

# Beleidsplan Stichting Landgoed Baest

## 2022 - 2026

10 december 2021

### 1. Inleiding

Landgoed Baest BV is eigenaar van het Landgoed Baest. De (certificaten van) aandelen in deze vennootschap worden gehouden door Stichting Landgoed Baest. Om wille van de leesbaarheid worden deze entiteiten hierna aangeduid als 'Landgoed Baest'.

Landgoed Baest is een landgoed dat historisch, cultureel, landschappelijk en ecologisch uniek genoemd mag worden.<sup>1</sup> Dit landgoed verdient dan ook alle bescherming. Hiervoor is eerder het Convenant Duurzame Toekomst Landgoed Baest (2010) opgesteld. De ontwikkelagenda van Landgoed Baest, uitgewerkt in bijlage III van dit convenant (economisch, culturele en ecologisch ontwikkeling) is nog onverkort van kracht.

Dit beleidsplan geeft aan de ontwikkelagenda een uitwerking, door vanuit de organisatie een aantal prioriteiten (beleidsdoelstellingen) te formuleren.

Uitgangspunten bij dit beleidsplan zijn dat Landgoed Baest:

- in stand wordt gehouden;
- zich zo ontwikkelt zodat er een gezonde economische basis is voor duurzaam voortbestaan als particulier landgoed;
- de ontwikkelingen dusdanig worden uitgevoerd dat de culturele en landschappelijke identiteit van het landgoed worden versterkt;
- zodanig wordt ingericht en beheerd dat de maatschappelijk beoogde natuurwaarden zich duurzaam kunnen ontwikkelen.

Nederland staat aan de vooravond van grote veranderingen. Vrijwel alle grote maatschappelijke vraagstukken komen de komende jaren op de beleidsagenda van de stichting. Met name klimaatverandering, woningbouw, natuur-inclusieve landbouw, natuurontwikkeling, biodiversiteit, bodemvruchtbaarheid, duurzaam opgewekte energie, water en recreatie staan daarbij centraal. Het zal allemaal een impact hebben op het landgoed en zijn omgeving.

---

<sup>1</sup> Indirect omdat Stichting Landgoed Baest alle certificaten van aandelen houdt in Landgoed Baest BV. Deze vennootschap is eigenaar van Landgoed Baest BV.

Landgoed Baest wil samen met alle belanghebbenden op en rond het landgoed in gezamenlijkheid de hiervoor genoemde vraagstukken oppakken om daarmee aan de stichtingsdoelstellingen te kunnen (blijven) voldoen.

## **2. Landgoed Baest**

Het landgoed is na verkoop van het noordelijk deel afgerond 250 hectare groot en is gelegen in de gemeente Oirschot. Het wordt als een eenheid beheerd, waarbij landschap, natuur, (cultuur)historie en landbouw hand in hand gaan. In bijlage 1 is een overzichtskaart van Landgoed Baest opgenomen.

Na overlijden van de heer J.H. Van de Mortel is het beheer toevertrouwd aan Landgoed Baest BV, waarvan de certificaten van aandelen worden gehouden door Stichting Landgoed Baest. Als particulier eigenaar van het landgoed heeft hij voor deze structuur gekozen om de continuïteit en instandhouding van het landgoed zowel vanuit cultuur-historisch, ecologisch als financieel oogpunt te waarborgen.

Het landgoed is bijzonder vanwege zijn omvang, de hoge kwaliteit van het landschap, natuurwaarden en vele monumenten. Het beheer is gericht op het instandhouding daarvan, zonder door te schieten in conservatisme. Nieuwe inzichten die het landgoed toekomst-fast maken worden vanzelfsprekend toegepast. Natuurwaarden, duurzaamheid, natuur-inclusieve landbouw en biodiversiteit zullen de komende decennia de bestuurs- en beheeragenda domineren. Het is aan onze generatie om de missie van de stichting te realiseren. Hopelijk zullen toekomstige generaties onze generatie daar diep dankbaar voor zijn.

## **3. Belangrijkste ontwikkelingen**

Landgoed Baest ligt in een drukke regio. Een aantal externe ontwikkelingen springt in het oog:

- Er gaat een toenemende druk ontstaan op de ruimte in de regio, door de groeiende omliggende gemeenten, de groei in recreatie en toerisme (Brainport Eindhoven) en de groeiende bedrijventerreinen.
- De landbouw zal een transitie doormaken als gevolg van de klimaat- en stikstofuitdagingen, de omvorming naar een circulaire/natuurinclusieve bedrijfsvoering, de afnemende bodemgezondheid en biodiversiteit en het waterbeheer (peilbeheer) en waterkwaliteit.
- Duurzame energieopwekking zal mogelijk diep gaan ingrijpen in het landschap door (hoge) windmolens en velden met zonnepanelen, geothermie en biomassa.
- Natuurbegraven is anno 2021 nog steeds een groeiende markt.
- Aan hospitality en representatie van landgoederen worden steeds hogere eisen gesteld.
- Vanwege toenemende jurisdisering van de maatschappij wordt risicomangement belangrijker.

Ook op het landgoed zelf zijn er ontwikkelingen die de aandacht vragen:

- De landbouw zal te maken krijgen met de hiervoor genoemde landbouwtransitie en het vinden van passende verdienmodellen daarbij.
- De interne wegen op Baest, met name de onverharde wegen, zijn ongeschikt voor het steeds zwaarder wordende (landbouw)verkeer, wat regelmatig ongewenste en gevaarlijke situaties oplevert.
- Vele bosopstanden hebben te lijden van droogte. Met name is er bij de Fijnspar sprake van ernstige droogtestress.

- De biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid lopen terug en grote stukken bos en laanbomen zijn aan het eind van hun levensduur. Dit heeft o.a. tot gevolg dat er regelmatige veiligheidscontrole (VTA)) moeten worden uitgevoerd.
- Het verduurzamen van de woningen / monumenten dient de komende jaren te worden uitgevoerd.

#### 4. Prioriteiten Landgoed Baest

De besturen van de stichting en Landgoed Baest BV stellen in de komende beleidsperiode (2022 tot en met 2026) de volgende 5 prioriteiten.

##### 1. *Versterken organisatie en beheer*

Het dagelijks beheer wordt steeds complexer. Daarbij komt dat de hieronder aangegeven ambities veel van de besturen zullen vragen. Om deze redenen worden aan de vaste medewerkers en aan de rentmeester hogere eisen gesteld.

Landgoed Baest heeft samen met de Stichting Natuurbegraafplaats Bos van de Heilige Geest 5 medewerkers in dienst:

- twee hoveniers;
- onderhoudsman, die tevens medewerker Natuurbegraafplaats is;
- medewerker huishoudelijke diensten;
- administratieve kracht.

Gesteld kan worden dat de functievervulling (kwaliteit) van beide **hoveniers** (scholing/ervaring/beroepsuitoefening) voldoet aan de eisen die Landgoed Baest stelt. De tuin wordt zeer goed en professioneel onderhouden.

##### *Doelstellingen Hoveniers 2022 -2026*

- Een van de hoveniers een EHBO/BHV-opleiding laten volgen.
- Periodiek (jaarlijks) aanbieden van een cursus op het gebied van veiligheid / Arbo / boomonderhoud, VTA e.d.

De **onderhoudsman** heeft geen bouwachtergrond en is onvoldoende bekend met de SIM (voorheen de BRIM). Dit is in de praktijk merkbaar. Ook wordt er in de praktijk (te) veel uitbesteed aan externe bedrijven. Hij zal verder geschoold moeten worden in het opstellen van (bijvoorbeeld) een onderhoudsplan, in het verduurzamen van woningen / monumenten en in de systematiek van de SIM.

##### *Doelstellingen onderhoudsman 2022 - 2026*

- Mede verantwoordelijk maken voor de uitvoering van de SIM (2021 – 2026).
- Administratie / urenverantwoording SIM.
- Meer klein onderhoud laten uitvoeren.

De medewerker **huishoudelijke diensten** wordt hier buiten beschouwing gelaten.

De **administratieve kracht** vervult administratieve, telefonische en financiële diensten. Gelet op haar beschikbare uren en haar inschaling moet aan haar functievervulling hoge eisen worden gesteld. Met betrekking tot het Natuurbegraven vervult zij ook de telefonische diensten en maakt de afspraken rondom het Natuurbegraven.

De omzet van de Natuurbegraafplaats moet worden verhoogd. De eisen die aan *hospitality, promotie en representatie* worden gesteld, zullen ook hoger moeten zijn. Ter verdere uitwerking.

Voor de natuurbegraafplaats zal separaat een uitwerking komen.

#### *Doelstellingen administratieve kracht 2022 - 2026*

- Verzorgen van een gedegen financiële verslaglegging voor de rentmeester en accountant.
- Inbreng bij de RI&E en bij nog op te stellen protocollen.
- Betere representatie / promotie.

De **rentmeester** zal meer dan voorheen moeten gaan sturen op de inzet en taakvervulling van de medewerkers. De doelstelling om de medewerkers goed in hun rol te zetten is leidend. Dit vraagt een scherpe aansturing. Daarnaast zal de rentmeester gaan onderzoeken of aansluiting bij een cao gewenst/haalbaar is. Een alternatief zou een pensioenverzekering kunnen zijn.

Tevens is het wenselijk een vaste medewerker van Baest aan te wijzen voor de dagelijkse leiding.

#### *Doelstellingen rentmeester 2022 – 2026*

- Naast het reguliere werkoverleg, twee maal per jaar gesprek voeren met de medewerkers.
- Ontwikkeling monitoren en twee maal per jaar terugkoppelen aan het bestuur.
- Wel of geen aansluiting cao / pensioenverzekering.
- Opstellen van een jaarlijkse begroting en per kwartaal een managementrapportage.

Ten aanzien van het bewaken van de financiën zal de rentmeester jaarlijks een begroting aan het bestuur voorleggen. Dit gebeurt in de laatste bestuursvergadering van een kalenderjaar. In het betreffende jaar zal per kwartaal aan het bestuur een managementrapportage worden voorgelegd. Hiermee wordt de begroting bewaakt en eventuele over- en onderschrijdingen gesignaleerd. Het streven is dat de exploitatie van Landgoed Baest zichzelf dient te bedruipen. Met de revenuen uit de Natuurbegraafplaats worden eventuele investeringen bekostigd.

Het bestuur en de rentmeester voeren een actief risicomanagement, dat erop gericht is om relevante risico's te identificeren, te meten, te beheersen en te bewaken. Het bestuur toetst periodiek de procedures die zij in het kader van het risicomanagement hanteert en past deze toe als daartoe aanleiding is.

De rentmeester beheerst en bewaakt de specifieke risico's die gepaard gaan met eigendom en beheer van Landgoed Baest (opstallen en gronden).

## **2. Risicomanagement**

Het bestuur heeft een aantal risico's geïdentificeerd op de volgende gebieden: personeel en organisatie, veiligheid, ruimtelijke ontwikkelingen, transitie landbouw (bedrijven) en veiligstellen natuurwaarden.

Daarbij zijn er de volgende risico's verbonden aan eigendom en het beheer van het landgoed: algemene economische ontwikkelingen, ontwikkelingen op de markt in landelijk onroerend goed, ontwikkelingen in de toepasselijke wet- en regelgeving, evaluatie pachtwetgeving, debiteurenrisico, veiligheidsrisico's.

Het risicomanagementbeleid van Landgoed Baest richt zich op het voeren van een goede en professionele bedrijfsvoering, waaronder begrepen het identificeren en beheersen van risico's en

veiligheid ( brand, inbraak, afsluiting, jaarlijkse VTA, vellen/snoeien gevaarlijke bomen langs openbare wegen) en het naleven van wet- en regelgeving.

*Doelstellingen bestuur 2022 – 2026*

- Uitwerken risicomanagement.
- Opstellen / upgrading Veiligheidsprotocol (brandpreventie / VTA / RIE).

### **3. *Veiligstellen en versterken ruimtelijke kwaliteit op en rond het landgoed***

Landgoed Baest richt zich niet alleen op het landgoed zelf, maar ook op de omgeving. De ontwikkelingen op en rondom Landgoed Baest worden nauwgezet gevolgd en waar mogelijk zet de Stichting zich in om de ruimtelijke kwaliteit veilig te stellen dan wel te versterken.

Hiertoe zal de samenwerkingsovereenkomst, als opvolger van het convenant, met partijen die in het convenant zijn aangehaald opnieuw geagendeerd worden. Landgoed Baest zal hiertoe het initiatief nemen.

### **4. *Versterken duurzaamheid en bevorderen biodiversiteit***

De landbouw is een van de economische dragers onder het landgoed en is beeldbepalend. Samen met de pachters en de Beersche Hoeve wordt onderzocht hoe een bijdrage kan worden geleverd aan de gewenste landbouwtransitie: een gesloten, natuur-inclusief systeem om daarmee de biodiversiteit (flora en fauna zoals weidevogels) te bevorderen, de bodemvruchtbaarheid te verbeteren en wat er nodig is om een duurzaam verdienmodel mogelijk te maken.

Het is essentieel om de biodiversiteit en bodemgezondheid te bevorderen. Daarbij zal Landgoed Baest moeten bepalen welke soorten flora en fauna op welke plaatsen gestimuleerd moeten worden.

Het beleid is om de natuurkernen van Landgoed Baest de ruimte te geven en mogelijk ecologische verbindingzones aan te leggen tussen deze kernen.

Om verdroging tegen te gaan zal in het kader van het Bosbeheerplan 2022 – 2026 een waterparagraaf worden toegevoegd.

De woningen in eigendom van de stichting zullen waar mogelijk (en wenselijk) worden verduurzaamd. Dit zal een kostbare operatie worden. Landgoed Baest gaat in nauwe samenspraak met de bewoners (Huurdersoverleg) inzichtelijk maken welke energiebehoefte er de komende beleidsperiode (2022 – 2026) op het landgoed is en welke besparingen in deze periode gerealiseerd kunnen worden middels een meerjaren-energieplan. Vervolgens worden de ambities vastgesteld. Ambitie zou kunnen zijn dat elke woning zijn eigen energie opwekt en wellicht ook voor een of meerdere verhuurde woningen.

Landgoed Baest wil geen windmolens op of in het (directe) zicht van het landgoed, zal in overleg treden met de overheden (RES) en onderzoeken of zij kan meewerken aan alternatieve vormen van energieopwekking, benodigd voor de woningen en bedrijven.

## 5. *Wonen en recreatie*

Wonen op het landgoed is zeer gewild. Om dat te bevorderen onderzoekt Landgoed Baest mogelijkheden om een aantal nieuwe woningen te realiseren (ook voor senioren). Hiervoor zou met de Beersche Hoeve een bepaalde vorm van samenwerking gezocht kunnen worden.

Ook de recreatie op Landgoed Baest is een belangrijke maatschappelijke functie. Het bestuur wil alleen recreatie die past bij het kwetsbare karakter van het landgoed.