

Een chateau kopen: droom of nachtmerrie?



Wie heeft niet weleens gedroomd van het wonen in een chateau in Frankrijk? Zeker met een tv-programma als *Château Meiland* worden dit soort dromen nog eens extra geprikkeld. Hoe reëel is het om een chateau te kunnen kopen en wat haal je je op de hals?

FRANKRIJK STAAT VOL MET chateaus die te koop staan. Sommige voor fenomenaal hoge prijzen, maar sommige ook voor verassend haalbare bedragen. Voor de prijs waarvoor je in een goede buurt in Amsterdam of Parijs een appartement koopt, kun je vaak ook een kasteel in Frankrijk op de kop tikken.

Chateau of manoir met een torentje
Het ene chateau is het ander niet. Onder de gangbare definitie is een chateau een groot imposant huis of burcht dat vroeger door de adel werd bewoond. Er worden echter nogal wat manoirs met een torentje tot chateau gepromoveerd,

simpelweg door voor de naam het huis het woord chateau te plakken. Daarom worden tegenwoordig ook veel grote, maar verder gewone, landhuizen als chateau aangeduid en ook als zodanig verkocht. Dit is nogal arbitrair. Misschien is de officiële scheidslijn het beste te leggen bij die chateaus die als officieel historisch monument zijn geïdentificeerd door het Franse Ministerie van Cultuur.

Financieel bereikbaar

De meeste chateaus kosten tussen 1 en 2 miljoen euro, maar de prijzen lopen op tot wel 20 miljoen. Echter, ook onder een miljoen is echt wel een aardig chateautje te krijgen. Op eerste gezicht lijkt een

chateau dus best haalbaar, maar de prijzen zijn vaak evenredig met de staat waarin het object verkeert. Vaak heeft zo'n chateau en het land eromheen te weinig aandacht gehad en is sprake van veel achterstallig onderhoud.

Onderhoud en kosten

En daar wringt de schoen dan ook: het onderhoud van een chateau. Mogelijk is dat ook de reden voor de verkoper om zijn chateau te koop te zetten. Je ziet vaak dat het onderhoud de kasteel-eigenaren boven het hoofd groeit. En dat betreft dan niet alleen het chateau zelf, maar ook het landgoed eromheen. Het onderhouden van een chateau dat een officieel historisch monument is, is bovendien aan allerlei regels gebonden die het onderhoud extra duur maken. Uit dat oogpunt is het soms juist prettig wanneer een object niet als officieel historisch monument is geïdentificeerd,

want dan zijn de regels veel soepeler.

Fiscale voordelen en subsidies

Om een chateau in goede staat te brengen en te houden, moet dus vaak flink in de buidel worden getast en kunnen de zelfklussers (net als de Meilandjes) dus helemaal los. Wel is het zo dat onder bepaalde voorwaarden chateau-eigenaren kunnen profiteren van subsidies en fiscale regelingen voor de uitgaven die bijdragen aan de instandhouding van het chateau. Er kan wel tot 80% van de kosten voor reparatie- en restauratiewerkzaamheden aan subsidie worden verkregen. Daarnaast kunnen er van allerlei gunstige fiscale regelingen gebruik worden gemaakt. Echter, enig geduld en aanhoudendheid

Je ziet vaak dat het onderhoud de kasteel-eigenaren boven het hoofd groeit

is wel vereist om de voordelen te kunnen verzilveren; bij het aanvragen van de regelingen krijg je te maken met overheidsinstanties die als de meest bureaucratische van Frankrijk te boek staan.

Hypotheekmogelijkheden

Banken staan over het algemeen niet te springen om de koop van een chateau te financieren met een hypotheek. Men ziet daar namelijk allerlei risico's en potentiële problemen. Belangrijk issue is de verkoopbaarheid of de actualiteitswaarde van een chateau. Banken redeneren dat wanneer een klant in de financiële problemen komt het van belang is dat het object waar de lening rust ook binnen enig afzienbare termijn weer verkocht

kan worden. En dat is bij chateaus nogal eens een probleem. Het zijn atypische, soms geïsoleerd gelegen objecten, die vaak lang te koop staan – en in de ogen van banken dus extra risicovol. Bovendien zijn banken nogal eens bang dat kopers van een chateau allerlei wilde plannen hebben om hun bestaande baan eraan te geven en een toeristisch bedrijf zoals een B&B te beginnen. ■



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland
+31 (0)20 33 00 139
www.hypotheekenbuitenland.nl