

Landmark Trust: 50 años rescatando edificios históricos*

*Landmark Trust: 50 years rescuing historic buildings**

Caroline Stanford

Historiadora del Landmark Trust
Historian Landmark Trust



Palabras clave: arquitectura, preservación, beneficio público, la recaudación de fondos, disfrutar

El Landmark Trust es una organización benéfica del Reino Unido especializada en el rescate de edificios históricos en riesgo y en su restauración a los más altos estándares. Posteriormente, estos edificios son cedidos en alquiler vacacional para pagar los costes de su futuro mantenimiento. Fundada en 1965, el Trust gestiona una cartera de 200 edificios históricos en Inglaterra, Escocia y Gales, junto con unos pocos también en Francia, Italia y Bélgica. La mayoría de estos edificios no habría sobrevivido sin su ayuda. Este artículo explica el proceso de fundación del Trust y analiza su evolución hasta la actualidad.

*Texto original: inglés. Traducción al castellano: César Bargues Ballester



Keywords: architecture, preservation, public benefit, fundraising, enjoy

The Landmark Trust is a UK charity that specialises in rescuing historic buildings at risk and restoring them to the highest standards. They are then let for self-catering holidays to pay for future maintenance. Founded in 1965, the Trust now has a portfolio of 200 historic buildings in its care across England, Scotland and Wales, with a few also in France, Italy and Belgium. Most of these buildings would not have survived without its help. This paper explains the how the Trust was founded, and charts its progress to the present day.

*Original text: English. Spanish translation: César Bargues Ballester

El Landmark Trust es una fundación británica para la restauración de edificios, cuyo objetivo fundacional es salvaguardar edificios históricos en riesgo y ofrecer la oportunidad de pasar unas vacaciones en los mismos. Esta meta se persigue a través de un modelo empresarial singular de carácter social: Landmark recauda fondos para llevar a cabo la restauración de edificios por agentes externos, y como entidad benéfica (Landmark es una fundación sin ánimo de lucro) impulsa el beneficio público y cultural de estos edificios garantizando su supervivencia en el paisaje y motivando a todo el mundo a tener la experiencia de vivir en ellos de modo temporal como si fueran suyos. Miles de personas disfrutan cada año de los edificios. Las ganancias generadas mediante estas vacaciones, en régimen de sólo alojamiento, cubren las necesidades de mantenimiento y los costes de administración y gestión de Landmark.

Esta sencilla fórmula no ha cambiado desde que la institución fuera fundada cincuenta años atrás por un visionario filántropo llamado John Smith (1923-2007) y su mujer Christian. En 1965, Smith ya era activo en el mundo de la restauración arquitectó-

The Landmark Trust is a British buildings preservation trust. It exists to save historic buildings at risk and to enable everyone to live in them for holidays. This is done via a unique social business model: Landmark raises the money to carry out its restorations externally, as a charity (a trust, not-for-profit) passing on the public and cultural benefit of these buildings both by ensuring their survival in the landscape and by encouraging everyone to experience living in them for a while, as if their own. The income generated by these self catering holidays pays for the portfolio's maintenance and for Landmark's management overheads. In addition, thousands of people each year enjoy the buildings every year.

This simple formula has not changed since the charity was founded fifty years ago in 1965, by a visionary private philanthropist called John Smith (1923-2007) and his wife Christian. In 1965, Smith was already active in the building conservation world through involvement with the National Trust (a completely different organisation from Landmark). He had private wealth and

1. Un interior del Castillo de Astley, después de la intervención. Este salón principal llena el espacio del que fuera el gran salón medieval, arriostando muros antiguos de piedra con fábricas de ladrillo moderno y vigas de atado.
1. An interior at Astley Castle, after restoration. This main living area fills the space that was once the medieval great hall, tying together ancient stone walls with modern brickwork and tie beams.

nica a través de su participación en el National Trust (una organización completamente diferente de Landmark). Era rico y se preocupaba apasionadamente de la supervivencia de pequeños edificios históricos, a menudo con valor económico aparentemente nulo o negativo. Durante sus primeros veinticinco años, Landmark fue ampliamente financiada por el fondo privado fiduciario constituido por Smith: el Manifold Trust. Esta independencia financiera y el gusto personal forjaron el espíritu aventurero y la disposición para asumir riesgos en la salvaguarda de edificios que valían la pena, incluso cuando el resto del mundo había desistido de su rescate.

Los Smith viajaron a lo largo y ancho de Gran Bretaña buscando edificios en peligro de carácter romántico de todos los tipos y tamaños adecuados para el fin perseguido. Algunos, como el primer "landmark", fueron pequeñas casas de campo comunes y corrientes entonces vistas como anticuadas y desprovistas de interés, pero que daban testimonio de un modo de vida ya desaparecido. Otros fueron fuertes, construcciones extravagantes, castillos, torres; cualquier edificio que estuviera abandonado y

careed passionately about the survival of smaller, historic buildings, often with no obvious, or negative, economic value. For its first twenty five years, Landmark was largely funded by Smith's private trust fund, The Manifold Trust. Such financial independence and personal taste generated a buccaneering spirit and willingness to take risks on saving a worthwhile building, even when everyone else has given it up as beyond rescue.

The Smiths travelled Britain, looking out for suitably endangered and romantic buildings of all types and sizes. Some, like the very first Landmark, were unremarkable cottages then seen as old fashioned and uninteresting, but which bore witness to a vanished way of life. Others were forts, follies, castles, towers –anything left stranded, their restoration considered undesirable or unaffordable for mainstream modern life. In those early days, most of the buildings were acquired by purchase (not possible today with external funding) and their restoration was also funded by Manifold. Others were taken on as very long repairing leases, and a few were let on behalf of private



2



3

2. El Castillo de Astley es un antiguo enclave rodeado por un foso ocupado durante más de mil años. Fue devastado por el fuego en 1978 y estaba demasiado deteriorado para una restauración convencional.

2. Astley Castle in Warwickshire is an ancient moated site, occupied for more than 1,000 years. It was devastated by fire in 1978 and was too decayed for conventional restoration.

3. El esquema radical del Landmark para salvar el Castillo de Astley contempla insertar un alojamiento contemporáneo en las ruinas consolidadas.

3. Landmark's radical scheme to save Astley Castle inserted contemporary accommodation into the consolidated ruins.

cuya restauración se consideraba indeseable o prohibitiva para los cánones de la vida moderna. En los primeros tiempos, la mayoría de edificios se adquirían mediante compra (no posible hoy en día sin financiación externa), siendo su restauración también financiada por Manifold. Otros fueron aceptados a través de un contrato de arrendamiento a largo plazo con la reparación como contraprestación, y unos pocos fueron dejados en manos de propietarios privados. La nueva fundación atrajo rápidamente seguidores que buscaban reservar los edificios para sus vacaciones (Landmark no tiene un sistema de afiliación) y, a medida que el número de edificios se incrementaba, también crecía el número de usuarios, conocidos como Landmarkers.

Hacia 1990, Landmark había salvado y estaba operando un buen centenar de edificios, que generaban la suficiente masa crítica para permitir a la fundación funcionar con sus propios recursos, por lo que Sir John Smith (nombrado Sir por sus servicios a la restauración arquitectónica) se retiró de la participación activa.

Desde 1990, un gran cambio organizacional en Landmark ha sido el desarrollo de un equipo persistente y altamente eficaz para recaudar fondos provenientes, tanto de donantes privados y fundaciones como del Estado. Un factor característico que facilita la conservación de edificios en el Reino Unido es la existencia desde 1994 del Heritage Lottery Fund (HLF). El HLF

owners. The new trust quickly acquired followers willing to book its buildings for holidays (Landmark has never a membership scheme) and as the number of buildings increased, so too did the number of bookers, known as Landmarkers. By 1990, Landmark had saved and was operating well over a hundred buildings, which gave it sufficient critical mass to stand on its own feet, and Sir John Smith (by now knighted for services for building conservation), retired from involvement.

A big organisational change within Landmark since 1990 has been its development of a persistent and highly effective fundraising team, raising money from private donors and trusts as well as State sources. Another enabling characteristic for building preservation in the UK is the existence since 1994 of the Heritage Lottery Fund (HLF). The HLF injects £375million (around €540million) each year into heritage-related projects. While Landmark must bid for its share like any other applicant, there is no doubt that its more adventurous projects have been enabled by HLF support. There is no doubt either that sound economics and business discipline lie behind Landmark's success, whatever the romance and adventure of its conservation work. Its sound business model, helped by its charitable status

inyecta 375 millones de libras (alrededor de 450 millones de euros) cada año en proyectos relacionados con el patrimonio. A pesar de que Landmark tiene que realizar una oferta para su participación como cualquier otro candidato, indudablemente los proyectos más aventurados han tenido lugar gracias al soporte económico del HLF. Tampoco existe la menor duda de que tras el éxito de Landmark subyace una sólida disciplina económica y de negocios con independencia de su romanticismo e instinto de aventura en su tarea de restauración. Su sólido modelo de negocio, asistido por su estatus de entidad benéfica que le exime del pago del Impuesto sobre el Valor Añadido en el Reino Unido, permite por lo general que Landmark decida su propio destino incluso en tiempos de recesión.

Hoy, una oficina central de aproximadamente 35 empleados y un equipo de mantenimiento y jardineros a nivel nacional atiende 195 edificios, la mayoría de los cuales se habrían perdido sin la intervención de Landmark. Cada año, Landmark añade dos o tres nuevos edificios restaurados a su cartera. En el más pequeño puede dormir una persona, en el más grande dieciocho. La fundación todavía recibe más de cien propuestas por año para proyectos potenciales, siendo el singular papel que desempeña el Landmark en la conservación de edificios históricos en Gran Bretaña más necesario que nunca.

which exempts it from Value Added Tax in the UK, allows Landmark mostly to steer its own destiny, even in times of recession. Today, a Head Office of around 35 staff and a nationwide team of housekeepers and gardeners care for 195 buildings, almost all of which would have been lost without Landmark's intervention. Each year, Landmark adds two or three new restorations to its portfolio. The smallest sleeps just one person, the largest eighteen. The trust still receives well over a hundred approaches a year for potential projects and Landmark's unique role in the conservation of Britain's historic buildings is as necessary as ever. With no dedicated funds of its own, Landmark can no longer be able to buy buildings unless acquisition funds become available externally. Most new projects are therefore taken on by a long repairing lease (60 years+). Landmark's projects must fulfil three simple criteria: is it at risk; is it in some way important, and is it somewhere people will want to spend a holiday. Landmark often works in partnership with other charitable trusts, its holiday operation providing a building with a new use to help its financial future. Landmark's buildings invariably achieve year round occupancy from 65-100%. From a technical point of view, there are almost no structures

Sin recursos propios dedicados a este fin, Landmark ya no puede comprar edificios a menos que los fondos para la adquisición vengan de fuentes externas. Por tanto, la mayor parte de los nuevos proyectos son emprendidos bajo la fórmula de arrendamiento a largo plazo con reparación en concepto de contraprestación (durante 60 años o más). Los proyectos de Landmark deben cumplir los siguientes tres simples requisitos: estar en riesgo, ser en algún modo importante y ser un lugar donde la gente desee pasar sus vacaciones. A menudo Landmark trabaja en asociación con otras entidades benéficas, proporcionando un edificio con un nuevo uso para la financiación futura de su mantenimiento mediante su oferta como destino de vacaciones. Los edificios de Landmark alcanzan entre el 65% y el 100% de ocupación anual invariablemente.

Desde un punto de vista técnico, casi no existen estructuras tan deterioradas como para no permitir su uso nuevamente, siempre y cuando su importancia -ya sea arquitectónica, histórica o cultural- sea suficientemente atractiva como para desarrollar un programa de recaudación de fondos y atraer visitantes que quieran reservar el lugar para sus vacaciones. Landmark ha intervenido en ruinas sin cubierta como Dolbelydr y las ha devuelto a la vida a través de un riguroso estudio arqueológico del edificio y un meticuloso proceso de reparación. Este trabajo también ayuda a salvaguardar

too dilapidated to be put back into use, provided their significance—whether architectural, historic or cultural—is sufficiently compelling to build a fundraising case and attract people to book the place for a holiday. Landmark has taken on roofless ruins like Dolbelydr and brought them back to life through a rigorous process of building archaeology and meticulous repair. The work also helps ensure traditional craft skills, and materials are carefully selected to match or complement the primary fabric, while at the same time ensuring complete honesty of intervention. Landmark's conservation approach is essentially the British conservation orthodoxy, according to the tenets of John Ruskin and William Morris of allowing the age of a building to speak. Rather than pack in as many beds as possible, larger Landmarks often have whole floors left empty and unfurnished, for visitors to explore.

In 2012, Landmark's project to rescue Astley Castle in Warwickshire received the ultimate accolade of the Royal Institute of British Architects' annual Stirling Prize for 'the building that has made the greatest contribution to the evolution of architecture' in the past year. This scheme sensitively melded contemporary design with a castle ruin. Materials were honestly used in the



4



5

4. Dolbelydr es una importante casa señorial de finales del siglo XVI en Gales del Norte. Era una ruina sin techo antes de la restauración realizada por el Landmark.

4. Dolbelydr is an important late 16th century gentry house in North Wales. It was a roofless ruin before restoration by Landmark.

5. Dolbelydr después de la restauración. Se reemplazaron las vigas originales de la cubierta y se enlució toda la casa con el tradicional encalado blanco.

5. Dolbelydr after restoration. Original roof timbers were replaced where possible and the whole house coated with traditional white limewash.

6. La Piña, una construcción fantástica en Escocia, había caído en desuso y estaba en seria decadencia cuando fue asumida por el Landmark Trust.

6. The Pineapple, a folly in Scotland, had fallen out of use and was in serious decay when it was taken on by the Landmark Trust.

7. Después de la restauración el fino trabajo en piedra de la Piña brilla como el oro con la luz del sol. Se ha convertido tal vez en la fantasía construida mejor conocida y más querida de Gran Bretaña.

7. After restoration, the Pineapple's fine stonework glows golden in the sunlight. It has become perhaps Britain's best known and best-loved folly.

técnicas tradicionales artesanales y está basado en la cuidadosa selección de materiales para integrar o complementar la fábrica original, al mismo tiempo que se garantiza la honestidad de la intervención. La filosofía de restauración de Landmark surge esencialmente de la ortodoxia restauradora británica, de acuerdo con los principios de John Ruskin y William Morris de dejar a la antigüedad de un edificio que hable por sí misma. En lugar de colmatar el espacio con el mayor número de camas posible, los edificios más grandes de Landmark a menudo disponen de pisos enteros vacíos y sin amueblamiento para que los visitantes los exploren. En 2012, el proyecto de Landmark para recuperar el castillo de Astley en Warwickshire recibió la máxima distinción en el premio anual Stirling del Royal Institute of British Architects por “el edificio que ha hecho la máxima contribución a la evolución de la arquitectura” durante el año anterior. Los materiales se usaron honestamente en la mejor tradición Art & Crafts siguiendo un diseño contemporáneo. El proyecto fue un triunfo de la perseverancia de Landmark: salvar un sitio testigo de más de mil años de ocupación. Muchos de sus proyectos son más convencionales, pero el castillo de Astley consolida la reputación de Landmark como una organización que no se rinde. La mayoría de los edificios de Landmark se sitúan en Inglaterra, Escocia y Gales. Hay también un puñado en Italia, cuyo origen radica en el propio interés de John Smith por este país, que incluye una villa paladiana, Villa Saraceno, adquirida y restaurada en los años noventa. La mayor parte de los edificios italianos tienen una conexión cultural con Gran Bretaña, como ocurre con el único

best, self-confident Arts & Crafts tradition in a modernist design. The project was a triumph of persistence by Landmark, to save a site that had seen more than a thousand years of occupation. Most of its projects are more conventionally conserving, but Astley Castle cements Landmark's reputation as an organisation that does not give up. Almost all Landmark's buildings are in England, Scotland and Wales. There are also a handful in Italy, originating in John Smith's own enjoyment for the country. These include a Palladio villa, Villa Saraceno, which was acquired and restored in the 1990s. Most of the Italian buildings have a British cultural connection, as does Landmark's sole site in France (the Windsors' former country residence outside Paris) and new site at Hougoumont Farm at Waterloo in Belgium.

Landmark receives many approaches from other countries in Europe and beyond, asking whether its model can be extended to help buildings at risk elsewhere. Sadly, the answer is usually 'no' to a direct extension of operational territory for the Land-

enclave que Landmark posee en Francia la residencia de campo de los Windsors en las afueras de París) y un nuevo recinto en la Granja de Hougomont en Waterloo, Bélgica.

Landmark recibe muchas consultas de otros países de Europa y otros continentes, preguntando si su modelo se puede aplicar para ayudar edificios en riesgo en otro lugar. Tristemente, la respuesta es normalmente no, desde el punto de vista de una expansión territorial del Landmark Trust en sí mismo. Landmark depende en gran medida de la estructura de financiación en el Reino Unido para llevar a cabo sus trabajos de restauración y de su infraestructura operacional para asegurar los altos estándares y la calidad de sus edificios así como su correspondiente mantenimiento.

Sin embargo, no hay razón por la que el modelo de Landmark no pueda ser reproducido en otros países, aunque necesitaría de la figura de John Smith o de una muy grande suma global inicial para financiar restauraciones que no se base en el cálculo del rendimiento esperado de la inversión. La exención del Impuesto sobre el Valor Añadido que las entidades benéficas disfrutaban en el sistema impositivo británico es un elemento fundamental del modelo. Sin estos factores, un “Landmark Trust” en cualquier parte sufriría para alcanzar la masa crítica necesaria para cubrir sus propios gastos de administración, gestión y operación.

No importa cual sea su país de origen, hoy todo el mundo puede disfrutar alojándose en casi 200 edificios históricos en Gran Bretaña y otros países, todos ellos edificios que podrían haberse perdido si no hubieran sido salvados por la singular organización que representa el Landmark Trust. 🏛️

mark Trust itself. Landmark relies heavily on the UK funding structure to carry out its restorations, and upon its own operational infrastructure to ensure the high standards and quality of its buildings and maintenance.

There is no reason why the Landmark model could not be replicated in other countries –but it would take a John Smith figure or an very large initial lump sum to fund restorations upon which no Return On Investment calculation is ever made. The ongoing VAT exemption that charitable status enjoys under the UK tax system, is also critical to the model. Without these factors, a ‘Landmark Trust’ elsewhere would struggle to attain the critical mass needed to cover its own overheads and operation. But no matter what your country of origin, today everyone can enjoy staying in nearly 200 historic buildings in Great Britain and beyond, all buildings that could have been lost forever had they not been saved by the unique organisation that is the Landmark Trust. 🏛️



6

