

Eigenaar annexuitbater van landgoed

Prachtig als het onderdeel van de erfenis is, zo'n landgoed, maar toch: ga er maar aanstaan. Onnodig te zeggen dat het onderhoud in de papieren loopt, terwijl de kasteelheer en -vrouw slechts over een papieren vermogen beschikken: datzelfde landgoed. Op bezoek bij landgoedeigenaren die hun creativiteit aanwenden om kostendekkend op stand te wonen. 'Deze historische buitenplaatsen verbinden de huidige generaties met de geschiedenis.'

→ **PAGINA 8**



Liever geen brommers en bruiloften op het landgoed

Buitenplaatsen en landgoederen zijn duur in het onderhoud. Dus moeten de eigenaren activiteiten verzinnen die geld opleveren, maar de rust niet verstoren. De een bouwt woningen voor verstandelijk gehandicapten, de ander kiest voor een begraafplaats.

Dát is niet de bedoeling! René Dessing springt op, beent naar buiten en benadert het oudere echtpaar dat met een brommer het terrein oprijdt van buitenplaats Huis Landfort in de Gelderse Achterhoek. Parkeren bij de ingang, gebiedt hij. Op zijn terrein duikt Dessing geen benzinedampen of knetterende motoren.

Dessing bewoont het landhuis en is als directeur van de stichting Erfgoed Landfort verantwoordelijk voor de groot-scheepse restauratie van het landhuis in Megchelen en het bijbehorende landgoed. 'Ik hoop dat ik niet overkom als een boze buurman', grinnikt hij. 'Eigenlijk heb ik best een vriendelijke inborst.' Alles moet worden zoals het was, zo luidt het doel van de stichting die het landgoed in 2017 kocht. Het koetshuis is herbouwd, de moestuin en visvijver zijn hersteld, de 750 meter lange gracht werd uitgebaggerd. En in het park zijn dezelfde bomen geplant als die er in het begin van de negentiende eeuw groeiden.

'Historische buitenplaatsen verbinden de huidige generaties met de geschiedenis', weet René Dessing als kunsthistoricus. 'Ze leren ons hoe de elite vroeger leefde, ze tonen ons welke keuzes er toen gemaakt werden. Zo laten ze zien hoe de cultuur waarin we nu leven tot stand is gekomen. Voor mij werkt dat relativerend en vertroostend.'

Op Landfort wordt het nationaal cen-

trum voor Nederlandse buitenplaatsencultuur gevestigd. Alles verwijst naar een landgoed of buitenplaats, of het nu gaat om de schilderijen die de stichting verwert of om de planten die in de grond worden gezet. De lavendel is vernoemd naar het Twentse landgoed Twickel, de appelbomen komen van het Gelderse Huis 't Joppe, de tegelkachel van Slot Zeist.

De afgelopen vijf jaar werd er voor ruim €11 mln verspijkerd aan Huis Landfort. 'Gelukkig komt het einde van de restauratie in zicht', zegt Dessing. Hij heeft genoeg van de radio van de bouwvakkers en van hun vingerafdrukken op de gordijnen. Maar belangrijker nog: Dessing wil aan de slag met de rondleidingen en de geschiedenis van buitenplaatsen breder verspreiden.

ASIELZOEKERS

Het einde van de restauratie betekent niet het einde van de kosten. Landgoed en landhuis vragen om onderhoud: er is altijd iets dat geschilderd moet worden en de energiekosten zijn verveelvoudigd. 'Elk jaar is er anderhalve ton tot twee ton nodig', zegt Dessing. 'Wij worden op anonieme basis ondersteund door een vermogende familie, maar dat geluk hebben andere buitenplaatsen niet.'

Nederland telt 551 historische buitenplaatsen. Overal zijn de kosten hoog, overal zijn de inkomstenbronnen beperkt. De pacht van boerderijen en de bosbouw leveren te weinig op, maar



Buitenplaatsen en kastelen

Sinds het eind van de zestiende eeuw investeerden rijke stedelingen in buitenplaatsen, herenhuisen op het platteland waar zij in de zomer konden verblijven. Op die manier probeerden zij de stank, de ziekten en de drukte te vermijden die tijdens de hete maanden de stad teisterden.

In het begin ging het om gebieden die vanuit de stad bereikbaar waren, zoals Kennemerland, het

Gooi en de duinrand bij Wassenaar en Den Haag. In de negentiende eeuw kwamen in Nederland nieuwe gebieden in de mode voor de buitenplaatsen. Daarbij kan gedacht worden aan de Utrechtse Heuvelrug en de gebieden rond Breda en Arnhem.

Om het herenhuis werd een pleziertuin aangelegd waarin gewandeld kon worden, met sierfontein, en standbeelden of soms een menagerie. Als deze tuin groot genoeg

was, werd het een landgoed. Bij een buitenplaats hoorden ook vaak een bos voor de productie van hout en een of meerdere boerderijen.

Op die manier moest in ieder geval een deel van de kosten van het onderhoud worden goedgeemaakt. Een buitenplaats moet niet verward worden met een kasteel. Waar een kasteel meestal adellijke bezitters heeft, was een buitenplaats veelal eigendom van leden van de burgerij.

campings en bungalowparken tasten de rust van de buitenplaats aan en zijn dus taboe. Dat geldt meestal ook voor huwelijksfeesten. Dessing: 'Voor landgoederen zijn uitvaarten betere evenementen.'

De eigenaren van buitenplaatsen speuren vrijwel constant naar alternatieve inkomsten. De een komt uit bij kleinschalige woningbouw, de ander bij de verhuur van de bijgebouwen als kantoor of opvanglocatie voor met corona besmette asielzoekers.

APPARTEMENTEN EN ZWEMBAD

Architect Friso Woudstra heeft jaarlijks €150.000 nodig voor Huis Wientjesvoort, zijn buitenplaats in het Gelderse Vorden. 'Het plan was om op het landgoed een hotel met 36 appartementen en een zwembad te bouwen', zegt Woudstra. 'De huur-opbrengst zou dan gebruikt worden om de onderhoudskosten mee te betalen.'

Maar Woudstra verwierp het plan. Als alles goed gaat, leveren de appartementen veel geld op. Maar er is een keerzijde. Want wanneer een crisis toeslaat, hebben mensen minder te besteden, bezuinigen zij op vakanties en worden de huizen misschien niet meer verhuurd.

En dan is er dus geen geld meer voor het onderhoud. 'Op een landgoed is continuïteit belangrijker dan een maximale winst', zegt Woudstra. 'Verloeding moet ten koste van alles worden voorkomen. Ik wil dit landgoed in goede conditie overdragen aan de volgende generatie.'

Woudstra kiest voor een appartementencomplex voor jongeren met een verstandelijke handicap, een complex dat ook in slappe tijden zijn waarde houdt. De hypotheek komt van de Stichting Kerkelijk Geldbeheer, het Zorgkantoor betaalt de zorg en de daaraan gerelateerde kosten. Zo ontvangt Woudstra jaarlijks €40.000, ruim een kwart van zijn totale onderhoudskosten.

Het restant verdient Woudstra vooral met pacht en huur. Aan de rand van het landgoed staat een aantal villa's die hem erfpacht opleveren. En het koetshuis heeft hij verhuurd aan zijn eigen architectenbureau.

BOOMHUTTEN

Ook Otto baron van Boetzelaer zoekt inkomstenbronnen voor zijn buitenplaats. Hij is eigenaar, bewoner en onbezoldigd werknemer van Eyckenstein, een buitenplaats van 450 hectare in Maartensdijk. Het grootste deel van zijn tijd besteedt hij aan de zorg voor het voortbestaan van Ey-

Voor de eigenaar van de buitenplaats is continuïteit belangrijker dan een maximale winst

ckenstein, maar zijn eigen geld verdient hij als directeur van Aafab, een bedrijf dat jaarlijks 20.000 blokfluiten maakt.

'Op het landgoed ontvangen we 750.000 bezoekers per jaar', zegt Van Boetzelaer. 'Wij zijn verantwoordelijk voor hun veiligheid. Dus moeten dode bomen worden verwijderd en dorre takken worden gesnoeid.' En eens in de drie jaar laat hij een team specialisten komen dat de gevaarlijke punten in kaart brengt.

Voor het onderhoud heeft Van Boetzelaer jaarlijks bijna anderhalve ton nodig. Een groot deel wordt verdiend met de huur die een restaurant en een aantal woningen op het terrein betalen, en met de pacht die de boerderijen opleveren. 'Maar het is niet genoeg om toekomstbestendig te zijn. We zijn dringend op zoek naar aanvullende inkomstenbronnen.'

Daarbij denkt Van Boetzelaer aan een natuurbegraafplaats en aan de bouw van een paar boomhutten voor de verhuur. 'We zijn daar al vijf jaar mee bezig', zegt hij. 'Helaas werken de ambtenaren niet erg mee. Die doen moeilijk over de geul'tjes die nodig zijn voor de elektriciteitsleidingen.'

Toch gaan de plannen lukken, daarvan is Van Boetzelaer overtuigd. 'Uiteindelijk zal ook de gemeente begrijpen dat dergelijke initiatieven nodig zijn om deze buitenplaats in stand te houden. En dat is belangrijk voor de natuur, voor de geschiedenis en voor de recreanten.'



Een begeleider helpt een jongere bij het onderhoud.

Een zorghoeve voor jongeren met een verstandelijke beperking brengt nieuwe inkomsten voor buitenplaats Huis Wientjesvoort bij Vorden.

FOTO'S: RAMON VAN FLYMEN VOOR HET FINANCIËLE DAGBLAD

In het kort

- Het onderhoud van buitenplaatsen kost anderhalve ton tot twee ton per jaar.
- Met bosbouw en de pacht van boerderijen worden de kosten niet terugverdiend.
- Dus moeten de eigenaren activiteiten verzinnen die geld opleveren, maar het karakter niet aantasten.