

LANDGOEDEREN

LANDGOEDEREN

Tekst OLIVIER VAN KUYEN
Beeld MAURITS GIESEN

Heren *met* hectaren

Landgoedbewoners zijn tegenwoordig dun gezaaid. Quote sprak moderne kasteelheren, van een familie die al 250 jaar de afbladderende verf trotseert tot een jong gezin dat onlangs de sleutel kreeg van een Brabants minilandgoed.



‘Als je een beetje *well to do* was, zoals mijn overgrootvader, die net wat meer van steenkolen wist dan de rest van Nederland, dan kocht je een landgoed. En mijn overgrootmoeder vond dat al haar kinderen een landgoed moesten hebben, dus zo kwam Anderstein in de familie’, vertelt **FREDERIK VAN BEUNINGEN**. Vanuit zijn werkkamer in het koetshuis van Landgoed Anderstein in Maarsbergen kijkt hij uit over de 27-holes golfbaan waar hij in de jaren tachtig het initiatief voor nam, toen bleek dat ze het niet meer gingen redden met de melkveehouderij. Zijn neef **HENDRIK TER KUILE**, die nu als commissaris van de landgoed-nv het bestuur controleert, legt uit dat eind negentiende eeuw vaker landgoederen na een faillissement op een openbare veiling werden verkocht. Zo ook Anderstein. Hij en zijn oom Frederik zijn beiden geboren

en opgegroeid op het landgoed dat nu bijna 120 jaar in de familie is. Op jonge leeftijd waren ze al doordrongen van de verantwoordelijkheid om zo’n landgoed draaiende te houden. Van Beuningen werkte als jongen actief mee op de boerderij waarmee in die tijd inkomsten werden gegenereerd. Tegenwoordig is het landgoed een bedrijf met aandeelhouders, van wie Hendrik op z’n zestiende er een van werd, met 1 procent. Van Beuningen ziet wel parallellen tussen het beheer van een landgoed en zijn investeringsfonds Teslin, dat in hetzelfde koetshuis zit. ‘Je moet een langetermijnvisie hebben en hechten aan een goede *governance*. Gaan we met z’n allen door of ga je het splitsen? Doet het bestuur het wel goed? Zit de juiste man op de juiste plek?’ Sinds de oprichting van de nv in 1992 hebben ze er ook voor gekozen om het beheer van het landgoed in professionele handen te laten.



FREDERIK VAN BEUNINGEN

‘Als je een beetje *well to do* was, dan kocht je een landgoed’



Het koetshuis van Anderstein, waar Van Beuningens investeringsmaatschappij Teslin zetelt

‘Dat gaf weleens gemopper, want we zijn toch zuinig, maar uiteindelijk bespaar je weer op de advocatenkosten die je krijgt bij ruzies en ellende’, zegt Van Beuningen lachend. Wat daar ook bij helpt is het familiestatuuut dat in die tijd werd opgesteld. Dat was even slikken voor Van Beuningen, die 50.000 euro mocht afrekenen voor een document van tien pagina’s, maar hij vond het de investering meer dan waard. ‘Dankzij dat document weet iedereen waar hij of zij aan toe is, wat de strategie is en wat we van elkaar verwachten’, licht Ter Kuile toe.

Gedonder

Er zit een groot verschil in de mogelijkheden die landgoederen hebben om zichzelf te bedruipen, wat alles te maken heeft met het aantal hectaren. ‘Pas vanaf 200 hectare wordt het interessant, daaronder heb je eigenlijk gewoon een huis met een grote tuin’, grijnst Van Beuningen. **ROBERT CROLL**, oud-president van de rechtbank die samen met zijn vrouw **CATHRIEN VAN VERSCHUER** op Huis Oolde in het Gelderse Laren woont, kan dat met zijn 19 hectare bevestigen. Vanuit z’n luie stoel in de zitkamer, die uitkijkt over het grote grasveld voor het huis, vertelt hij geanimeerd over de lotgevallen van buitenplaatsen met weinig grond, zoals Oolde. Terwijl de hond onverstoort voor de haard ligt te slapen vertelt Croll over de tante van zijn vrouw, **LOTJE LOUDON-VAN SMINIA**, met wie zij jarenlang het

LANDGOED ANDERSTEIN

Bouwjaar

Het latere landgoed werd in 1656 verkocht en veranderde in de loop der jaren qua samenstelling. Het landgoed zoals de Van Beuningens dat nu bewonen bestaat sinds 1887

In de familie

Sinds 1903

Aantal hectaren

220

Later werden ook landgoederen ‘Stort in Maarn en Appel bij Nijkerk toegevoegd, waardoor het totaal uitkomt op 566 hectare

Inkomsten

Pacht en verhuur. De 27-holes golfbaan wordt verpacht en de bijgebouwen worden verhuurd, onder meer aan de door Frederik van Beuningen opgerichte investeringsmaatschappij Teslin

Landgoedvorm

NSW-nv

Bewoners

Het hoofdhuis uit 1914 wordt al sinds de oorlog niet meer bewoond door de familie en nu verhuurd als kantoor. Diverse familieleden wonen wel in huizen op Anderstein en Appel

huis bewoonden, ieder in een eigen vleugel. ‘Zij zei altijd: zo’n landgoed is een hobby *pour les riches*. En zo is het ook. Zelfs met een goed salaris is dit niet te betalen.’ Hij wijst naar het enorme gazon voor de deur en verklapt dat alleen al het maaien van dat gras 6000 euro per jaar kost. ‘En dan moet het grind nog aangeharkt en de heg nog gesnoeid.’ Hij gooit nog een blok hout – zelf gehakt in de tuin – op het vuur, wat bittere noodzaak is om een huis als dit überhaupt warm te houden. ‘Voorbijgangers zullen ongetwijfeld denken dat hier een stel rijke kakkers woont dat de hele dag in smoking champagne zit te hikken, maar de werkelijkheid is toch anders. Een buiten geeft een hoop trammelant.’ Croll, die ook voorzitter is van de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen, een belangenvereniging voor buitenplaatsbezitters, ziet in die functie vaak genoeg hoe het licht voorgoed uitgaat op een landgoed. ‘Bezit geeft altijd shit. Als je het niet goed met elkaar regelt, leidt dat onvermijdelijk tot gedonder.’

Dat je gedonder ook kunt omzetten in kansen bewijst **ARTHUR DE NERÉE TOT BABBERICH**, die vijf jaar geleden samen met zijn oom, neef en andere investeerders Kasteel Halsaf kocht, nadat de andere tak uit zijn





ROBERT CROLL

‘Voorbijgangers denken dat hier een stel rijke kakkers de hele dag in smoking champagne zit te hikken’

familie, die daar eeuwenlang woonde, het in 2004 was kwijtgeraakt. Vanuit zijn door corona gesloten restaurant Wilhelminapark in Utrecht vertelt de horeca-ondernemer met enig leedvermaak over die geschiedenis. Hij citeert zijn oudoom **WILLEM DE NERÉE**, notaris en oprichter van advocatenkantoor Boekel de Nerée, die zich ooit liet ontvallen dat het feit dat hij de continuïteit van Halsaf niet beter geregeld had de grootste fout uit z'n notariële carrière was. Van oudsher bezat de familie twee huizen: naast Halsaf was er aan de andere kant van Zevenaar nog Camphuysen, waar De Nerée zelf opgroeide en zijn ouders nog altijd wonen. Ondanks de geringe afstand waren de banden

HUIS OOLDE

Bouwjaar

1662

In de familie

Sinds 1950

Aantal hectaren

19

Aan het begin van de vorige eeuw bestond het landgoed nog uit honderden hectaren, maar de bewoners raakten het grootste deel kwijt bij een executoriale veiling

Inkomsten

Pacht

Landgoedvorm

NSW-gerangschikte stichting

Bewoners

Robert Croll (66) en zijn vrouw Cathrien Croll-van Verschuer (61), uit wier familie het huis afkomstig is



tussen de beide takken niet heel warm. De Nerée gelooft ook niet dat een familie per se altijd op zo'n landgoed moet blijven wonen. 'De Van Heeks en de Ten Cates vervingen op een gegeven moment ook de Van Pallandts. Zo gaat dat in de geschiedenis.' Samen met zijn vriend **BIBIAN VAN RIJCKEVORSEL**, die als bestuurder van de Federatie Particulier Grondbezit dagelijks met landgoederen bezig is, kijkt De Nerée naar nieuwe mogelijkheden van beheer en exploitatie. Hij ziet veel kansen voor buitenplaatsen om als vergaderlocaties te dienen. 'Dat is een markt van 1,6 miljard euro die door de nieuwe omstandig-



KASTEEL HALSAF
(HUIZE BABBERICH)

Bouwjaar

De eerste bebouwing was in de 14de eeuw als kasteel. Het huidige huis stamt uit de 18de eeuw

In de familie

Van 1784 tot 2004 en opnieuw sinds 2015

Aantal hectaren

7,8

Inkomsten

Verhuur. De horeca-bv van Arthur de Nerée exploiteert Halsaf

Landgoedvorm

NSW-bv

Bewoners

De zus van De Nerée woont als beheerder in het koetshuis van Halsaf

heden gaat doorgroeien naar 2 miljard. Als we met onze kastelen 1 procent daarvan kunnen pakken, is dat mooi meegenomen.' Verhuur als vergaderlocatie geniet volgens De Nerée ook de voorkeur boven bijvoorbeeld trouwlocatie. 'Voor een vergadering komen er een paar brave kakkers in hun autootje en die zijn voor het einde van de dag weer weg. Bij een huwelijk ben je het hele weekend je huis kwijt.'

Ordinaire pannenkoeken

Als doorgewinterde zakenman weet De Nerée handig gebruik te maken van een regeling die de kurk is waar de meeste particuliere landgoederen in Nederland op drijven: de Natuurschoonwet 1928. De NSW werd in het leven geroepen met als doel landgoederen bij elkaar te houden. Bij vererving versnipperden die namelijk vaak doordat het kinsdeel en successierechten ertoe leidden dat de boel op de fles ging. Dat de NSW een vloek en een zegen tegelijk kan zijn weet ook **OTTO VAN BOETZELAER**, die al 25 jaar zijn familielandgoed Eyckenstein in Maartensdijk beheert. Zonder de NSW was het heel moeilijk geweest om de meer dan 600 hectare grond bij elkaar te houden, wat



ARTHUR DE NERÉE TOT BABBERICH

‘Verhuur je voor een huwelijk, dan ben je het hele weekend je huis kwijt’



LANDGOED EYCKENSTEIN

Bouwjaar

Rond 1612, eerste nederzetting 1310

In de familie

Sinds 1876

Aantal hectare

Ongeveer 470

Inkomsten

(Erf)pacht en verhuur

Landgoedvorm

NSW-bv

Bewoners

Rutger baron van Boetzelaer (102), zijn zoon Otto (65) met diens vrouw Barbara en een van hun vier kinderen, plus het gezin van de oude tuinman, dat in de westvleugel woont

nu toch al meer dan 250 jaar lukt. Wanneer een landgoed NSW-gerangschikt is, is het vrijgesteld van schenk- en erfbelasting, is onbebouwde grond vrijgesteld van vermogensbelasting in box 3 en is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om volledig vrijgesteld te worden van vennootschapsbelasting als het in een NSW-bv is geplaatst. Hebt u een niet onaanzienlijke tuin en ziet u het ook wel zitten om lekker gespekt te worden door de overheid? Dan is het goed om te weten dat u die vrijstellingen niet zomaar krijgt. Allereerst moet uw terrein meer dan 5 hectare groot zijn. Dus als u nu uit uw raam kijkt en u ziet het huis van de burens, dan moeten we u teleurstellen. Maar de belangrijkste voorwaarde is dat u uw landgoed openstelt voor publiek. En daar zit voor de meeste landgoedeigenaren het probleem. Het gaat er niet zozeer om dat zij dusdanig op hun privacy zijn gesteld dat ze al die ANWB-koppels met dezelfde jas niet op hun terrein dulden. Dat kan immers ook geinige situaties opleveren, zoals die keer dat Croll een echtpaar aantrof op zijn privéterras naast het huis. Ze wilden hem op pad sturen voor twee koffie en een appelpunt. Schaterlachend en *con amore* werd hun koffie aange-



MARIA VAN HAERSMA BUMA (10)

‘Ik mag later het huis van jullie overnemen’

OTTO VAN BOETZELAER

‘Niet kunnen investeren in de natuur maakt het risico voor bezoekers vele malen groter’



boden; een appelpunt was niet in huis. Nee, het probleem met de openstelling is dat de eigenaar aansprakelijk is voor alle schade die een bezoeker oploopt op zijn grond, bijvoorbeeld als iemand een tak op zijn hoofd krijgt. Natuurbeheer wordt dus enorm belangrijk. Van Boetzelaer ziet jaarlijks 600.000 bezoekers over het landgoed trekken. Daar verdient hij vrijwel niets aan, maar het brengt wel enorme kosten aan onderhoud met zich mee. En dat steekt, aangezien hij die bezoekers vervolgens hun geld ziet uitgeven in het aangrenzende Lage Vuursche met z'n ordinaire pannenkoekenhuizen. Zelf zo'n hut voor schreeuwende kinderen beginnen mag dan weer niet van de NSW; alleen inkomsten uit pacht of verhuur zijn toegestaan. Of je moet zelf horecaondernemer zijn, zoals De Nerée, die Halsaf verhuurt aan zijn horecabv. Dat een landgoed zich in onmogelijke bochten moet wringen om geld te verdienen blijkt wel uit het plan waarmee Van Boetze-

laer al een paar jaar bezig is: het creëren van luxe boomhutten voor verveelde Amsterdammers die in een blog hebben gelezen dat ze meer de natuur moeten opzoeken.

De opvolging

Van Boetzelaer en Croll beklagen zich over de positie van particuliere landgoedeigenaren. Bijvoorbeeld op het gebied van subsidies voor natuurbeheer. Terwijl bij organisaties als Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer het geld tegen de plinten golft, moeten zij door duizend hoepels springen om een aanvraag in te dienen. Om vervolgens alsnog als laatste aan bod te komen, in de hoop dat er nog iets over is van de pot. Op die manier vielen het afgelopen jaar elf grote landgoederen buiten de boot; ze konden fluiten naar hun subsidie. Van Boetzelaer: ‘Onbegrijpelijk, zeker als je bedenkt dat het niet kunnen investeren in de natuur ervoor zorgt dat het risico voor de bezoeker vele malen groter



Het privévennetje achter De Hooge Braaken waar de familie 's avonds borrelt

wordt.' Volgens hem worden de professionele organisaties vaak als betrouwbaarder gezien door de overheid, wat best ironisch is, gezien de 250 jaar ervaring die binnen zijn familie wordt doorgegeven.

Desondanks is het voor sommigen nog inspirerend genoeg om zelf de waxjas aan te trekken en landgoedeigenaar te worden. Zoals **WITE** en **JACOMIEN VAN HAERSMA BUMA**, die afgelopen december met hun drie kinderen het landgoed(je) De Hooge Braaken tussen Moergestel en Oisterwijk betrokken. Met de 5 hectare die zij beheren is de kans op het binnenvaren van het geldschip vrijwel nihil. Ook de Land Rover die ze voor de deur hebben staan is ambitieus voor de hoeveelheid grond in hun beheer, maar het is leuk voor de look. En van dat laatste weten ze veel, aangezien ze met hun bedrijf Fortunata actief zijn als interieurontwerpers. En het moet gezegd: er is werk aan de winkel voor het koppel. De Hooge Braaken is in 1940 gebouwd als jachthuis voor de markante autoracer **CAREL SCHADE**, die hier vrienden als **PRINS BERNHARD** ontving. Al het bruin en granol in het huis moet een behoorlijke cultuurshock zijn geweest voor het stel, dat hiervoor in een stijlvol ingericht herenhuis in Amsterdam Oud-West woonde. Ook voor hun kinderen trouwens, die er al snel achter kwamen dat ze, om zich verstaanbaar te maken op hun nieuwe plek, toch vooral de 't' moeten weglaten aan het einde van woorden. *Was da?*

Toch is Buma niet helemaal een novice. Zijn ouders vertrokken twee jaar geleden als laatste bewoners van Kasteel Duivenvoorde in Voorschoten, nadat de familie het 800 jaar had bewoond. Dat historische besef vertaalt hij weer in het werk dat ze doen, bijvoorbeeld

LANDGOED DE HOOGHE BRAAKEN

Bouwjaar

1940

In de familie

Sinds december 2020

Aantal hectare

5

Het oorspronkelijke landgoed van 16 hectare is voor de verkoop in drieën gesplitst. Ooit was het honderden hectaren, maar de dure hobby's van eerste bewoner Carel Schade zorgde ervoor dat de hoeveelheid grond stevig

afnam

Inkomsten

Vooralsnog geen

Landgoedvorm

NSW-gerangschikt
particulier eigendom

Bewoners

Wite (47) en Jacomien (43) van Haersma Buma en hun kinderen Livius (11), Maria (10) en Carel (9)

landgoedeigenaren adviseren over de renovatie en herbestemming van opstallen. 'Ik mag later het huis van jullie overnemen', antwoordt hun tienjarige dochter Maria zonder aarzeling op de vraag of de kinderen later ook op het landgoed zouden willen wonen, haar broertjes beduusd achterlatend.

Die vraag over opvolging staat centraal voor iedere landgoedeigenaar. Hoe zorg je ervoor dat de jongere generatie betrokken blijft en ook zin heeft om het stokje over te nemen? Op Anderstein hebben ze daar dus goed over nagedacht doordat de telgen al op jonge leeftijd worden betrokken bij het beheer, onder meer als aandeelhouder. Daarnaast wordt via een familievereniging de binding met het landgoed bewaard door gedurende het jaar allerlei activiteiten te organiseren. En vooralsnog komt de familie elk jaar met Kerst bij elkaar in het restaurant op het terrein. Bij de familie Van Boetzelaer heeft zich nog geen opvolger aangediend in de jongste generatie, hoewel zoon **MATTHIAS** zich wel al ontfermt over het natuurbeheer. Zo gaat hij wekelijks met een groep vrijwilligers door de tuin voor het onderhoud. Ook de kinderen van Croll zijn enthousiast over de toekomst en erg betrokken bij het huis. Als tijdens de kennismakingstijd van Minerva de feuten uit Leiden komen klussen op het landgoed, zijn ze allemaal aanwezig in het ouderlijk huis om te helpen. De Nerée vindt het een belangrijk thema en ziet ook wel de uitdaging, omdat het moeilijk is om mensen te overtuigen naar de *middle of nowhere* te verhuizen in plaats van comfortabel in de stad te blijven. En wat Halsaf betreft: dat is voor hem toch echt een bedrijf dat niets met zijn kinderen te maken heeft. 'Het feit dat ik ondernemer ben betekent nog niet dat mijn kinderen die ambitie ook hebben. Dat is niet genetisch bepaald.' ©

