

Economie

House for sale (7) Een landhuis in de Morvan

De kredietcrisis heeft de huizenmarkt op zijn grondvesten doen schudden. Hoe houden de huizenprijzen zich wereldwijd? En wat zegt dat over de toestand van de economie? Volkskrant-correspondenten over de hele wereld gaan deze zomer op onderzoek uit.



WAAR

Manoir Thard ligt in het uiterste zuiden van de Morvan, ongeveer 20 kilometer onder Château-Chinon. Dat ligt op zes tot acht uur rijden vanuit Nederland. Een hogesnelheidstrein verbindt Parijs met Montchanin in tachtig minuten.

LANDHUIS

Thard is een landhuis uit de 18de en 19de eeuw op 16 hectare eigen terrein, met diverse bijgebouwen en een zwembad.

GROOTTE

De woonoppervlakte is 600 vierkante meter, verdeeld over ongeveer twintig kamers en zes badkamers.

PRIJS

De vraagprijs is 590.000 euro.
PRIJS PER VIERKANTE METER
1.000 euro

EEN M² IN

NEW YORK (VS)

■ 32.500 euro



SOUTHWOLD (GB)

■ 12.500 euro



BERLIJN (DUITSLAND)

■ 3.000 euro



ARDENNEN (BELGIË)

■ 2.000 euro



Het oudste deel van landhuis Thard, met torentje, is gebouwd in de 18de eeuw. Een eeuw later is er een modernere vleugel aangebouwd. Foto Ariejan Korteweg

Frans kluskasteel met bonte uitdragerij in het interieur

Frans kastelen zijn nog relatief goedkoop. Op een zacht glooiende helling in de Morvan, met amper huizen in de buurt, ligt het landhuis Thard. De koper zal wel moeten investeren. Om te beginnen in de toegangsweg.



Meer dan kalm.' Zo wordt op de site van makelaardij Sotheby's Sud Bourgogne Immobilière de ligging van het kasteeltje omschreven. Terwijl we door verlaten valleien rijden en heuvels beklimmen waarbij zich vergezichten ontvouwen waarin maar zelden een dak te zien is, doet Kevin Passmore er nog een schepje bovenop. 'Dit is een object voor de liefhebber', zegt hij. 'Voor iemand met een project, zou ik zeggen: denk aan een chambre d'hôtes, aan een klein hotel, een cursuscentrum. En je moet bereid zijn te investeren, om te beginnen in de toegangsweg. Over de prijs valt te praten, maar er is achterstallig onderhoud.'

Het is een warme dag, hier in het uiterste zuiden van de Morvan. De enkele wolkjes blijven hangen boven de heuveltoppen. Plukjes witte Charolaiskoeien zoeken de schaduw van bomen op. We rijden over slingerweggetjes, passeren dorpjes waar de laatste bakker en kapper nog standhouden. Passmore wijst de kastelen aan die verstrooid in het

landschap liggen: 'Kijk, die is ook te koop; ze vragen veel te veel.' Op de telefoonpalen zit hier en daar een roofvogel. De spaarzame tegenliggers hebben niet zelden een Nederlandse nummerplaat.

Dan - na een uur rijden vanaf tgv-station Montchanin - draaien we na het gehucht Onlay een onverhard weggetje op. Passmore rijdt stapvoets, zijn oude Audi is hier niet op berekend. Na 2 kilometer stuiteren, doemt een leistenen dak met witte dakkapellen op: Le manoir de Thard - landhuis Thard.

Woorden als idyllisch en bucolisch schieten tekort om de ligging te beschrijven. Thard domineert een zacht glooiende helling met velden en bosschages. Op wat bijgebouwen na staan er amper huizen in de buurt. Wie door zijn ooghaars kijkt, ziet een diepgroen grasveld met waterpartijen, bloemperken en hier en daar een parasol. Een Caribisch orkestje overstemt het zachte geklingel van ijsblokjes. Daarachter het met klimop begroeide landhuis, waaruit een ober verschijnt met een dienblad met glazen.

Maar eerst zal er hard gewerkt

moeten worden. 'Dit is nu typisch zo'n tweede huis', vertelt Passmore terwijl hij voorgaat door een eindeloze reeks kamers. 'De huidige eigenaar is een Parijzenaar van een jaar of 50. Zijn moeder heeft hier altijd gewoond. Na haar overlijden heeft hij het huis aangehouden. Nu wil hij er toch van af. Zo gaat dat vaak. Een kasteeltje vraagt veel onderhoud.'

Met alle gevolgen van dien. Het interieur is een bonte uitdragerij van antieke gebruiksvoorwerpen, plastic stoeltjes, psychedelische hanglampen en jachtfoto's uit Afrika. De kleurcombinaties zijn hallucinerend. In een oudroze betegelde badkamer zijn mintkleurige grenen planken aangebracht, de wanden en het plafond van de royale slaapkamer zijn in aubergine en hardpaars uitgevoerd. De elektra is niet bepaald volgens de laatste richtlijnen.

Het oudste deel, met torentje, werd gebouwd in de 18de eeuw. Dat heeft dikke muren, een grote schouw en alkoven. Een eeuw later is daar een modernere vleugel aangebouwd, zodat een binnenplaats met poort ontstond. Het huis telt zo'n twintig kamers, inclusief salon, bibliotheek, speelkamer en zes badkamers. Sommigen zijn groot en in behoorlijke staat, met steunbalken of oud parket. Maar de kamertjes voor het personeel in de oude vleugel doen kennelijk al decennia dienst als berghok en stortplaats.

Passmore duwt de poort open die toegang geeft tot wat ooit de moestuin was. Nog wat hoger op de helling ligt een groot zwembad. De tegels eromheen zijn verzakt, maar het water is opvallend helder. 'Misschien is er een bron', zegt Passmore. 'Dat zou een mooie bonus zijn.'

Dit is een goed moment om te kopen, vindt Passmore, een Brit die bijna 25 jaar als makelaar in Zuid-Bourgondië werkt. 'Er is veel keus, de prijzen zijn heel redelijk en er is ruimte om te onderhandelen.' De kijkers die hij tot dusver in Thard rondleidde, waren een gepensioneerd horecakoppel uit Parijs, een paar Britten en een Nederlander die bij nader inzien dicht bij een dorpje wilde wonen. 'De mensen willen het Franse platteland, maar ook elke dag verse croissants binnen handbereik.'

De markt is slecht, beamen Jan-Kees Hagers en Armelle Hagers-Duval van VieVaFrance, een in Barneveld gevestigde makelaardij die is gespecialiseerd in huizen in Frankrijk. 'De banken financieren moeilijker, er gaan steeds geruchten dat de prijzen nog verder zullen dalen. Omdat er zoveel beschikbaar is, wordt langer gezocht. Waar men vroeger vijf of tien panden bekeek, daar zijn het er nu wel honderd.' Hun verkoop is ongeveer eenderde van wat het voor de kredietcrisis was.

VieVaFrance werkt altijd samen met Franse makelaars, zoals het bedrijf van Passmore. 'Een handtekening zetten kan iedereen. Maar de Franse wet is ingewikkeld. Wij kunnen voorkomen dat mensen impulsief een beslissing nemen waar ze vervolgens twintig jaar aan vast zitten.' Franse kastelen zijn nog relatief goedkoop, zeggen ze. 'Maar wie voor een half miljoen wil slagen, moet heel goed zoeken. Een kasteel is duur in onderhoud en energie. Zorg dus dat er inkomsten tegenover staan.'

Makelaardij Sud Bourgogne Immobilière heeft het sinds september vorig jaar in de verkoop. Ariejan Korteweg