

10 euro voor kasteel Le Richmond in Godinne

Date : 26 april 2024

De vastgoedmarkt slabakt, maar één segment van die markt doet het bijzonder slecht: kastelen en historische landhuizen. Je raakt ze aan de straatstenen niet meer kwijt. Kopers voor kastelen zijn zo goed als onvindbaar. De panden zijn te duur in aankoop, te duur in onderhoud en vooral te duur in verwarming. Eigenaars moeten bijzonder creatief zijn om te overleven. En verkopers moeten daar nog een schep bovenop doen. Neem nu Valère Duchenne, eigenaar van het kasteel Le Richmond, gelegen in de Maasvallei, daterend van 1710. Het pand staat al 15 jaar te koop en is wat men in makelaarstermen noemt 'verbrand'. Daarom zette Duchenne een alternatieve loterij op. Echte loterijen in België zijn illegaal en enkel het privilege van de staat via de Nationale Loterij. Dus organiseert de kasteel-eigenaar een wedstrijd: raadt de geschatte waarde van het kasteel en win! Kostprijs per wedstrijdformulier: 10 euro. Bij 150.000 deelnemers verdient Duchenne 1,5 miljoen euro. Dat moet zowat de prijs zijn.

Het kasteel Le Richmond in de Rue Grande in Godinne bestaat uit een woongedeelte met vijf slaapkamers, een B&B met vijf slaapkamers, een eenkamerappartement en een conciërgewoning met twee kamers, ingeplant op een landgoed van 67 are. Le Richmond was ooit het buitenverblijf van voormalig premier Paul-Henri Spaak en in de woning zijn foto's te zien van het landhuis met de jonge koning Boudewijn. De tuin en de woning zijn gerenoveerd en goed onderhouden. Toch is de tocht van Valère Duchenne moeilijk. 15 jaar terug werd het landgoed zonder succes inde markt gezet. In 2022 volgde een nieuwe poging. Enkel een Brits koppel was geïnteresseerd, maar die plannen werden afgeblazen nadat het koppel uit elkaar was gegaan.

Nu verzorgt Valère Duchenne zijn PR goed. Zijn verhaal haalde de Waalse, Vlaamse, Franse en Nederlandse pers. Inzet: raadt de prijs van het landgoed zoals in een gesloten enveloppe gedeponneerd door twee schatters. De eerste schatting slaat op het onroerend goed, de tweede op de exploitatiewaarde van het gastenverblijf. Die twee bedragen worden over drie maanden bekendgemaakt en opgeteld. Voor 10 euro kan je deelnemen aan de wedstrijd. Zet je de juiste waarde van het landgoed op je wedstrijdformulier dan wordt je ook de eigenaar. Wel nadat je eerst de registratie- en notariskosten hebt vereffend, om en bij 16,5% van de marktwaarde. Dus bij 1,5 miljoen euro is dat 247.500 euro. De huurinkomsten van de site liggen optimaal op 6.600 per maand. Dat is zonder de

onderhoudskosten en zonder de hoge stookkosten die Duchenne vergelijkt met drie keer die van een grote villa. Een snelle berekening brengt het rendement van de klassieke investering van 1,5 miljoen euro met de huuropbrengsten op een kleine 3%. Echt in te schatten is dat rendement niet zonder zicht op de onroerende voorheffing, het kadastraal inkomen en de kosten. Maar een echte liefhebber ligt daar niet van wakker. En met een investering van 10 euro explodeert die opbrengst. Eindresultaat deze zomer.