

### 1.3.6 Dubbelbestemmingen

Op veel agrarische erven ligt tegenwoordig een dubbelbestemming, bijvoorbeeld archeologische waarden, openheid, landschappelijke waarden. Deze dubbelbestemmingen lijken geen effect te hebben op de waarde. Uit een steekproef blijkt dat van de onderzochte verkooptijfers zeker 80% één of meer van dit soort dubbelbestemmingen heeft. Een overzicht is in bijlage 7 weergegeven. De koopsommen sluiten echter nog steeds aan bij de kengetallen uit de taxatiewijzer en laten geen bijzondere waardedaling zien.

Mogelijk heeft het ontbreken van waardedaling te maken met het feit dat archeologische monumentenzorg ook buiten de dubbelbestemmingen al wettelijk verankerd was, dat de meeste agrariërs uiteindelijk toch hun vergunningen wel krijgen en dat de effecten dus beperkt blijven tot langere en iets kostbaardere procedures. Ook zal het te maken hebben met het feit dat het kennelijk niets bijzonders meer is.

Niettemin blijft het zaak om de beperkingen goed in beeld te hebben. Er zijn dubbelbestemmingen die wel effecten kunnen hebben, wegens veel zwaardere beperkingen, zoals waterberging. Maar ook tussen archeologische dubbelbestemmingen zitten verschillen. Telkens is het de zaak om de aard en omvang van de beperking te kunnen inschatten.

### 1.3.7 Aardbevingsgebied

In het afgelopen jaar hebben zich onvoldoende transacties in aardbevingsgebied voorgedaan om eenzelfde vergelijking te maken als is gedaan in de taxatiewijzer met waardepeildatum 1-1-2015.

### 1.3.8 Conclusie gevolgen liggingsfactoren en omgevingsrecht

Als alle relevante factoren uit het omgevingsrecht bekend zijn, moet een eindafweging gemaakt worden ten aanzien van de beperkingen die bestaan, of juist het gebrek hieraan. Indien er zwaarwegende beperkingen zijn, dan leiden die vaak tot een gebrek aan uitbreiding, niet tot het moeten staken van de huidige bedrijfsvoering. In theorie kan het echter ook zo zijn dat een uitbreiding van 5 of zelfs 10 jaar geleden niet valt onder "bestaand gebruik" en toch niet vergund kan worden. In de praktijk zijn dat soort voorbeelden echter nog niet bekend.

Als er door beperkingen vanuit het omgevingsrecht geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn, dan moet een afweging gemaakt worden ten opzichte van de optimale aanwending van het object. Is de optimale aanwending nog wel agrarische bedrijfsvoering? Zo nee, moet het object dan als woonhuis getaxeerd worden (meestal kan dat planologisch dan juist weer makkelijk omgezet worden)? Zo ja, welke soort agrarische koper komt op dit object af? In de marktanalyse van dit jaar bleek dat een groot aantal kleine en middelgrote landbouwbedrijven verkocht is aan burens of boeren in de omgeving, die het bedrijf samen laten smelten met hun bestaande. Kennelijk is dit een nieuwe vorm van bedrijfsuitbreiding, in plaats van de klassieke vorm met steeds groter wordende stallen en steeds meer grond op afstand. Dit soort kopers hebben laten zien dat ze volwaardig voor de bedrijfsgebouwen betalen. Dan moet er echter wel voldoende grond bij het object zitten. Is het object voor een dergelijke koper niet interessant genoeg, dan is voorstelbaar dat een afwaardering plaatsvindt van de gebouwen. De mate waarin hangt ook af van een eventueel omslagpunt naar alternatieve vormen van aanwending en de plaatselijke markt. Daar kan in zijn algemeenheid weinig over gezegd worden.

## 1.4 Fundering

In de Taxatiewijzer Algemeen, § 7.1. staat vermeld dat bij alle kengetallen een normale fundering geldt, dat zijn palen tot 10 meter diep. Deze passage geldt voor alle kengetallen die gebruikt worden voor een GVW-berekening en dus niet voor deze taxatiewijzer.

## 1.5 Wet- en regelgeving omtrent welzijn- en milieueisen

Aan dierwelzijn en het milieu worden vele regels gesteld en nieuwe regelgevingen aangekondigd. Deze maatregelen stellen veelal zwaardere eisen aan de gebouwen en

inrichting. Vaak moet er geïnvesteerd worden om aan deze eisen te voldoen en bij de agrariërs zal dit leiden tot een bedrijfseconomische afweging.

De waarde van een agrarisch erf met opstallen zal in beginsel anders zijn indien deze investering wel of niet is uitgevoerd. Of deze waardewijziging bij het vaststellen van een WOZ-waarde hetzelfde is valt te betwijfelen. Een deel van de investering zal bestaan uit werktuigen die niet in de WOZ-waarde wordt betrokken.

Wijzigingen van recente en actuele wijzigingen betreffen:

- Sinds 16 december 2014 is de wet verantwoorde groei melkveehouderij van kracht. De amvb waarmee de grondgebonden groei wordt geregeld treedt op 1 januari 2016 in werking. Eveneens ziet de reikwijdte ook op 2015. De toename van de fosfaatproductie door uitbreiding van de melkveestapel in 2015 moet vanaf 2016 dus ook worden verantwoord volgens de verplichtingen van de amvb.
- Sinds 1 januari 2014 moeten landbouwers voldoen aan de mestverwerkingsplicht. De verplichting om mest te laten verwerken geldt alleen als er op een bedrijf meer mest wordt geproduceerd dan op de grond die de landbouwer in gebruik heeft kan plaatsen. Een landbouwer moet het overschot dan laten verwerken. Het mestoverschot kan worden afgevoerd naar een mestverwerker of de afvoer van het overschot regelen met een landbouwer die geen mestoverschot heeft. Deze maatregel vloeit voort uit het nieuwe Gemeenschappelijk Landbouw Beleid.
- Op 15 januari 2013 is de Wet verbod Pelsdierhouderij ingegaan. Op 21 mei 2014 heeft de rechtbank Den Haag de wet onrechtmatig verklaard omdat er geen sprake is van een rechtvaardig evenwicht tussen de eisen van het algemeen belang aan de ene kant en de bescherming van de fundamentele rechten van pelsdierhouders aan de andere kant. De Staat is tegen deze uitspraak in Hoger Beroep gegaan. Op 10 november 2015 heeft het Hof het vonnis van de Rechtbank Den Haag waarbij de Wet verbod pelsdierhouderij buiten werking was gesteld vernietigd. Het Hof oordeelt dat de wet voorziet in voldoende compensatie via een overgangperiode en flankerend beleid, zodat niet kan worden gesteld dat die disproportioneel is. Zie verder paragraaf 1.5.1.
- Sinds 1 juli 2014 gelden de gezondheids- en welzijnsregels van productiedieren onder de Wet dieren. Voor kalveren, varkens, vleeskuikens en pelsdieren (nertsen) zijn de gezondheids- en welzijnsregels opgenomen in het Besluit houders van Dieren, onderdeel van de Wet dieren.
- In 2015 is door de Staatssecretaris aangekondigd dat er een stelsel van fosfaatrechten komt, die stuurt op de fosfaatproductie op bedrijven met melkvee. Op basis van het (gemiddeld) gehouden aantal dieren en de forfaitaire fosfaatproductie per dier wordt aan bedrijven fosfaatrechten toegekend. Hiervoor zou 2014 het referentiejaar zijn. Verwacht wordt dat fosfaatrechten in 2016 een rol gaan spelen.
- Op 15 december 2015 heeft de Eerste kamer de nieuwe Natuurwet aangenomen. Op 1 januari 2016 gaat de nieuwe Natuurwet in. Deze vervangt drie afzonderlijke wetten, de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998.
- Op 10 november 2015 heeft het Gerechtshof Den Haag het vonnis vernietigt van de rechtbank Den Haag, waarbij de Wet Verbod Pelsdierhouderij buiten werking was gesteld (d.d. 21 mei 2014). De Wet Verbod Pelsdierhouderij is daarmee (weer) van kracht geworden. De pelsdiersector heeft aangegeven bij de Hoge Raad in cassatie te gaan. Zie ook paragraaf 1.5.1.

In beginsel zijn de kengetallen gebaseerd op gerealiseerde marktgegevens (verkoopcijfers) waarbij wordt uitgegaan van het basisprincipe dat dit verkoopcijfers zijn van agrarische objecten met voorgezet agrarisch gebruik. Bij de marktanalyse wordt bekeken of nadien investeringen gedaan of gepland zijn, waardoor een beeld ontstaat van de mate waarin ze bij verkoop voldeden aan de wettelijke eisen.

Een groot deel van verplichte aanpassingen kan voor de ondernemer verstrekken financiële gevolgen hebben, terwijl bij het bepalen van de WOZ-waarde het effect niet of beperkt tot

uitdrukking komt. Veel investeringen worden, omdat het werktuigen of inventaris zijn buiten de WOZ-waarde gelaten.

Van groot belang is het daarom om de objectkenmerken goed in beeld te hebben. De objecten worden geïntariseerd en o.a. beoordeeld op de functionaliteit van de bedrijfsgebouwen en of deze aan de gestelde eisen voldoen? Op basis van deze gegevens kan worden bepaald wat er nu echt aan de hand is en of dit een consequentie heeft voor de WOZ-waarde.

De teksten per sector in hoofdstuk 3 bieden hiervoor belangrijke handvaten.

Tevens kan worden beoordeeld of er nog sprake is van een object met bedrijfsmatige exploitatie. Het is goed mogelijk dat de bedrijfsactiviteiten geheel beëindigd worden, waarbij er sprake kan zijn van een woning (woonboerderij).

### 1.5.1 Pelsdierhouderij

Op 10 november 2015 is de Wet Verbod Pelsdierhouderij weer van kracht geworden. Tot het moment dat het cassatieberoep anders uitwijst, is in de taxatiewijzer rekening gehouden met deze uitspraak. In de wet staat dat pelsdierhouders tot 1 januari 2024 onder bepaalde voorwaarden mogen doorgaan met hun bedrijf als ze zich begin 2013 voor een overgangsregeling bij het RVO hebben gemeld. Uitbreiding van het bedrijf of een nieuw bedrijf starten is niet toegestaan. Het bedrijf verplaatsen of overdragen aan een ander kan ook alleen onder voorwaarden en moet bij het RVO worden gemeld.

Voor de waardering van de onroerende zaak conform de Wet Waardering Onroerende Zaken moet de waarde worden bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Eigenaren wordt in de wet niet verboden om het eigendom te over te dragen. Echter, het onmiddellijk in gebruik nemen van een nertsenhoudersrij door een koper is niet toegestaan. Dit mag alleen als het bedrijf overgenomen is onder een drietal in de wet geformuleerde bijzondere situaties, die zien op persoonlijke omstandigheden bij de verkoper.

Er zijn geen verkoopcijfers bekend van nertsenhoudersrijen. Die worden, gelet op deze wet, ook niet meer verwacht. Wellicht dat over enkele jaren voormalige nertsenhoudersrijen die van functie zijn veranderd worden verkocht, maar voorlopig wordt dat niet voorzien. Voortzetting van bestaande nertsenhoudersrijen is immers nog enige tijd mogelijk. Tot de tijd dat markttransacties of een geslaagd cassatieberoep anders uitwijst, zijn de kengetallen in de taxatiewijzer als volgt gewijzigd:

De waarde van de sheds waar nertsen in worden gehouden is voor alle bouwjaar naar € 0,- verlaagd aangezien deze simpelweg niet meer in gebruik genomen mogen worden door een koper voor het doel waarvoor ze gebouwd zijn en ze geen alternatieve aanwending kennen. Voor de gebouwen waar geen nertsen worden gehouden maar wel behoren tot hetzelfde bedrijf geldt geen aanvullende instructie. Deze andere onderdelen (bijvoorbeeld het erf en de bedrijfswoning) houden een waarde door het alternatief gebruik dat een gemeente zal moeten dulden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Van de aanwezigheid van de (niet meer te gebruiken) sheds gaat geen waardedruk uit omdat de wet flankerend beleid biedt, met onder meer een sloopregeling.

## 1.6 Waardering woning bij agrarisch object

### 1.6.1 Woningtypen

Bij de woningen kan gekozen worden uit 5 verschillende archetypes. De toekenning van het juiste archetype is niet vanzelfsprekend, vandaar in deze paragraaf enige uitleg.