



Margggraff

Meerjarenplan **Margggraff** eigendommen
2012-2022

Augustus 2012



Inhoudsopgave

p4 Wat hebben we?

p7 Wat willen we?

p11 Waar staan we?

1. Financieel overzicht

2. In gang gezette ontwikkelingen

p19 Wat zien we om ons heen?

p23 Wat gaan we doen?

p25 Hoe gaan we dat doen?

1. Ontwikkelpad

2. Ontwikkelbudget

3. Jaarplannen

Gekoppeld aan dit rapport is een bijlage gemaakt met daarin een beknopt overzicht van de eigendommen en de stand van zaken.



Historie en vermogen van Marggraff

De familie Marggraff werkte generaties lang aan het opbouwen van het 'Marggraff vermogen'. Op de dag van vandaag bestaat dit vermogen uit diverse landgoederen, landbouwpercelen, woningen en liquide middelen (zie bijlage 1). De familie met Mr. Ewald Marggraff als laatste particuliere eigenaar, heeft dit vermogen jarenlang in stand gehouden en uitgebreid door voornamelijk geld te genereren uit pacht van landbouwgronden en haar inkomsten uit arbeid en financiële middelen.

In 2003 kwam voormalige eigenaar Mr. E. Marggraff te overlijden en zijn alle eigendommen in bezit gekomen van de Marggraff Stichting. Het bestuur van de Stichting bestaat momenteel uit mevrouw Leeuwe van Aduard, Mevrouw Aghina en haar dochter (Angeline). Het verpachten van de landbouwpercelen levert steeds minder inkomsten op. Dit leidt ertoe dat de inkomsten momenteel lager zijn dan benodigd om het vermogen duurzaam in stand te houden.



Wat hebben we?

Behoud van uniek familievermogen

De reden dat de Marggraff eigendommen behouden dienen te worden, is niet alleen dat de Stichting, als erfgenaam, de opdracht heeft meegekregen de landgoederen minimaal 200 jaar in stand te houden. De eigendommen zijn ook uniek en waardevol! Wanneer deze niet worden behouden, verdwijnen daarmee ook bijzondere oude cultuurlandschappen. Ook het vergeten cultuurgoed in de vorm van oude, soms al vrijwel verdwenen, karakteristieke gebouwen zouden voor altijd verdwijnen.

De wens en doel van de Stichting is dan ook om haar eigendommen, waar door de jaren heen een duidelijke 'Marggraff stempel' op is gedrukt in te behouden en te koesteren!

Herleven van oude tijden in een nieuw maatschappelijk jasje

Landgoederen hebben van vroeger uit een brede maatschappelijke functie gehad, onder andere als voorbeeldfunctie in de landbouw. Landgoedeigenaren verbleven in het verleden vaak in het buitenland en brachten verschillende gewassen mee naar Nederland. Het zou mooi zijn als de Marggraff eigendommen deze voorloop functie voor de maatschappij weer zou kunnen gaan vervullen.

De percelen in de landgoederen zijn echter klein en liggen in een prachtige, maar ook kwetsbare omgeving. Hierdoor zijn zij niet meer geschikt voor moderne en steeds grootschaligere landbouw. Het is dan ook onmogelijk hier voldoende financiële middelen uit te genereren. Daarom wordt gezocht naar nieuwe (vormen van) economische dragers. Voorop bij de zoektocht naar nieuwe economische dragers staat het gedachtegoed van de familie Marggraff centraal. Belangrijk is dat er respect is voor de aanwezige gebiedswaarden met name op het gebied van natuur en cultuur. Deze waarden zijn beschreven in bijlage 1. Daarnaast is de wens dat de landgoederen weer een voorloopt functie gaan vervullen voor de maatschappij.

Hiervoor is geld nodig! Door de terugloop van de inkomsten is de Stichting genoodzaakt op zoek te gaan naar passende economische dragers.



Wat willen we?

'Het ontwikkelen van innovatieve en marktgestuurde economische dragers die inspelen op behoeften vanuit de maatschappij, teneinde het duurzaam in stand houden van de landgoederen uit het Marggraffvermogen'

Een missie met respect voor Marggraff

Het uitgangspunt bij de missie is nieuwe economische dragers te ontwikkelen met respect voor de waarden die het Marggraff-vermogen hebben of hebben gehad. Deze waarden zijn uiteen te zetten in (cultuur) historie, archeologie, landschap, natuur, architectonisch, economisch en familiair.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de landgoedcomplexen uit het bezit en de losliggende landbouwpercelen. Met name de landgoederen van Marggraff hebben een of meerdere van deze waarden. Zo liggen in de Geelders en het Wilhelminapark nog verschillende oude lanen en paden en zijn er nog oude kleinschalige agrarische cultuurlandschappen. Zionsburg kenmerkt zich door haar gebouwen met bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarden.

Naast deze waarden hebben de eigendommen ook 'familie waarden'. De familie heeft altijd een eigen visie op beheer en onderhoud gehad. Daar waar vader Marggraff traditionele bosbouwwaarden hoog in het vaandel had, was de visie van dhr. Ewald Marggraff juist zo min mogelijk beheer te plegen. Ondanks verschillende benaderingen was het altijd belangrijk

dat de eigendommen in familiebezit bleven. Verkoop kwam zelden voor, aankoop wel! Vroeger vervulde de Marggraff landgoederen een belangrijke voorlopersrol op het gebied van landbouw. Later werden de landbouwpercelen verpacht en heeft de natuur zich spontaan ontwikkeld. De gebouwen, zoals boerderijen op landgoederen hadden destijds minder waarde en zijn grotendeels in verval geraakt. De eigendommen zijn jarenlang afgesloten geweest voor publiek. Mensen die oprecht belangstelling hadden en toestemming vroegen werden toegelaten, maar anderen werden door een groot hek buiten gehouden.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat de Marggraff gronden uniek en zeer bijzonder zijn. Er hangt een bepaalde mystiek rondom de geschiedenis van Marggraff die bewaard dient te blijven.

Missie woord voor woord

Het ontwikkelen van innovatieve en marktgestuurde economische dragers

- Met economische dragers worden nieuwe bedrijfsconcepten bedoeld die voldoende geld genereren om het totale vermogen van de Stichting in stand te houden.
- Innovatief duidt op vernieuwend. De Stichting wil, zoals vroeger, als voorloper optreden door vernieuwende economische dragers te ontwikkelen op haar eigendommen.
- Marktgestuurd geeft aan dat er voldoende vraag moet zijn naar de betreffende economische drager en dat consumenten bereid zijn hiervoor te betalen.
- Deze nieuwe bedrijfsconcepten hebben respect voor de waarden die de eigendommen hebben. Uitgangspunt is dan ook om niet alle eigendommen op zich zelf economisch rendabel te maken, maar om geld te generen uit juist die eigendommen waar dat kan. Over alle eigendommen heen dient de balans voor inkomsten en uitgaven kloppend te zijn.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsconcepten zal worden aangesloten bij het gedachtegoed van de heer E. Marggraff. Hierbij kan worden gedacht aan jacht, (lekker en gezond) voedsel, onderwijs en 'gecontroleerd' openstellen voor publiek.

...die inspelen op behoeften vanuit de maatschappij

- Maatschappelijk wordt vertaald in: algemeen nut, gericht op speciale doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen en educatie (van kinderen))
- Onder de behoeften vanuit de maatschappij waar de Stichting onder andere op wil inspelen vallen:
 - o Nieuwe concepten voor zorg op maat (gezondheid)
 - o Puur, eerlijk en authentiek voedsel uit omgeving (voeding)
 - o Recreëren in de natuur (beleving)
 - o Opleiding goed vakmanschap (educatie)

...teneinde het duurzaam in stand houden

- Duurzaam in stand houden in de definitie van permanente continuïteit, met in ieder geval een minimale periode van 200 jaar.
- Het betreft hier duurzame instandhouding in de vorm van:
 - Economische rendabiliteit
 - Het waarborgen van de huidige cultuurhistorische, landschappelijke, archeologische en architectonische waarden
- Ook het duurzaam ontwikkelen (zoals het gebruik van duurzame materialen en opwekken van groene energie) valt hieronder.

...van het private Marggraff vermogen

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwe economische dragers op de Marggraff eigendommen is dat deze in privaat bezit blijven van de Stichting. Wel zal de stichting samenwerking en partnerschap aangaan om de nieuwe economische dragers nader uit te werken, te exploiteren en in stand te houden.
- Onder het Marggraff vermogen vallen alle bezittingen van de Stichting. Deze zijn onder te verdelen in:
 - Gebouwen & grond (onroerend goed):
 - Ouderlijk huis (Zionsburg)
 - Alle NSW Landgoederen (Zionsburg, Elzenburg, Kappellebos, Wolvenbos, Wilhelminapark en de Geelders, enerzijds en de NSW landgoederen aan de Savendonksestraat in Boxtel en de Werstkant en Werststeeg in Berlicum anderzijds.)
 - Diverse landbouw- en bospercelen verspreid door Noord-Brabant en Gelderland
 - Diverse woningen
 - Kunst
 - Liquide middelen
- Bewust ligt het accent op de landgoedcomplexen. Dit impliceert dat losliggende landbouwgronden een ondergeschikte rol spelen en zo nodig voor het behoud van de landgoederen, kunnen worden verkocht.





Waar staan we?

1. Financieel overzicht

Huidige balans

De Marggraff Stichting heeft in totaal circa 750 ha grond in eigendom, waarvan een belangrijk deel in gelegen in Brabant (620 ha). Ongeveer 40% hiervan bestaat uit natuur en 60% uit landbouw.

Dat er iets moet gebeuren, laat de huidige jaarbegroting zien. Op dit moment heeft de Stichting per jaar grofweg uitgaven van €165.000. Deze uitgaven betreffen algemene kosten zoals waterschapslasten, heffing bosschap, rentmeesterschap en kleine (hoognodige) onderhouds- en opruimingswerkzaamheden. Op dit moment liggen er, ondanks alle inspanningen tot nu toe, op de gronden onderhoud en herstelwerkzaamheden. Wanneer de Stichting op haar gronden wel 'regulier beheer en onderhoud' toepast, zou hier nog eens grofweg €35.000 per jaar aan kosten bijkomen. De jaarlijkse inkomsten van de Stichting bestaan hoofdzakelijk uit pacht en bedragen op het moment ongeveer €180.000. Gezien de gronden steeds minder geschikt worden voor moderne en grootschalige landbouw, is de verwachting dat deze inkomsten in de toekomst nog verder zullen dalen.

De huidige jaarbegroting biedt onvoldoende basis om de eigendommen goed te kunnen onderhouden en duurzaam in stand te houden. Daardoor heeft het onderhoud zich in de loop der jaren opgestapeld en zijn er diverse herstelwerkzaamheden nodig. De kosten voor deze eenmalige werkzaamheden worden geschat op circa €550.000,=. Als het herstel van Zionsburg hierin wordt meegenomen komt daar nog eens 6 miljoen bij.

Duidelijk is dat wanneer de Stichting haar eigendommen in duurzaam beheer wil houden, zonder deze verder in verval te laten geraken, er wat zal moeten gebeuren.



Tabel: Globale jaarbegroting huidige situatie

* Regulier onderhoudswerkzaamheden worden op dit moment niet uitgevoerd, vanwege het ontbreken van financiering

	Aantal ha	Kosten Totaal	Baten totaal	Opmerkingen
Landbouwgrond	450	€ 63.000,-	€ 180.000,-	Kosten ahv circa € 140,-/ha en baten circa 400/ha
Natuur	300	€ 37.000,-	€ 0,-	Kosten ahv circa € 125,-/ha en baten circa 0/ha
Algemene Kosten Derden	750	€ 75.000,-	€ 0,-	Kosten ahv circa € 100,-/ha en baten circa 0/ha
Regulier onderhoud*	750	€ 35.000,-	€ 0,-	Kosten ahv circa € 45,-/ha en baten circa 0/ha
TOTAAL		€ 210.000,-	€ 180.000,-	

Locatie	Werkzaamheden	Locatie
Wilhelminapark	Achterstallig onderhoud	€ 80.000,-
	Herstel lanen	€ 300.000,-
Geelders	Geelders	€ 40.000,-
Elenburg & Kappellebos	Achterstallig onderhoud	€ 5.000,-
	Herstel lanen/bos/ven	€ 80.000,-
Wolven bos	Achterstallig onderhoud	€ 35.000,-
Zionsburg	Herstel gebouwen en tuin	€ 6.000.000,-
TOTAAL		€ 6.540.000,-

De Opgave

Zoals uit bovenstaande blijkt, is er een tekort op de huidige jaarbegroting. Er kan dan ook geen regulier onderhoud en beheer worden toegepast op de eigendommen. Door het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en achterstallig onderhoud wordt momenteel ingeteerd op het vermogen.

De nieuwe bedrijfsontwikkelingen zullen niet alleen moeten voorzien in hun eigen investering en onderhoud (exploitatie), maar dienen over alle eigendommen heen te resulteren in een sluitende begroting. Dit betekent dat ook het reguliere onderhoud, achterstalling onderhoud en herstelwerkzaamheden hieruit terugverdiend moet worden. Daarnaast is het wenselijk om reserve op te bouwen voor onverwachte investeringen.



Waar staan we?

2. Reeds in gang gezette ontwikkelingen

Package deal

In december 2009 hebben zes gemeenten (Boxtel, Vught, Sint Oedenrode, Maasdonk, Sint Michielsgestel en Lith), de provincie Noord Brabant en de Marggraff Stichting een intentieverklaring ondertekend. In deze verklaring spreken alle betrokkenen de intentie uit om samen te werken aan het duurzaam behoud van de Marggraff gronden en dat daarvoor bovengemeentelijke belangen kunnen prevaleren boven gemeentelijke belangen.

De daarbij afgesloten zogeheten package deal had als uitgangspunt dat eventuele opbrengsten van de rode en groene ontwikkelingen worden ingezet ten behoeve van duurzaam beheer, behoud en ontwikkeling en de Marggraff gronden als een eenheid. Het volgende is op hoofdlijnen voorgesteld:

1. Ontwikkeling van nieuwe landgoederen: op Wolvenbos/Kaathoven en het Wilhelminapark zijn rode functies mogelijk in combinatie met landgoedontwikkeling en BIO. Het betreft in potentie 68 ha nieuwe natuur (40 ha op Wolvenbos en 28 ha op het Wilhelminapark) en circa 16 woningen (8 op Wolvenbos en 5 á 6 op het Wilhelminapark). Bij Kaathoven kunnen mogelijk i.k.v. BIO nog 2-3 extra woningen worden toegevoegd.
2. Aanvullend grondverkoop van delen van de eigendommen (ca 20 percelen). Door de focus te leggen op de landgoederen en hiervoor scherp te kiezen, levert de verkoop van losse percelen landbouwgrond

opbrengsten op die kunnen worden ingezet bij de ontwikkeling van de landgoedcomplexen.

3. Inzet van subsidie.

4. Rode ontwikkelingen buiten bestaande beleidskaders. Onder de voorwaarde dat sprake is van integrale kwalitatieve verbetering van de terreinen.

Er is sindsdien wel het een het ander veranderd in de context waarin deze afspraken zijn gemaakt, denk hierbij onder andere aan het wegvallen van subsidies als gevolg van bezuinigingen en de veranderingen in de markt voor nieuwe landgoederen als gevolg van de verschillende crises. Nieuwe oplossingen zullen vanuit de context van vandaag moeten worden ontwikkeld. Hierover zou overeenstemming moeten worden bereikt met de ondertekenaars van destijds.

Wolvenbos & Kaathoven

Op 30 juni 2009 heeft de gemeente Maasdonk, vooruitlopend op de Package deal, in beginsel ingestemd met de herinrichting van Wolvenbos en Kaathoven. De ontwikkelingen bestaan uit het herstel van bossen en houtwallen en overige landbouwgronden omzetten naar natuur. Verder zullen 9 wooneenheden worden gerealiseerd en de bestaande boerderij opgeknapt. Als randvoorwaarden stelt de gemeente dat de Stichting een inspanningsverplichting heeft voor de realisatie van een sociale functie (bv instituut voor senioren of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking) op Wolvenbos i.p.v. een klassiek (woon)landgoed. Daarnaast wil de gemeente de recreatieve functie vergroten door een voetgangersbrug over de Grootte Wetering te realiseren.

Populetum

Voor de gronden in de gemeente Sint Michielsgestel is een eerste verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het oprichten van een populetum. De populier is in die regio een boomsoort met grote maatschappelijke betekenis geweest. Maar weinig mensen in Nederland zijn deskundig op het gebied van de populier. Behoud van deze, voornamelijk soortkennis is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang. De realisatie van een populetum kan hieraan een goede bijdrage leveren.

Lerend, ontdekkend, Kops Plateau

In 2010 is een inspiratieboekje verschenen over 'lerend, ontdekkend Kops Plateau'. Het initiatief is met diverse partijen waaronder gemeenten en diverse opleidingen besproken. Een aantal partijen hebben aangegeven enthousiast te zijn gaan bijdragen bij aan de verdere uitwerking van het plan.

Lerend Landgoed Wilhelminapark

In 2010 is een inspiratieboekje verschenen over 'lerend landgoed' Wilhelminapark. Het initiatief is met diverse partijen waaronder gemeenten en diverse opleidingen besproken. De Stichting is nog op zoek naar partijen die voor de ontwikkeling hiervan een samenwerking willen aangaan. Mocht deze ontwikkeling niet zo succesvol verlopen als bij het Kops Plateau dan wordt ingezet op de realisatie van andere maatschappelijke functies op het Wilhelminapark en staat elke ontwikkeling ter afweging nog open.

Overleg met de gemeente Vught: Zionsburg, Elzenburg, Kapellebos

Momenteel is het overleg met de gemeente Vught gestart over de mogelijkheden voor de restauratie van Zionsburg. Uit dit gesprek komt een afspraak voort dat Zionsburg een onderdeel wordt van een totaalplan waarin ook Elzenburg en Kapellebos zijn opgenomen. Voor Zionsburg wordt naast het scenario van restauratie ook nadrukkelijk gekeken naar de realisatie van nieuwbouw. Door voor nieuwbouw te kiezen moet een bestaand convenant uit 2011 worden herzien en worden aangevuld met:

- een totaalplan
- een stappenplan
- een financiële onderbouwing

In het totaalplan is de realisatie van landgoedwoningen op Elzenburg en Kapellebos opgenomen. Uit de financiële onderbouwing blijkt de samenhang tussen baten en lasten, onderling over de drie gebieden.

De Geelders

Voortkomend uit de afspraken met provincie en gemeenten is besloten de natuur- en cultuurwaarden van De Geelders niet aan te tasten door ontwikkelingen. De natuur kan hier haar eigen gang gaan. De werkzaamheden in De Geelders beperken zich tot het noodzakelijke ingrijpen benodigd voor de verkeersveiligheid.



Wat zien we om ons heen?

Ons land telt anno 2012 circa 16,7 miljoen mensen. De verwachting is dat onze bevolking tot 2040 zal blijven doorgroeien naar ruim 17,8 miljoen mensen (Bron: CBS). Door welvaart, vergrijzing en een gewijzigde beleving van de 'kwaliteit van het leven' neemt de behoeften onder de bevolking toe om een goede opleiding te volgen, zorg op maat te ontvangen, gezond te eten en buitenshuis te recreëren. Hieronder is een weergave van de voor Marggraff belangrijkste trends en ontwikkelingen weergegeven.

Algemene trends en ontwikkelingen (bron: wereltrend, Carl Rohde)

Trend 1. Let me land

Kansen voor Marggraff: terug naar de roots, waardering voor schoonheid en gebruiken eigen omgeving, recreëren in eigen omgeving, hernieuwde aandacht voor herkomst van streekgebonden voeding.

Trend 2. Love thy city

Kansen voor Marggraff: de stad/stedelijke omgeving blijft mensen trekken, in 2030 zal ongeveer 60% van de bevolking in de stad wonen, stads wonen biedt nieuwe kansen voor ontmoeting en werken, maar ook: stress en andere geestesziekten.

Trend 3. Cool relax

Kansen voor Marggraff: mensen (gaan) zoeken naar rust en ruimte (zie ook trend 2). En zoeken daarbij steeds meer het buitengebied op, ook in eigen omgeving (zie trend 1).

Trend 4. Eco cool

Kansen voor Marggraff: rekening houden met mens en milieu wordt de norm - voor consumenten en voor bedrijven, consumenten gaan op zoek naar en geven voorkeur aan milieubewuste, biologische (voedings) producten, bedrijven zoeken samenwerkingspartners voor duurzame initiatieven en product-/conceptontwikkeling.

Trend 5. Cool compassion

Kansen voor Marggraff: bedrijven nemen hun (maatschappelijke) verantwoordelijkheid en voegen echt waarde toe. Financiële doelstellingen blijven belangrijk, maar zijn niet enige drivers meer. Ook medewerkers van bedrijven stimuleren duurzaam handelen van hun werkgever.

Trend 6. Urban nomads

Kansen voor Marggraff: werkende mensen zijn niet meer gebonden aan 1 plek, ze kunnen op elke plaats werken en hun eigen tijd indelen. Omgevingen kunnen inspirerende plek voor ontmoeting zijn. In de stad, maar ook in het buitengebied.

Belangrijkste trends en ontwikkelingen per kernthema

1. Voeding

- Focus op kwaliteit, natuurlijk en gezond
- Op biologische wijze verbouwd en geteeld
- Streekproducten
- Technologie wordt toegepast voor heilzame werking van voedsel en nieuwe (landbouw)toepassingen
- Educatie van herkomst van natuurlijke producten: groenten, fruit, melk, etc.



Kansrijke concepten: streekproducten, innovaties in food, groente/fruit als medicijn, combinatie van verbouwen/ontwikkelen van voedsel met educatie aan jong en oud.

2. Recreatie

- Recreatie en horeca worden steeds vaker samen aangeboden
- Opkomst van belevingsconcepten, met hoog voorzieningenniveau (inclusief retail)
- Ouderen vormen steeds grotere en interessante doelgroep (aantal, fitheid, recreatieve behoefte en financieel vermogen)
- Recreanten op zoek naar authenticiteit: verhaal, historie en locatie (cultuur, natuur en architectuur)



Kansrijke concepten: combinatie van recreatie en horeca, belevingsconcept (icm retailer/verkoop van producten), ouderen en jongere gezinnen als doelgroep, altijd gecombineerd met educatie van historie.

3. Zorg

- Bevolking vergrijst - grotere behoefte aan zorg (concepten) en ruimte
- Zorgkosten blijven toenemen - verwachting 20/30% van het Bruto Nationaal Product
- Patiënten centraal - leidt tot betere dienstverlening, maar niet perse in het ziekenhuis of instelling zelf.
- Zorgaanbieders op zoek naar onderscheidend vermogen met nieuwe concepten – voor betere en goedkopere dienstverlening (zorghotels, woonresidences voor ouderen, zorg coöperaties)
- Steeds hogere waardering voor gezondheid en bereidheid om ervoor te betalen, zeker bij ouderen
- Technologie meer toegepast voor monitoring gezondheid, communicatie met artsen en (simpele) diagnoses
- Snelle toename van geestesziekten - denk o.a. aan Alzheimer
- Zorg is een apart thema, met interessante verdienmodellen – samenwerking noodzakelijk, zeker ook voor financieringen. Vaak commerciële organisaties als samenwerkingspartners



Kansrijke concepten: concepten die kostenbesparing opleveren en beter welzijn voor ouderen (zorghotels/-boulevards) om sneller te herstellen, ontwikkelen van wooncomplexen met zorg voor ouderen, omgeving creëren voor care: psychologische zorg/geestelijke gezondheidszorg, privé klinieken

4. Educatie

- Hernieuwde aandacht voor ambachten en kwaliteit
- Educatie gaat vaak samen met recreatie en horeca (geldt voor jong en oud)
- Voeding, recreatie en educatie worden steeds meer gecombineerd aangeboden, en steeds meer in de vorm van belevingsconcepten, zie trend recreatie.
- Educatie door (actief) doen, niet alleen kijken en luisteren - denk bijvoorbeeld aan plukdagen in fruittuin
- Educatie voor MBO leerlingen, maar ook mogelijk met HBO en Universiteiten, in nauwe samenwerking met bedrijfsleven



Kansrijke concepten: belevingsconcept met totaalaanbod (zie eerder), actieve activiteiten organiseren voor kinderen, gekoppeld aan educatie, zoek samenwerking met HBO en WO voor Onderzoek en Ontwikkeling. Bij voorkeur in combinatie met het bedrijfsleven voor praktische toepasbaarheid en financiering.



Wat gaan we doen?

Positionering

De rijke historie van de familie Marggraff, heeft zich vertaald in landgoederen en natuur in eigen eigendom gelegen in Brabant en Gelderland. Vanuit de waarden van de eigendommen wil de Stichting Marggraff innovatieve en marktgestuurde economische dragers ontwikkelen, bij voorkeur samen met partners en die:

- Ontwikkeld worden in de geest van Marggraff: focus op behoud van natuur en cultuurhistorie, in privaat eigendom
- Duidelijk ontwikkeld worden vanuit maatschappelijk besef - maatschappelijke bijdrage door concept- en doelgroepkeuze en soorten samenwerkingspartners
- Een voorlooprol vervullen, net als vroeger - vernieuwende initiatieven
- Beleving centraal stellen: mensen laten beleven en genieten van de schoonheid van (de historie) van de gebieden (natuur, cultuur en architectuur)
- Openheid betrachten: neiging naar meer transparantie en openstelling voor bezoekers
- Rekening houden met grenzen aan de ontwikkelbaarheid van de individuele gebieden (plafond) voor het behoud van authenticiteit en waarde.

Op basis van bovenstaande zijn de gewenste ontwikkelrichtingen in drie hoofdcategorieën onder te verdelen, die hieronder zijn beschreven.

A. Bewust niet ontwikkelen Laat de natuur de natuur

Natuurgebied de Geelders is een gebied met zeer hoge natuur- en cultuurhistorische waarde. Het ontwikkelen van (nieuwe) economische dragers, zou deze bijzondere waarden schaden. Het doel van de Stichting is om deze gronden in de geest van dhr. E. Marggraff te 'ontwikkelen', waarbij de natuur haar eigen gang kan gaan.

De Geelders zal hierdoor nog verder uitgroeien tot een gebied met zeer hoge ecologische waarde en vervult hiermee de maatschappelijke behoefte naar waardevolle natuur in Nederland. Of de Geelders (beperkt) opengesteld zal worden voor publiek zal nader onderzocht worden. Wanneer geen beheer zal worden toegepast, kan de veiligheid van bezoekers niet worden gegarandeerd en is openstelling niet aannemelijk.

Beheer van de Geelders als een natuureenheid ligt vanuit een gebiedsbenadering voor de hand. Naast de Marggraff Stichting is het gebied momenteel in eigendom van Staatsbosbeheer. De komende periode zal de Marggraff Stichting de gesprekken met Staatsbosbeheer openen om de Geelders als een eenheid te kunnen verwerven en te beheren.

Door de Geelders bewust niet te ontwikkelen, worden hier geen extra middelen gegenereerd. Daarentegen zijn er wel kosten aan de Geelders gebonden zoals waterschaplasten, onderhoud langs openbare wegen en toezicht houden. Deze kosten zullen elders uit betaald moeten worden.

B. Innovatief ontwikkelen De historie als DNA

Landgoederen Wilhelminapark en Kops Plateau hebben hoge natuur- en of cultuurhistorische waarde. Beide gebieden kennen een bijzondere, mystieke geschiedenis die is af te lezen uit oude cultuurlandschappen en/of vergeten cultuurgoed in de vorm van vervallen gebouwen en oudheden in de grond. De Stichting wil met de nieuwe ontwikkelingen inspelen op het herstel, behoud en zichtbaar maken van deze waarden met als inspiratiebron Guédelon in Midden Frankrijk.

Het initiatief dat reeds is ingezet om hier lerende en ontdekkende landgoederen van te maken wordt voorgezet, naast de zoektocht naar nieuwe en nu nog onbekende ontwikkelrichtingen. De lerende landgoederen bieden een samenwerking van onderwijs en bedrijfsleven op het gebied van ambachtelijke technieken en inrichting & beheer van een duurzame buitenruimte (landbouw, natuur, landschap, water). Centraal staat het uitwisselen, innoveren en vermarkten van kennis over de ambachten en duurzame buitenruimte. Maar ook herstellen en tot rust komen is een belangrijk facet. De voornaamste doelgroepen zijn jongeren die een ambacht willen leren, mensen die zich laten omscholen voor ander werk, zorgbehoevenden en oudere mensen die hun ervaring willen overdragen. Daarnaast is het een locatie waar kenniswerkers, studenten, lectoren, docenten, dorpelingen en stadsmensen, recreanten en toeristen het echte buitenleven herontdekken en voor de toekomst behouden en ontwikkelen.

Met deze innovatieve ontwikkelingen speelt de Stichting in op de maatschappelijke behoefte naar opleidingen in technisch vakmanschap. Daarnaast kan ook worden ingespeeld op de behoeften naar recreatie in de natuur en gezond en eerlijk voedsel. Met als belangrijkste basis het behoud en ontwikkeling van (cultuur)historische – en natuurwaarden.

Voor deze nieuwe ontwikkelingen treedt de Marggraff Stichting op als hoofdaannemer en zal zelf op zoek gaan naar geschikte partners om samen met hen deze ontwikkelingen verder vorm te geven en te ontwikkelen. Partners waar aan gedacht kan worden zijn diverse onderwijsinstellingen (van MBO tot universiteit) en bedrijfsleven.

Deze ontwikkelingen vragen een lang proces en zullen naar verwachting geen grote financiële middelen opleveren. De Stichting stelt zich als doel deze landgoederen budget neutraal te ontwikkelen. Dit houdt in dat met de nieuwe ontwikkeling moet worden voorzien in eigen investering en onderhoud (exploitatie). Hiermee wordt bijgedragen aan het in stand houden en onderhouden van de Marggraff eigendommen.

Naast het thema ‘ambacht’ wordt ook gezocht naar de wijze waarop bijvoorbeeld het Wilhelminapark kan bijdragen aan de verbetering van ons voedsel en de zoektocht naar voedselzekerheid.

C. Ontwikkelen Marktgericht met respect voor gebiedswaarden

De landgoederen Kapellebos, Elzenburg, Wolvenbos & Kaathoven hebben gemiddelde natuur- en cultuurhistorische waarde. Op deze landgoederen liggen de beste mogelijkheden voor het ontwikkelen en exploiteren van nieuwe economische dragers.

De Stichting wil indien mogelijk inspelen op (maatschappelijke) behoeften binnen de zorgsector. Een mogelijke ontwikkelrichting is de realisatie van woon-zorgcomplexen waar ouderen in stijl kunnen wonen en de benodigde zorg kunnen krijgen. Een andere mogelijke ontwikkelingsrichting is de realisatie van een zorghotel of revalidatiecentrum in de reguliere zorgsector. Hier kunnen mensen tijdelijk verblijven en herstellen alvorens zij weer naar huis gaan. In beide gevallen gaat het om relatief extensieve en kleinschalige ontwikkelingen, waarbij rust en groene ruimte een pre is. De vier landgoederen zouden deze ambiance uitstekend kunnen bieden.

De Stichting zal een samenwerking aangaan met een (zorg)partner die dit plan verder wil uitwerken, hierin wil investeren en op een (of meerdere) locatie(s) wil ontwikkelen. De Stichting zal hierbij niet optreden als hoofdaannemer, maar als medeontwikkelaar.

De Stichting stelt zich de komende vier jaar als doel om op twee landgoederen een dergelijk zorgcomplex te realiseren. De opbrengsten

die beschikbaar komen uit deze twee ontwikkelingen zijn voldoende om achterstallig onderhoud en herstelwerkzaamheden verspreid over verschillende gronden te financieren en in het onderhoud van het natuurgebied de Geelders. Tot slot is het wenselijk om reserves op te bouwen voor onverwachte (toekomstige) investeringen.

Algemeen

Voor alle gebieden geldt dat kan worden afgeweken van de beschreven ontwikkelingsrichting met concepten die een maatschappelijke bijdrage leveren en naast innovatief ook trendzettend zijn (voorlooptechniek).

Timing

Ontwikkelrichtingen A, B en C worden parallel opgestart, maar de hoogste prioriteit krijgt ontwikkelrichting C. Deze concepten zorgen namelijk voor cash flow om de in ieder geval A en ook een deel van B te financieren. Zie hiervoor het schema.

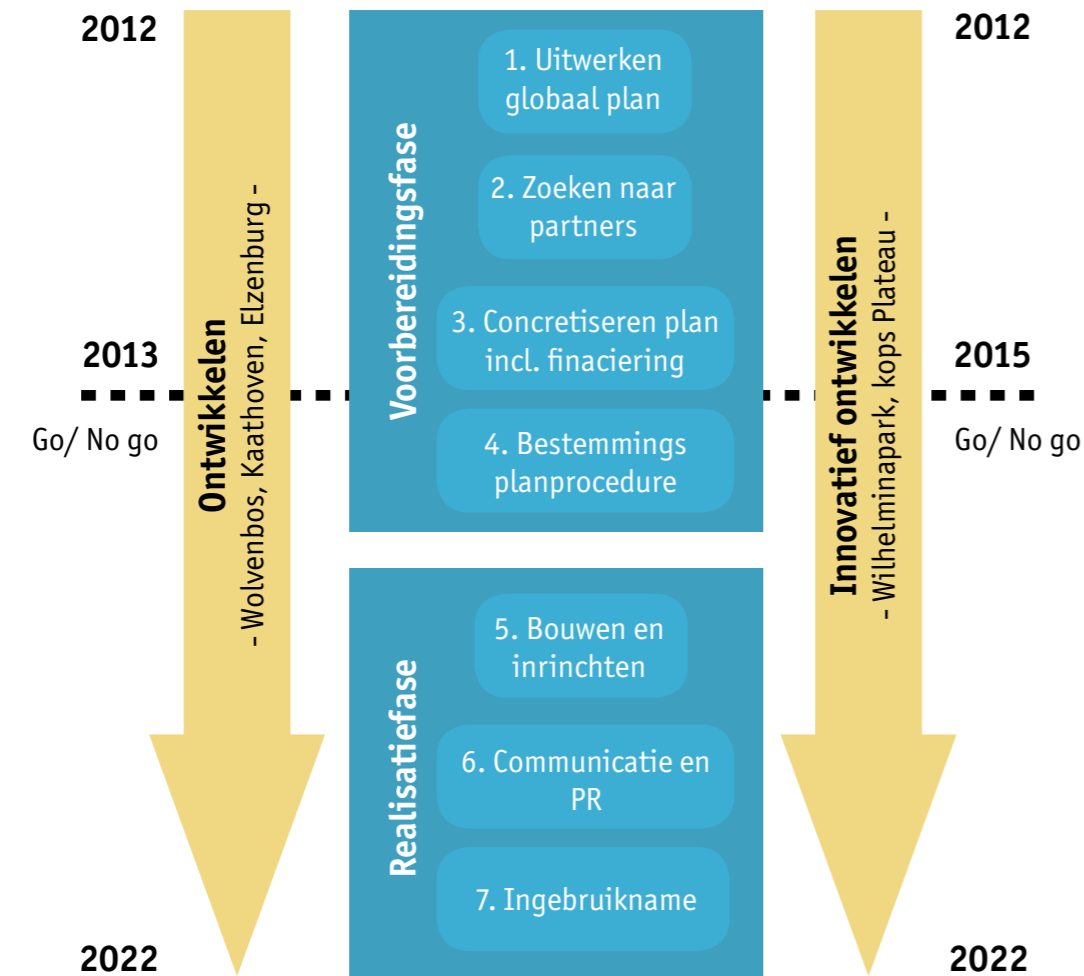
Bedrijfsmatig handelen

Om de doelstelling van de Stichting te behalen – het in standhouden van het particuliere eigendom voor minimaal 200 jaar, is een toekomstbestendig beleid vereist. De Stichting heeft inmiddels een aantal ontwikkelingen in gang gezet, maar zal zowel nu als in de toekomst gerund moeten worden met het oog op gezonde bedrijfsresultaten.



Hoe gaan we dat doen?

1. Ontwikkelpad



De Stichting stelt zich als doel dat binnen 10 jaar alle gewenste bedrijfsontwikkelingen zijn gerealiseerd. De prioriteit zal in eerste instantie komen te liggen op de ontwikkeling van twee zorgcomplexen. Het doel is om deze binnen 4 jaar te realiseren.

De stappen die hiervoor ondernomen moeten worden, zijn op te delen in twee fases. De voorbereidingsfase en de realisatiefase.

Vorbereidingsfase

Stap 1: Uitwerken globaal plan

Alvorens de Stichting op zoek gaat naar geschikte partners en investeerders, zullen de gewenste ontwikkelrichtingen globaal worden uitgewerkt. De ontwikkelrichting, de kaders, de verwachting van de partner en de rol van de Stichting bij de ontwikkeling en exploitatie, dienen duidelijk te zijn. Dit globale plan zal in een 'presentatiemap' worden geïllustreerd en kan als acquisitiemateriaal bij potentiële partners worden gebruikt. Voor het Kops Plateau en Wilhelminapark zijn deze al uitgewerkt, voor de zorgcomplexen worden deze nog opgesteld.

Stap 2: Zoeken naar concrete invulling

Voor de ontwikkeling van een lerend en belevend landgoed blijft de Stichting verantwoordelijk en gaat zij op zoek naar samenwerkingspartners en investeerders. Geschikte samenwerkingspartners en investeerders zijn bedrijven of instellingen uit het onderwijs, de zorg, re-integratie en/of recreatiesector.

Voor de ontwikkeling van twee zorgcomplexen gaat de Stichting op zoek naar investeerders en ontwikkelaars, die het voortouw willen nemen in deze ontwikkeling. Gedacht kan worden aan diverse zorginstellingen zowel in de reguliere als particuliere sector, als aan private equity partijen.

Stap 3: Concretiseren van plan en financiering

Samen met geschikte partners zal het globale plan nader worden vormgegeven. Niet alleen het concept, maar ook het bijhorende financiële plaatje (zowel investering als exploitatie) worden nader uitgewerkt.

Stap 4: Bestemmingsplan procedure

Wanneer het plan concreet is uitgewerkt, kan de planologische kant worden geregeld. Voor de lerende en ontdekkende landgoederen zal de Stichting hierin het voortouw nemen. Voor de ontwikkeling van twee zorgcomplexen zal het voortouw hiervoor mogelijk door de betreffende zorginstelling/ontwikkelaar worden gedaan.



Hoe gaan we dat doen?

2. Ontwikkeldbudget

Hieronder is een inschatting gemaakt van de kosten die nodig zijn voor het doorlopen van de voorbereidingsfase van het ontwikkelpad. De kosten die naar verwachting mogelijk zijn voor de realisatiefase, zijn op dit moment moeilijk in te schatten. Dit heeft enerzijds te maken hoe het concrete plan eruit ziet en welke investeringen door samenwerkingspartijen worden gedaan.

* Regulier onderhoudswerkzaamheden worden op dit moment niet uitgevoerd, vanwege het ontbreken van financiering

	Per Lerend landgoed	Per zorgcomplex	Totaal (2 lerende landgoederen en 2 zorgcomplexen)
Stap 1: Uitwerken van globaal plan	€ 0.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Stap 2: Zoeken van partners	€ 15.000,-	€ 10.000,-	€ 50.000,-
Stap 3: Concretiseren plan*	€ 25.000,-	€ 20.000,-	€ 90.000,-
Stap 4: Bestemmingsplan procedure*	€ 30.000,-	€ 30.000,-	€ 120.000,-
Totaal	€ 65.000,-	€ 70.000,-	€ 280.000,-

Go / No go momenten

Om de doelstelling te halen dat binnen 10 jaar de gewenste ontwikkelingen zijn gerealiseerd, is het van belang dat er 'spijkers met koppen' geslagen worden. Wanneer een traject vastloopt doordat bijvoorbeeld geen geschikte partners worden gevonden, de financiering niet kloppend gemaakt kan worden of planologisch niet tot het gewenste resultaat kan worden gekomen, zal het proces worden stop gezet. Op dat moment zal de Stichting opnieuw moeten kijken of zij haar ontwikkelrichtingen al dan niet zal bijstellen en een nieuw traject zal inzetten.

Voor de realisatie van de lerende landgoederen geldt dat er binnen 4 jaar (2015) een concreet en gedegen plan ligt, waarbij zicht is op een positieve planologische afronding.

Voor de realisatie van de zorgcomplexen geldt dat er binnen 1 tot 1,5 jaar (2013) een geschikte partner moet zijn gevonden waarmee het plan nader is uitgewerkt en waarbij zicht is op een positieve planologische afronding.

Realisatiefase

Stap 5: Bouwen en inrichten

Bij deze stap, gaat de schop dan ook echt in de grond en zullen de benodigde faciliteiten op het terrein worden aangelegd.

Stap 6: Communicatie en PR

Om de nieuwe ontwikkelingen een succes te laten worden, is communicatie en PR een belangrijk middel. Voor de lerende landgoederen zal met name de Stichting zelf hierin een belangrijke trekkers rol vervullen. Bij de zorgcomplexen zal deze communicatie ook grotendeels door de instelling zelf worden verzorgd.

Stap 7: Ingebruikname

De landgoederen, met hun nieuwe functie(s) worden als zodanig in gebruik genomen. Bij de zorgcomplexen zal dit geheel worden gedaan door de zorginstelling, die optreedt als exploitant. Bij de lerende landgoederen kunnen dit meerdere partijen zijn.

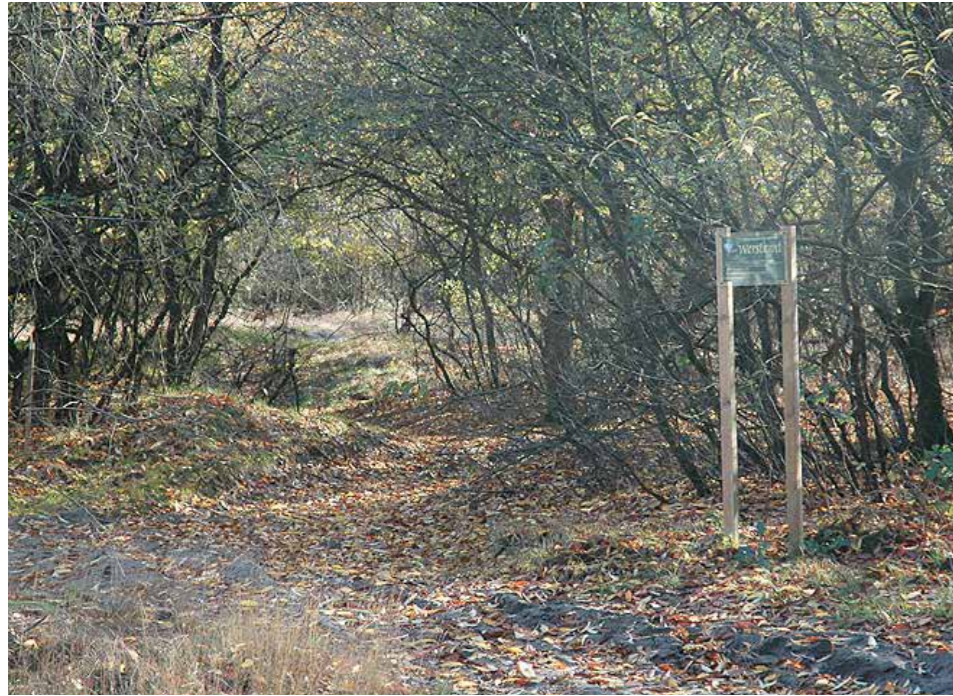


Hoe gaan we dat doen?

3. Jaarplannen

Elk jaar wordt een actieplan opgesteld. In dit jaarplan staan de concrete acties met bijhorende kosten voor dat jaar beschreven. Op deze manier wordt het meerjarenplan geconcretiseerd en wordt de voortgang bewaakt.





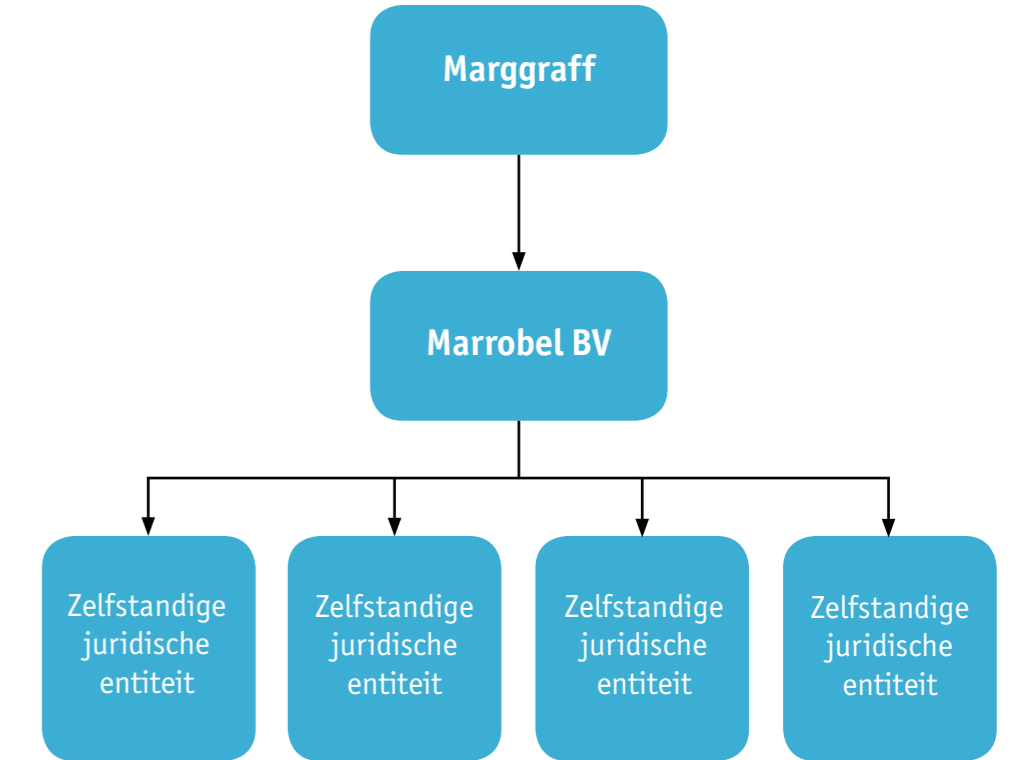
Hoe gaan we dat doen?

4. Organisatievorm

Uiteraard is het van groot belang dat de ontwikkelingen die in dit meerjarenplan plaatsvinden in een organisatiestructuur die hiervoor geschikt is. Onderstaande afbeelding illustreert de organisatieopzet zoals deze wordt beoogd.

De eigendommen zijn in het bezit van de Marggraff Stichting. De stichting is enig aandeelhouder van Marrobel BV. Tussen de Stichting en Marrobel BV is inmiddels een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Dit meerjarenplan komt voort uit de afspraken die in die overeenkomst zijn gemaakt.

Ontwikkelingen van de verschillende landgoederen brengen risico's met zich mee. Om te voorkomen dat de ene ontwikkeling invloed heeft op een andere, bijvoorbeeld als verwachte opbrengsten achterblijven, lijkt het in eerste instantie voor de hand te liggen dat er gewerkt wordt met verschillende juridische entiteiten per project. Hoe dit er in de praktijk echt concreet uit gaat zien, wordt te zijner tijd uitgewerkt met een juridisch adviseur.





Hoe gaan we dat doen?

5. Meerjarenplanning

2003- 2012 (gerealiseerd)

- Overlijden en begraven van Ewald Marggraff
- Afwikkelen belastingen
- In beeld brengen van alle gronden
- Subsidieaanvragen i.k.v. natuurbeheer SAN en SN
- Realisatie openstelling
- Overeenkomst met provincie en gemeenten
- Overeenkomst met de gemeente Vught
- Ontwikkelen ideeënschetsen
- Uitwerken Kopse Hof tot lerend landgoed
- Pilot Wilhelminapark als lerend landgoed
- Uitwerking Zionsburg
- Herziening van de pachtovereenkomsten
- Toetreding van Angeline Aghina in het bestuur
- Activeren Marrobel BV
- Overeenkomst tussen Marrobel BV en Stichting

2012 (nog te doen)

- Vaststellen meerjarenplan
- Uitwerken en vaststellen jaarplan 2013
- Bijpraten convenantpartners gemeenten en provincie
- Uitwerken nieuw convenant met gemeente Vught (totaalplan Zionsburg, Kapellebos en Elzenburg)
- Inrichten archief en administratie
- Continueren Kopse Hof
- Doorstarten Bestemmingsplanwijziging Wolvenbos / Kaathoven
- Continueren verkenningen t.b.v. Wilhelminapark

Doorkijk naar activiteiten 2013

- Aanstellen algemeen medewerker
- Afspraken maken met boekhouder en accountant
- Oplevering archief en administratie
- Instellen projectteams c.q. werkgroepen
- Uitwerken afsprakenkalender reguliere bijeenkomsten met het bestuur e.a.
- Eind 2013 uitwerken en vaststellen jaarplan 2014

Doorkijk naar activiteiten 2013

Vught

- Formaliseren werkgroep Vught
- Uitwerken totaalplan voor Zionsburg, Kapellebos, Elzenburg
- Uitwerken en ondertekening herzien convenant met gemeente Vught
- Opstarten bestemmingsplanprocedure en vergunningen
- Opstarten detailuitwerking totaalplan

Wilhelminapark

- Coördineren beheerwerkzaamheden op korte termijn:
 - Herstel van de sloten
 - Beheer en herstel van de lanen
 - Vervanging Amerikaanse Eik in de lane
 - Plaatsen afrastering langs snelweg
- Afronden bezwaarschrift gemeente Boxtel
- Continueren verkenning en uitwerking naar gewenste ontwikkeling
- Indien mogelijk instellen en formaliseren werkgroep Wilhelminapark

Geelders

- Beheer beperkt zich tot maatregelen gericht op de verkeersveiligheid
- Opstarten overleg met Staatsbosbeheer over eenheid van eigendom en beheer
- Opstarten ontwikkelen van het pand aan de Savendonksestraat tot informatiecentrum / beheerderswoning

Wolvenbos/Kaathoven

- Continuering bestemmingsplanwijziging
- Continuering zoektocht naar maatschappelijke functie
- Verwijderen asbest uit de boerderij

Kopse Hof

- Formaliseren werkgroep
- Continueren projectontwikkeling en uitwerking tot Lerend Landgoed

Panden en Boerderijen

- Naast de landgoedcomplexen en losse landbouwpercelen bezit de Stichting ook enkele panden en boerderijen. In 2013 wordt een plan opgesteld hoe om te gaan met deze panden en boerderijen, zowel op korte, middellange en lange termijn.



Margggraff