

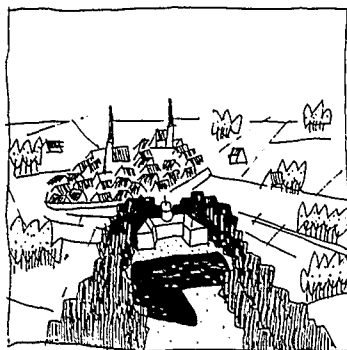
Bouwen voor Bos:

## Zijn nieuwe landgoederen te realiseren?

**Als je iemand vraagt: "Heb je wel eens gehoord van nieuwe landgoederen", dan is het antwoord meestal ontkennend. Na een korte toelichting dat een nieuw landgoed een huis van allure is in het buitengebied met een stukje bos van minimaal 5 hectare is de belangstelling meestal wel gewekt en komt en verzuchting: "Zo zou ik ook wel willen wonen!" Voor velen blijft het dagdromen, maar sommigen hebben voldoende middelen om een nieuw landgoed te laten ontwikkelen.**

### Aanleiding/idee

De aanleiding voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen is de wens van het rijk om het areaal bos uit te breiden. Een doel uit het Structuurschema Groene Ruimte, dat je op gemeentelijk niveau heel goed kunt uitbreiden. Voorbeelden daarvan zijn het leggen van een ecologische verbinding, het stimuleren van platte landsvernieuwing of het verbeteren van de landschappelijke structuur. Een kwalitatieve vergroting van het woningaanbod



kan ook een aanleiding zijn. Hierdoor kunnen gemeenten mensen met een grote financiële draagkracht een woonplaats bieden. Voldoende aanleidingen om eens over een nieuw landgoed na te denken.

Met een heldere formulering beschrijf je het idee waarbij ook inzicht gaat ontstaan in de maatschappelijke waarde. Lang gekoesterde wensen van overheden, natuurbeschermers of recreatieplanners kunnen in vervulling gaan. Voorstellen uit landschapsbeleidsplannen kunnen met dit instrument realiteit worden. In een zone van landgoederen kan bijvoorbeeld een clustering plaats hebben van landbouwgrond die door bedrijfsbeëindiging vrijkomt.

Gemeenten en provincies kunnen binnen afzienbare tijd aanvragen voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen verwachten. Om zich op deze vragen voor te bereiden hebben de provincies Gelderland en Overijssel de case-study 'Bouwen voor Bos', laten uitvoeren die antwoord geeft op vragen als:

- zijn nieuwe landgoederen financieel realiseerbaar;
- zijn ze vermarktbaar;
- welke maatschappelijke bijdrage kunnen nieuwe landgoederen leveren;
- welke organisatievorm is het beste.

De case-study gaat in op de problematiek via een zestal praktijkgerichte oefeningen. Hiervoor zijn voorbeelden gezocht in een stadsrand, een Vinexlocatie, een waardevol cultuurlandschap en een open agrarisch gebied.

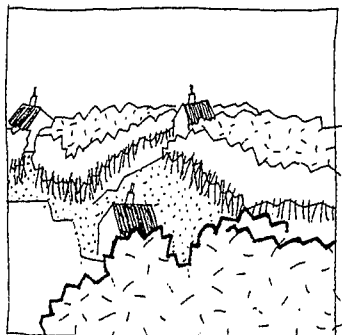
### Lokale eigenschappen

Hadden we het hiervoor al over de doelen, de omstandigheden van de bestaande eigenaren, veelal agrariërs, zijn minstens zo belangrijk. Mogelijk hebben zij een goed renderend landbouwbedrijf, maar het kan natuurlijk ook gaan om bedrijven die voor grote investeringen staan, in de beëindigingsfase zitten of meer in de hobbysfeer werken.

Naast informatie over economische gegevens van het gebied is inzicht gewenst in de bestaande waarden van natuur, landschap, archeologie en cultuurhistorie. Oude watergangen, perceleringen of wegen kunnen een heel goed aanknopingspunt zijn voor het uiteindelijk vormgeven van het nieuwe landgoed. Telkens blijkt dat er sprake is van specifieke lokale uitgangspunten. Deze informatie wordt vooraf verzameld, omdat ze cruciaal is voor het slagen van het project.

### Inrichtingsplan

Voor het uitvoeren van de studie stelden de provincies een werkdefinitie op, met als belangrijkste kenmerken dat het te ontwikkelen landgoed bestaat uit een landhuis van allure met een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> of meer. Het standaardlandgoed is minimaal tien hectare groot en voldoet bovendien aan een aantal aanvullende voorwaarden (zie kader). Met het idee en de lokale gegevens als uitgangspunt zijn voor de zes locaties globale plannen gemaakt die variëren van een standaard landgoed tot een terrein van honderd hectare met een appartementengebouw waarin twintig wooneenheden zijn ondergebracht. De hoofdlijnen van het



idee zijn op papier gezet. De werkdefinitie is duidelijk scherper gesteld dan de definitie van het rijk die uitgaat van een gebouw met twee tot drie wooneenheden in een bos van vijf hectare. In alle gevallen is gekozen voor het bebossen van 30% van het landgoed om het onder de Natuurschoonwet 1928 te laten vallen. De fiscale voordelen hiervan zijn aantrekkelijk vanwege de vrijstelling van:

- overdrachtbelasting bij aankoop van de onroerende zaak;
- vermogensbelasting;
- betaling van successie- dan wel schenkingsrecht bij overdracht aan kinderen;
- betalen van onroerende zaakbelasting in de meeste gemeenten.

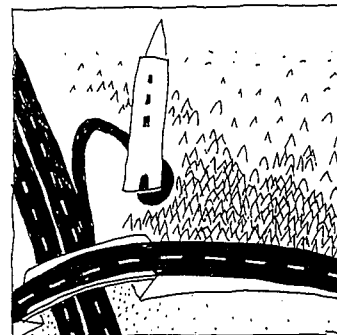
De fiscale voordelen rusten als een loden last op het landgoed als de eigenaar van plan is om de rangschikking ongedaan te maken. Hij moet dan namelijk alle genoten voordelen, vermeerderd met rente, alsnog aan de fiscus voldoen.

Het motto 'bouwen voor bos' heeft voor overheden en voor landschaps- en natuurbeschermers een duidelijke klank, maar de investeerder bepaalt uiteindelijk wat er met zijn geld gebeurt. Er moet veel geld op tafel komen en de toekomstige landgoedeigenaar wil inzicht in de waarde van zijn landgoed ten opzichte

van de andere aanbiedingen op de woningmarkt. Belangrijke criteria om te kunnen vergelijken zijn de fysieke eigenschappen, hoeveel waar krijgt hij voor z'n geld, en de prijs. Bij een grotere woning bepaalt vooral de ruimte direct rond de woning de waarde van het goed. Een uitgangspunt is dat rond een villa een terrein beschikbaar moet zijn van 2.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>. Minder grond maakt de vergelijking niet mogelijk en meer grond draagt in verhouding niet meer bij aan het vergroten van de waarde van het goed. Verder is de prijs die men wil betalen in een bepaalde omgeving gebonden aan een maximum. In dit verband past ook de vraag wie de waardevermindering van de aangekochte landbouwgronden, die veranderen in bos of natuurterrein, betaalt. Dat is de landgoedeigenaar die als compensatie voor de waardedaling een uniek bouwperceel krijgt.

### Financiële mogelijkheden

Vrijwillige medewerking van de grondeigenaren, een normale situatie van vraag en aanbod en particulier initiatief zijn sleutelwoorden. Grondeigenaren zullen een goede vergoeding voor hun grond willen ontvangen. Naast de aankoopkosten van de grond kunnen zij een inkomenscompensatie eisen, omdat ze het bedrijf voortijdig moeten stoppen en

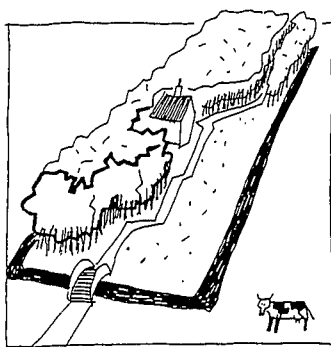


investeringen moeten afboeken. Natuurlijk kan een landbouwer kiezen voor het zelf ontwikkelen van een nieuw landgoed.

Het globale plan dient als basis voor een financiële quick scan. Hoe kunnen we snel inzicht krijgen in de gevoeligheden van het project. Wat zijn de mogelijkheden als de grondprijs stijgt, het rentepercentage verandert of gebruik wordt gemaakt van een groene financiering. Hiervoor is een model ontwikkeld waarmee men de kosten en opbrengsten bij het stichten en exploiteren van het landgoed kan berekenen. Uit het onderzoek blijkt dat de verwervingskosten en vervolgens de bouw- en inrichtingskosten bepalend zijn. Voor het bepalen van de financiële haalbaarheid gaat ook de aandacht uit naar de kosten die voor het instandhouden nodig zijn. Het model maakt meteen een exploitatiebegroting.

### De resultaten!

Het exploitatieresultaat inclusief financieringslasten laat zien wat het kost om op een nieuw landgoed te wonen. Dit resultaat is de basis voor een vergelijking van de woonlasten van een nieuw landgoed met een vergelijkbare locatie in de omgeving. Een locatie in Nieuwleusen kost bijvoorbeeld f 900.000,- terwijl een paar kilometer verderop bij Zwolle moet worden gerekend op



#### **Werkdefinitie case-study Bouwen voor Bos:**

- Rood betaalt voor groen. Dit houdt in dat als compensatie voor het aanleggen van bos, landschaps- en natuurelementen toestemming wordt gegeven om te mogen bouwen op een plaats waar onder normale omstandigheden niet gebouwd mag worden.
- Het nieuwe landgoed sluit aan bij de bestaande ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van een gebied en versterkt deze.
- De oppervlakte nieuw groen is minimaal tien hectare.
- De bebouwing bestaat uit één gebouw. De inhoud is minimaal duizend m<sup>3</sup>, en het gebouw heeft een functie voor wonen en werken. Iedere extra wooneenheid genereert minimaal vijf hectare extra groen.
- Het gedeelte voor privégebruik beslaat maximaal 10% van het totale landgoed. De rest wordt open gesteld en is gratis toegankelijk. Een deel mag een agrarische functie hebben;
- Er mag geen belasting van het milieu ontstaan, net zo min als extra mobiliteit.
- Het beheer van het totale landgoed komt ten laste van de eigenaar.

f 1.250.000,--. In de Graafschap betaal je voor een landhuis al gauw f 1.000.000,--. De hoogte van het vergelijkingsobject bepaalt ten dele hoe ver je kunt gaan met het kostenplaatje van het nieuwe landgoed. Met andere woorden, in een goede omgeving kan meer geïnvesteerd worden. Maar soms zijn de verwervingskosten te hoog. Bijvoorbeeld in Almelo is door de hoge verwervingskosten de kans om een standaard landgoed te ontwikkelen matig tot redelijk. Een appartementencomplex met twintig wooneenheden levert echter voldoende op om een van de vier groene longen van de stad voor de toekomst veilig te stellen. In het Knooppunt Arnhem Nijmegen maakt een dergelijke landgoed het mogelijk om een deel van een groot park te realiseren. Een hoge marktwaarde van het topsegment maakt het in Zwolle mogelijk om landgoederen te ontwikkelen die voldoen aan de werkdefinitie. In de Gelderse Vallei levert de aanleg van een nieuw landgoed voldoende op, om de uitstoot van

ammoniak en fosfaat substantieel te verminderen door de inkomstenderving te vergoeden. In de Graafschap is gekozen voor een model waarbij geen grondtransacties plaatsvinden, maar de bezittingen in een Landgoed BV worden ingebracht. Op het landgoed worden enkele bouwkvavels uitgegeven, waarvan de opbrengsten gedeeltelijk voor verbeteringsmaatregelen in het landschap bedoeld zijn. Al deze mogelijkheden zijn het resultaat van variaties aanbrengen op het standaard landgoed; variaties zoals het vergroten van het aantal wooneenheden of het combineren van enkele landgoederen.

De exploitatierekeningen laten zien dat het wonen op een nieuw landgoed een luxe is. Het onderhoud van het terrein kost meer dan de opbrengsten uit verkoop van hout of landbouwproducten. Overigens woont de eigenaar daardoor niet duurder dan op een vergelijkbare toplocatie in de omgeving. Alleen in de Graafschap sluit de exploitatie met een positief resultaat.

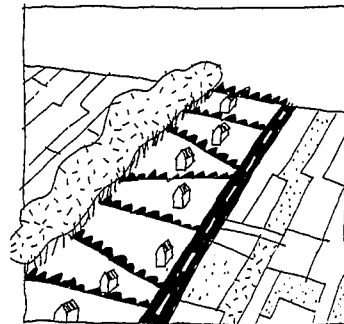
#### **De vorm van nieuwe landgoederen**

Uiteindelijk blijft de vraag over hoe nieuwe landgoederen er uit zien. Vergeleken met oude landgoederen hebben nieuwe landgoederen dezelfde functies namelijk wonen, produceren en recreëren. Alleen de vormen zijn anders. Op een nieuw landgoed kies je niet meer voor bedrieger-tjes, maar voor een zwembad of een fitnessruimte. Het nieuwe landgoed lijkt qua vormgeving niet op de oude landgoederen. Het krijgt een eigen sterke architectuur, een markant gebouw in combinatie met het omringende landschap. Het geheel moet allure hebben en is uniek in de omgeving. Landschappelijk sluit het aan op de plaatselijke kenmerken van de bodem of de landschapsstructuur. Overigens kan men ook kiezen voor een afwijkend ontwerp om juist het verschil met het landschap te benadrukken. Een idee is het ontwikkelen van hardhoutbossen, omdat men verwacht dat hout van bijvoorbeeld Zoete kers veel geld gaat opleveren. Om de natuurdoelen zo goed mogelijk waar te maken vindt de aanleg plaats met streekeigen beplantingen.

#### **Conclusie**

Uit de case-study blijkt dat:

- nieuwe landgoederen financieel haalbaar zijn;



- nieuwe landgoederen kunnen concurreren met vergelijkbare objecten in de omgeving;
- in de stichtingsfase de invloed van stimuleringsubsidies marginaal is;
- in de exploitatiefase de subsidies een grotere rol spelen;
- zonder overheidsgeld nieuwe landgoederen kunnen worden ontwikkeld en dat het motto 'Bouwen voor Bos' kan worden waargemaakt.

Nieuwe landgoederen moeten

geen gemeengoed of trend worden. Uit het onderzoek blijkt dat de realiseerbaarheid en de vermarktbaarheid er gunstig uitzien. Daarom mag de overheid voor het bouwen in het landschap de nodige eisen stellen.

Natuurlijk leggen nieuwe landgoederen een zoveelste claim op het beschikbare areaal, maar hier past enige nuancering. Door de aandacht die ze momenteel krijgen, lijkt het of de komende jaren een groot aantal landgoede-

ren wordt ontwikkeld, en ze dus een grote aanslag op het beschikbare areaal zullen plegen. Maar een landgoederenhausse past slecht bij voorwaarden als allure, eigentijdse vormgeving, organische ontwikkeling. Juist door een planmatige, maar getemporeerde ontwikkeling kan de druk op de landbouwgrond beperkt blijven en de kwaliteit hoog zijn. Met andere woorden: je moet het ijzer smeden als het heet is.