

1 november 2020

Memo inzake kosten en opbrengsten restauratie en instandhouding Broekbergen.

In dit memo gaan we na welke economische bijdrage de herbestemming van Broekbergen van maatschappelijke voorziening naar de bestemming wonen en kantoor genereert. We gaan uit van de variant waarin naast de restauratie van Broekbergen in hoofdhuis en kapel woon- en kantoorruimtes worden gerealiseerd.

Wij concluderen dat met deze herbestemming een substantiële economische drager wordt ingezet voor de restauratie en instandhouding van Broekbergen. Nieuwbouw, zoals voorgesteld met een Koetshuis, Oranjerie en Bouwhuis, is niet nodig om de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats veilig te stellen.

1. Buitenplaats Broekbergen (uitgangspunten herontwikkeling)

Voor de herontwikkeling van kloostercomplex Arca Pacis / buitenplaats Broekbergen hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- wij juichen de restauratie van Broekbergen toe. De als rijksmonument aangewezen objecten (hoofdhuis, toren kapel en kloostermuur) verdienen het om in goede staat te blijven. Ook een herstel van de tuin na de verwijdering van de huidige carrés heeft onze steun.

- in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028, herijking 2016, staat het volgende vermeld (par. 5.1.1): "Voor de historische buitenplaatszones is ons beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in onze provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Wij willen, voor zover dit past binnen ons overige ruimtelijk beleid, in de Verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt."

- wij vinden het van belang dat de karakteristiek van een landgoed/buitenplaats behouden blijft, dat wil zeggen een zone bebouwing, een zone tuin en een zone bos.

Een zgn. korrelstructuur, waarvan nu wordt uitgegaan, is op zo'n klein oppervlak niet passend.

- er heeft geen onderzoek plaats gevonden naar alternatieve vormen van exploitatie, althans deze zijn ons niet bekend (zie in dit verband ook de zgn. buitenplaats-ladder van de provincie Utrecht). Er lijkt vrij snel te zijn geopteerd voor een bestemmingswijziging van het kloostercomplex met ruime ver- en bebouwingsmogelijkheden voor wonen en kantoor. De bestemmingswijziging levert de meeste opbrengsten op maar heeft ook de grootste impact op cultuur en natuur van het complex en haar omgeving.

- door wijziging van de bestemming van Broekbergen van maatschappelijke voorziening naar wonen resp. kantoor wordt een belangrijke economische drager voor de restauratie van Broekbergen beschikbaar gesteld. In dit memo zullen we met name deze bestemmingswijziging voor het hoofdhuis en de kapel van financieel commentaar voorzien en aantonen dat deze bestemmingswijziging nagenoeg toereikend is om de restauratie en instandhouding van de buitenplaats mogelijk te maken.

- voor wat betreft de financiering van de restauratie en onderhoud van monumenten, zie ook de website: <https://www.restauratiefonds.nl/monumenteigenaren/restaureren>.

2. Kosten restauratie monumenten Broekbergen.

Om een goed beeld te krijgen in welke mate economische dragers nodig zijn om de restauratie en instandhouding van de buitenplaats Broekbergen te realiseren gaan we in dit onderdeel van het memo na welke kosten moeten worden gemaakt. De restauratie van Broekbergen betreft het hoofdhuis, de toren en de muur. De overige onderdelen van het complex hebben geen monumentale of andere beschermde status.

a. De restauratiekosten van de drie onderdelen bedragen € 1.765.000,00. Hiervoor is tot op heden een subsidie ontvangen van € 916.000,00. Voor rekening van de eigenaar komt dus een bedrag van € 849.000,00.

b. De genoemde bedragen zijn af te leiden uit de subsidiebeschikkingen. Daarnaast zijn er ook subsidie-toekenningen voor de instandhouding hoofdhuis/kapel/muur (periode 2017-2022).

c. Investerings gericht op verduurzaming van het hoofdhuis zullen zich in de loop van de tijd moeten terugverdienen door minder energieverbruik, zoals bij iedere particulier.

d. De restauratiekosten zijn (deels) gemaakt voor de zgn. 'niet slijtende' onderdelen van het complex.

Hierdoor is geen sprake van waardevermindering, dus ook geen afschrijving. Geïnvesteerde uitgaven verhogen de waarde van het complex (zoals bekend is het complex tegen een lagere aanschafprijs verworven i.v.m. het forse achterstallige onderhoud; een achterstand die mede met restauratiemiddelen wordt goedge maakt).

De waarde van het complex komt na de restauratie en de bestemmingswijziging in wonen en kantoor ver uit boven de aanschafprijs van € 3.275.000,00.

e. Verder moeten de slijtende monumentale onderdelen worden onderhouden en in goede staat blijven. De Rijksdienst voor cultureel erfgoed (en overigens ook de Belastingdienst) hanteren voor deze kosten op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

De werkzaamheden moeten het monument in stand houden en gericht zijn op het maximaal behoud van de aanwezige monumentale waarden, in het bijzonder de historische materialen en constructies. De werkzaamheden moeten bovendien sober, doelmatig en technisch noodzakelijk zijn. Dat betekent dat u niet méér werkzaamheden uitvoert dan noodzakelijk voor de instandhouding van het monument. Kozijnen hoeven bijvoorbeeld niet elk jaar geschilderd te worden. Behoud van oorspronkelijke materialen is het uitgangspunt. Zo hoeft een houten kozijn dat deels nog goed is, niet volledig vervangen te worden. Ook een hele gevel opnieuw voegen als het voegwerk maar gedeeltelijk slecht is, is niet subsidiabel. Voorzieningen als bijv. een binnenzwembad zijn uiteraard voor eigen rekening.

f. Voor het onderhoud zijn ruime fiscale voordelen voor de eigenaar beschikbaar. Daarnaast zijn er andere fiscale voordelen, zoals geen overdrachtsbelasting bij aankoop, vermindering WOZ-belasting, lagere erfbelasting etc. (zie ook de LandgoedWijzer van Van Lanschot).

Berekening jaarlijkse kosten:

Hoofdhuis:

Als wordt uitgegaan van de kosten van aanschaf van het kloostercomplex, vermeerderd met de netto-kosten van de restauratie en een rentekostenfactor van 1,5%, dan belopen de jaarlijkse kosten ca € 62.000,00.

Ten behoeve van de onderhoudskosten houden we rekening met een jaarlijkse dotatie in een voorziening onderhoud hoofdhuis en kapel van € 20.000,00.

Er bestaan overigens rentevoordelen i.v.m. lage rente vanwege monumentenfinanciering en rentevoordeel i.c.m. rente-aftrek (pand in gebruik als eigen woning).

Voor het onderhoud zijn subsidies voor (groot) onderhoud beschikbaar en er bestaat fiscale aftrek onderhoud monumenten. Met ingang van 2019 wordt een subsidie verstrekt van 35%.

Toren:

De toren is recent geheel gerestaureerd. De toren bestaat uit niet slijtbaar steen en niet slijtbare leien dakbedekking. Toekomstig onderhoud zal zeer beperkt zijn: schilderen planken, galmgaten en toegangsdeur. Restpost voor elektrische installatie (klok), verzekering en bliksemafleider.

Voor het onderhoud van de toren c.a. houden we rekening met een jaarlijkse post van € 10.000,00. Voor onderhoud wordt een subsidie van 35% verstrekt.

Muur:

De kloostermuur is recent/momenteel vrijwel geheel gerestaureerd, met volledige subsidie van Provincie Utrecht. De muur bestaat uit niet slijtbaar steen. Toekomstig onderhoud is beperkt tot voegwerk, dat recent met subsidie is hersteld.

We houden voor het onderhoud rekening met een jaarlijkse voorziening van € 10.000,00. Voor onderhoud wordt een subsidie verstrekt van 35%.

De jaarlijkse kosten van aanschaf Broekbergen en restauratie hoofdhuis, toren en muur almede de kosten van onderhoud en instandhouding belopen dus ca € 102.000,00 per jaar.

3. Kosten sloop carré's en her-aanleg tuin.

Voor de sloop van de carré's reserveren we € 20.000,00 terwijl volgens opgave eigenaar de aanleg van de tuin, inclusief slingervijver € 302.278 benodigd is; totaal € 322.278,00.

Op basis van een annuïteit over 40 jaar tegen 1,5% belopen de jaarlijkse kosten afgerond € 12.900.

Geen rekening is gehouden met subsidies voor aanleg historische tuin dan wel fiscale voordelen historische tuin. Ook bijdragen van bewoners en gebruikers van de tuin voor onderhoudskosten tuin zijn niet gerekend.

We gaan ervan uit dat jaarlijkse kosten van onderhoud tuin ten laste van bewoners en gebruikers kantoor komen, zoals ook elders het geval is (vgl. Park Welgelegen en Park Beukenhorst).

4. Kosten verbouwing hoofdhuis en kapel.

In variant 2 van de ruimtelijke onderbouwing worden in het hoofdhuis 2 appartementen en in hoofdhuis en kapel 1500 m2 kantoorruimte (resp 710 en 790 m2) gerealiseerd. De eigenaar heeft voorkeur voor variant 2, zodat er 1500 m2 te verhuren luxe kantoorruimte beschikbaar komt. Eigenaar heeft op zijn website aangegeven dat hij o.a. zijn eigen bedrijf kantoor wil laten houden op Broekbergen (max. 35 medewerkers).

De in pandige verbouwing en herinrichting van het hoofdhuis naar 710 m2 kantoor en 2 appartementen van 150 m2 berekenen wij op ruim € 1 miljoen. Bij een afschrijving in 40 jaar (ruim genomen: een deel van de verbouwing zal casco – waardevast – zijn) en een rentepercentage van 2 % belopen de jaarlijkse kosten ca € 46.400,00.

Eenzelfde benadering bij de in pandige verbouwing en herinrichting van de kapel naar 790 m2 kantoorruimte vraagt eveneens ca € 1 miljoen investeringskosten, met eveneens een jaarlijkse last van ca € 31.600,00.

Daarnaast is er ruimte in het hoofdhuis voor de huisvesting van de eigenaar. Uiteraard worden de kosten hiervan niet in deze paragraaf opgenomen.

5. Voorbereidingskosten.

Vanwege de eigenaar zijn voorbereidingskosten gemaakt: kosten planontwerp en ruimtelijke onderbouwing, kosten diverse noodzakelijke onderzoeken, kosten overleg met overheden. Uiteraard betreffen dat alleen de noodzakelijke kosten.

Kosten van juridische procedures zijn ook niet meegenomen. Deze kosten hangen niet samen met de restauratie als zodanig; bovendien zijn kosten gemaakt terwijl van te voren vaststond dat de zaken juridisch niet houdbaar waren.

In onze berekening hebben we een bedrag van € 500.000,00 opgenomen ter compensatie van dergelijke kosten (jaarlijkse kosten € 20.000).

De kosten die o.a. zijn gemaakt om de ruimtelijke ontwikkelingen uit te werken vallen weg tegen de waardestijging als gevolg van de herbestemming van het complex naar wonen en kantoor.

RECAPITULATIE KOSTEN

De kosten voor de aanschaf van Broekbergen, de restauratie van de monumentale onderdelen van het complex, de sloop van de carrés, de aanleg van de tuin, de in pandige verbouwing en inrichting van hoofdhuis en kapel alsmede tegemoetkoming voorbereidingskosten conform variant 2 belopen een bedrag van afgerond € 212.800 per jaar.

5. Opbrengsten Broekbergen na bestemmingswijziging hoofdhuis en kapel.

Door de bestemmingswijziging van Broekbergen van maatschappelijke voorziening naar wonen en kantoor ontstaat een substantiële economische drager. Uiteraard kan de omvang van de economische drager niet hoger zijn dan noodzakelijke kosten van de restauratie en instandhouding van de buitenplaats. Voorts dient de herontwikkeling behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt te behouden.

Wij gaan daarom eerst na welke bijdrage de functiewijziging van hoofdhuis en kapel bijdraagt aan bestrijding van de kosten. Met andere woorden wat is de omvang van de economische drager: herbestemming maatschappelijke voorziening in wonen en kantoor van hoofdhuis en kapel.

We gaan in onze benadering uit van variant 2.

Als we uitgaan van een marktconforme huur voor de twee appartementen, een economische waardering voor bewoning hoofdhuis door eigenaar en een marktconforme benadering van de verhuur van de kantoorruimte dan is een totale huuropbrengst van € 196.500,00 reëel.

We hebben ons bij de berekening gebaseerd op huurprijzen op verschillende locaties in de gemeente, zoals bij NS-station Driebergen-Zeist en enkele landgoederen. De huurprijzen zijn exclusief servicekosten.

Voorts hebben we de huurprijzen voor de kantoorfunctie genomen over 900 M2 en niet over 1500 M2 in verband met het verlies aan m2 i.v.m. beperkingen in hoofdhuis en kapel.

Geen rekening is gehouden met meeropbrengst i.v.m. indexering van de huuropbrengsten.

CONCLUSIE

1. ALS WE DE OPBRENGSTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGSWIJZIGING VAN HOOFDHUIS EN KAPEL AFZETTEN TEGEN DE KOSTEN VAN DE AANKOOP EN RESTAURATIE BROEKBERGEN DAN CONCLUDEREN WIJ DAT DEZE NAGENOEG GELIJK ZIJN.
2. ZONDER NIEUWBOUW VAN ORANJERIE, KOETSHUIS EN BOUWHUIS WORDEN DE KOSTEN AL GEDRAGEN DOOR DE HUUROPBRENGSTEN VAN HOOFDHUIS EN KAPEL.
3. DE KASTROOM UIT DE HUUROPBRENGSTEN IS VOLDOENDE OM DE JAARLIJKSE KOSTEN TE BETALEN.

MET ANDERE WOORDEN: NIEUWBOUW OP DE BUITENPLAATS IS NIET NOODZAKELIJK ALS ECONOMISCHE DRAGER VOOR DE RESTAURATIE EN INSTANDHOUDING VAN BROEKBERGEN.

DRIEBERGEN/
Bewonerscomité Buitengebied Driebergen/
November 2020.