2. Advies Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen

Organisatie
Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (opgericht in 2021) is eigenaar van het Drentse dorp Veenhuizen - sinds 2021 UNESCO Werelderfgoed - en bezit 89 gebouwen. Hieronder bevinden zich 59 rijksmonumenten, waaronder 26 woonhuizen/wooncomplexen.

Advies
De Raad voor Cultuur (hierna: de raad) adviseert Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen niet aan te wijzen als professionele organisatie voor monumenten-behoud (hierna: POM). Zij voldoet niet aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (hierna: Sim).

Beoordeling
Samenvatting bevindingen:
Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen (hierna de Nieuwe Rentmeester) heeft eerder in 2022 een aanvraag tot aanwijzing als POM gedaan maar trok deze in.

De Nieuwe Rentmeester is opgericht door Stichting Het Drentse Landschap (hierna: Het Drentse Landschap) en de Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (hierna: BOEi). Beide organisaties zijn aangewezen als POM.

De Nieuwe Rentmeester bestaat nog geen vijf jaar en voorliggende aanvraag bevat noch vijf jaarverslagen noch vijf jaarrekeningen. Ondanks dat bij de POM-beoordeling de aanvrager moet kunnen aantonen dat de organisatie al vijf jaar professioneel opereert, blijkt uit de adviesaanvraag dat het niet indienen van vijf jaarverslagen de minister van OCW onvoldoende grond geeft om de aanvraag buiten behandeling te stellen en af te zien van het vragen van een beoordeling. Dat betekent dat de raad de aanvraag toch inhoudelijk heeft beoordeeld.

De Nieuwe Rentmeester leunt zwaar en structureel op haar twee oprichters. Dit is een bewuste keuze, getuige ook het toelichtende gesprek dat met de Nieuwe Rentmeester is gevoerd op 4 november 2025. Ook uit de manier waarop de Raad van Toezicht is ingericht blijkt dit nadrukkelijk de bedoeling: de twee oprichters zijn zowel toezichthouders als opdrachtgevers èn opdrachtnemers.

Voor visie en beleid ten aanzien van zowel haar organisatie als haar Werelderfgoedbezit verwijst de Nieuwe Rentmeester naar Het Drentse Landschap en BOEi. Hetzelfde geldt voor de structurele monumentspecifieke deskundigheid

en goed opdrachtgeverschap. De Nieuwe Rentmeester toont dit niet zelfstandig aan.

Daarnaast kan de Nieuwe Rentmeester haar financiële stabiliteit en continuïteit niet aantonen. Zij voldoet niet aan de vijfjaarstermijn en er is sprake van een krappe financiële positie. Tenslotte toont de organisatie niet aan dat tenminste de helft van de rijksmonumenten in haar bezit zich in goede staat bevindt.

Beoordelingscriteria:
De raad heeft de aanvraag van de Nieuwe Rentmeester getoetst aan de vijf beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 31 van de Sim, overeenkomstig de 'Werkwijze Raad voor Cultuur inzake advisering POM' van 8 augustus 2025.

1. De Nieuwe Rentmeester heeft aangetoond dat zij een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed heeft.

   In de vastgestelde statuten van 18 juni 2024 luidt de doelstelling van de Nieuwe Rentmeester:
   "De stichting stelt zich ten doel:
   a. in Nederland gelegen registergoederen, zijnde hoofdzakelijk monumenten in de zin van de Erfgoedwet 2016, in het bijzonder maar niet beperkt tot bouwwerken of onderdelen van bouwwerken betreffende de locatie Veenhuizen in de gemeente Noordenveld in eigendom of als zakelijk gerechtigde te verwerven en daarbij de kwaliteit van de werkzaamheden aan en de omgang met monumenten maximaal te borgen en deze op cultuurhistorisch verantwoorde wijze in stand te houden;
   b. het bevorderen van samenwerking tussen de diverse actoren op het gebied van behoud en beheer van monumenten, Nederlands erfgoed en andere architectonisch of historisch belangrijke bouwwerken of onderdelen van bouwwerken betreffende de locatie Veenhuizen in de gemeente Noordenveld en alles wat daar direct of indirect mee te maken heeft of kan hebben;
   c. het in het kader van het doel verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen;
   d. het geven van voorlichting en educatie over Veenhuizen en haar geschiedenis inzake de Koloniën van Weldadigheid. Dit mede in relatie tot de Unesco status van het erfgoed in Veenhuizen."

2. De Nieuwe Rentmeester heeft niet aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd.

   Om de borging van kwaliteit te kunnen bepalen let de raad op de volgende aspecten:

a. <u>De beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van en de werkzaamheden aan rijksmonumenten.</u>
De Nieuwe Rentmeester is opgericht in 2021 door Het Drentse Landschap en BOEi. Beide organisaties zijn aangewezen als POM. De Nieuwe Rentmeester is eigenaar geworden van het dorp Veenhuizen in de Drentse gemeente Noordenveld nadat dit was afgestoten door de Staat der Nederlanden.

In 2021 is Veenhuizen door UNESCO aangewezen als Werelderfgoed als onderdeel van de Koloniën van Weldadigheid (Veenhuizen, Frederiksoord, Wilhelminaoord en Wortel - België).

De Nieuwe Rentmeester heeft een directie en een Raad van Toezicht. Tot 1 juli 2024 bestond het bestuur van de Nieuwe Rentmeester uit de directeuren van Het Drentse Landschap en BOEi. Op 1 juli 2024 is het Raad van Toezichtmodel ingevoerd en is een externe directeur-bestuurder aangetreden. Sindsdien vormen de directeuren van Het Drentse Landschap en BOEi de Raad van Toezicht, waarbij de directeur van Het Drentse Landschap voorzitter is.

Statutair bestaat de Raad van Toezicht uit drie personen. Twee personen worden benoemd door respectievelijk Het Drentse Landschap en BOEi en hebben een plek voor onbepaalde tijd. Het derde, onafhankelijke lid wordt unaniem benoemd door de twee andere leden en is de voorzitter. Deze heeft een maximale zittingstermijn van negen jaar. Het streven is de Raad van Toezicht in 2026 uit te breiden met deze onafhankelijke voorzitter.

Het voorkomen van belangenverstrengeling en het borgen van de onafhankelijkheid van toezicht worden in de aanvraag niet benoemd. Er is sprake van een meerderheid van BOEi en Het Drentse Landschap in de Raad van Toezicht voor onbepaalde tijd, alle werkzaamheden worden uitbesteed aan en ingehuurd van de twee toezichthouders. De Nieuwe Rentmeester leunt zowel financieel als voor kennis en beleid volledig op haar twee oprichters en voor de gebouwde monumenten in het bijzonder op BOEi.

Het Drentse Landschap en BOEi hebben voor Veenhuizen een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De Nieuwe Rentmeester wordt hierin aangeduid als een gemeenschappelijk werkapparaat, wat volgens de raad iets anders is dan een zelfstandige organisatie.

De Nieuwe Rentmeester bezit 89 gebouwen en Veenhuizen is Werelderfgoed. Bij de aanvraag is geen ruimtelijk beleidsplan aanwezig.

Het beleidsplan *Hoofdlijnen beleid stichting dNR Veenhuizen* bevat geen (meetbare) doelstellingen en concrete projecten voor de komende jaren, noch een link met het *Management Plan* voor de gehele Koloniën van Weldadigheid voor UNESCO. De reflectie door de Nieuwe Rentmeester op de resultaten van het beleid van de afgelopen jaren is beperkt en er zijn nog weinig voorbeelden van planvorming. Ook treft de raad geen visie aan op klimaatadaptatie en duurzaamheid. De raad vindt de visie en het beleid te dun. Bovendien beschikt de organisatie, getuige de overgelegde cv's, in onvoldoende mate over eigen erfgoeddeskundigheid.

b. <u>De toepassing van de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten.</u>
De partners van de Nieuwe Rentmeester zijn over het algemeen ERM-gecertificeerde bedrijven of werken volgens de Kennis en Kunde-regeling.

c. <u>Planmatig onderhoud aan rijksmonumenten.</u>
De Nieuwe Rentmeester heeft voor haar rijksmonumenten een gedetailleerd meerjarenonderhoudsplan 2025-2034. Dit is echter nauwelijks gelinkt aan het beleidsplan.

d. <u>Verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij restauratiewerkzaamheden.</u>
Het is de raad niet duidelijk of de Nieuwe Rentmeester cultuurhistorisch onderzoek laat uitvoeren.

De raad concludeert dat de Nieuwe Rentmeester niet heeft aangetoond dat de kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden bij rijksmonumenten is geborgd.

3. De Nieuwe Rentmeester heeft niet aangetoond dat de professionele omgang met rijksmonumenten in de vijf jaar voorafgaand aan de aanvraag een structureel en consistent karakter heeft.

   Om positief beoordeeld te worden op dit criterium dient het totaalbeeld onder punt 2 positief te zijn en de vier aspecten structureel en consistent.

   De Nieuwe Rentmeester toont niet aan dat de professionele omgang met rijksmonumenten in de vijf jaar voorafgaand aan deze aanvraag een structureel en consistent karakter heeft. De raad constateert dat De Nieuwe Rentmeester niet voldoet aan dit criterium.

4. De Nieuwe Rentmeester heeft niet aangetoond dat zij financieel stabiel is.

   Financieel beheer:
   Vijf jaar is de periode waarover de organisatie jaarrekeningen dient te overleggen. Het is een representatieve periode om de stabiliteit te kunnen bepalen.

   Bij de aanvraag bevinden zich vier jaarrekeningen: van 2021 t/m 2024. Zij bevatten de controleverklaringen van de accountant, waar bij de controleverklaring over 2022 ook de controle over 2021 is meegenomen omdat dit laatste een verkort boekjaar betrof.

   Financiële stabiliteit en continuïteit:
   De Nieuwe Rentmeester beschikt over een gemengde financieringsmix, waarbij de inkomsten bestaan uit eigen verdiensten, subsidies en overige baten. De grootste inkomstenbron is het beheer van panden en terreinen.

   De Nieuwe Rentmeester meldt in haar aanvraag dat “in financiële zin 2024 het eerste redelijk normale jaar is, waar de jaren 2021 tot en met 2023 veel eenmalige stressfactoren bevatten”. Zonder nadere onderbouwing spreekt de Nieuwe Rentmeester de verwachting uit dat het positieve resultaat van 2024 ook het beeld is in de komende jaren.

   Hoewel het eigen vermogen nog negatief is, is dit ingecalculeerd en wordt dit opgevangen door afspraken met Het Drentse Landschap en BOEi, die op korte termijn zorgen voor voldoende liquiditeit.

   De financiële kengetallen van de Nieuwe Rentmeester laten in 2024 een voorzichtig herstel zien. De liquiditeit is in 2024 gestegen van 0,7 naar 1,0, wat duidt op een verbeterde korte termijn betaalcapaciteit. Ook de solvabiliteit is verbeterd van -0,6 naar -0,4. Het weerstandsvermogen is eveneens licht verbeterd, van -0,5 naar -0,4. De organisatie heeft geen hypothecaire leningen, wat de financiële risico’s beperkt. Er is wel sprake van beschikbare aandeelhoudersleningen tot een bedrag van maximaal 600.000 euro per aandeelhouder, welke in 2026 moeten worden terugbetaald. Eind 2024 is hiervan ruim 400.000 euro per aandeelhouder opgenomen door de Nieuwe Rentmeester, voor aflossing in 2026 lijken vooralsnog geen middelen beschikbaar. Het Drentse Landschap en BOEi hebben zich voor de lange termijn gecommitteerd en de Nieuwe Rentmeester geeft aan dat deze leningen zullen worden doorgezet. Beide afspraken zijn echter niet vastgelegd.

   De Nieuwe Rentmeester is onzeker over de (financiële) toekomst en meldt dat “alleen al de restauratie opgave optelt tot 18 miljoen euro waarvoor de

beschikbare middelen bij lange na niet toereikend zijn". De afhankelijkheid van externe financiering is erg groot. De raad constateert dat er tot dusver geen nieuwe verdienmodellen zijn ontwikkeld en dat onduidelijk is wat de strategie is bij tegenvallende inkomsten. De inkomsten lopen wel in lijn van de begroting, maar de doorontwikkeling van het ensemble staat stil. Gekeken naar de afgelopen vijf jaar is er één jaar positief. Er is geen sprake van financiële stabiliteit en continuïteit.

Naar het oordeel van de raad toont De Nieuwe Rentmeester niet aan dat er sprake is van financiële stabiliteit en continuïteit.

5. De Nieuwe Rentmeester heeft niet aangetoond dat ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is, in goede staat is.

   De Nieuwe Rentmeester heeft bij de aanvraag een overzicht gevoegd waaruit blijkt dat van de 59 rijksmonumenten zich 20 in zeer goede of in goede staat bevinden. Dat is minder dan de vereiste 50 procent. Daarnaast is de totstandkoming van de kwalificatie per object voor de raad niet navolgbaar.

Hoofdactiviteit

Indien een aanvrager bij de aanvraag heeft aangetoond dat het in stand houden van monumenten een hoofdactiviteit van de organisatie is, wordt dit vermeld in het aanwijzingsbesluit. Er is sprake van instandhouding van monumenten als een hoofdactiviteit wanneer structureel tenminste 40 procent van de feitelijke werkzaamheden hiermee verband houdt. Uit de aanvraag blijkt dat het grootste deel van de financiële middelen bij de Nieuwe Rentmeester gaat naar de instandhouding van monumenten.

De Nieuwe Rentmeester toont aan dat instandhouding van monumenten een hoofdactiviteit is.

Ingediende bescheiden

- Algemeen plan POM aanvraag
- Statuten
- Overzicht panden in eigendom en staat van onderhoud
- Hoofdlijnen beleid Stichting de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen
- cv's
- Overzicht vaste samenwerkingspartners, aannemers, architecten
- Voorbeeld Restauratieproject Oude Asserstraat + Plantsoenstraat
- Voorbeeld inspectierapport Wagenloods
- Meerjarenonderhoudsplan 2025-2034

- Visie van BOEi op kwaliteitsborging en -bevordering bij het restaureren, herbestemmen en onderhoud van Cultureel Erfgoed
- Meerjarenbeleidsplan Het Drentse Landschap 2021-2025
- Monumentenlijst Stichting De Nieuwe Rentmeester Veenhuizen 2025
- Jaarverslagen 2021 t/m 2024

Aanvullend
- 78 x inspectierapport
- Controleverklaring 2024 de Nieuwe Rentmeester Veenhuizen
- Directiebesluit BOEi Veenhuizen 2021
- Koopovereenkomst
- Kredietovereenkomst BOEi - Drentse Landschap - De Nieuwe Rentmeester
- Samenwerkingsovereenkomst Termijn 1 Veenhuizen
- Samenwerkingsovereenkomst Termijn 2 Veenhuizen
- Bijlage bij Service overeenkomst dNR BOEi HDL