



LANDGOEDEREN EN ECONOMISCHE DRAGERS

Wat is een landgoed?

Een landgoed is een combinatie van huizen, bos en agrarische gronden in het buitengebied, dat als één geheel wordt beheerd. Functies als wonen, werken en recreëren vallen er samen. De benaming buitenplaats of een groot huis met riante tuin is dan ook te beperkt.

Oorspronkelijke economische dragers

De laatste decennia is de wet- en regelgeving in het buitengebied belangrijk veranderd, waardoor de traditionele economische dragers onder druk zijn komen te staan. In het verleden waren de opbrengsten aan pacht, agrarische producten, bosbouw en houtproductie de inkomensbasis van een landgoed. Milieueisen echter en maatregelen voor natuurbeheer zoals de EHS en Natura 2000 hebben de agrarische sector veranderd. De kleine pachtboerderijen van vroeger, zijn niet of nauwelijks levensvatbaar. Er is nog wel houtproductie in Nederland, maar de netto opbrengst is te gering voor een substantieel inkomen. De productiekosten overstijgen de verkoopprijs van hout, ondanks dat deze de laatste jaren is gestegen. Het evenwicht is weg. Kortom, de klassieke inkomstestroom is onvoldoende om de gestegen kosten voor beheer en onderhoud te compenseren.

Recreatie

Vanuit de samenleving komt steeds meer vraag naar ruimte om te recreëren. Zo worden op landgoederen routes aangelegd voor wielrenners, mountainbikers, Nordic walkers en langeafstandslopers. Fijn voor de recreanten, maar het levert de bezitter van het landgoed niets op. Om daarin enigszins tegemoet te komen kent de overheid een zogenaamde opstellingssubsidie toe. Maar met omgerekend 1,1 eurocent per bezoeker per



jaar is dat verre van voldoende om het landgoed in stand te houden. De landgoedeigenaar en de behorend rentmeester zijn genoodzaakt op zoek te gaan naar nieuwe economische dragers.

Nieuwe economische dragers

De zoektocht naar nieuwe economische dragers is een creatieve zoektocht. Wat zijn de mogelijkheden om extra inkomsten te genereren? Bijvoorbeeld door gebouwen een nieuwe bestemming te geven. Een oud koetshuis kan worden verhuurd als kantoor of verbouwd tot congrescentrum. Mensen wonen graag buiten. Soms is het mogelijk om op een landgoed huizen te bouwen en die te verkopen of te verhuren. Helaas gaat het vermarkten van onroerend goed op dit moment wat minder voorspoedig. Potentiële kopers krijgen niet altijd de financiering rond.

Maar de natuur zelf kan ook voor inkomsten zorgen. Een stuk bos is prima om te bouwen tot klimbos of er kan een evenementenlocatie worden neergezet voor bosbruiloften. Om dergelijke plannen rendabel te exploiteren zijn partners nodig. Partners die op basis van een goed ondernemersplan een nieuwe activiteit willen opzetten. In

nauw overleg met de eigenaar legt de behorend rentmeester de benodigde contacten. Een dierenbegravingplaats of natuurbegravingplaats behoren eveneens tot het rijtje van nieuwe economische dragers.



Vergunningen, procedures en communicatie

Soms stroken de nieuwe ontwikkelingen niet of niet meteen met de planologische plannen van de overheid. Dan moet de rentmeester in overleg met gemeente of provincie proberen een vergunning te verkrijgen voor een planologische wijziging. Daarvoor moet de rentmeester niet alleen met een onderbouwd plan komen, hij moet tevens kennis hebben van de huidige ruimtelijke plannen en

weten hoe bestuurlijke processen lopen. Sommige plannen zijn terug te voeren naar EU-richtlijnen. Geduld, bestuurlijk invoelingsvermogen en politiek draagvlak zijn dan ook waardevolle instrumenten.

Om ervoor te zorgen dat omwonenden niet in oppositie gaan, is het belangrijk hen vanaf het allereerste begin bij plannen en nieuwe ontwikkelingen te betrekken. Een nieuwe activiteit kan bijvoorbeeld extra verkeersbewegingen met zich meebrengen, en wandelaars op zoek naar rust en ruimte zijn vaak geen voorstanders van een mountainbikeroute of klimbos. Zij moeten overtuigd worden van de noodzaak van deze initiatieven. De extra inkomsten zijn onontbeerlijk om het landgoed duurzaam in stand te houden, inclusief hun wandelroutes. Van het buitengebied mag iedereen genieten. Om dat gebied in stand houden is geld nodig zodat iedereen ook kan blijven genieten.

Zelfredzaamheid

Een landgoed in stand houden op basis van zelfredzaamheid. Dat is het devies van Benny van Dasselaar en veel van zijn principalen. Je moet zeker gebruik maken van de aangeboden subsidieregelingen, maar je moet er niet van afhankelijk zijn. Immers subsidies veranderen met de politieke kleur. Dat biedt geen zekerheid voor de lange termijn.



foto's Hans van den Bos