

“Landgoed koop je uit passie”

Bij ‘landgoederen’ komt ook het fenomeen rentmeester naar voren. Maar wat doet zo’n rentmeester precies? Vivenda sprak met rentmeester Pieter Witte.

Iedereen in Nederland weet wel ongeveer wat een makelaar doet. Maar een rentmeester? Is dat geen archaisch beroep uit de tijd dat de adel nog de dienst uitmaakte? Pieter Witte van Rentmeesterskantoor Witte in Hoog-Keppel moet er wel om glimlachen. “Sommige mensen zien rentmeesters als iemand die in *knickerbockers* rondloopt,” reageert hij. “Of ze denken aan een persoon die te paard over het landgoed rijdt en het personeel aanstuurt. Ik loop graag met mijn hond Joep door de natuur, maar dat heeft weinig te maken met mijn vak.”

De tijd dat een rentmeester nog in dienst was van een landgoedeigenaar, is volgens Witte wel voorbij. De moderne rentmeester is een vastgoeddeskundige die zich met allerlei zaken bezighoudt. Van het beheer over roerende en met name onroerende goederen, tot advies op het gebied van grondzaken, grondbeleid, overdracht van eigendom, onteigeningen, schadevergoeding, taxaties, wijzigingen in het bestemmingsplan enzovoorts. En doorgaans voor verschillende opdrachtgevers.

GESPECIALISEERDE KENNIS

Binnen de groep van ongeveer 500 rentmeesters die aangesloten zijn bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), zijn er circa 50 tot 70 rentmeesters die gespecialiseerd zijn in het beheer van landgoederen. Pieter Witte, die een hogere agrarische opleiding heeft gevolgd, komt tot een hele waslijst aan beheeractiviteiten waarin een rentmeester een rol kan spelen. Het regelen van erfpachtzaken en erfpachtcontracten, bosbeheer, natuurbeheer, administratie, taxatie van gebouwen op het landgoed, het maken van beheerplannen, de aan- en verkoop van panden en niet te vergeten het maken van een toekomstvisie en estate (financiële) planning. Maar ook bij de omvorming van agrarische grond tot natuur of het rangschikken van een terrein onder de Natuurschoonwet (wat allerlei fiscale voordelen geeft) kan een rentmeester advies geven. Te veel zaken kortom om hier uitputtend te behandelen.

TRENDS

Tot de beurskrach in oktober vorig jaar zag Witte duidelijk een toegenomen interesse in het kopen van een bestaand of een nieuw landgoed. Bij het laatste gaat het dan vaak om agrarische grond die deels wordt omgevormd tot natuurgebied, waarbij de eigenaar als compensatie een of meerdere woningen mag bouwen op het perceel. Ook heeft Witte opdrachtgevers die agrarische grond willen omvormen tot nieuwe natuur, zonder dat ze van plan zijn om ooit op dat perceel te gaan wonen. Al die trends zijn wat merkwaardig. Het is geen geheim dat het overgrote deel van de landgoederen financieel gezien niets oplevert.

“Als je met een landgoed een rendement van 0 behaalt, dan krijg je een schouderklopje,” zegt Witte. “Meestal moet er geld bij. Maar het rendement staat bij de kopers van een landgoed ook niet voorop. Wie



een bestaand landgoed koopt of een nieuw landgoed sticht, doet uit passie of ideële overwegingen. Landgoedeigenaren willen iets me realiseren. Het beheer van een landgoed zien ze als een voorrecht, als een lastige kostenpost.”

www.rentmeesternvr.nl

TOPTIPS VAN RENTMEESTER PIETER WITTE

- Te koop staande landgoederen zijn niet altijd op internet terug te vinden. Soms staan ze in de stille verkoop. Informeer bij een NVR-rentmeester welke landgoederen te koop staan en welke eventueel op termijn in de verkoop komen.
- Het rangschikken van een landgoed onder de Natuurschoonwet (NSW) biedt interessante fiscale voordelen. Erfgenamen hoeven over het nagelaten vermogen geen successierecht te betalen. Ook zijn de eigenaren verlost van de vermogensrendementsheffing over het onbebouwde deel van het landgoed en ligt de onroerendezaakbelasting lager dan gebruikelijk. Bij de verkoop van een NSW-landgoed geldt een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (6%).
- Laat bij het stichten van een nieuw landgoed eerst een quickscan (vooronderzoek) maken naar de mogelijkheden, voordat je allerlei (dure) adviesbureaus inschakelt.
- Uiteraard: maak maximaal gebruik van de ‘groene’ subsidieregelingen voor landgoederen, zoals de inrichtingssubsidie van 95% voor de kosten voor een natuurterrein (maximaal € 3.400,- per hectare) en de compensatie van vermogensverlies bij de omvorming van ‘dure’ landbouwgrond tot relatief goedkope natuurgrond. Gemiddeld worden particulieren op deze punten voor 80% gecompenseerd, de overheid is van plan dit volgend jaar op te trekken naar 100%.
- Op de lange termijn is het kopen van een landgoed een goede investering. Binnen een periode van 25 jaar is bij verkoop een winst van 100% op de aankoopssom mogelijk.

Witte Rentmeesters, www.witterentmeesters.nl • info@witterentmeesters.nl