2020 -18%). De pachtprizen voor woningen en bedrijfsgebouwen zijn evenals vorige jaren weer bescheiden verhoogd (onder de lijn van de inflatie).

Omdat de meeste reguliere pachtovereenkomsten uitgaan van nabetaling, worden de effecten van de pachtprizewijzigingen vertraagd zichtbaar in de exploitatie. Geprobeerd wordt om dit door compensatie met de prijs van geliberaliseerd verpachte gronden binnen redelijke en marktconforme grenzen te compenseren. In het verslagjaar lagen de melkprizen op een ongekend hoog niveau.

Overige objecten

Complex De Heiligenberg

Eind 2021 werd besloten dat de drie op het complex aanwezig gebouwen, die sinds april 2021 onverhuurd waren, zo nodig ook separaat verhuurd mogen worden.

In mei 2022 is een huurovereenkomst ingaande 1 juli met Recreatie Centra Nederland gesloten voor huize De Heiligenberg. De Orangerie werd per 1 november aan de Stichting Jachtopleidingen Nederland verhuurd.

Ook voor het koetshuis werd een goede huurder gevonden: Fantastischebaan.nl huurt het koetshuis sinds 1 oktober.

Als onderdeel van de afspraken met de nieuwe huurders werden de betreffende panden stevig onder de loep genomen. Bij huize De Heiligenberg leidde dit onder meer tot de installatie van een nieuwe Brandmeldinstallatie.

De Orangerie onderging een verjongingskuur, waarbij isolerend monumentenglas, deels nieuwe binnen deuren en een pantry werden geplaatst.

Tenslotte is het de bedoeling dat achter de grote deuren van het koetshuis glazen puien worden geplaatst, zodat de deuren overdag geopend kunnen worden en zonlicht kan toetreden tot de begane grond. Nadat de werkzaamheden met vergunning gestart werden, bleek de draagconstructie ernstig te zijn aangetast. Daarvoor moest een tweede vergunning aangevraagd worden, welk naar verwachting pas medio 2023 verleend wordt.

Park Heiligenberg

In 2021 zijn de bestratingswerkzaamheden rond het grote huis uitgevoerd. Daarna zijn de wandelpaden op de berg aangelegd en is begonnen met plantwerkzaamheden.

De plantwerkzaamheden zijn in het begin 2022 van het verslagjaar voltooid.

Na de zomer zijn als sluitstuk van het project de bruggen geplaatst en in de winter is het nodige plantgoed ingeboet. De renovatie van het park is hiermee voltooid en het is de intentie om het park tijdens open monumentendag 2023 open te stellen.

Huize De Boom

In 2023 zal huurder Turner met toestemming van de Stichting een interne verbouwing laten uitvoeren. De werkzaamheden starten medio 2023.

Groen Activiteitencentrum "Groot Zandbrink", Postweg 2 te Leusden

Stichting De Boom is nauw betrokken bij het reilen en zeilen van Groot Zandbrink en huurder Vallei Horstee.

Bos, Natuurterrein en Landschap

Het beheer van de bossen en landschappelijke beplantingen is wederom uitgevoerd met behulp van het programma "Betula beheer", waarin alle elementen en subsidieverplichtingen opgenomen zijn. Mede dankzij "Betula" is de Stichting in 2015 aangemerkt als gecertificeerd natuurbeheerder middels groepscertificering van de Federatie Particulier Grondbezit.

Er werd in het verslagjaar gestreefd naar een financieel neutrale exploitatie en dat is bijna gelukt.

Het onderhoud van de natuurterreinen en watergangen is op de gebruikelijke wijze uitgevoerd. Dankzij "Betula" kan er scherp op toegezien worden dat aan de periodieke verplichtingen wordt voldaan .

De Stichting is deelnemer aan het Agrarisch Natuurcollectief Utrecht Oost dat wordt geleid door de Agrarische Natuurvereniging Vallei Horstee vanuit Groot Zandbrink.

Daarnaast is de Stichting als zelfstandig gecertificeerd Natuurbeheerder aangesloten bij het Natuurcollectief.

De Stichting mag zich al vele jaren verheugen in de hartverwarmende inzet en betrokkenheid van twee ploegen van circa 15 enthousiaste vrijwilligers die elk iedere maandag-respectievelijk woensdagochtend nuttige werkzaamheden op het landgoed verrichten.

Daarnaast ontstond in de loop van het verslagjaar een spontane groep "vrije" vrijwilligers die allerlei specifieke en vaak specialistische taken uitvoeren op diverse dagen.

De begeleider van het Landschap Erfgoed Utrecht (LEU) die op detacheringsbasis werd ingehuurd trad per 1 januari in vaste dienst bij de Stichting. Enkele vrijwilligers zijn meerdere dagen per week actief.

Jacht en Toezicht

Het genot van de jacht en de schadebestrijding zijn verhuurd:
De samenwerking met het personeel van de Stichting verloopt uitstekend en er is een zeer goede samenwerking tussen de BOA's van diverse "buur"landgoederen.

Tot slot

Verwezenlijking van het Doel der Stichting, dat wil zeggen het verlenen van bijdragen aan goede doelen, is het hoofddoel van de Stichting, de oprichtster Mejuffrouw A.A. de Beaufort indachtig. De instandhouding van het landgoed is daarbij een vanzelfsprekendheid. De maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen op en om het landgoed zijn volop in beweging en vragen doordachte beslissingen.

Versterking van het gevoel deel uit te maken van deze landgoedgemeenschap vindt het bestuur belangrijk. Dat gevoel versterkt de cohesie tussen gebruikers, opwonenden, vrijwilligers, personeel en bestuur. Iedere 5 jaar wordt een lustrum-avond voor alle opwonenden van het landgoed georganiseerd. Daarnaast brengt de Stichting iedere twee à drie jaar een sociaal-maatschappelijk verslag "Over de Boom" uit.

In 2023 staan de verwezenlijking en de vernieuwing van de toekomstvisie op diverse vlakken wederom hoog op de agenda. Niet alleen de uitvoering van het Convenant De Boom als (het vervolg op) de Groene Agenda voor Leusden vraagt aandacht, maar met name ook de invulling van de Regionale woningbouwopgave in het gebied Tabaksteeg-Zuid en de ruil met circa 55 ha in het Langesteeggebied.

Het College van Regenten geeft duurzaamheid van de gebouwen en het bodembeheer door de landbouw prioriteit.

Het College van Regenten is dankbaar voor de inspanningen van vooral de medewerkers, vrijwilligers en vele andere betrokkenen voor de behartiging van haar doelstelling en het beheer van de landelijke bezittingen.

Leusden, 22 mei 2023

W.g. M.Y.C Mönking - van Hasselt
Secretaris

W.g. Ing. J.L. Scheffer
Rentmeester