

 [Bekijk dit artikel in de digitale krant](#)

Belangstelling van nieuwe rijken groeit: Landgoed is veilige haven voor geld

Landgoederen vertegenwoordigen vaak een enorm vermogen, vooral vanwege hun omvang. Generaties lang zijn ze soms in eigendom van dezelfde familie. Als die ervan af wil, is dat vaak moeilijk want wie kan het betalen én exploiteren? Maar de belangstelling stijgt: nieuwe rijken zien in een landgoed een veilige haven voor hun vermogen.

Theo Haerkens 13 november 2021, 16:44



Lakenvelder koeien op landgoed Mariënwaerd bij Beesd in de West-Betuwe.

(beeld Theo Haerkens)

Ingenieurs- en adviesbureau Antea Group heeft landgoed Alvershool bij Nuenen aangekocht. ‘Niet erg gebruikelijk voor een commerciële onderneming, maar het past bij de duurzaamheidsdoelstellingen van ons bedrijf’, legt Marijke Frielink, adviseur en change manager duurzaamheid uit ‘het is deel van ons strategisch plan. We zijn er een tijd naar op zoek geweest.’

Artikel gaat verder onder de advertentie

‘Eerder trok een landgoed dat te koop stond een paar kijkers, nu tientallen.’

Het bureau, dat wereldwijd 3500 man personeel telt, zoekt met de eigen duurzaamheidsdoelen aansluiting bij de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Daarnaast wil Antea Group het negen hectare grote terrein, ongeveer tachtig procent bos en verder heide, gebruiken om bijvoorbeeld onderzoek te doen naar de klimaatbestendigheid van bomen: Welke soort is bestand tegen de verandering van het klimaat en kun je het beste aanplanten?

Ook particulieren tonen in toenemende mate belangstelling voor de aankoop van een landgoed, vertelt makelaar en rentmeester Paul Bakker uit Almkerk, die de verkoop van Alvershool begeleidde. Maar anders dan de Antea Group kijken zij naar de fiscale aspecten ervan. Voor particulieren gelden andere regels dan voor bedrijven, stichtingen en verenigingen.

Bemiddelde particulieren hebben de laatste jaren de Natuurschoonwet uit 1928 herontdekt. Die werd indertijd in het leven geroepen om te voorkomen dat landgoederen uit elkaar vallen als ze van de ene generatie naar de volgende

gaan. ‘Over een NSW-landgoed hoeft geen vermogensrendementsheffing of successierecht te worden betaald’, legt hij uit. Dat is belangrijk, want zonder die status is een erfgenaam soms gedwongen een deel van de landerijen te verkopen om de fiscus vijftwintig procent te kunnen betalen en dan valt het landgoed uiteen. ‘Ook geldt er een korting van dertig, veertig procent op de onroerende zaakbelasting voor de opstallen.’

Tegenover deze voordelen staan ook verplichtingen. Een NSW-landgoed moet minimaal vijf hectare – tien voetbalvelden – meten, voor een derde uit bos bestaan en dient ten minste 25 jaar in stand te worden gehouden. Ook moet het publiek toegankelijk zijn. Bakker relateert: ‘Als je tien hectare hebt, vindt niemand het gek dat je één hectare rondom je huis niet open stelt.’

Volgens Bakker zijn nieuwe rijken geïnteresseerd in een landgoed om een deel van hun geld veilig te stellen of om de natuur te beschermen en de biodiversiteit te bevorderen. Maar ze ontleneren ook status aan het bezit ervan. Hij meldt dat er ‘met enige regelmaat’ naar landgoederen wordt gevraagd. Het aantal NSW-landgoederen schat hij op zo’n vijfhonderd en dat groeit ‘gestaag, met enkele procenten per jaar’.

Exacte cijfers kunnen de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters – ‘Grond is emotie’ – noch de Federatie Particulier Grondbezit, met 1600 leden goed voor 200.000 hectare grond, niet geven. Wie een landgoed koopt is niet verplicht lid te worden. Bovendien zijn vermogenden, denk aan mensen uit de *Quote-500*, aan hun privacy gehecht.

corona

Rentmeester en makelaar Pieter Witte, actief in de Achterhoek, merkt vooral belangstelling van gefortuneerde stellen uit het westen van het land. ‘Door corona werken mensen meer thuis en een directeur die in Amsterdam, Den Haag of Aardenhout woont, heeft ontdekt dat hij voor zijn werk kan volstaan met één dag op kantoor.’ Wie zijn villa in de Randstad te gelde maakt, kan hier met de opbrengst een

landhuis of landgoed met een beperkte omvang aanschaffen. 'De laatste anderhalf jaar is echt sprake van een omwenteling', signaleert hij.

'Er is veel meer interesse en er wordt aanzienlijk meer betaald voor monumentaal erfgoed: wat eerder tweeënhalf miljoen opbracht, haalt nu drieënhalf tot vier miljoen. Eerder trok een landgoed dat te koop stond een paar kijkers, nu zijn dat er tientallen, vaak vijftigers of zestigers die nog één keer een sprong willen maken op de woningmarkt. Tegelijkertijd willen ze iets doen voor de natuur of ze denken aan alternatieve landbouw, zoals een voedselbos.'

Ook kan een landgoed mantelzorg gemakkelijker maken, vult Raymond van der Heijden van Makelaar Lelieveld in het Brabantse Oisterwijk aan. Hij ziet 'een zekere gretigheid' om een landgoed tot tien hectare te bemachtigen. 'Het mag niet te geïsoleerd liggen, ondernemers en managers bij grote techbedrijven in Eindhoven willen snel bij het vliegveld kunnen komen.'

Rentmeester Bernhard Leemans van DVC Makelaars in Amersfoort onderschrijft dat de belangstelling voor 'kleine én grote' landgoederen toeneemt. 'De NSW-status is wenselijk maar niet maatgevend', ziet hij. 'Vermogenden die weinig of geen rendement behalen op hun geld of zelfs negatieve rente betalen, vrezen dat een groot deel van hun kapitaal naar de fiscus gaat als zij komen te overlijden.' Een landgoed, zeker één met de fiscaal-vriendelijke NSW-status, is dan een mooie manier om vermogen over te dragen. 'Het is niet zo vrij verhandelbaar als aandelen, maar fungeert wel als spaarvarken voor de kinderen en dat is het belangrijkste.'

Natuurbehoud en duurzaamheid spelen een rol, net als de mogelijkheid om helemaal vrij buiten te wonen, is zijn ervaring. 'Dat is niet voorbehouden aan vijftigers en zestigers. Ook veertigers en zelfs dertigers die op de beurs of in de ICT snel zeer vermogend zijn geworden, tonen belangstelling. Zij willen met hun geld iets zinvol en duurzaam doen.'

Deze nieuwe rijken kunnen zich een groot landgoed misschien wel veroorloven, maar vinden dat niet altijd het aantrekkelijkst omdat het beheer 'gedoe' oplevert. 'Dat is best een uitdaging', bevestigt hij. 'Al zijn dat misschien ook wel de mensen die in staat zijn een landgoed met jachtopziener, bosbeheerders, tuinlieden en ander personeel te runnen.'

schouderklopje

Het voordeel van een groot landgoed is dat het niet uitsluitend een kostenpost hoeft te zijn en 'economische dragers' heeft: boerderijen en landbouwgrond die verpacht kunnen worden en ruimten die verhuurd kunnen worden voor bijeenkomsten. 'Een landgoed kan ook zelf activiteiten organiseren al word je er nooit rijk van.' Kleine landgoederen 'een groot perceel met dikwijls monumentale opstallen' kosten voornamelijk geld vanwege onderhoud en restauraties. Witte daarover: 'Als je de kosten beperkt weet te houden of op nul uitkomt, krijg je een schouderklopje!'

Bakker noemt de Heerlijkheid Mariënwaerd in de West-Betuwe een goed voorbeeld. Het verhuurt zalen, verkoopt in de landgoedwinkel eigen biologische producten naast streekproducten, houdt er een grand café op na en organiseert jaarlijks een landgoedfair, al kon die dit jaar vanwege de pandemie niet doorgaan.

Wie dat wil kan ook zelf een boerenbedrijf kopen dat niet verder kan en er een landgoed stichten. Maar dat vergt tijd en energie en is de maar vraag waar je het geld vandaan voor de afwaardering van landbouwgrond naar natuurgebied. De provincie Noord-Brabant heeft daar een potje voor en legt tachtig procent van het verschil bij, tenminste als het nieuwe landgoed deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, aldus Bakker.

Zo is het echter niet overal en Leemans acht lang niet zeker dat rijk of provincies voor die kosten willen opdraaien. 'De voorwaarden zijn begin dit jaar nog aangescherpt. De politiek wil wel dat agrarische grond wordt omgezet in natuur, maar heeft nog geen stappen gezet. Ik heb heel wat initiatieven zien stranden.'

prijzen van landgoederen

Landgoederen omvatten vaak tientallen tot honderden hectaren grond. Het zijn kostbare bezittingen, dikwijls generaties lang in de familie zijn. Daarom kost het eigenaren moeite er afstand van te doen zelfs als het een kostenpost is geworden.

De prijzen worden deels bepaald door de locatie: bereikbaarheid blijft van belang.

Voor landbouwgrond wordt ruim 60.000 euro per hectare gerekend en voor natuurgebied tot zo'n 20.000 euro. Grote waterpartijen leveren minder op. Hoe groter het landgoed, hoe gunstiger de prijs per hectare, maar hoe hoger het totaalbedrag.

Een kasteel of landhuis maakt het kostbaarder.

Rentmeester en makelaar Bakker: 'Zelfs een bouwval blijft van waarde.'

De waarde van landgoederen fluctueert maar houdt de inflatie bij, is de ervaring.