

Aankoop en restauratie Frans chateau

"Ik sta voor het grote ijzeren hek van een indrukwekkend Napoleon III château met stelling te Adon in de Loiret. De gelukkige Nederlandse eigenaar komt in spijkerbroek en slippers aanlopen, gevolgd door twee grote honden." Een interview met Edward Gerrits, die zich de afgelopen 20 jaar heeft ontwikkeld van ICT-architect tot veelzijdige ambachtsman.

"Edward Gerrits geeft me gelijk een uitgebreide rondleiding door het kasteel en de professionele werkateliers. Duidelijk is dat hij al zijn ambachten goed kan gebruiken voor de grondige restauratie van deze prachtige plek. 'Maar dat is ook de reden dat ik dit kasteel perse wilde hebben!' zegt hij enthousiast. 'Hier kan ik al mijn ideeën en technieken in kwijt. Bovendien zal dit als voorbeeld dienen voor andere kasteel-eigenaren die nog niet weten hoe restauratiekosten acceptabel kunnen blijven'.

Maar laten we bij het begin beginnen want een kasteel in Frankrijk kopen en emigreren is een idee dat ergens is begonnen en vervolgens ook nog moest worden waargemaakt. Dat laatste ging niet zonder horten of stoten, dat maakt de ervaring van Edward juist zo interessant voor andere Nederlanders die willen emigreren.

Hoe zag uw leven er in Nederland uit?

'De laatste twintig jaar woonde ik in Den Haag. Daar ben ik gebleven nadat ik de HTS had afgerond. Ik was werkzaam in de infrastructuur-architectuur en managede ICT-projecten. Tijdens die projecten heb ik geleerd veel verschillende professionals aan te sturen die gezamenlijk tot één resultaat moesten komen. Er zit gek genoeg een groot aantal parallellen in het werk dat ik toen deed en het restaureren van chateaus. Wat wil de opdrachtgever en hoe vertaal ik dat in een goed (ver)bouwplan binnen de mogelijkheden van de originele architectuur'?



'Uit pure passie voor oude architectuur, in het bijzonder jugendstil, barok, rococo en neoclassicisme, begon ik in de jaren 90 appartementen te verbouwen en later hele

Haagse herenhuizen. Om dit goed te doen heb je veel vakmanschap nodig en daarom ben ik opleidingen gaan volgen waaronder: metselen, houtbewerking, ébénisterie (panelen en meubels maken), metaalbewerking, smeden, zink- en loodbewerking, gieten van bronzen hang- en sluitwerk, dakornamenten maken, tegelzetten, gipsen ornamenten gieten, restauratie van ornamenten en plafonds'.

Wat heeft u bewogen om naar Frankrijk te emigreren?

In Nederland kon ik niet helemaal mijn ei kwijt in het renoveren en restaureren van oude panden. Gebouwen worden zelden tot in de details afgewerkt voor de koopmarkt. Dat vinden Nederlanders onnodig en gelukkig denken Fransen daar heel anders over.

Bovendien zit Frankrijk vol met chateaus die gerestaureerd moeten worden en vind ik mijn favoriete architectonische stijlen stuk voor stuk terug. Dat is uniek. Italië bijvoorbeeld is erg renaissance gericht, daar heb je minder diversiteit.

Hoe heeft u dit chateau gevonden?

Ik heb een jaar lang gezocht naar een restauratieobject waarin ik al mijn ambachten kan laten zien, en dat bovendien een interessant investeringsobject is. Met een behoorlijk vervallen chateau dat je voor een goede prijs kunt restaureren, zit je veel sneller op een goede overwaarde zodat je daar een stuk kapitaal in kunt opbouwen. Mijn voorkeur ging gelijk uit naar de Loire-vallei omdat het klimaat perfect is, niet te koud en niet te warm. Daarom bouwden koningen hier hun kastelen.

Om de hoge makelaarscourtage te vermijden, ben ik zelf op internet gaan zoeken en heb een aantal chateau's bezocht die afvielen omdat er te veel verborgen gebreken aan zaten. Toen ik dit chateau zag, wist ik dat het precies was wat ik zocht!

Is de aankoop van het chateau goed verlopen?

Dat leek in eerste instantie goed te gaan maar toen bleek opeens dat de verkoper geen eigenaar was, in elk geval niet alleen. De bank van de verkoper had beslag gelegd op het chateau om tot executie over te gaan zonder te weten dat het al verkocht was. Ik vraag me af hoe bewust dat gebeurd is want tegelijkertijd een verkoop laten passeren en een executieveiling laten verlopen, dat is nogal wat. Gelukkig stak mijn juridisch adviesbureau (Heering Associates, een organisatie gespecialiseerd in grensoverschrijdende juridische en fiscale zaken), daar een stokje voor. Via de Nederlandse bank die mijn hypotheek in Frankrijk verstrekt, kwam het koopcontact bij hen terecht. Zij controleren of er geen addertjes onder het gras zitten en of de hypotheeknemer ook echt eigenaar zal worden.

In het contract stond letterlijk dat de koper bekend was met het feit dat er meer hypotheek en beslag op het pand zat dan de koopprijs. Ook zou de koper dat zelf oplossen. Als Nederlander en leek lees je daar snel overheen. Het klinkt onwaarschijnlijk maar een pand waarop beslag ligt, kan gewoon in eigendom worden overgedragen. Dan komt alle ellende dus voor rekening van de nieuwe eigenaar. Als ik had getekend was de deurwaarde op een dag langsgeslagen: 'Ik kom even de biljet ophangen voor de veiling'.

Hoe is dit opgelost?

De koopprijs was minder dan het bedrag dat de bank had te vorderen. Mijn juridisch adviesbureau is met de bank in onderhandeling gegaan opdat ze akkoord gingen met de koopprijs en de rest van de vordering niet meer zouden verhalen op de nieuwe eigenaar. Het hele proces heeft driekwart jaar geduurd. Dankzij die onderhandelingen is dit proces uiteindelijk goed verlopen.

Maar dat was niet de enige tegenslag want toen de boel eindelijk was overgedragen kreeg ik een brief van de burgemeester dat hij me ging onteigenen van een deel van het park dat bij het chateau hoort. Er zit namelijk een voorkeursrecht op, daar heeft de gemeente het eerste kooprecht maar na de levering van het onroerend goed is het te laat. Toch probeerden hij me met mijn destijds matige Frans onder druk te zetten in de veronderstelling dat ik de goede vrede zou willen bewaren. Op advies van het juridische adviesbureau, een Franse notaris in Parijs en een advocaat, heb ik hem de oorlog verklaard. Het stuk waarvan hij me wilde onteigenen bleek bouwgrond te zijn. Waarschijnlijk heeft hij de voorkeursrecht niet kunnen uitoefenen omdat men alleen het totaal kon nemen en dat was te duur. Op basis van 'utilité public' probeerde hij achteraf toch iets weg te krijgen.

Wat is handig om te weten bij het immigreren naar Frankrijk?

Met vallen en opstaan ben ik onder anderen tot de conclusie gekomen dat je voor je papieren altijd beter direct rechtstreeks naar de préfecture kunt gaan in plaats van naar de gemeente. Heel veel taken worden tegenwoordig hoger in de ambtelijke hiërarchie behandeld en bij de préfecture kom je gelijk bij het goed loket terecht. Voor het importeren van mijn aanhangwagen met een uitzonderingsbepaling bijvoorbeeld, ben ik daar naartoe gegaan, via de gemeente was het nooit gelukt.

Verder raad ik anderen ook aan om voor belastingzaken direct naar de belastingdienst te gaan. De plaatselijke gemeente heeft er namelijk baat bij dat je zo veel mogelijk betaalt. Ik heb de belastinginspecteur hier uitgenodigd en hij heeft het bewoonbare oppervlakte met één derde teruggebracht, hetgeen heel wat scheelt want je betaalt hier per vierkante meter. Bovendien stond dit chateau in de boeken als een categorie drie pand, dat is de hoogste belastingsschijf. De laatste eigenaar heeft altijd vele duizenden euro's teveel betaald. Ik zit nu in de patrimoine-categorie. Om châteaux en andere historische gebouwen in Frankrijk bewoonbaar te houden en te voorkomen dat ze allemaal in het verval komen omdat familie's het niet meer kunnen betalen, zit die categorie niet in de hoogste belastingsschijf maar betaal je even veel als voor een normaal woonhuis.

En uw bedrijf, hoe heeft u die opgestart?

Voor het opzetten van mijn bedrijf heb ik een bureau ingeschakeld die gespecialiseerd is in de begeleiding daarvan voor buitenlanders. Ook dat raad ik mensen echt aan om te doen. Zij schrijven de juiste instanties aan en vertalen je diploma's. Omdat ik aan de chambre des artisans en metiers ben verbonden, moest ik vijf dagen stage lopen om meer te leren over onder anderen het fiscale regime, de boekhouding, mijn plichten en rechten. Alles wordt daar uitgelegd. Ik vind het een heel goed uitgangspunten dat je daar als startende middenstander aan mee moet doen, alleen kwam ik er op de laatste dag achter dat er in Zuid Frankrijk een Engelstalige versie van die cursus bestaat. Dat is dus ook wel handig om vooraf te weten.

Wat biedt Ateliers Nobles d'Adon, aan mensen die op zoek zijn naar een kasteel of reeds eigenaar zijn?

Met het goed restaureren van een chateau of een ander historisch gebouw praat je al gauw over kosten die kunnen oplopen tot twee à drie keer de marktwaarde van het pand zelf. Met de manier waarop ik restaureer, kunnen de totale kosten onder of op de marktwaarde blijven terwijl de kwaliteit van de verbouwingen hoger ligt dan gewoonlijk. Dit doe ik door oude ambachten en nieuwe technieken te combineren met oude en nieuwe materialen. Of het nu bijvoorbeeld om ornamenten gaat, houtwerk, ijzerwerk, een zinken dakgoot of oude balken, het gaat er om dat de oude kwaliteit en sfeer weer neergezet wordt of behouden blijft. De ene keer is dat mooier en goedkoper met nieuwe technieken en de andere keer weer met oudere.

Om een voorbeeld te noemen: ik heb circa 50 raam- en deuropeningen in het kasteel. Als je deze op de oude manier van verf laat ontdoen en opnieuw laat schilderen, kost dat meer dan 1000 Euro per opening. Ik stop het hout in een vloeistof waardoor het helemaal schoon wordt en er alleen nog verflagen op hoeven te komen. Dat scheelt veel kosten.

Naast een optimale begeleiding en uitvoering van restauraties, adviseer ik ook mensen die nog aan het zoeken zijn naar een oud chateau waar nog veel aan moet gebeuren. Ik onderzoek of er verborgen gebreken zitten, schat voor hen de kosten van de restauratie in en leg ze de diverse mogelijkheden voor. Aan de hand daarvan begroten we of het een goede investering in Frankrijk betreft."

Alexandra Heering
Heering Associates

2 november 2010