

Het landgoed als de nieuwe toplokatie

Nederland heeft een gebrek aan hoogwaardige woon- en werkmilieus, vooral in het westen van het land. Nieuwe buitenplaatsen en landgoederen kunnen daar verandering in brengen. De gewijzigde Natuurschoonwet en groene beleggingsfondsen scheppen daarvoor nieuwe mogelijkheden.

- Henk Donkers

11 april 1996

De oude buitenplaatsen en landgoederen zoals die in de 17e tot en met begin 20e eeuw gesticht werden, zijn hoogtepunten in de landschappelijke ontwikkeling van Nederland. Ze oefenen een grote aantrekkingskracht uit op recreanten en op mensen die in het groen willen wonen en werken. Veel bestaande buitens zijn inmiddels veranderd in restaurants, hotels, congrescentra, kantoren of appartementcomplexen. De vraag naar groene vestigingslocaties is groot en groeit nog steeds, vooral in de nabijheid van grote steden. Gebieden als de Vechtstreek, het Gooi, de Utrechtse Heuvelrug en het duingebied tussen Haarlem en Den Haag, waar veel buitenplaatsen liggen, verliezen echter hun aantrekkelijkheid als ze verder worden volgebouwd. Daarom speuren projectontwikkelaars in het Groene Hart, Noord-Brabant, het rivierengebied en Oost-Nederland naarstig naar locaties voor nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Ze maken daarbij gebruik van de vestigingsmechanismen die bij de oude buitenplaatsen ook al een rol speelden: private investeringen in kwalitatief hoogstaande vestigingsmilieus op landschappelijk aantrekkelijke plaatsen die goede verbindingen met steden hebben.

De overheid weet er nog niet goed raad mee. Enerzijds is zij bang voor een sluipende en ongecontroleerde suburbanisatie; anderzijds erkent zij dat nieuwe landgoederen de ruimtelijke kwaliteit kunnen verbeteren. In de Randstad en de Stedenring Centraal-Nederland zouden nieuwe landgoederen kunnen bijdragen tot een internationaal wervend vestigingsklimaat, in het perifere platteland zouden zij een impuls kunnen zijn voor de leefbaarheid en de plattelandsvernieuwing.

Vorig jaar kwam het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) met de discussienota Visie Stadslandschappen. Eén van de zes delen is gewijd aan nieuwe buitenplaatsen, omschreven als complexen van gebouwen en voorzieningen (woningen, kantoren, bedrijven, parkeerterreinen, wegen) in een parkachtig landschap. De nieuwe buitenplaatsen kunnen volgens de nota de 'amorfe verdichting (een gevolg is van huidige ongestuurde verspreide verstedelijking) van het landelijk gebied voorkomen' en 'identiteitsloze en gedegradeerde gebieden opwaarderen'. In de nieuwe buitenplaatsen zouden (dure) woningen kunnen komen, kantoren en (schone) bedrijven of activiteiten die gedijen in rust en afzondering zoals onderzoeksinstellingen, opleidingscentra en gezondheidsklinieken. Sommige nieuwe buitenplaatsen zouden hun identiteit kunnen ontleen aan toeristische attracties als een exotisch dierenpark, of (aanvullende) inkomsten kunnen halen uit voorzieningen als zwemplassen, (natuur)campings of klimwanden.

Om op ideeën voor de uitvoering te komen schreef het ministerie van LNV samen met dat van VROM de Prijsvraag Nieuwe Landgoederen uit. Landgoederen zijn grote buitenplaatsen, die behalve door een park ook omringd kunnen zijn door landbouwgrond of bos. De inzenders moesten plannen ontwikkelen voor de inrichting en realisatie van twee nieuwe landgoederen, één

in de Randstad en één daarbuiten. De prijsvraag werd gewonnen door Heidemij Advies. Dit Arnhemse ingenieursbureau ontwikkelde plannen voor landgoederen in de Haarlemmermeer en Zuid-Oost-Drenthe waar de boorlokaties van de NAM gesaneerd moeten worden.

Rentmeester Benny van Dasselaar van de afdeling Beheer en Grondzaken van Heidemij Advies was daarbij betrokken. De Heidemij heeft veel ervaring met het beheer van bestaande landgoederen. Van Dasselaar: “Met 25 rentmeesters beheren we 38.000 hectare aan landgoederen. In mijn geval loopt dat uiteen van 20 hectare louter bos tot een landgoed van 380 hectare met een kasteel, drie boerderijen en acht woningen. Vroeger deed de Heidemij vanuit zijn traditie van ontginnen, boompjes planten en kappen vooral aan exploitatiebeheer. Nu ligt de nadruk op vermogensbeheer, waarbij we ervoor moeten zorgen dat het vermogen op de lange termijn in stand blijft of groeit.”

Bij de Heidemij ontstond het idee van nieuwe landgoederen eind jaren '80. Van Dasselaar: “In het kader van de McSharry-regeling konden akkerbouwers subsidie krijgen voor de aanplant van bos. Vooral in Noord-Nederland werd daar gebruik van gemaakt. De bosaanplant liep vaak via ons. Wij vroegen de subsidies aan, regelden dat de aanplant planologisch rond kwam en verzorgden de aanplant. Vaak mocht er namelijk helemaal geen bos aangeplant worden omdat het gebied volgens het bestemmingsplan 'open agrarisch' moest zijn. Wij vroegen dan namens boeren ontheffing aan. De eerste percelen zijn rücksichtlos ingeplant. Later zijn we ons gaan afvragen of er niet meer van te maken was. Bijvoorbeeld door een boerderij te rangschikken onder de Natuurschoonwet wat allerlei fiscale voordelen oplevert. Of door in dat nieuwe bos een camping te ontwikkelen of een lokatie voor luxe woningen. Zo ontstond het idee van nieuwe landgoederen.” Akkerbouwer Bob Rossingh in het Drentse Borger is de perfecte belichaming van deze ontwikkeling. Eind jaren '80 nam hij de rigoureuze beslissing om zijn hele bedrijf van 90 hectare onder de braaklegregeling te laten vallen waarmee EU-landbouwcommissaris McSharry de overproductie wilde beperken. Rossingh koos voor bosbouwbraak en plantte zijn hele bedrijf in met snelgroeiende houtsoorten: 77 hectare populier en 13 hectare fijnspar. Voor het aanplanten kreeg hij een kostendekkende subsidie van een kleine 3.000 gulden per hectare. Omdat het bos hem de eerste tijd niets oplevert, ontving hij een inkomenscompensatie voor een periode die - afhankelijk van houtsoort en perceel - uiteenloopt van 15 tot 25 jaar. Thans bedraagt de jaarlijkse inkomenscompensatie 1.853 gulden per hectare. Rossingh koos destijds voor tijdelijk bos: “Ik wilde een waardedaling van mijn grond voorkomen en na het rooien van mijn bomen weer gewoon aardappelen en graan kunnen telen. Daarom heb ik ontheffing van herplantplicht aangevraagd en gekregen voor een periode van 40 jaar.”

De waardevermindering van de grond is het grote obstakel bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en de aanleg van nieuwe bossen. Van Dasselaar: “Als bomen ouder zijn dan 15 jaar, krijg je namelijk duurzaam bos. Dat valt onder de Boswet. Die zegt dat bos bos moet blijven. Als je een perceel kapt, moet je het dus opnieuw beplanten. Je mag het dus niet meer voor andere doeleinden gebruiken. Bosgrond is echter hooguit één gulden per vierkante meter waard, landbouwgrond een veelvoud daarvan. Als je van landbouwgronden dus duurzaam bos wilt maken, moet je een flink vermogensverlies compenseren. Dat kan door op een deel van de grond huizen te bouwen of bedrijven te vestigen. Die stukken krijgen dan een veel grotere waarde waarmee je de vermogensklap kunt opvangen.”

Van Dasselaar schrijft een rekenvoorbeeld op zijn white board. “Stel, je koopt 20 hectare landbouwgrond voor 40.000 gulden per hectare. Als je daar duurzaam bos van maakt, lijdt je een vermogensverlies van 20 keer 30.000 gulden, want een hectare bos is maar 10.000 gulden waard. Dat vermogensverlies kun je compenseren door bijvoorbeeld twee hectare een andere bestemming te geven en voor meer dan 600.000 gulden te verkopen. Als je toestemming krijgt

om daar huizen, appartementencomplexen, kantoren, opleidingscentra, gezondheidsklinieken of bedrijven te bouwen, is dat mogelijk.”

Rossingh past zo'n constructie toe bij een nieuw landgoed dat hij in Ter Apel, in het zuidelijkste puntje van Groningen, aan te creëren is. Hij heeft de smaak van de bosbouw te pakken gekregen en is niet tevreden over de versnipperde populieren- en dennenakkers die hij in Borger heeft aangelegd. “Ik heb er altijd al van gedroomd om eens een mooi, echt bos aan te leggen”, zegt hij. Hij heeft er de tijd voor want zijn sparren en populieren in Borger vragen weinig aandacht. In Ter Apel heeft hij een geschikte lokatie gevonden: tegen de Duitse grens en bezittingen van Staatsbosbeheer aan kon hij een blok van 70 hectare landbouwgrond kopen plus een kavel van 6,5 hectare. Daarbij stond hij voor de vraag hoe hij de vermogensval kon opvangen die in zijn geval zo'n 17.500 gulden per hectare bedraagt.

Hij ontwikkelde een plan voor 60 hectare duurzaam bos, wat hem komt te staan op een vermogensverlies van ruim één miljoen gulden. Om dat op te vangen heeft hij op de kavel van 6,5 hectare een woningbouwlokatie ontwikkeld. Rossingh: “Het moest een kwaliteitslokatie worden. De kavel is ervoor geschikt. Hij sluit aan bij de bebouwde kom van Ter Apel en is omgeven met prachtig bos met eiken en beuken van 150 jaar oud. Een stedenbouwkundig bureau heeft een ontwerp gemaakt waarbij de huizen gegroepeerd worden rondom een open plek omgeven door bos. De gemeente wilde eerst maar toestemming geven voor vijf woningen, maar dan zou de lokatie te weinig opleveren om het vermogensverlies op te vangen. Uiteindelijk heb ik toestemming gekregen voor vijftien woningen met kavels van gemiddeld 1.500 vierkante meter.” Rossingh heeft de lokatie, die vier hectare groot is, verkocht aan een aannemer die er luxe woningen gaat bouwen en nu bouwterreinen te koop aanbiedt vanaf 125.000 gulden per stuk. De resterende 2,5 hectare gaat Rossingh beplanten en later te koop aanbieden aan de bewoners van de nieuwe huizen.

Met het geld voor de bouwlokatie kon Rossingh het vermogensverlies niet helemaal compenseren maar 'er ontstond wel een financierbaar geheel'. Met geld van de Rabobank en zijn bedrijf in Borger als onderpand heeft hij de 70 landbouwgrond aangekocht. Daarop heeft hij inmiddels bos geplant, een uitgekende mix van snel- en langzaamgroeiend loof- en naaldhout: fijnspar, eik, beuk en berk. Daarbij heeft hij op een creatieve manier gebruik gemaakt van allerlei regelingen. De inmiddels gewijzigde McSharry-regeling gebruikte hij voor de bekostiging van zijn nieuwe aanplant (gemiddeld 5.000 gulden per hectare) en voor inkomenscompensatie (1.500 gulden per hectare per jaar voor een periode van 20 jaar). Daarnaast maakte hij handig gebruik van een inmiddels weer afgeschafte regeling van Economische Zaken om de aanplant van snelgroeiend hout te stimuleren. Die leverde hem nog eens eenmalig 3.000 gulden per hectare fijnspar op.

Het nieuwe bos moest een recreatief aantrekkelijk bos worden. Daarom ligt er een landgoedachtige ontwerp met een structuur van lanen aan ten grondslag. Die worden straks opengesteld voor publiek. Daarmee voldoet Rossingh aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet en kan hij profiteren van de daarbij horende fiscale voordelen. Zo hoefde hij bijvoorbeeld geen 6 procent overdrachtsbelasting te betalen bij zijn grondaankopen.

Een deel van zijn nieuwe landgoed behoudt zijn agrarische functie en agrarische grondwaarde. Op een aaneengesloten stuk grasland van tien hectare midden in het bos is Rossingh een edelhertenfokkerij begonnen, een vorm van veeteelt die goed past bij een landgoed. Aan de rand van de wildweide bouwt hij momenteel een groot huis, waar hij straks zelf gaat wonen. Hij heeft nu 80 herten, maar wil toe naar een kudde van 100 fokhinderes en 90 kalveren. Een lokale slager slacht ze, tot nu toe alleen bokken. Het vlees verkoopt hij per bout aan particulieren 'die iets speciaals willen eten'. Hij adverteert ermee als 'superkwaliteit scharrelvlees'.

De aanpak van Rossingh, die overigens niet met de Heidemij, maar met diens concurrent Grontmij samenwerkte, bevat alle ingrediënten die volgens Van Dasselaar belangrijk zijn bij de stichting van nieuwe landgoederen. Hij noemt er drie: “Geld om de vermogensklap op te vangen die altijd optreedt als je landbouwgrond omzet in permanent bos; een overheid die het planologisch regelt en het maximale halen uit allerlei regelingen.”

“De vermogensklap kun je opvangen door een deel van de grond een andere bestemming te geven. Rossingh laat er huizen bouwen, net als wij in ons plan voor Schoonebeek. Het landgoed dat we voor de Haarlemmermeer ontworpen hebben, drijft financieel op villa's, een appartementencomplex en een restaurant. Zelf heb ik net een opdracht voor een nieuw landgoed gekregen waarop een scholingsinstituut voor managementpersoneel gevestigd moet worden gekoppeld aan een gezondheidskliniek en acht woningen. Zo zijn er meer economische dragers voor nieuwe landgoederen voor te bedenken. Het gaat in ieder geval niet meer zoals vroeger toen één rijke koopman of industrieel een landgoed stichtte.” Geld is belangrijk, maar niet genoeg. Je moet ook toestemming krijgen om in het buitengebied te bouwen. Het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid is daarbij een groot obstakel. Wil je ontheffing krijgen en een wijziging van het bestemmingsplan bewerkstelligen, dan moet je volgens Van Dasselaar een goede onderhandelingspositie afdwingen en met een plan komen dat zeer aantrekkelijk is voor de overheid: “In gebieden met veel intensieve veehouderij zoals de Gelderse Vallei wil de overheid de verzuring terugdringen. Daar kun je ammoniakrechten ruilen tegen een bouwvergunning. Voor de inlevering van 1000 kilo ammoniakrechten krijg je één bouwvergunning. Elders wil de overheid meer bossen of natuurgebieden, maar vanwege het vermogensverlies zijn die plannen financieel moeilijk haalbaar. Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan de realisering van die plannen zonder dat het de overheid geld kost. Om een cliché te gebruiken: je moet win-win-situaties creëren.”

Dat betekent dat lokaties voor nieuwe landgoederen zorgvuldig gekozen moeten worden. Voor het nieuwe landgoed met het opleidingsinstituut dat Van Dasselaar moet gaan creëren, zoekt hij een plek in Utrecht of de Gelderse Vallei in de buurt van bestaande natuurgebieden. “Midden in een polder of het Groene Hart kun je geen landgoed beginnen. Als je daar een monumentaal pand neerzet, duurt het te lang voordat je daar grote bomen omheen hebt. Je moet met zo'n landgoed ook niet te ver buiten de bebouwde kom gaan zitten op een plek die alleen via smalle weggetjes te bereiken is. Je moet een lokatie vinden die goed ontsloten is.” Om nieuwe landgoederen te realiseren moet je volgens Van Dasselaar handig gebruik maken van allerlei regelingen en faciliteiten. Zo biedt rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 veel fiscale voordelen. Van Dasselaar: “Je hoeft dan geen vermogensbelasting te betalen en bij overdracht geen successie- of schenkingsrecht. Die belastingen worden wel als een latente schuld op het landgoed gelegd. Als het landgoed binnen 25 jaar teniet gaat, moet deze belasting alsnog betaald worden, vermeerderd met de wettelijke rente. Daarnaast biedt de wet nog faciliteiten voor gehele of gedeeltelijke vrijstelling van onroerend-goedbelasting.”

Om onder de Natuurschoonwet te kunnen vallen moest een landgoed minimaal 5 hectare groot zijn, voor minstens 30 procent bestaan uit bossen, lanen of houtwallen en voor publiek toegankelijk zijn. De gebouwen moesten van vóór 1940 zijn. Per 1-1-1996 zijn deze voorwaarden aanzienlijk versoepeld. Ook net aangeplant bos kan nu onder de wet gerangschikt worden, mits na twee jaar blijkt dat 80 procent van de bomen is aangeslagen. Dat geldt ook voor gebouwen van na 1940 mits ze stijlvol, monumentaal of functioneel zijn. Investeren in nieuwe landgoederen wordt zo, ondanks de lage rendementen, volgens Van Dasselaar weer aantrekkelijk. Hij werkt daarbij het liefste met zogenaamde Natuurschoon BV's: “Een appartementencomplex als monumentaal gebouw op een nieuw landgoed kun je onderbrengen in een BV, waarbij de aandelen verdeeld worden over de appartementeigenaren. Die hoeven dan geen

vermogensbelasting te betalen. Het terrein kun je ook in een BV onderbrengen die de grond in erfpacht uitgeeft. Zo kun je voorkomen dat een landgoed niet meer onder de Natuurschoonwet valt als één eigenaar zijn bos kapt. Met een erfpachtcontract kun je hem achter broek zitten omdat hij een wanprestatie levert.”

Nieuwe landgoederen kunnen sinds kort ook goedkoop gefinancierd worden omdat daarvoor kan worden aangeklopt bij de nieuwe groene beleggingsfondsen die staatssecretaris W. Vermeend introduceerde. Omdat over de rendementen uit deze fondsen geen belasting wordt geheven, kunnen ze geld uitlenen tegen 2 procent onder de marktrente. In de wet staat aan welke voorwaarden investeringsobjecten moeten voldoen. Van Dasselaar: “De aanleg van bossen en parken vallen er sowieso onder. Gebouwen waarschijnlijk ook als ze voldoen aan de criteria voor duurzaam bouwen zoals geen hardhout en voldoende isolatie. Heidemij en Rabobank hebben samen een groen beleggingsfonds opgericht. Zij moeten ervoor zorgen dat het fonds aan de wettelijke criteria voldoet. Daarom hebben we nu bij de Novem, die projecten moet toetsen op hun groenkwaliteit, een aantal proefprojecten neergelegd om af te tasten wat er allemaal ondergebracht kan worden.”

Behalve van de Natuurschoonwet, de groene beleggingsfondsen en de McSharry-regeling bestaan er nog andere. Zo biedt de Regeling Duurzaam Beheer Bos een toeslag van 140 gulden per hectare en kan een eigenaar een beheersovereenkomst afsluiten als zijn landgoed in de Ecologische Hoofdstructuur ligt. Daarnaast bestaan er nog allerlei provinciale en lokale stimuleringsmaatregelen. Zo loopt er in Gelderland een project onder de naam Verloving. De provincie wil op de Veluwe meer loofbomen en minder naaldbomen omdat deze laatste te veel grondwater gebruiken en de verdroging bevorderen. Ook geeft deze provincie subsidies voor de aanleg van struwelen en heggen. Van Dasselaar: “Er valt zo aardig wat bijeen te sprokkelen. Dat proberen we allemaal mee te nemen in de ontwikkeling van plannen voor nieuwe landgoederen.”

Een belemmering bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen noemt Van Dasselaar 'voorzichtig geformuleerd' het 'weinig standvastige beleid van de overheid'. Nieuwe landgoederen vragen een lange voorbereidingstijd vanwege de planologische inpassing. Op het moment dat die rond is en er knopen doorgemaakt moeten worden, blijken de regels vaak veranderd te zijn. Van Dasselaar: “Veel regelingen veranderen per jaar. Vroeger kon iedereen die een stuk grond wilde bebossen in gebieden waar dat planologisch was toegestaan, gebruik maken van de McSharry-regeling Stimulering Bosuitbreiding op Landbouwgronden. Nu zijn er zoveel extra voorwaarden aan verbonden dat alleen de grote akkerbouwers er nog onder vallen. Mensen zonder hoofdberoep in de landbouw, krijgen hun bosuitbreiding niet meer gesubsidieerd. Dat moet je dan weer ondervangen door een landbouw BV op te richten. Een ander voorbeeld is de opheffing van de Bosbijdrageregeling. Daar is de Regeling Duurzaam Beheer Bos voor in de plaats gekomen, maar die hanteert weer andere criteria. In 1991 wijzigde de Tweede Kamer de Natuurschoonwet voor het eerst. Terwijl de minister de voorwaarden nog moest vaststellen, moesten de aanvragen voor herrangschikking al binnen zijn. De groene beleggingsfondsen lijken op dit moment veel mogelijkheden te bieden. Maar wat gebeurt er als daarop teveel een beroep gedaan wordt en het de schatkist veel geld gaat kosten? Gaat de minister de voorwaarden dan aanscherpen? Met een overheid die zo weinig standvastig is, kun je moeilijk solide plannen ontwikkelen. Je kunt er niet vanuit gaan dat regelingen over vijf jaar nog bestaan. Als de overheid de geldkraan dichtdraait of de voorwaarden ineens verandert, komen je plannen op losse schroeven te staan.”