

NOTITIE

Datum	21 augustus 2023
Opgesteld door	Frank Jansen
Inzake	Alternatieve aanwendbaarheid

Beste heer Jansen,

Zoals gevraagd zou ik terugkomen op het principe van alternatieve aanwendbaarheid en optimaal gebruik van agrarische gerelateerde bedrijfslocaties en de feitelijke en financiële gevolgen hiervan.

Als taxateur van agrarisch vastgoed acht ik mij competent hierover enige toelichting te geven. Dit naar aanleiding van een reactie van de Provincie Noord-Brabant op een door de gemeente ingediend stuk genaamd “Alternatievenonderzoek bedrijfsverplaatsing René Verboven B.V.” In dit stuk zal ik mij niet uitsluitend richten op de specifieke casus, maar beginnen een technische toelichting geven van de wijze waarop nationaal, via het NRVt en internationaal, via het IVS en EVS, taxatietechnisch wordt omgegaan met alternatieve aanwendbaarheid en optimaal gebruik.

Mondiaal is er consensus over de wijze waarop in theorie wordt omgegaan met de waardering van (onder andere agrarisch) vastgoed. Deze consensus vindt haar oorsprong in de VS, maar is via de International Valuation Standards en European Valuation Standards (respectievelijk IVS en EVS) in landelijke regelgeving geïmplementeerd. Onderdeel van deze regelgeving is de marktwaardedefinitie en de hierbij behorende aspecten als alternatieve aanwendbaarheid, wat tevens een rol speelt in de waardering van uw specifieke casus.

Bij een waardering van vastgoed wordt normaliter uitgegaan van de marktwaarde van een actief of object. Deze marktwaarde is als volgt gedefinieerd:

“Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

Binnen de vraag geldt dat met name het aspect dat partijen zouden hebben gehandeld, lees: dat zowel koper als verkoper rekening houden met de maximale potentie van het actief/vastgoedobject, van belang is. Als onderdeel van deze marktwaardedefinitie geldt dat de optimale aanwending onlosmakelijk verbonden is met de waardering



van het vastgoedobject (130.1 a IVS). Hiertoe zijn eveneens paragraaf 140.1 tot en met 140.5 van de IVS toegevoegd welke over de optimale aanwending/highest and best use (vanaf hier HABU) gaat.

Binnen de HABU worden enkele factoren beschreven waaraan een taxateur de HABU moet toetsen (140.5 sub a. tot en met c.).

- a. Fysiek mogelijk, de huidige of alternatieve aanwendbaarheid moet fysiek mogelijk zijn, hierbij dient geen rekening gehouden te worden met de theoretisch fysieke mogelijkheid, maar een aanwendbaarheid die door marktpartijen als redelijk wordt gezien.
- b. Wettelijk toelaatbaar, de alternatieve aanwendbaarheid moet redelijkerwijs binnen bestaande wet- en regelgeving, waaronder begrepen ruimtelijke plannen, te realiseren zijn of er dient sprake te zijn van een redelijke verwachting van haalbaarheid, de zogenaamde verwachtingswaarde.
- c. Financieel haalbaar, het toekomstig gebruik moet redelijkerwijs haalbaar zijn. Dit houdt in dat het object na wijziging van het gebruik of bestemming in ieder geval een redelijk rendement op moet leveren na aankoop en eventuele aanpassingskosten en risico's die een koper van een object loopt. Na de kosten voor het geschikt maken van het object voor het beoogde doel dient een redelijk handelende marktpartij een rendement te kunnen behalen.

Deze eisen zijn allemaal en altijd van toepassing op de vraag of het huidige gebruik danwel de alternatieve aanwendbaarheid zich, binnen de marktwaardedefinitie, door taxateur vertaald moet worden in een hogere waarde.

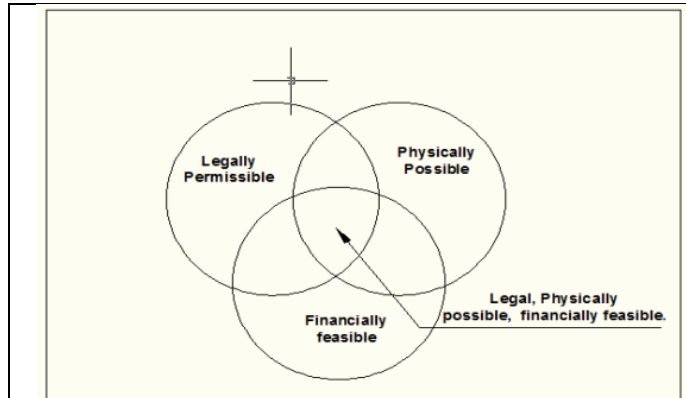
Hieruit volgt dat bij de waardering van vastgoed niet onuitputtelijk gebruik mag worden gemaakt van theoretische alternatieve aanwendungen van een zeker vastgoedobject. Indien rekening wordt gehouden met alternatieve aanwendbaarheid dient aangetoond te worden op welke wijze het object een hogere waarde vertegenwoordigt en tevens, in het geval van bedrijfsvoering, een verbeterde exploitatie kan laten zien.

Ten aanzien van de gevallen onder a, b en c zal hieronder per element een voorbeeld genoemd worden:

- a. Het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf naar een veenweidegebied is theoretisch mogelijk, maar fysiek onmogelijk, omdat de grond zich niet leent voor akkerbouw.
- b. Het verplaatsen van een varkenshouderij naar een bestaande akkerbouwlocatie in een Natura2000 gebied dat thans overbelast is, is feitelijk mogelijk, maar niet toegestaan binnen huidige wet- en regelgeving.
- c. Het realiseren van een agrarisch bedrijf op een locatie met de bestemming woningbouw is feitelijk en juridisch haalbaar, maar financieel niet reëel, omdat er sprake is van een zeer hoge koopsom en navenante afwaarderingskosten bij omzetting van de bestemming 'wonen' naar 'agrarisch'.



Het toepassen van de HABU heeft tot gevolg dat zogenaamde derden een inschatting kunnen maken van de afwegingen van de taxateur als het gaat om toekennen van meerwaarde aan een actief. Hiermee is het schier onmogelijk geworden om, zoals voor 2016 wel gebeurde, een verwachtingswaarde als gevolg van 'onderbuikgevoel' werd vastgesteld zonder controlemogelijkheid van derden of dit 'onderbuikgevoel' enige grondslag had. Hieraan gelijk is het gevolg dat het toekennen van een surplus aan objecten waarbij zeer onduidelijk is of er vestigings- of ontwikkelmogelijkheden zijn bovenop de het huidige gebruik, afgewezen moet worden. Bij verplaatsing van een bestaand bedrijf naar een zekere locatie dienen zowel de financiële (ontwikkelingen en exploitatie) alsook de ruimtelijke en wettelijke eisen in ogenschouw te worden genomen.



Figuur 1. Venn diagram van toepassing van de Habu analyse

Alleen in uitzonderingsgevallen, zoals bijzondere fiscale regelingen wordt niet uitgegaan van een marktwaarde, maar van een bestemmingswaarde. Een bekend voorbeeld hiervan is hetgeen opgenomen is onder artikel 17 lid 4 van de Wet Onroerende Zaken. Bij deze regeling, welke niet ten doel heeft om de werkelijke waarde vast te stellen, maar een grondslag te creëren voor het heffen van belasting, dient uit te worden gegaan van de bestemmingswaarde. Bij de bestemmingswaarde wordt echter, net als in de marktwaarde rekening gehouden met zekere lasten zoals: instandhoudingsverplichtingen en exploitatiepotentie per bestemming, waarmee een koper binnen de marktwaardedefinitie eveneens rekening mee houdt en is ingeprijsd binnen de marktwaardedefinitie via de termen: 'redelijk handelend' en 'zakelijke transactie'. Het verschil in deze benadering is dan ook uitsluitend dat binnen de marktwaarde het volledige object in ogenschouw wordt genomen, waar bij de bestemmingswaarde de separate waarde van een bestemming binnen het totale object wordt gewaardeerd. Dit heeft veelal tot gevolg dat de waarde van de kernbestemming (bedrijfsmatig) een relatief hoge waarde wordt toegekend en de perifere bestemmingen (groen, water en tuin) een nihilwaarde of slechts beperkte waarde wordt toegekend. Dit temeer daar deze bestemming voornamelijk kosten met zich meebrengen. Dat deze bestemmingen wel een waarde vertegenwoordigen binnen de exploitatie van het gehele object, wordt bij deze methode buiten beschouwing gelaten. De beperkingen of het gebrek aan bijdrage aan het taxatieactief dient hierbij wel redelijkerwijs door taxateur aangetoond te worden, maar zijn veelal te herleiden uit het bestemmingsplan ofwel privaatrechtelijke regelingen.

Resumerend stel ik dat voor het waarderen van vastgoed, hetzij agrarisch of anderszins, volgens internationale consensus gedaan dient te worden via de marktwaardedefinitie met inachtneming van het principe van highest and best use, waarbij niet alleen de theorie, maar de keuzes van een redelijk handelend koper leidend zijn. Uitzonderingen hierop zijn fiscale regelingen zoals opgenomen WOZ en NSW waarbij het object niet in totale exploitatie gewaardeerd wordt, maar naar aard van de bestemming, met bijbehorende beperkingen dient te worden gewaardeerd.



Bron 1: <https://www.nrvt.nl/cms/public/files/2022-03/ivs-2022-nl.pdf?b32993ae6c>

Bron 2: <https://www.steenhuijs.com/wp-content/uploads/2017/11/Zin-en-onzin-over-Highest-And-Best-Use--NRVT-2.pdf>

Bron 3: http://www.ijirset.com/upload/2016/icete/civil/16_ICETE16_CIV_PID064.pdf

Als we het vorenstaande toepassen op het gedane onderzoek door Cumela ten behoeve van René Verboven B.V. acht ik een aantal uitgangspunten relevant met betrekking tot de casus. Deze uitgangspunten worden getoetst aan het marktwaardeprincipe en de HABU. Hierbij geldt allereerst een tweetal algemene uitgangspunten:

1. de ondernemer dient aangemerkt te worden als marktpartij en een redelijk handelend koper welke prudent en met kennis van zaken handelt en derhalve geldt als koper binnen de marktwaardedefinitie.
2. Voortzetting van het huidige gebruik op de thans bestaande locatie is uitgesloten door koppeling van de bestaande bedrijfslocatie aan een woningbouwproject. Het onderzoeken van een hervestiging op een andere locatie is hiermee de enige optie die perspectief biedt op exploitatie van het bedrijf.

Als een toetsing plaatsvindt op het locatieonderzoek zoals uitgevoerd door Cumela, aan de hand van de principes van HABU is het volgende op te merken:

- a. Fysiek mogelijk, Cumela stelt dat een bedrijfslocatie minimaal 7.500m² dient te zijn en tevens dient voorzien te zijn van een deugdelijke ontsluiting. Ik acht deze eisen als deskundige in het landelijk gebied niet onredelijk en zelfs beperkt. Een modern cultuurtechnisch bedrijf heeft een aanzienlijk grotere omvang dan 7.500m². Blijkens inzage in op fundainbusiness geplaatste agrarisch gerelateerde bedrijven binnen een straal van 10 kilometer van de Moer, blijkt dat slechts 6 bedrijven op Funda zijn geplaatst in de laatste 10 jaar. Hiervan zijn de meeste locaties van grote omvang met navenante verkoopprijzen. Hierbij dient nog vermeld te worden dat de aanpassingskosten van tuinbouw- en varkensbedrijven naar een loonbedrijf eveneens aanzienlijk zijn. Fysieke mogelijkheden voor het exploiteren van een loonbedrijf zijn ook aanwezig op heen bedrijventerrein. De prijzen hiervan zijn echter zeer hoog. Voor een geschikte locatie met de kenmerken zoals eerder genoemd dient rekening gehouden te worden met een koopprijs van ca. 1,5 miljoen euro. Gesteld kan worden dat de fysiek mogelijke locaties aanzienlijk zijn bij een zeer groot budget. Dit conflicteert echter met het gestelde onder c. van de HABU. Een tweede mogelijkheid is een locatie realiseren op basis van een huidige woonbestemming. Ook dit leidt echter tot zeer hoge kosten voor zowel aankoop alsook aanpassing van het object naar toekomstig gebruik. Het aankopen van een woning met ontwikkelmogelijkheden (d.w.z. minimaal 7.500m² netto beschikbare oppervlakte en ligging in het buitengebied) is mogelijk vanaf ca. € 800.000, - excl. Kosten voor bestemmingsplanprocedures en kosten koper. Daarbij komen nog inrichtingskosten. Dit alles maakt de exploitatie van een woninglocatie zeer risicovol.
- b. Wettelijk toelaatbaar, voor zover toepassing van het bedrijf als loonbedrijf dient uitgegaan te worden van een redelijkerwijs te verwachten mogelijkheid om een loonbedrijf te mogen exploiteren. Hiertoe zijn binnen de gemeente en het provinciaal beleid de volgende opties mogelijk:
 - Bestaand loonbedrijf
 - Agrarische bedrijfsvlak
 - Reguliere bedrijfslocatie



Nieuwvestiging van agrarische bedrijfslocaties is vanuit provinciaal beleid niet toegestaan. Het kopen van een bestaand loonbedrijf is een goede optie, maar de beschikbaarheid van deze bedrijven is nagenoeg nihil. Een reguliere bedrijfslocatie is mogelijk echter, zoals eerder gesteld economisch niet haalbaar. Dan resteert automatisch het omvormen van een bedrijfslocatie.

Zoekresultaten									
	Type	Adres	Postcode	Woonplaats	Vraagprijs	Transactieprijs	Datum	Oppervl.	Status
☐	 Varkenshouderij	Griendsteeg 17	4909 BJ	OOSTEIND	-	€ 270.000 k.k.	28-03-2014	1,8 ha	geveild
☐	 Tuinbouwbedrijf	Hoogstraat 100	4909 AV	OOSTEIND	-	€ 1.295.000 k.k.	18-10-2013	4,4 ha	verkocht
☐	 Tuinbouwbedrijf	Vaartweg 193	5106 NC	DONGEN	€ 1.000.000	€ 965.000 k.k.	19-07-2013	8,2 ha	verkocht
☐	 Tuinbouwbedrijf	Provincialeweg 156	4909 AN	OOSTEIND	€ 1.395.000	-	27-10-2014	5,8 ha	ingetrokken
☐	 Tuinbouwbedrijf	Vaartweg 173	5106 NC	DONGEN	-	€ 1 k.k.	18-12-2014	7,1 ha	verkocht
☐	 Melkveehouderij	Wierstraat 8	5125 NJ	HULTEN	€ 775.000	€ 680.000 k.k.	08-12-2016	3,4 ha	verkocht

pagina 1 van 1

« 1 »

Figuur 1. Overzicht aangeboden locaties via Funda (bron: leden.nvm.nl)

Ten aanzien van de onderzochte alternatieven constateer ik dat deze op niet onredelijke en gezien de wensen van de ondernemer, binnen de basisprincipes van de HABU niet zijn aangekocht.

Daar de gemeente sommige onderzochte bedrijfslocaties als niet wenselijk voor de beoogde ontwikkeling heeft bestempeld, geeft reeds aan dat de initiatiefnemer rekening heeft gehouden met sub b. van de HABU.

- c. Financieel haalbaar, Het aankopen van een willekeurige locatie in het werkgebied is reeds risicovol en brengt veelal een onrendabele top met zich ten aanzien van de aan te kopen bedrijfslocaties. Ten behoeve van een loonbedrijf is nodig dat de schuren een goede goothoogte hebben en vrij overspannen zijn. Alle oudere bedrijfsopstallen beschikken niet over dergelijke kenmerken en zullen, bij aankoop van bijvoorbeeld een melkveehouderij of varkenshouderij wel gekocht, maar niet in exploitatie gebracht kunnen worden. Dit verzwakt de financiële haalbaarheid van een alternatieve aanwending als loonbedrijf.

Als deskundige op het gebied van waarderingen van agrarisch vastgoed, kan ik niet anders dan concluderen dat de initiatiefnemer een gedegen afweging heeft gemaakt van diverse bedrijfslocaties en de diverse haalbaarheidsaspecten die hierop, naar internationale maatstaven, van toepassing zijn. Of sprake moet zijn van een bedrijfslocatie van 7.500m² en of er uitsluitend gezocht kan worden naar een locatie binnen een straal van 5 kilometer van de huidige bedrijfslocatie kan ik niet beoordelen. De vereisten komen mij echter niet onredelijk voor.



Concluderend stel ik dat:

- Verwacht mag worden dat de ondernemer een zelfstandige beoordeling kan maken van de redelijkheid van zijn eisen, maar dat de door ondernemer gestelde eisen mij niet onredelijk of buitensporig voorkomen.
- Dat de ondernemer een aanzienlijke inspanning heeft gepleegd om te komen tot een voor hem juiste locatie voor hervestiging, omdat de ondernemer reeds in contact is geweest met de gemeente inzake de haalbaarheid van diverse locaties en impliciet reeds de HABU afwegingen heeft gemaakt.
- Dat de alternatieve locaties, binnen de huidige bedrijfsvoering van de ondernemer zeer beperkt beschikbaar zijn.
- Van een potentiële koper binnen de marktwaardedefinitie redelijkerwijs niet meer inspanning verwacht mag worden dan het reeds gedane.