

EVGN 4 Waardering van Agrarisch Vastgoed

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassing van Europese Waarderingsstandaarden**
- 3. Waarderingsmethodologie**
- 4. Bepaling van de marktwaarde**

De delen 5-8 zijn een integraal onderdeel van deze leidraad en van EVS 2025. Ze staan op de TEGOVA-website, niet in de papieren of elektronische versie van het Blue Book.

- 5. Landbouwgrond, boerderijen en landgoederen*
- 6. Landbouwgewassen en andere activa*
- 7. Meerjarige gewassen*
- 8. Bosbouw*

- 9. Klimaatverandering**
- 10. Technologie, gegevens en agrarisch eigendom**

1. Inleiding

Alle Europese landen hebben agrarisch en landelijk vastgoed, maar de aard en het gebruik ervan met de bijbehorende wetgevende kaders en markten kunnen van land tot land sterk verschillen en zo de taxaties beïnvloeden. Landelijk vastgoed is typisch de vastgoedsector die het meest beïnvloed wordt door zeer uiteenlopende nationale en lokale historische en culturele factoren en dus door de heersende gewoonten en gebruiken. Zelfs de lidstaten van de Europese Unie met haar gemeenschappelijk landbouwbeleid zien nu veel meer verschillen naarmate het GLB een lossere kader wordt, terwijl landen buiten de EU hun eigen verschillende benaderingen hebben. Er zijn verschillende niveaus van interactie met markten voor woon-, milieu-, bosbouw-, sport-, recreatie- en ander gebruik. Er kan dan een ander beroep worden gedaan op land door de ontwikkeling van mineralen en milieudoelinden tot hernieuwbare energie en recreatie. Deze verscheidenheid maakt het belangrijk voor de taxateur om de te taxeren activa in hun context te begrijpen.

Deze leidraad is van toepassing op land- en bosbouw, aangezien sommige landen voor beide dezelfde waarderingsregels hanteren. Er dient echter te worden opgemerkt dat andere landen afzonderlijke en afwijkende regels hebben voor de waardering van bosbouw.

Ongeacht de uiteenlopende definities in de nationale wetgevingen, is men het erover eens dat landelijkheid niet langer uitsluitend op basis van landbouwactiviteiten kan worden gedefinieerd. Platteland wordt geassocieerd met verschillende typologieën van gebieden op basis van verschillende kwantificeerbare criteria zoals demografie, werkgelegenheid, toegankelijkheid en andere statistische categorieën.

Voor de meeste Europese landen wijst de analyse van demografische en economische gegevens met betrekking tot plattelandsgebieden sinds de jaren 1990 op een achteruitgang van de landbouw in zowel economisch als demografisch opzicht.

Dat betekent dat in deze richtsnoeren algemene beginselen worden gehanteerd waarvan de toepassing per land kan verschillen om redenen die voor iemand buiten de specifieke markt moeilijk te onderscheiden zijn. Met die voorzichtigheid kan worden gesteld dat de markten voor landbouwgrond zich bevinden op punten langs verschillende mogelijke spectrums, met betrekking tot de vraag of:

- Er is een actieve markt in de verkoop en verhuur van landbouwgrond
- Er is meer of minder nationale wetgevende interventie in landeigendom, -transacties en -verhuur
- De markt is al dan niet transparant wat transacties en prijzen betreft

- De voedselproductie (en andere activiteiten) is afhankelijk van het land zelf als productiefactor of is afhankelijk van hoge investeringen in productiefaciliteiten op het land, terwijl de waarde meer in het bedrijf kan liggen dan in het land als locatie.
- De marktwaarde van land weerspiegelt alleen het voedselproductiepotentieel of wordt beïnvloed door een breder scala aan factoren

De structuren voor landeigendom, bezetting en gebruik van landbouwgrond en aanverwante grond variëren afhankelijk van de nationale of lokale geschiedenis:

- Wanneer en waar werd landbouw meer gezien als een bedrijf en gemechaniseerd?
- Verschillende regelingen voor de vererving van landeigendom
- Patronen van radicale politieke verandering en landhervorming in het verleden
- De mate van overheidsbemoeienis met landoverdrachten, waarbij er vaak meer politieke bezorgdheid is over plattelandsground dan over andere eigendommen
- Wetgevend ingrijpen in de regelingen voor het verhuren van landbouwgrond
- De gebieden waar de landbouw werd gecollectiviseerd en de verschillende manieren waarop met die erfenis is omgegaan

Veranderende wereldwijde omstandigheden brengen nieuwe factoren met zich mee voor de landbouw en dus ook voor de waardering van zijn eigendom, waaronder:

- De klimaatverandering, de gevolgen ervan, de maatregelen die worden genomen om de klimaatverandering te beperken en de manier waarop bedrijven op het land zich in wereldwijde toeleveringsketens aanpassen aan de steeds volatielere en extremere weersomstandigheden in binnen- en buitenland.
- Toenemende beperkingen op de beschikbaarheid van water voor de landbouw en dus de noodzaak van een optimaal beheer ervan, vooral daar waar het van cruciaal belang is voor het landbouwkundig gebruik van het land
- Aangezien veel productiemiddelen, zoals meststoffen, deel uitmaken van wereldwijde toeleveringsketens en veel producten in deze ketens worden verkocht, hebben veranderingen in en verstoringen op de wereldmarkten invloed, evenals de veranderende voorkeuren van consumenten wereldwijd.
- De snelle ontwikkeling van nieuwe technologieën voor de landbouw, van het gebruik van big data en drones tot robotica en andere automatisering

- De toenemende verwachtingen van milieubeheer in de landbouw en op het platteland om de bredere impact op zaken als waterkwaliteit, overstromingen, luchtkwaliteit, biodiversiteit en klimaatverandering te verminderen en tegelijkertijd nieuwe technieken te ontwikkelen om te werken binnen de toenemende economische en wettelijke beperkingen op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In veel gevallen leggen wettelijke vergunningen een belangrijke beperking op die relevant is voor de waarde van land, zodat een gegarandeerde vergunning de waarde van land kan verhogen en het ontbreken ervan die waarde kan verlagen.

Een belangrijk en wijdverbreid voorbeeld is wanneer het landbouwbedrijf afhankelijk is van de toegang tot water en de mogelijkheid om die toegang in de toekomst op een nuttige en duurzame basis te behouden. Als er officiële toestemming nodig is om water te winnen of om water op te slaan in reservoirs voor gebruik wanneer dat nodig is, zijn de grenzen van de beschikbare toestemmingen en de zekerheid daarvan na verlening relevant voor de waardebepaling.

Hoewel deze vergunningen typisch locatie specifiek zijn, toont het voorbeeld van water aan dat ze soms zelf verhandelbaar zijn. De Europese landbouw kent een langere geschiedenis van productiecontroles die in meer of mindere mate overdraagbaar zijn, afhankelijk van de nationale jurisdictie en markten.

Evenzo kunnen milieubeperkingen en -aanwijzingen de waarde van land beïnvloeden. Op bepaalde markten kunnen ze het land aantrekkelijker maken voor sommige kopers (vooral de meer milieubewuste), maar meer in het algemeen kunnen ze als beperkend worden gezien (vooral voor meer commerciële boeren).

Sommige gebieden hebben een bijzondere erkenning als, of reputatie voor, bepaalde productie die een merkwaarde of bescherming kan creëren. Land binnen sommige Franse *wijnappellaties* kan een hogere waarde hebben dan ogenschijnlijk vergelijkbaar land. buiten. Algemeen geldt dat sommige gebieden beschikken over de infrastructuur en de verwerkingsmogelijkheden downstream om contracten en waarde te ondersteunen, waar elders hetzelfde productiegebied slecht als commodityproductie zou worden beschouwd.

2. Toepassing van Europese Taxatiestandaarden

Ongeacht het land en ongeacht de aard van de markt voor agrarisch vastgoed, moeten taxaties worden uitgevoerd volgens de Europese taxatiestandaarden, tenzij nationale of lokale wetgeving anders bepaalt.

De marktwaarde is de standaardgrondslag voor waardering bij afwezigheid van andere instructies of wettelijke vereisten. Het moet worden beoordeeld in overeenstemming met de definitie en toelichting in EVS 1 en rekening houden met de relevante reeks factoren in de hoofden van marktdeelnemers. Dit is een bijzondere uitdaging in landen of gebieden waar de agrarische vastgoedmarkt illiquide is of transparantie mist.

Op dezelfde manier moet bij een huurwaardering standaard worden uitgegaan van de markthuur als er geen andere instructies of wettelijke vereisten zijn. De markthuur moet worden beoordeeld in overeenstemming met de definitie en toelichting in EVS 1. Aangezien landbouwgrond doorgaans om economische redenen wordt gehuurd, is het waarschijnlijker dat de huurprijs de economische aspecten van de productie weerspiegelt, rekening houdend met vraag en aanbod van de grond en de kwaliteit van potentiële huurders.

Er kan echter nationale wetgeving zijn die voorschrijft op welke basis de pachtprijs voor land- of bosbouwgrond moet worden herzien.

De methodologieën voor het bepalen van deze waarden variëren noodzakelijkerwijs afhankelijk van de omstandigheden en het beschikbare bewijsmateriaal. Afhankelijk van wettelijke instructies en lokale omstandigheden, berusten landbouwtaxaties vaak op een analyse van de verkoopprijzen van vergelijkbare eigendommen, vooral in meer transparante en liquide markten.

Om de specifieke kenmerken van de waardebepaling van landbouwgrond te begrijpen, moet rekening worden gehouden met de invloed van meerdere factoren die voortkomen uit economische, demografische, politieke, technologische en natuurlijke kenmerken van de omgeving en het grondgebruik.

De waardering van agrarisch vastgoed en de factoren die daarop van invloed zijn, kunnen op verschillende niveaus worden bekeken:

- i) Factoren die van invloed zijn op de geschiktheid van land voor landgebruik, d.w.z. het bepalen van de kwaliteit en categorie van land. Dit vestigt de aandacht op factoren die van invloed zijn op het landgebruik, zoals klimaat, hydrologie, topografie, bodem, bodembedekking en vegetatiebehoeften, en de noodzaak van de beschikbaarheid van gegevens over het huidige landgebruik en -beheer.

- ii) Factoren die de markt voor landbouwgrond bepalen (vraag, aanbod en prijs) en die rechtstreeks van invloed zijn op de marktwaarde van landbouwgrond. Dit omvat een analyse van het effect van de prijzen van landbouwproducten en inputs, de locatie van grond, productie-infrastructuur, de mate van versnippering van landgoederen, inflatie, verwachtingen van toekomstige veranderingen in grondprijzen, transactiekosten, enz.
- iii) Factoren die van invloed zijn op de efficiëntie van de markt voor agrarisch vastgoed. Aan deze voorwaarden voor een efficiënte markt voor agrarisch vastgoed is voldaan als de nodige juridische, institutionele en financiële kaders voorhanden zijn en een adequaat regelgevend en fiscaal beleid wordt gevoerd.

Tenzij anders aangegeven, moet de taxateur rekening houden met het hoogste en beste gebruik van de grond (HABU) om de haalbaarheid van een ander soort gebruik vast te stellen (bijvoorbeeld: de verkaveling van de grond na een stedelijke/voorstedelijke uitbreiding, de omschakeling van eenjarige naar meerjarige teelten, enz.) De taxateur moet dus rekening houden met potentiële veranderingen van gebruik als dergelijke veranderingen fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk, wettelijk of waarschijnlijk zijn en resulteren in de hoogste waarde van het vastgoed op de taxatiedatum (EVS 1, paragrafen 4.3.4 en 4.3.5). De taxateur moet aangeven binnen welke termijn de HABU van de grond zou kunnen worden bereikt. Als de taxatie bedoeld is voor gedekte leningen, kan artikel 229 van de verordening kapitaalvereisten van toepassing zijn, dat een waarde van het vastgoed vereist die is gebaseerd op conservatieve taxatiecriteria. Als andere waarderingsgrondslagen vereist zijn, zoals beleggingswaarde of reële waarde, moeten deze worden beoordeeld volgens de bepalingen van EVS 2.

De taxatie van agrarisch vastgoed is een specialistisch gebied dat een goed begrip vereist van de vaak complexe, ingewikkelde en lokaal gevarieerde markten in specifieke contexten, uit te voeren door taxateurs met kennis van en vaardigheid in deze markten, die voldoen aan de vereisten van EVS 3.

Het proces van waardering en rapportage moet voldoen aan de vereisten van EVS 4 en 5.

De bijlage bevat een sjabloon voor een agrarisch taxatieverslag.

3. Waarderingsmethodologie

Dezelfde methodologische benaderingen die algemeen van toepassing zijn op vastgoed ([zie EVS Deel II over Waarderingsmethodologie](#)) zijn van toepassing op de waardering van agrarisch vastgoed:

- Marktbenadering - Vergelijkende methode
- Inkomstenbenadering - Directe kapitalisatie of Discounted Cash Flow (DCF)
- Kostenbenadering - Vervangingskostenmethode

waarbij de residuele methode alle verschillende benaderingen doorkruist en integreert. De keuze wordt bepaald door de aard van het vastgoed, de nationale of lokale markt en de mogelijke kopers.

Na verloop van tijd en in verschillende gebieden zal er een verschillend evenwicht zijn tussen agrarische en niet-agrarische kopers. Door de locatiegebondenheid van land zullen boeren eerder geneigd zijn om naburig land te kopen als dat beschikbaar is dan land dat buiten hun bereik ligt. Grotere, uitgeruste en vrijstaande eenheden kunnen een breder scala aan kopers aantrekken. Hoewel kopers over het algemeen particulieren en families zijn, kunnen ook traditionele instellingen en liefdadigheidsinstellingen actief zijn, en nu ook steeds meer milieuorganisaties.

In sommige gebieden zullen grotere investeringsfondsen en agri-ondernemingen echter een rol spelen, vooral wanneer grote eenheden, waaronder eenheden die op grote schaal kunnen worden geïrrigeerd, die aan hun criteria voldoen, kunnen worden gekocht of gehuurd. Ze zullen op zoek gaan naar een professioneel waarderingsniveau dat deze benaderingen omvat, die kunnen overlappen met die voor bedrijfswaardering.

Desalniettemin is het onwaarschijnlijk dat meer technische benaderingen die alleen gebaseerd zijn op productie-inkomensanalyses de marktprijzen in de meeste gebieden weerspiegelen, zodat wanneer een inkomensanalyse wordt gebruikt, deze moet worden getoetst aan een vergelijkende marktanalyse.

3.1. Marktbenadering - Vergelijkende methode

Net als bij vastgoed in het algemeen, moet de marktbenadering voor de waardering van agrarisch vastgoed worden gebaseerd op de vergelijkende methode.

Bijna al het agrarisch vastgoed zal meestal worden getaxeerd door vergelijking op basis van taxaties van het vastgoed in kwestie en kennis van de markt waarin het zich bevindt en van informatiebronnen.

Als er een actieve markt is en de vastgoedgegevens die nodig zijn voor de taxatie dus beschikbaar zijn, is de vergelijkende methode de meest directe, bewijskrachtige en gedocumenteerde methode om een vastgoedobject te taxeren. De vergelijkingsgegevens moeten worden ontleend aan vastgoed dat vergelijkbaar is met het vastgoed dat wordt getaxeerd.

Bij de taxatie van agrarisch vastgoed probeert de vergelijkende methode de Marktwaaarde of markthuur van een object te bepalen door middel van een vergelijking tussen het te taxeren object en een reeks vergelijkbare, recent gecontracteerde objecten met een bekende prijs of huur die binnen hetzelfde marktsegment vallen.

Het bewijs van de geïdentificeerde vergelijkingspunten moet worden overwogen en gecorrigeerd voor hun verschillen met het vastgoed dat wordt getaxeerd op basis van factoren waarvan bekend is dat ze relevant zijn in de markt. Deze kunnen onder andere zijn:

- Oppervlakte, kleinere percelen hebben vaak een hogere eenheidswaarde
- Kwaliteit en aard van het land
- Huizen, gebouwen, faciliteiten zoals irrigatie en andere vaste apparatuur
- Toegang tot contracten, benamingen en markten
- Gebruiksbeperkingen van milieuaanduiding tot bodemdiepte en veldgrootte
- Gebeurtenissen sinds de vergelijkbare transactie werd overeengekomen

3.2. Inkomstenbenadering

Deze methode is het meest relevant voor markten die agrarisch vastgoed voornamelijk beschouwen vanwege het inkomsten genererende potentieel of wanneer het vastgoed inkomsten genereert uit een leaseovereenkomst. Soms ligt de grond gewoon aan de basis van het bedrijf waarop het wordt uitgeoefend, in plaats van integraal deel uit te maken van de landbouwproductie. Als de waarde van het vastgoed meer wordt bepaald door het bedrijf, vaak bij een productie met een hogere waarde met aanzienlijke investeringen in faciliteiten op het terrein of met toegang tot bepaalde markten, kan een inkomstenbenadering geschikter zijn. Dit vereist zorgvuldigheid bij het kiezen van de juiste disconteringsvoet(en). De mate waarin de zakelijke mogelijkheden, inclusief relevante contracten, samen met het vastgoed overdraagbaar zijn, kan vaak een kritieke factor zijn.

De inkomstenbenadering kan ook worden gebruikt, althans als kruiscontrole, voor grond met meerjarige gewassen zoals boom- en wijngaarden of kassen. De methode kan ook direct worden toegepast voor het waarderen van meerjarige gewassen voor bedrijfsdoeleinden zonder verwijzing naar de grond, wanneer deze kan worden gebruikt voor de marktwaaarde en voor de investeringswaarde van een individuele klant.

In sommige markten kan een inkomstenbenadering ook voor de hand liggen als er grote stukken agrarisch vastgoed beschikbaar zijn die alleen worden bekeken in termen van commerciële productie.

Sommige markten kunnen te beperkt of ondoorzichtig zijn om de Vergelijkende Benadering met enige betrouwbaarheid uit te voeren, waardoor de meest geschikte benadering moet worden overwogen om de Marktwaaarde te bepalen. In dergelijke situaties is het gebruikelijk om een inkomstenbenadering te gebruiken op basis van de inkomsten uit het bedrijf. De context vereist zorgvuldigheid bij het valideren van het resultaat en de middelen die worden gebruikt om het te bereiken als een cijfer dat naar verwachting in een transactie zou kunnen worden bereikt.

De inkomstenbenadering vereist een analyse van het potentieel van een vastgoedobject om geldelijke voordelen te genereren en om deze voordelen om te zetten in een kapitaalwaarde door de toepassing van een geschikte disconteringsvoet. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen werken op basis van huur, als inkomsten uit vastgoed, en werken op basis van winst, als inkomsten uit onderneming.

Methodologie Hoofdstuk 7 beschrijft de verschillende methoden en modellen die gewoonlijk worden toegepast in het kader van de inkomstenbenadering. Zo worden zowel kapitalisatiemethoden (perpetuele en reversionele modellen) en disconteringsmodellen (Explicit Discounted Cash Flow) als modellen gebaseerd op de boekhouding van de huidige of een theoretische gebruiker in detail beschreven.

Het inkomen uit landbouwgrond wordt door de eigenaar verkregen uit verhuur of is gebaseerd op de productiecycclus voor het beoogde landbouwbedrijf. In het laatste geval is de kasstroom uit agrarisch vastgoed het resultaat van zowel de productiecycclus als de marktcycclus voor producten. De taxateur moet rekening houden met de impact van deze cycli op inkomsten en kosten. In de meeste landen is het vaak onwaarschijnlijk dat een overmatig vertrouwen op uitsluitend technische opbrengstanalyses de marktwaaarde oplevert, omdat er meestal een laatste beoordeling nodig is voor de geloofwaardigheid van de waardebepaling. Het is ook vaak onderhevig aan de risico's die inherent zijn aan lage opbrengsten (vaak een kenmerk van landbouwmarkten), aangezien slechts kleine verschillen in opbrengst dan grote verschillen in kapitaalwaarde opleveren.

In "transparante" landen is deze methode meestal gebaseerd op kapitalisatie van de in rekening gebrachte marktpacht, op basis van een kapitalisatiepercentage dat rechtstreeks van de markt wordt verkregen uit de relatie tussen marktpacht en transactiepreizen. In gebieden met meer homogene landbouwsystemen kunnen potentieel betrouwbare markthuren worden gebruikt. Met behulp van deze methode kunnen waarden worden verkregen, hoewel de beschikbaarheid van verkooptransacties op zich de noodzaak om deze methode te gebruiken vaak vermindert.

In "niet-transparante" of "niet volledig transparante" landen is het moeilijker om de inkomensmethode op basis van een marktconforme pacht prijs toe te passen, dus is het gebruikelijk om terug te vallen op indirecte methoden op basis van het bedrijf en het inkomen dat het genereert. Het inschatten van potentiële opbrengsten, inkomsten en kosten vereist een gedegen kennis van productie-economie, vooral voor landbouwbedrijven met een typisch grotere variatie in fysieke en financiële prestaties tussen goede en slechte producenten en de normale variaties tussen jaren, die volatiliteit die nu lijkt toe te nemen door klimaatverandering. Huidige of toekomstige prestaties kunnen afhangen van de toegang tot bepaalde contracten, die zowel voor input als verkoop kunnen gelden. Het kan nodig zijn om de rekeningen van het verkopende bedrijf met enige scepsis te bekijken.

In deze context en afhankelijk van de waardebasis (marktwaarde, synergetische waarde of reële waarde), kan EBITDA (winst voor inkomsten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) vaak een structuur geven voor analyse.

Het kan gepast zijn om rekening te houden met inkomsten uit andere activiteiten zoals toerisme, jacht of visserij in binnenwateren, of lange termijn inkomsten uit de installatie van telecommunicatieantennes of elektriciteitsleidingen of andere rechten. Er moet een marktanalyse, inclusief de houding van waarschijnlijke kopers, worden uitgevoerd om te bepalen of deze factoren de waarde van het vastgoed beïnvloeden. Als er geen marktbewijs kan worden verzameld om die conclusie te ondersteunen, zoals historische documenten en inventarissen die aantonen dat deze bronnen duurzaam zijn in de tijd, mogen dergelijke inkomsten niet worden meegenomen in de waardebepaling.

De directe kapitalisatiemethode houdt in dat het jaarinkomen wordt omgezet in een kapitaalbedrag met behulp van een geschikt rendement ([Methodologie sectie 7.7.](#)).

Blijvende teelten, zoals fruit, olijven of wijnstokken, geven echter geen constant, eeuwigdurend inkomen, maar hebben meestal een productiecurve. Na een eerste vestigingsfase met aanzienlijke kosten, begint de productie positieve kasstromen op te leveren die toenemen tot een stabiel plateau, maar uiteindelijk afnemen tegen het einde van de productieve levensduur van de planten met verwijderingskosten. Hier is het inkomen variabel en beperkt in de tijd, hoewel de cyclus dan herhaald kan worden, met of zonder tussentijdse oogst.

De discounted cash flow-methode is gebaseerd op het bepalen van de kasstroom van elk jaar over een bepaalde periode, bijvoorbeeld de verwachte levensduur van een gewas, waarbij de marktwaarde van het kale land wordt verkregen door marktvergelijking of een verdere productiecyclus van dat gewas in eeuwigheid, en de investering die nodig is voor de volgende cyclus wordt afgetrokken.

Aangezien de landbouwproductie reageert op markttrends, die in de loop der jaren veranderen, kan er reden zijn om voorzichtig te zijn met het taxeren van een agrarisch vastgoed op basis van eeuwigdurende cycli van een bepaald gewas of om rekening te houden met een tussengewas. Als er bezorgdheid is dat er in de toekomst geen vraag meer is naar dat gewas, kan het gepast zijn om één groeicyclus te overwegen en een eindwaarde die overeenkomt met de marktwaarde van de kale grond. Dit kan weinig uitmaken voor gewassen met een langere levensduur.

3.3. Disconteringsvoet

Het bepalen van de disconteringsvoet is een van de moeilijkste aspecten van de waardering van agrarisch vastgoed door middel van een Discounted Cash Flow ([Methodologie 7.34](#)).

De optimale manier om het disconteringspercentage te bepalen is door analyse van markttransacties (Methodologie, punten 7.38 en 7.39). Maar zoals reeds opgemerkt, is deze methode in veel landen moeilijk toe te passen en moeten andere methoden worden gebruikt ([Methodologie 7.40](#)).

In dergelijke omstandigheden is het gebruikelijk om te verwijzen naar staatsobligaties met een looptijd van tien jaar als de risicovrije rente en daar een marktrisicopremie aan toe te voegen. Voor agrarisch vastgoed, zal deze aanpassing waarschijnlijk heel anders zijn dan voor ander commercieel of residentieel vastgoed. In principe gaat het om het rendement dat een investeerder zou kunnen vragen voor het houden van landbouwgrond met zijn karakter en behoefte aan beheer in vergelijking met het houden van risicoloze obligaties. De risicopremie zou, nu in het bijzonder, iets kunnen omvatten dat de impact of het voordeel van klimaatverandering weerspiegelt.

Deze indirecte methodologieën kunnen echter niet los van de realiteit van de vastgoedmarkt worden toegepast, of het zou simpelweg kunnen resulteren in een investeringswaarde. Feit blijft dat eigenaars van agrarisch vastgoed heel vaak (soms nadat de investering is gedaan) voor het dilemma komen te staan dat als ze niet investeren in een landbouwbedrijf, zelfs als dat niet winstgevend is, hun land uiteindelijk verlaten kan worden en dus gedevalueerd. Marktwwaarden kunnen ook weerspiegelen wat kan worden betaald als er slechts zeer beperkte mogelijkheden zijn om geschikte grond te kopen, misschien zelfs niet voor meerdere decennia, die kan worden gefinancierd over het geheel van een uitgebreid bedrijf.

Aan de kant van de verkoper kan er heel vaak sentiment aan het land verbonden zijn, omdat het jarenlang aan dezelfde familie heeft toebehoord, het dwingen van de eigenaar om de activiteit in stand te houden, zelfs als deze niet winstgevend is, om redenen die verder gaan dan economische rationaliteit. In deze situaties kunnen partijen vaak impliciet een rendement toepassen dat lager is dan de opportuniteitskosten van middelen voor hen.

Zeer lage tarieven kunnen ook worden gevonden op de markt in gevallen waarin het verwachte inkomen niet alleen afkomstig is van gewas- of veeteeltproductie, maar ook van andere complementaire activiteiten, zoals het bouwen van een huis of een faciliteit voor plattelandstoerisme, waarbij het landschapsbeheer het bedrijf ondersteunt of de ontwikkelingsvergunning helpt rechtvaardigen.

Het is daarom belangrijk om een kritische houding aan te nemen bij het gebruik van indirecte methoden voor het bepalen van de disconteringspercentages, zodat deze niet worden losgekoppeld van de realiteit van de specifieke lokale markt. Voor agrarisch vastgoed kan de marktpremie vaak lager zijn dan voor stedelijk vastgoed en er zijn agrarische markten waar de uiteindelijke rentepercentages onder de langetermijnrente liggen.

In gebieden met een aanwijsbaar risico dat het behalen van de gehoopte potentiële inkomsten niet mogelijk is, zoals gebieden met een hoog brandrisico of geïrrigeerde gebieden met zware beperkingen op de waterdistributie als gevolg van de klimaatverandering, is de toepassing van een specifieke risicopremie gerechtvaardigd, waardoor de geschatte discontovoet voor kapitaalkosten wordt verhoogd.

3.4. Kostenbenadering

Bij gespecialiseerde apparatuur of gebouwen kan het soms gepast zijn om de afgeschreven vervangingswaarde (DRC) te bepalen, vooral wanneer een herbouwwaardering vereist is. Dit zal doorgaans niet relevant zijn voor andere agrarische eigendommen. Het is een taxatie voor het voortgezette gebruik van het gebouw, waardoor het niet geschikt is als het gebouw kan worden ontwikkeld voor andere doeleinden, zoals huisvesting.

Deze methode bepaalt de huidige Marktwaaarde op basis van een waarde voor het object als nieuw, gewoonlijk afgeschreven voor ouderdom en veroudering. De reconstructiekosten kunnen worden geschat als de kosten voor het vervangen van een nieuw object met gelijke bruikbaarheid en functies, eventueel rekening houdend met ouderdom en veroudering.

De gecorrigeerde-vervangingswaardemethode is bedoeld om de Marktwaaarde van een vastgoed te bepalen door de Marktwaaarde van landbouwgrond en de kosten van wederopbouw van het werk, de structuur of de constructie, die mogen worden afgeschreven, bij elkaar op te tellen. Bij de waardering van agrarische gebouwen moet worden opgemerkt dat sommige investeringen in grond, zoals boomaanplantingen en windschermen, biologische hulpbronnen zijn die op middellange en lange termijn herbepanting en reconstructie vereisen en niet afschrijven.

Als het eigendom gelegen is in een gebied waar veel vraag is naar de bouw van secundaire woningen, zoals gebeurt in veel kustgebieden of gebieden die vallen binnen beschermde milieugebieden, kan het doel zijn om een woning te bouwen in plaats van agrobosbouwactiviteiten, zodat in dergelijke gevallen de vergelijkende marktmethode de voorkeur moet krijgen bij de taxatie van de bestaande structuren.

Als het vastgoed vooral bedoeld is om te worden gebruikt voor agrobosbouw, is de gecorrigeerde vervangingswaardemethode de juiste methode om het vastgoed te waarderen. Desalniettemin moet in gedachten worden gehouden dat als de productie gebaseerde inkomensmethode wordt gebruikt om agrarisch vastgoed te waarderen, er geen waardering mag plaatsvinden van de structuren die essentieel zijn voor het productieproces, aangezien het inkomen in kwestie afhankelijk is van het bestaan van deze structuren en hun waarde daarom wordt weerspiegeld in de inkomensanalyse.

Dit wordt geïllustreerd door landbouwreservoirs voor irrigatie van een agrarisch vastgoed. Als het agrarisch vastgoed wordt gewaardeerd op basis van zijn potentieel, en dus met de mogelijkheid van irrigatie, zou het gebruik van de kostenmethode om het reservoir te waarderen leiden tot overwaardering. De waarde ervan is al impliciet in de hogere waarde van het geïrrigeerde land, dus moet het niet afzonderlijk worden gewaardeerd.

4. Bepaling van de Marktwaaarde

De taxateur zal rekening houden met de hierboven uiteengezette zaken bij het vaststellen van het type agrarisch vastgoed en de waarschijnlijke groep potentiële kopers.

Het is belangrijk dat de taxateur de fysieke en andere kenmerken van het vastgoed en zijn potentieel voor landbouwproductie of andere doeleinden beoordeelt. De taxateur moet het vastgoed altijd inspecteren en informatie verzamelen over de agrarische en andere geschiedenis en mogelijkheden ervan. De inspectie is essentieel voor de taxatie om een direct beeld te krijgen van de werkelijke staat en relevante zaken, waarbij de stand van zaken wordt geverifieerd en vergeleken met wat er in de documenten staat. De inspectie moet zowel intern als extern zijn, van het hele pand en moet altijd worden uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om een professioneel adequate beoordeling te geven voor het specifieke doel. Inspectiecontroles en beoordelingen moeten betrekking hebben op:

- i. De kenmerken van de omgeving, de mate van toegankelijkheid en de aanwezigheid van infrastructuur die de waarde beïnvloeden
- ii. Toegangsmethoden en -locatie
- iii. De kenmerken en oppervlakteomvang of -volume van het eigendom
- iv. de staat van onderhoud
- v. Het type systemen, apparatuur en diensten
- vi. Omgevingsfactoren (natuurlijke factoren, zoals instabiliteit van het land, overstromingsgevaar, enz.)
- vii. De bron van de meting van het eigendom (landmeter, kaarten, kadaster, andere)
- viii. Controle van de schaal van de plannen die zijn gebruikt voor de afmetingen van het vastgoed
- ix. De vergelijking tussen de werkelijke staat en de staat beschreven in a) de kadastrale of andere officiële documenten, b) de bouw- en stedenbouwkundige documentatie c) de eigendomstitel (of -titels) van het eigendom
- x. De voortgang van lopende werkzaamheden vaststellen en nagaan of deze in overeenstemming zijn met een eventuele toestemming
- xi. De beoordeling van de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken die marktprijsschommelingen beïnvloeden
- xii. De kenmerken die relevant zijn voor het identificeren van het marktsegment
- xiii. De verificatie van eventuele rechten op of voordelen voor het vastgoed en andere omstandigheden die de waarde en/of verkoopbaarheid kunnen beïnvloeden
- xiv. Controle van alle huurcontracten die betrekking hebben op het eigendom
- xv. Elk ander geschikt element om het ontvangen mandaat uit te voeren

De taxateur moet vaststellen of er zaken zijn die het eigendomsrecht van het vastgoed beïnvloeden. Naast het eigendomsrecht zelf, kan het gaan om doorgangsrechten, erfdienstbaarheden, licenties, koop-voorkoop-overeenkomsten, voorwaarden voor ontwikkelingscontrole of wettelijke overeenkomsten, ongeacht of deze voordelig of nadelig zijn voor het vastgoed. Er moet worden vastgesteld of minerale, sport- of andere relevante rechten samen met het land in eigendom zijn, gezien de problemen die kunnen ontstaan als ze afzonderlijk in eigendom zijn en worden uitgeoefend. Er moet worden gecontroleerd of alle materiële gebouwen en gebruiksmogelijkheden een officiële vergunning hebben, zodat er geen twijfel bestaat over het legitieme gebruik ervan door de nieuwe eigenaar.

Alle bedrijfsregelingen, hetzij door huur of licentie, gedocumenteerd of mondeling, met inbegrip van bedrijfsregelingen, moeten worden vastgesteld, samen met de relevante wetgeving en de implicaties ervan, met inbegrip van opgelegde huurzekerheid (met de leeftijden van de huurder en mogelijke opvolgers indien relevant) en huurherzieningsregels. De taxateur moet ervoor zorgen dat de taxatie onderworpen is aan dergelijke bezettings- en zakelijke rechten wanneer deze van kracht zouden zijn tegen een nieuwe eigenaar. Dit omvat alle residentiële huurcontracten en bezettingscontracten. Er moet worden vastgesteld of het lokaal gebruikelijk is om woningen met langlopende huurcontracten te taxeren op basis van een inkomstenbenadering of op basis van de leegwaarde.

De taxateur moet zeer zorgvuldig overwegen of een element van extra hoopwaarde moet worden toegestaan voor mogelijk (maar niet goedgekeurd) alternatief gebruik. Dit vereist zorgvuldige controles bij de bevoegde autoriteiten en relevant vergelijkbaar bewijsmateriaal. Een dergelijke verwachting moet in het rapport worden benadrukt en naar behoren worden gemotiveerd.

De delen 5-8 zijn een integraal onderdeel van deze leidraad en van EVS 2025. Ze staan op de TEGOVA-website, niet in de papieren of elektronische versie van het Blue Book.

- 5. Landbouwgrond, boerderijen en landgoederen***
- 6. Landbouwgewassen en andere activa***
- 7. Meerjarige gewassen***
- 8. Bosbouw***

5. Landbouwgrond, Boerderijen en Landgoederen

Dit hoofdstuk behandelt de algemene kenmerken van landbouwgrond om het volgende te beoordelen:

- pacht, bewoning en zakelijke afspraken
- het onderscheid tussen:
 - onbebouwde landbouwgrond,
 - grond met boerderijgebouwen en woningen, en
 - landbouwgrond als onderdeel van een groter of meer divers landgoed
- algemeen relevante fysieke kenmerken met regelgevende kwesties en beperkingen
- mogelijke informatiebronnen
- waarderingmethodologie
- bepaling van de marktwaarde.

De Algemene Aard van Landbouwgrond

Het belangrijkste onderwerp van landbouwtaxatie is waarschijnlijk het fysieke onroerend goed of het onroerend goed zelf. Landbouwgrond of agrarische grond is een handige verkorte aanduiding voor over het algemeen onontgonnen grond waarvan de economische activiteit en het gebruik grotendeels worden bepaald door landbouw of tuinbouw of waarnaar deze kunnen terugkeren.

De juridische aard ervan wordt bepaald door de wetgeving van het betreffende land, die kan verschillen van die met betrekking tot stedelijk onroerend goed, bedrijven en roerende goederen. Het belang in de grond kan worden gehouden door een eigenaar of een pachter, terwijl de toegang tot de grond kan worden verleend op basis van een vergunning of een ander wettelijk recht. Anderen, zoals hypotheekhouders, kunnen relevante belangen hebben.

Het grootste deel van de grond die voor andere doeleinden wordt gebruikt, was ooit landbouwgrond en zelfs in tijden van nationale crisis wordt doorgaans relatief weinig grond weer voor landbouwdoeleinden gebruikt. In de meeste Europese landen is landbouwgrond qua oppervlakte het belangrijkste landgebruik, maar dit is in de loop der tijd duidelijk afgenomen en deze trend zal zich waarschijnlijk voortzetten. Dankzij verbeterde technologie, vaardigheden, machines en inputs is het potentieel voor landbouwproductiviteit per oppervlakte-eenheid de afgelopen decennia aanzienlijk toegenomen. Naast de ontwikkeling van grond wordt een deel van de landbouwgrond nu gebruikt voor bosbouw of milieu- en natuurbeschermingsdoeleinden.

De gebruikelijke vormen van landbouw zijn de teelt van eenjarige of meerjarige gewassen, meestal voor voedsel (voor mens of dier) of drank, of het houden van vee voor vlees of producten zoals melk of wol, waarbij men doorgaans afhankelijk is van weidegronden. Er is ook een groeiende belangstelling voor landbouw voor niet-voedingsdoeleinden, zoals energie of geneesmiddelen. Landbouw kan worden beoefend in combinatie met andere niet-agrarische doeleinden, zoals jacht of recreatie, terwijl in sommige omstandigheden natuurbehoud, al dan niet afhankelijk van of ter vervanging van landbouw, zelf een bron van waarde kan zijn.

Het platteland omvat ook bosbouw of bosgebieden en over het algemeen onproductieve gebieden zoals bergen of moerassen. Soms zijn deze gebieden niet meer in productie of wordt er nog steeds op kleine schaal gegraasd, wat soms als een traditionele praktijk wordt erkend.

Er zijn doorgaans ontwikkelingsbeperkingen en andere regelingen die veranderingen in het gebruik van landbouwgrond naar andere, vaak hoogwaardigere, residentiële, commerciële, recreatieve of infrastructurele doeleinden reguleren. Deze druk om het gebruik te veranderen weerspiegelt de economische ontwikkeling van een gebied, de bevolkingsdichtheid en de commerciële omstandigheden.

Deze factoren zijn ook van invloed op de benadering van het benutten van waarde, die een weerspiegeling kan zijn van:

- de opbrengst van het beheer van biologische activa (de benadering die wordt gevolgd in IAS 41) of
- de mogelijkheden die worden geboden door het aanbod en de combinatie van activa in eigendom.

De markten voor landbouwgrond kunnen aanzienlijk worden beïnvloed door factoren die buiten de landbouw liggen. Hiertoe behoren de behoefte van sommige niet-landbouwers om delen van het platteland te bezitten voor recreatie, plezier of andere redenen, alsmede het belastingstelsel van elk land, met inbegrip van de specifieke landbouwaspecten daarvan.

Meer in het algemeen heeft elk nationaal belastingstelsel met vermogens-, inkomsten- en transactietaksen doorgaans specifieke kenmerken voor de landbouw, waarbij sommige aspecten de bijzondere aard van landbouwactiviteiten weerspiegelen en andere bedoeld zijn om bepaalde resultaten te stimuleren of te beschermen (in Italië bedraagt de registratierechten voor de aankoop van grond door professionele landbouwers bijvoorbeeld bijna nul, terwijl deze voor andere exploitanten 15 % van de waarde bedragen).

De overgrote meerderheid van de landbouwbedrijven is afhankelijk van de toegang tot landbouwgrond door middel van eigendom, pacht, licentie of andere rechten. Een klein aantal landbouwbedrijven, zoals intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen of champignonkwekerijen, kan uitsluitend gebruikmaken van gebouwen, voer en andere productiemiddelen inkopen die op het land kunnen worden verbouwd en het afval afvoeren.

In heel Europa zorgen economische en sociale druk ervoor dat de agrarische bevolking afneemt en blijft afnemen door de herstructurering van de nog bestaande landbouwbedrijven. In een groot deel van Europa streven veel bedrijven naar een grotere levensvatbaarheid door uitbreiding of door het ontwikkelen van andere inkomstenbronnen. Veel gespecialiseerde bedrijven zijn nu afhankelijk van migrerende arbeidskrachten en in toenemende mate van automatisering. De taxateur moet inzicht hebben in het herstructureringsproces dat van invloed is op het betreffende landbouwbedrijf.

Pacht, Bewoning en Zakelijke Afspraken

Landbouwgrond wordt lang niet altijd op basis van eenvoudige eigendom en bewoning gehouden en bewerkt, waarbij de eigenaar-boer alle rechten op de grond heeft. Verschillende landen hebben verschillende grondbezit systemen, verschillende gebruikelijke regelingen tussen eigenaren en boeren en verschillende beperkingen op de overdracht van eigendoms- en bedrijfsrechten.

Sommige landen hebben officiële mechanismen (zoals SAFER in Frankrijk) voor het goedkeuren of afwijzen van grondoverdrachten. Sommige leggen beperkingen op aan de hoeveelheid grond die kan worden bezeten of gekocht, of aan de mate waarin bepaalde, met name buitenlandse¹ bedrijven, grond kunnen bezitten of bezetten, en of er een maximale looptijd voor een pachtovereenkomst geldt, of deze de ondergrond uitsluit, zodat het in wezen een verlening van een recht om te boeren is. In sommige landen kunnen boerenburen de kans krijgen om een niet-agrarische aankoop te voorkomen.

¹ Voor de EU betekent 'buitenlands' niet-EU, hoewel nieuwe lidstaten soms tijdelijke uitzonderingen krijgen op de interne marktvrijheden van de EU met betrekking tot landbouwgrond.

Nationale wetgeving en administratie kunnen de vrijheid om grond over te dragen beperken. Er kunnen wetten zijn die voorzien in familierechten op grond bij erfenis of ter bescherming van de echtelijke woning. In sommige landen kunnen agrarische kopers van landbouwgrond een bevoorrechte positie hebben ten opzichte van andere mogelijke kopers. Pachters hebben soms het recht om te kopen of het recht van eerste weigering tegen een bepaalde waardering als het onroerend goed wordt verkocht. In Italië bijvoorbeeld bestaat er, om de uitbreiding van kleine landbouwbedrijven te stimuleren, een voorkeursrecht voor de pachter of de naburige boer; andere potentiële kopers moeten nagaan of er geen verzoek tot voorkeursrecht is ingediend dat van invloed is op het koop- en verkoopproces.

Het is belangrijk om te begrijpen welke rechten het eigendom van grond met zich meebrengt. In sommige landen geeft het eigendom van landbouwgrond of bosgrond weinig automatisch recht om het publiek uit te sluiten of sportactiviteiten te reserveren. Het Napoleontische eigendomsrecht, dat in delen van Europa van toepassing is, regelt de erfenis van onroerend goed en stimuleert soms het gebruik van bedrijfsstructuren als vehikel voor eigendom. In sommige rechtsgebieden kunnen er aanzienlijke praktische moeilijkheden of vertragingen optreden bij de handhaving van eigendomsrechten.

In veel landen hebben sommige boeren wettelijke toegangsrechten om open land, vaak onbebouwd land zoals heuvels of moerassen, te gebruiken voor begrazing. Deze rechten kunnen verbonden zijn aan bepaalde eigendommen, vrij overdraagbare rechten zijn of, zoals bij sommige transhumance-systemen, gewoon gebruikelijk zijn.

Landbouwpacht

Veel landen hebben systemen waarmee boeren land kunnen pachten van eigenaren die grotere landgoederen, voormalige boeren, investeerders of familieleden zijn die landbouwgrond hebben geërfd. Een pachtovereenkomst kan de investeringsbehoeften, risico's, kansen en opbrengsten van eigendom scheiden van die van landbouw. Het kan ook dienen als een middel voor kapitaalintensieve gespecialiseerde vruchtwisseling, zoals wortelgewassen die de boer zelf niet kan verbouwen, om elk jaar gebruik te kunnen maken van nieuwe grond om gewasziekten, plagen en andere problemen te voorkomen.

Waar deze systemen hebben standgehouden, zijn hervormd of opnieuw zijn ingevoerd, hebben de meeste landen hun eigen pachtwetgeving, die meestal specifiek voor de landbouw geldt. Dergelijke wetten regelen doorgaans het gebruik, de pachtzekerheid, de vaststelling van de pachtprijs, de vergoeding bij beëindiging van de pacht of andere rechten, mogelijke familierechten op de pacht, rechten om van de verpachter te kopen en andere zaken. De voorwaarden van de feitelijke pachtovereenkomst zijn dan van toepassing, met inachtneming van de wetgeving. Pachters kunnen beperkt zijn in hun mogelijkheden om hun belangen onder te verhuren of over te dragen. De duur van de pacht kan variëren van zeer kort (vaak voor gespecialiseerde teelt, een weideseizoen of een tijdelijke regeling) tot een leven lang of langer.

Voor taxaties zijn de belangrijkste punten meestal:

- de huurprijs en de wijze waarop deze wordt herzien, alsmede relevante factoren daarvoor
- de waarschijnlijkheid van leegstaande bezit en de mogelijkheden die dan al dan niet te verwachten zijn
- verplichtingen (wettelijk of contractueel) tussen de partijen – reparaties, schadevergoeding, enz.
- het gebruik dat aan de huurder is toegestaan en zaken die voorbehouden zijn aan de verhuurder
- de verplichtingen van elke partij jegens anderen op grond van het feit dat zij verhuurder of huurder is – deze omvatten doorgaans lokale belastingen en heffingen (zoals rioolheffingen), maar er kunnen ook ongebruikelijke of historische verplichtingen zijn, met name met betrekking tot eigendom, zoals wanneer een landgoed zware verplichtingen heeft om te helpen bij het onderhoud van een kerk.

Het gebruik van de grond door de agrarische huurder kan worden geregeld door nationale wetgeving en vervolgens door een huurovereenkomst met betrekking tot zaken als:

- de duur van de huurovereenkomst, waarbij sommige landen een maximale termijn vaststellen en andere een minimale termijn
- herziening van de huurprijs
- het gebruik van de grond, of deze nu voor landbouw, slechts één vorm van landbouw of ook voor bepaalde downstream- of niet-agrarische activiteiten mag worden gebruikt
- de mogelijkheid om verbeteringen aan te brengen en de mogelijkheid om daarvoor aan het einde van de pachtperiode een vergoeding te krijgen
- de mogelijkheid om onder te verhuren of over te dragen
- de mate waarin en onder welke voorwaarden een verhuurder het bezit van het geheel of een deel van de grond kan hervatten
- de mate waarin de verhuurder aanspraak kan maken op vergoeding van schade als het onroerend goed aan het einde van de pachtperiode in slechte staat verkeert.

In het verleden kenden sommige mediterrane landen systemen waarbij de boer een deel van de opbrengst aan de eigenaar moest afstaan (in Italië "contratto di Mezzadria" genoemd). Deze of andere soortgelijke systemen kunnen af en toe voorkomen.

Het einde van de huurovereenkomst kan voor de huurder aanleiding zijn om een vergoeding te eisen voor eventuele verbeteringen aan het onroerend goed, zoals de vruchtbaarheid of de vaste uitrusting ervan. Dit kan op verschillende gronden worden beoordeeld, hetzij op basis van de wet, hetzij op basis van het contract, waaronder:

- de toegevoegde waarde van het onroerend goed voor verhuur
- de waarde die de verbetering biedt voor een nieuwe pachter
- de afgeschreven kosten van de verbetering.

Het belang van de verhuurder in het onroerend goed is vaak een verhandelbaar actief, hoewel er beperkingen kunnen gelden voor wie het kan kopen of een vereiste dat de pachter het eerste recht heeft om het te kopen (dan misschien op basis van een wettelijk vastgestelde waardering).

Andere Bedrijfsstructuren

Landbouw kan worden beoefend door individuele personen of door een rechtspersoon, zoals een naamloze vennootschap. Het kan rechtstreeks worden gedaan door de eigenaar of huurder of door gebruik te maken van managers of afzonderlijke aannemers. Er zijn tal van bedrijfsstructuren mogelijk, waarvan sommige kunnen worden gebruikt om een soortgelijke rolverdeling tussen de eigenaar of huurder en de aannemer te bereiken als tussen een verhuurder en een huurder. Dit zijn echter meestal contractuele aangelegenheden en geen belangen in onroerend goed. De variaties omvatten:

- **partnerschap** – waarbij twee of meer personen samen het land bewerken, het bedrijf delen en de winsten en verliezen verdelen. In sommige landen is een partnerschap een afzonderlijke rechtspersoon; in andere landen zijn de individuele leden gewoon met elkaar verbonden. In de praktijk zijn het vaak familieleden, maar het kan ook een manier zijn om geld in een landbouwbedrijf te brengen of voor een landeigenaar om een ervaren boer aan te trekken. Nationale regels inzake gezamenlijke aansprakelijkheid voor schulden kunnen een probleem vormen.
- **deelpacht** – waarbij twee bedrijven (soms een grondbedrijf en een landbouwbedrijf of gewoon afzonderlijke landbouwbedrijven) samenwerken om een gemeenschappelijk product te produceren, zoals graan of melk, en de bruto-omzet onderling verdelen

- het oprichten van een **bedrijf of andere rechtspersoon** waarbij een eigenaar en een boer of meerdere boeren betrokken zijn om een deel of het geheel van de landbouwactiviteiten op een bepaald stuk land uit te voeren, mogelijk met toegang tot land op basis van een vergunning of pacht
- **contractlandbouw** – dit kan alle varianten omvatten waarbij een pachter van land sommige of alle landbouwactiviteiten voor hem/haar laat uitvoeren op basis van een overeengekomen contract. Wanneer hele gewassen of bedrijven op basis van een dergelijk contract worden bewerkt, kan dit worden gestructureerd als een ' ' om te voorzien in de verdeling van overschotten of verliezen tussen de partijen of om gewoon werk te laten uitvoeren tegen vaste tarieven
- **weidelicenties** op grond waarvan dieren naar het land worden gebracht om het gras te eten (soms nadat het kuilvoer of hooi is geoogst) of het gras wordt gemaaid en bewaard voor de dieren. De betaling kan plaatsvinden op basis van het aantal dieren of de oppervlakte, of zelfs op basis van de gewichtstoename van de dieren.

De redenen voor de keuze van de vorm van pacht en zakelijke afspraken zijn afhankelijk van:

- persoonlijke omstandigheden en voorkeuren
- commerciële behoeften
- belasting
- juridische voor- en nadelen van elke optie in het betreffende land.

Deze factoren maken het belangrijk om inzicht te hebben in de werkelijke aard van alle relaties waarbij de landbouw niet rechtstreeks door de eigenaar van de grond wordt beheerd. Veel regelingen zijn niet vastgelegd, onduidelijk of niet volledig geïmplementeerd en kunnen bij onenigheid leiden tot andere rechten dan oorspronkelijk was voorzien.

Een landbouwbedrijf kan verschillende stukken grond bewerken op basis van verschillende soorten overeenkomsten met verschillende eigenaren, bijvoorbeeld door een deel van de grond te bezitten, een groter deel te pachten en elders als aannemer te werken. Grondeigenaren kunnen een deel van de grond die zij bezitten zelf bewerken en voor het resterende deel pachters hebben, maar ook partners of aannemers voor bepaalde specifieke onderdelen van hun bedrijf. Daarom is het noodzakelijk om rekening te houden met de relatie tussen de verschillende stukken grond die op basis van verschillende overeenkomsten worden gehouden en de beschikbare gebouwen en andere vaste uitrusting (zoals reservoirs).

Opslaggebouwen op een klein stukje eigen grond die echter een veel groter stuk grond bedienen dat voor korte termijn wordt gehuurd, kunnen een andere, mogelijk lagere waarde hebben dan wanneer ze bij een stuk grond zouden staan dat qua capaciteit overeenkomt met dat van dezelfde eigenaar.

Grond: Kaal of Uitgerust?

Het voorwerp van de taxatie kan een volledig uitgeruste boerderij zijn, samen met een of meer woningen, of het kan kale grond zijn, of alleen enkele gebouwen die al dan niet bruikbaar zijn. Dit heeft invloed op de plaats van het voorwerp op de markt. Wie een volledig uitgeruste boerderij wil, zal waarschijnlijk niet kijken naar kale of gedeeltelijk uitgeruste eigendommen. Boeren die willen uitbreiden, willen echter misschien alleen kale grond. Personen die met pensioen gaan, willen misschien hun huis behouden, maar de grond verkopen of verhuren. In sommige gebieden worden wonen en landbouw gescheiden gehouden (bijvoorbeeld wanneer de huizen in het dorp staan, maar de landbouw buiten het dorp plaatsvindt), waardoor kale grond de norm is.

Gespecialiseerde Gebouwen

Bepaalde bedrijven, van varkens- en pluimveehouderijen tot kassen en gecontroleerde landbouw, kunnen gebruikmaken van intensieve gebouwen, waarbij rekening moet worden gehouden met de leeftijd, de constructie en de staat ervan, evenals met het nut ervan voor andere eigenaren of gebruikers, met factoren variërend van veroudering tot afhankelijkheid van een specifiek productiecontract. Naleving van de regelgeving, met inbegrip van eventuele eisen op het gebied van ontwikkelingscontrole, is ook van belang. In sommige gebieden kan de waardering rechtstreeks worden gebaseerd op de productiecapaciteit, bijvoorbeeld per vogel voor een pluimveestel, waardoor vergelijking mogelijk is.

Grond of Landgoed?

De waardering kan betrekking hebben op een groter onroerend goed dan alleen een eenvoudige boerderij met misschien slechts kleine bijgebouwen, zoals een klein bos. Een landgoed bestaat waarschijnlijk uit meerdere wooneenheden of is een grote boerderij met andere eigendommen. Naast een grotere verscheidenheid aan te beheren activa, kan het een belangrijker huis hebben. De eigenaar kan een deel van de grond zelf bewerken en een deel verhuren. In sommige markten waar een dergelijke grotere portefeuille van eigendommen aantrekkelijk kan zijn, kan de gecombineerde waarde groter zijn dan de som van de waarden van elk onderdeel. In andere markten kan de grootste waarde worden behaald door het in delen te verkopen.

Druk om te Herstructureren en Andere Algemene Punten

Een groot deel van de Europese landbouw is gewijd aan de productie van grondstoffen, zoals graan, die worden verkocht op grote, ongedifferentieerde wereldmarkten met hun prijsschommelingen. Zelfs bederfelijke melk wordt beïnvloed door de Global Dairy Trade-prijs. De economische druk die hieruit voortvloeit, moedigt sommige boeren en eigenaren aan om andere bronnen van inkomsten te zoeken. Deze omvatten:

- inkomsten buiten de boerderij uit loondienst of andere bedrijven (soms met behulp van landbouwmachines voor loonwerk). Dit kan leiden tot deeltijdlandbouw, die kan variëren van een economische activiteit tot een levensstijl gebruik van wat in feite een wooneenheid is
- het vinden van andere toepassingen voor landbouwactiva, zoals het verhuren van gebouwen voor commerciële doeleinden, het gebruik van woningen voor agrotourisme, oude gebouwen als maneges en het land voor recreatieve doeleinden.
- de bouw van fotovoltaïsche systemen, die steeds vaker op boerderijen te vinden zijn; voor de waardering ervan zijn specifieke vaardigheden vereist of moet worden samengewerkt met deskundigen uit de energiesector
- het vinden van gespecialiseerde productiegebieden die niches in de markt kunnen exploiteren, of het nu gaat om specifieke gewassen (vaak afhankelijk van beperkte contracten) of technieken (zoals biologisch)
- het zoeken naar toegevoegde waarde door een deel of het geheel van de verwerking of marketing van de producten op zich te nemen – zoals druiven- en olijventelers al lang doen.

Al deze mogelijkheden kunnen relevant zijn voor de waardering.

De waarde van de grond varieert niet alleen naargelang de fysieke kenmerken, maar ook naargelang de ligging. Vaak is grond van een bepaalde kwaliteit meer waard als deze zich in de buurt van grotere nederzettingen bevindt. Dit komt op verschillende manieren tot uiting:

- een grotere vraag naar de grond, zowel voor landbouw als voor recreatieve doeleinden
- een grotere verscheidenheid aan mogelijke afnemers voor producten en andere activiteiten
- mogelijke kansen voor niet-agrarische ontwikkeling
- de effecten van vermogensbelastingstelsels die de herinvestering van de opbrengsten van verkopen stimuleren beïnvloed door niet-agrarische factoren in verdere landbouwgrond

evenals andere meer lokale en specifieke factoren, waaronder de sterkte of zwakte van de bredere lokale of nationale economie. De nabijheid van belangrijke communicatiepunten (zoals havens of snelwegknooppunten) of corridors kan ook van belang zijn. Het resultaat is dat landbouwgrond doorgaans een hogere waarde heeft naarmate deze dichter bij welvarende en dichtbevolkte stedelijke gebieden ligt.

Algemeen Relevante Kenmerken

Inspectie en beoordelingen – Het is belangrijk dat de taxateur de fysieke en andere kenmerken van het onroerend goed en het potentieel ervan voor landbouwproductie of andere doeleinden beoordeelt. De taxateur moet het onroerend goed altijd inspecteren en informatie inwinnen die relevant is voor de landbouwgeschiedenis en andere geschiedenis en het potentieel ervan. De inspectie is essentieel voor de taxatie om een direct beeld te krijgen van de werkelijke toestand en relevante zaken, om de stand van zaken te verifiëren en deze te vergelijken met wat in de documenten wordt vermeld. De inspectie moet zowel intern als extern zijn, van het gehele onroerend goed, en moet altijd worden uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om een professioneel adequate beoordeling voor het specifieke doel te kunnen geven. Inspectiecontroles en beoordelingen moeten betrekking hebben op:

- i) de kenmerken van de omgeving, de mate van toegankelijkheid en de aanwezigheid van infrastructuur die van invloed zijn op de waarde;
- ii) toegangsmethoden en locatie;
- iii) de kenmerken en oppervlakte of volume van het onroerend goed;
- iv) de staat van onderhoud;
- v) het type systemen, apparatuur en diensten;
- vi) milieufactoren (zowel natuurlijke, zoals bodeminstabiliteit, overstromingsrisico, enz., als niet-natuurlijke, zoals vervuiling)
- vii) de bron van de meting van het onroerend goed (landmeter, kaarten, kadaster, andere);
- viii) verificatie van de schaal van de plannen die zijn gebruikt voor de afmetingen van het onroerend goed;
- ix) de vergelijking tussen de werkelijke toestand en die beschreven in a) de kadastrale of andere officiële documenten, b) de bouw- en stedenbouwkundige documentatie c) de eigendomstitel(s) van het onroerend goed;
- x) bepaling van de voortgang van lopende werkzaamheden en de conformiteit daarvan met eventuele vergunningen;
- xi) de beoordeling van de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken die van invloed zijn op marktprijsverschillen;
- xii) de kenmerken die relevant zijn voor het identificeren van het marktsegment;

- xiii) de verificatie van eventuele rechten op of ten gunste van het onroerend goed en andere omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de waarde en/of verkoopbaarheid;
- xiv) het verifiëren van eventuele huurovereenkomsten die van invloed zijn op het onroerend goed;
- xv) alle andere elementen die relevant zijn voor de uitvoering van de ontvangen opdracht.

De inherente **kwaliteit van de landbouwgrond** weerspiegelt factoren zoals:

- bodemtype – zowel bovengrond als ondergrond, beoordeling van
 - vruchtbaarheid, met inbegrip van voedingsstoffenindexen en organisch gehalte
 - bewerkbaarheid, inclusief natuurlijke drainage
 - het vermogen van de bodem om vocht vast te houden
- topografie – helling, ligging, enz.
- klimaat en lokale weerspatronen, inclusief
 - neerslag, hoeveel en wanneer
 - temperatuur, maximum en minimum, groeiseizoen
 - daglichturen
 - droogte en overstromingen.

De taxateur moet inzicht hebben in de specifieke kenmerken die vereist zijn voor relevante landbouwbedrijven. Grond die geschikt is voor wijnstokken kan volstrekt ongeschikt zijn voor wortelgewassen – eenvoudige grondclassificatiesystemen kunnen een zeer onzekere leidraad zijn.

Het nut van de grond voor bepaalde gespecialiseerde of meerjarige gewassen (en soms voor alle gewassen) kan worden beperkt door de toenemende druk op de **toegang tot water**. Veranderende klimaatpatronen en concurrerende vraag naar water voor woonwijken, het milieu en andere doeleinden (zowel uit grondwatervoorraden als uit watervoerende lagen) kunnen ervoor zorgen dat landbouwbedrijven geen water krijgen wanneer ze dat nodig hebben, waardoor de potentieel hoogwaardige productie en dus de waarde van de grond ernstig in het gedrang komen, vooral op goed doorlatende zandgrond. De betrouwbaarheid van de watervoorziening, de opslag in de winter en de mogelijkheden voor irrigatie in de zomer kunnen allemaal van belang zijn. Opslag kan duurder zijn of niet relevant zijn in gebieden met een hoge verdampingssnelheid. Landbouwbedrijven kunnen om andere redenen, zoals ontwikkeling, milieuprogramma's of veranderingen aan de kust, hun onttrekkingspunten verliezen. Het is nuttig om zowel de fysieke factoren die van invloed zijn op de grond als het relevante beleidskader in het oog te houden.

Ziekten, plagen en verontreiniging kunnen van belang zijn:

- is het land goed onderhouden?
- zijn er grote onkruidpopulaties en kunnen deze worden bestreden?
- wat zijn de lokale plagen en kunnen deze worden bestreden? De regels voor het afschieten van dieren in sommige landen kunnen dit bemoeilijken, terwijl de nabijheid van waterbronnen het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen kan beperken.
- zijn er relevante ziekten die op het land voorkomen, zowel bij gewassen als bij vee?
- is er sprake van vervuiling in het verleden?

De teeltgeschiedenis kan belangrijk zijn. Onvoorzichtige gespecialiseerde groente- of wortelteelt kan de grond uitputten of leiden tot plagen of ziekteproblemen. Een geschiedenis waarvan kan worden aangetoond dat deze voldoet aan de normen voor biologische certificering, kan mogelijkheden bieden om waarde toe te voegen op het moment van de taxatie. De grond kan het voordeel hebben van gespecialiseerde teelt op basis van een contract met beperkte beschikbaarheid, dat kan worden overgedragen aan een nieuwe gebruiker.

De aanwezigheid van **gebouwen, voorzieningen en andere infrastructuur** kan de boer meer controle geven over het gebruik van de grond.

Veel boeren kiezen ervoor om opslagfaciliteiten voor gewassen buiten de boerderij te gebruiken (vaak bij coöperaties). Dit kan schaalvoordelen opleveren, toegang geven tot gebouwen met moderne technologie die aan moderne normen voldoen, en kapitaaluitgaven besparen die moeilijk te rechtvaardigen zijn. Coöperatieve opslag kan groepsmarketing (met vermenging van gewassen) en efficiëntie in de behandeling en het onderhoud mogelijk maken. Indien van toepassing moet de taxateur vaststellen of een nieuwe eigenaar of pachter van de grond rechten heeft op de coöperatieve of andere faciliteit, en of dit op basis van recht of tegen betaling is. De rechten kunnen bij de huidige boer blijven, vooral als de boer elders in het district blijft boeren. Wie (misschien de coöperatie) zou beslissen over de overdracht ervan? Zijn er alternatieve faciliteiten? Het is belangrijk om de logistiek van het vervoer van gewassen van het veld naar de opslagplaats en de kosten voor drogen, opslaan, verwerken, marketing en andere diensten te beoordelen.

Woonhuizen (boerderijen, cottages, flats of andere accommodaties) kunnen noodzakelijk of handig zijn voor het landbouwbedrijf. Ze kunnen huisvesting bieden aan de eigenaar en zijn gezin of personeel. Ze kunnen erg belangrijk zijn wanneer nauwlettend toezicht vereist is, zoals bij sommige veeteelt- en andere bedrijven. Ze kunnen echter onderworpen zijn aan bestaande huurovereenkomsten of andere gebruiksrechten. Het kan zijn dat er vaste huurovereenkomsten zijn gesloten of dat het bezit in de praktijk niet verkrijgbaar is. Deze kunnen voortkomen uit vroegere arbeidsrechten of uit gewoonte. Sommige regelingen voor ontwikkelingscontrole staan alleen nieuwe woningen buiten dorpen toe als het gebruik ervan beperkt is tot degenen die werkzaam zijn in de landbouw die de toestemming rechtvaardigde. Bij de taxatie moet rekening worden gehouden met het gebruik van alle woningen, eventuele huurinkomsten en hoe deze kunnen worden herzien, en de waarschijnlijkheid van bezit, samen met de verplichtingen van de partijen.

Er is een toenemende trend dat niet-fysieke factoren, zoals landbouw- en milieubeleid, contracten, vergunningen, toestemmingen en certificering, relevant zijn voor het vermogen van het landbouwbedrijf om inkomsten te genereren. Biologische certificering van landbouwgrond is een voorbeeld: deze wordt niet onmiddellijk verkregen, maar na een omzettingsproces van meerdere jaren en kan, afhankelijk van de omstandigheden, relevant zijn voor de verkoopbaarheid van producten.

Voor sommige soorten landbouw kunnen officiële beperkingen op het productievolume van belang zijn en wanneer deze verband houden met grond of beschikbaar zijn bij een overdracht, kunnen zij van invloed zijn op de waarde. Indien relevant, moet de beschikbare hoeveelheid worden vastgesteld. Een soortgelijke benadering moet worden gevolgd voor commerciële contracten met beperkte productievolumes, zoals het geval kan zijn voor suiker.

Voor sommige bedrijven (zoals wijngaarden) kan controle op de teelt toegang geven tot een aanzienlijke waarde voor de betreffende grond. Deze controle kan plaatsvinden door het gebruikte areaal te beperken of door certificering van bepaalde soorten beschermde productie (bijvoorbeeld IGP en DOP voor bepaalde gebieden, vaak met areale controles en specificaties met betrekking tot de productie). In dergelijke gevallen zal het nodig zijn om de documentatie (bijvoorbeeld wijngaardregisters) te controleren waarin de erkende oppervlakte en de relevante productiecertificering worden bevestigd.

De Invloed van het Landbouwbeleid

Landbouw is vaak het onderwerp van uitgebreide en complexe overheidsinterventies in markten en praktijken, die gepaard gaan met steunbetalingen. Wanneer het de oppervlakte van het land is die recht geeft op bepaalde betalingen, zal dat potentieel een waarde aan het land toevoegen, met name voor de pacht, zoals het geval is in veel landen met het basisbetalingssysteem van de Europese Unie, waarbij betalingen worden gedaan op basis van steunrechten die overeenkomen met een gelijkwaardige oppervlakte aan subsidiabel land waarover de aanvrager beschikt. Wanneer betalingen op een andere manier aan landbouwers worden gedaan, zullen de effecten ervan op de waardering doorgaans veel minder direct zijn.

Het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) van de EU voorziet zowel in financiering als in een aantal relevante beperkingen, die samenkomen op grondmarkten waar controle over grond recht geeft op betalingen ([zie EVS Deel VII Wetgeving van de Europese Unie en vastgoedwaardering, paragraaf 6 Het gemeenschappelijk landbouwbeleid](#)). Andere landen buiten de EU hebben hun eigen regelingen. Het ligt in de aard van politiek bepaalde controles dat de details ervan zullen veranderen en, voor het GLB, zullen belangrijke details per lidstaat verschillen – de taxateur zal de relevante positie moeten vaststellen en moeten nagaan of de betreffende controles de landbouwer als individu of toekomstige gebruikers van de grond beperken of juist bevoordelen.

Het gebruik van deze overheidsmiddelen houdt in dat aan regels en vereisten moet worden voldaan (op straffe van terugbetaling van de ontvangen bedragen en andere negatieve gevolgen); de taxateur moet alle positieve en negatieve gevolgen in de taxatie vermelden.

Het GLB is de afgelopen decennia geleidelijk veranderd, van prijsondersteuningsbeleid naar productie ondersteunende maatregelen en vervolgens naar het huidige systeem met een bijna volledige ontkoppeling van steun en productie. Door opeenvolgende hervormingen van het GLB is de oppervlakte van het land een belangrijke beperkende factor geworden voor de mate van steun aan individuele landbouwproducenten. Als gevolg daarvan is de verschuiving van prijsondersteuning naar directe steun door middel van betalingen per hectare vooral tot uiting gekomen in de pachtprijzen.

De effecten van het subsidiebeleid op de grondmarkt zullen variëren naargelang het niveau van de betaling die kan worden verkregen door grond te bezetten. Dit is vaak minder relevant voor de verkoopwaarde van grond, waar de prijzen hoog zijn of andere factoren de grondwaarde bepalen. De situatie is anders voor de huurmarkt, waar de huurprijzen aanzienlijk kunnen variëren naargelang de beschikbaarheid van steunrechten. Met de invoering van de uniforme en nu basissubsidie voor de persoon die over de grond beschikt, en niet noodzakelijkerwijs de eigenaar van de grond, reageerden de huurprijzen op de toename van de winstgevendheid van landbouwgrond waar steunrechten beschikbaar waren.

De grondprijzen kunnen ook worden beïnvloed door andere soorten landbouwbeleid. Zo zorgen productiebeperkingen (zoals herbeplantingsrechten voor wijngaarden) of specifieke milieubeperkingen voor spanningen op de grondmarkt, waar ze ertoe leiden dat de vraag naar geschikte grond groter is dan het aanbod. Soortgelijke effecten zijn ook te zien bij structurele of milieustimulerende maatregelen die de teelt van marginale grond weer rendabel maken, of bij beleid dat beschermde oorsprongsbenamingen creëert die grond in bepaalde gebieden relatief aantrekkelijker maken.

Het belang van deze maatregelen is dat productie zonder deze voordelen commercieel onhaalbaar kan lijken, aangezien hun economische waarde aanzienlijk kan zijn. Deze financiële steun heeft echter ook vaak een doorwerking op de kosten van landbouwbedrijven en beschermt landbouwstructuren die zich anders zouden aanpassen aan de reële economische omstandigheden.

Samen met het GLB zal het de komende jaren steeds belangrijker worden om zorgvuldig na te denken over de effecten van de veranderingen die zich voltrekken, waaronder klimaatverandering en milieu- en energiebeleid, en de wisselwerking daarvan met de winstgevendheid van landbouwbedrijven en andere doelstellingen van de deelnemers aan de grondmarkt.

Andere Bronnen van Waarde

Markttoegang – Andere niet-fysieke factoren kunnen de beschikbaarheid van **afzetcontracten** zijn, die van fundamenteel belang kunnen zijn voor de levensvatbaarheid van bepaalde producten. Dit kan met name het geval zijn wanneer:

- er geïntegreerde toeleveringsketens zijn
- verwerkingsfaciliteiten duur, geconcentreerd en mogelijk onder politieke controle staan – zoals bij suiker.

Regelgeving – Vergunningen of wettelijke rechten om water te onttrekken, op te slaan en te gebruiken worden steeds belangrijker, vooral omdat sommige landbouwgrond zonder een gegarandeerde watervoorziening weinig nut heeft voor landbouwdoeleinden.

Er kunnen andere relevante beperkingen gelden als gevolg van regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, landschap, natuur, waterbeheer of andere beleidsterreinen. De taxateur moet nagaan of er relevante aanwijzingen of beleidsmaatregelen van toepassing zijn, zoals:

- locaties die bekend staan om de kwaliteit of zeldzaamheid van hun flora of fauna
- archeologische en andere erfgoedsites en -gebieden
- landschapsaanwijzingen – hoge landschapskwaliteit
- nitraatgevoelige zones.

De EU en elk land kunnen hun eigen speciale beschermingszones en ecologisch kwetsbare gebieden hebben. Elk land kan zijn eigen landschapsbeheerprogramma's, nationale parken en andere aanduidingen hebben. Sommige gronden zijn officieel erkend als biologisch. **Milieu gerelateerd beleid** kan niet alleen beperkingen opleggen, maar ook toegang bieden tot betalingen van de overheid of andere voordelen opleveren.

Voor sommige gewassen (bijvoorbeeld tafeldruiven, kiwi's, enz.) moet de taxateur ook nagaan of er octrooien en contractuele overeenkomsten tussen de landbouwer en de leverancier van de planten bestaan, wat voordelen maar ook beperkingen kan inhouden met betrekking tot de teelt en/of commerciële activiteiten.

Landbouwgrond wordt niet alleen gewaardeerd om zijn agrarische kwaliteiten. Andere vormen van gebruik kunnen een hogere waarde opleveren. **Ontwikkeling** voor commerciële, residentiële of bepaalde recreatieve doeleinden is een voor de hand liggend voorbeeld en, afhankelijk van het lokale ontwikkelingsbeleid, biedt landbouwgrond vaak de gemakkelijkste voorziening van dergelijke grond, hoewel grond van betere kwaliteit enige bescherming kan genieten. Veel landen hebben een streng ontwikkelingsbeleid om grond rond of tussen steden en belangrijke nederzettingen te beschermen. Soortgelijke maatregelen kunnen elders worden toegepast om rekening te houden met de kosten van openbare diensten of milieu- en landschapsaspecten. Grond in de buurt van nederzettingen kan te maken krijgen met problemen van overtredingen en inbreuken, waardoor het landbouw- of ander potentieel wordt beperkt. In sommige heuvelachtige gebieden is bosbouw (indien toegestaan) een alternatief gebruik dat hogere verkoopwaarden oplevert.

Zowel gebouwen als grond kunnen alternatieve bestemmingen hebben. Afhankelijk van de commerciële haalbaarheid en officiële vergunningen kunnen er mogelijkheden zijn om ze om te vormen tot woon-, commerciële of recreatieve bestemmingen. Dit is meestal haalbaar in de buurt van grote stedelijke en welvarende gebieden of in toeristische gebieden. Er kunnen niet-agrarische kopers zijn die geïnteresseerd zijn in de aankoop van agrarische gebouwencomplexen voor een dergelijke herontwikkeling. Beleid inzake ontwikkelingscontrole, milieubeperkingen, toegang tot snelwegen en de voorziening van water, elektriciteit en andere diensten kunnen belangrijke beperkingen vormen.

Beleid inzake ontwikkelingscontrole kan worden vastgesteld op nationaal, regionaal, provinciaal en lokaal niveau.

In sommige gebieden kan de **recreatieve** waarde van grond groter zijn dan de agrarische waarde. Dit kan het geval zijn in aantrekkelijke maar relatief onproductieve gebieden. Een aantrekkelijk perceel of een aantrekkelijk landschap met grond waarop een mooie woning kan worden gebouwd, kan in deze omstandigheden een hogere waarde hebben. De aanwezigheid van water (rivier, meer, beek of vijver) kan een extra aantrekkingskracht hebben, afhankelijk van mogelijke overstromingen of andere overlast.

Verschillende landschappen hebben hun eigen kwaliteiten waarvoor ze worden gewaardeerd. De relatieve nabijheid van grote steden of vakantieoordn creëert dergelijke markten in onder meer delen van Frankrijk, Italië, Spanje en het Verenigd Koninkrijk. Deze kunnen landbouw- en plattelandsbedrijven inderdaad kansen bieden om toerisme en lokale producten op de markt te brengen en zo extra waarde te creëren.

In sommige gebieden zijn eigenaren van aangrenzende woningen bereid meer te betalen om controle te hebben over het land om hen heen, soms niet alleen voor het comfort, maar ook voor de privacy. Nationale en lokale wetten of tradities kunnen echter het recht van openbare toegang tot bepaalde categorieën land verankeren.

Er is een toenemende vraag naar het gebruik van grond en gebouwen voor paardensport op locaties die interessant zijn om te paardrijden. De vraag zal waarschijnlijk het grootst zijn in dichtbevolkte of toeristische gebieden, waar dergelijke eigendommen soms een hogere waarde kunnen hebben dan voor agrarisch gebruik.

Niet alleen de kwaliteiten van de grond zelf kunnen van belang zijn. Een **aantrekkelijke boerderij** kan de waarde van het onroerend goed aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld de boerderijen op de Toscaanse heuvels in Italië).

Mogelijke Informatiebronnen

Deze zullen van land tot land verschillen, terwijl verschillende soorten informatie relevant zullen zijn voor verschillende boerderijen. De taxateur moet op de hoogte zijn van de volgende mogelijke bronnen of hun equivalenten:

- de best beschikbare gedetailleerde officiële kaarten met de locatie, grenzen en kenmerken (oude kaarten kunnen ook zaken als oude putten aangeven)
- kadastrale of gelijkwaardige kaarten waarop percelen en eigendomsrechten zijn aangegeven
- register of andere zekerheid met betrekking tot eigendom en omvang
- bodemkaarten
- kaarten met de kwaliteit van de grond
- milieuaanduidingen
- regelgeving inzake landbouwsubsidies
- kopie van het laatst ingevulde subsidieaanvraagformulier en informatie over het referentiejaar
- lokale en regionale ontwikkelingsplannen, beleidsmaatregelen en kaarten
- landbeheerplannen
- teelt- en veestapelgegevens
- bodemindexen en -onderzoeken
- bodem- en ongedierte-/ziekteonderzoeken – met name voor hoogwaardige of gespecialiseerde teelten
- drainageplannen
- verkrijgbare verkoopcontracten voor producten
- vergunningen of licenties voor wateronttrekking.
- documentatie voor verhuur en andere gebruiksregelingen
- arbeidsovereenkomsten
- certificaten voor landbouwverzekering, biologische landbouw, enz.
- klimaatinformatie.

6. Landbouwgewassen en andere activa

Dit hoofdstuk behandelt:

- gewassen
- meststoffen, enz.
- goederen in opslag
- gewassen in opslag
- andere opslagplaatsen
- vee
- installaties en machines
- immateriële zaken.

De taxateur kan worden gevraagd om andere landbouwactiva dan de grond te taxeren. Dit kunnen fysieke zaken zijn, zoals gewassen, de opbrengsten van landbouwactiviteiten, vee, machines, goederen en gewassen in opslag, maar ook immateriële zaken, zoals de opbrengsten van quota of contracten en andere licenties en vergunningen. Deze moeten mogelijk worden getaxeerd in het kader van een verkoop waarbij de nieuwe eigenaar apart voor deze zaken moet betalen, een ontbinding van een zakelijke overeenkomst, het einde van een pachtovereenkomst of om een andere reden.

Het is waarschijnlijk dat verschillende gebieden hun eigen, op ervaring gebaseerde aanpak hebben voor het behandelen van deze kwesties, die ook kunnen worden geregeld door relevante nationale wetgeving en gebruiken. Er kunnen echter gevallen zijn waarin het nodig is om uit te gaan van basisprincipes. De volgende opmerkingen en principes worden gegeven om dit proces te ondersteunen.

Gewassen

Landbouwgrond wordt niet altijd verkocht wanneer deze vrij is van alle gewassen, zodat het nodig kan zijn om de vorige gebruiker te betalen voor de waarde van de achtergelaten gewassen (of om de vorige gebruiker toe te staan terug te keren om de gewassen te oogsten): gewassen die net zijn opgekomen, groeiende planten, gewassen in ontwikkeling, producten die aan het rijpen zijn en producten die bijna geoogst kunnen worden.

Het schatten van de waarde van deze producten bestaat uit het vaststellen van hun waarde op een tussenliggend moment in de productiecycli en kan worden uitgevoerd op basis van marktgegevens, wanneer er een vrije markt is waarop het tussenproduct wordt gekocht en verkocht (bijvoorbeeld de verkoop op de plant van sommige producten – zoals tafeldruiven of citrusvruchten – met behulp van geschikte bemonsteringsmethoden om de hoeveelheid en kwaliteit van het product te schatten).

In andere gevallen wordt de schatting gemaakt op basis van de kasstroom van het gewas of product dat rijpt. Over het algemeen geeft de waarde in het verleden (of retrospectieve waarde) de som weer van de kosten die zijn gemaakt vanaf het begin van de productiecycli tot het tussenliggende moment (het moment van de schatting). De toekomstige (of prospectieve) waarde geeft daarentegen het verschil weer tussen de verwachte marktwaarde voor de verwachte productie en de kosten die worden verwacht vanaf het tussenliggende moment (het moment van de schatting) tot het einde van de productiecycli.

Als het gewas nieuw is, kan de waarde ervan zeer dicht bij de kosten van dat werk liggen (zaden, andere relevante materialen en landbouwwerkzaamheden). Deze veronderstelling geldt mogelijk niet als het werk slecht is uitgevoerd of als er duidelijke aanwijzingen zijn dat het gewas niet ontkiemt of wordt vernietigd door bijvoorbeeld overstromingen of wordt aangetast door onkruid, ongedierte of ziekten.

Zodra het mogelijk is om een beeld te krijgen van het potentieel van het gewas, kan de waarde ervan worden gebaseerd op de verwachte marktwaarde, waarbij de nog te maken kosten worden afgetrokken en een korting wordt toegepast voor de resterende risico's. Er kan marktinformatie beschikbaar zijn over de verkoop van staande gewassen om een directere waardering te geven of te helpen bij de berekeningen. Bij een dergelijke benadering wordt erkend dat het gewas een waarde heeft die hoger is dan de daarin geïnvesteerde kosten.

Toepassing van Meststoffen, Kalk, Bodemverbeteraars, enz.

Tenzij er redenen zijn voor een andere benadering, geldt als algemeen principe dat de kosten van de werkzaamheden en het materiaal volledig worden erkend in het eerste jaar en vervolgens worden afgeschreven over de periode waarin het voordeel waarschijnlijk zal voortduren. In sommige gevallen kan bewijs van verbeterde bodemindexen nodig zijn en kan een aanzienlijke verbetering worden aangetoond die zou kunnen duiden op een hogere waarde. Er kunnen eveneens redenen zijn om de werkzaamheden als ongepast te beschouwen.

Vee

In sommige gebieden kan vee een bijzondere waarde hebben voor de eigenaar omdat het door de generaties heen kennis heeft opgedaan over zijn territorium in de betreffende locatie en een grotere immuniteit tegen lokale plagen heeft ontwikkeld, waardoor het hele jaar door zonder nauw toezicht op de heuvels kan blijven. Het kan duur zijn om deze kwaliteiten te ontwikkelen en hun waarde wordt al lang erkend. Er kan marktbewijs zijn van de verkoop van grond met en zonder dergelijke vee (of bewijs van extra betalingen door nieuwkomers voor deze dieren), waardoor de premie die zij verdienen, kan worden berekend.

Installaties en Machines

Alle installaties en machines die legaal kunnen worden verwijderd, kunnen worden beoordeeld op hun verkoopwaarde, tenzij de nieuwe bewoner duidelijk reden heeft om meer te betalen. Wanneer ze wettelijk aan het onroerend goed zijn bevestigd, moeten ze worden gewaardeerd op de waarde die ze aan dat onroerend goed hebben toegevoegd, indien een afzonderlijke waardering nog steeds passend is – het onderliggende principe voor verbeteringen in het algemeen.

Boerderijen hebben bijvoorbeeld installaties voor de productie van energie uit hernieuwbare bronnen (fotovoltaïsche en biogasinstallaties) en voor de waardering daarvan is specifieke expertise nodig of moet worden samengewerkt met relevante deskundigen op dit gebied. Bovendien hebben steeds strengere voorschriften op het gebied van duurzaamheid en vermindering van het bodemgebruik geleid tot de noodzaak om een specifiek type 'agrivoltaïsche' installatie te ontwikkelen. Dit vereist analyses en beoordelingen van hybride agronomische en energetische aard.

Vergunningen en Goedkeuringen

Een soortgelijke benadering moet worden gevolgd voor andere bronnen van waarde die door politieke maatregelen worden gecreëerd, van vergunningen voor wateronttrekking tot bouwvergunningen en biologische certificering. Als deze uitsluitend met de grond samenhangen, zal de mate waarin een nieuwkomer kans heeft om van het item te profiteren, worden weerspiegeld in de prijs van de grond. Als de vertrekkende partij enige mogelijkheid heeft om het voordeel te behouden of aan anderen aan te bieden, kan het een afzonderlijke waarde gaan krijgen. Soortgelijke kwesties kunnen van toepassing zijn op sommige opkomende markten voor koolstof- en andere milieutransacties, hoewel deze ook verplichtingen met zich mee kunnen brengen die een last voor het land kunnen vormen.

7. Meerjarige gewassen

In dit hoofdstuk worden aanvullende punten behandeld met betrekking tot de waardering van grond die bestemd is voor meerjarige gewassen: planten waarvan de levenscyclus langer is dan één jaar. In de praktijk is dit vooral relevant wanneer deze gewassen voor de langere termijn worden aangeplant: wijngaarden, olijfboomgaarden en boomgaarden, in plaats van gewassen met een kortere omlooptijd, zoals asperge. Eenmaal aangeplant, gevestigd en met zorgvuldige verzorging en aandacht, kunnen ze vele jaren inkomsten genereren. De planten hebben weinig waarde buiten de grond waarin ze geworteld zijn, maar er kunnen zich gevallen voordoen waarin een afzonderlijke waardering vereist is.

Bossen, die worden aangeplant voor hun houtproductie in plaats van hun opbrengst, worden normaal gesproken apart beoordeeld.

Een gemeenschappelijk kenmerk is dat ze, omdat ze vaak van hogere waarde zijn, meer infrastructuur vereisen dan jaarlijkse akkerbouwgewassen. Dit kan wegen, paden, bruggen, duikers, afwateringskanalen, reservoirs, pompstations, waterdistributiesystemen en verwerkingsfaciliteiten zoals persen of verpakkingsbedrijven omvatten.

De moderne kwekerijen en arboretums kunnen in vergelijking met vroeger zeer geavanceerde en hoogwaardige productiefaciliteiten hebben; soorten, onderstammen, variëteiten, leeftijd, beplantingspatronen, vaste en beschermende constructies zijn belangrijke beschrijvende elementen die in een boomkwekerij moeten worden genoteerd en geanalyseerd. Bij de waardering van dit soort planten moet rekening worden gehouden met het feit dat hun levensduur veel korter is dan vroeger.

Aandachtspunten bij de Waardering van Meerjarige Gewassen

Voor elk specifiek meerjarig gewas zijn factoren als de variëteit, de gezondheid en de conditie van de planten en het type en de staat van de infrastructuur van belang.

Er zijn vaak aanzienlijke kosten verbonden aan de aanleg en de verwijdering aan het einde van de levensduur van het gewas. De grondvoorbereiding voor een nieuwe wijngaard kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen, omdat er voorwaarden moeten worden gecreëerd voor een goede afwatering en diepe wortelgroei en vervolgens het latwerk moet worden aangelegd. Bij meerjarige gewassen moet zorgvuldig worden gekeken naar de toegankelijkheid, de waterverdeling en andere zaken. Het kan meestal enkele jaren duren voordat ze volledig productief zijn, terwijl gemakkelijke toegang tot de nodige verwerkings- of opslagfaciliteiten belangrijk is. Als deze werkzaamheden goed zijn uitgevoerd, zal dat waarschijnlijk tot uiting komen in de verkoopwaarde van de grond, aangezien ze waarde toevoegen voor een koper. Veranderingen in de technologie of op de markt kunnen echter dure werkzaamheden overbodig maken, bijvoorbeeld de arbeid die nodig is voor smalle terrassen op steile hellingen.

De totale oppervlakte van het gewas kan worden beperkt door een of andere vorm van controle. In de EU worden wijngaarden in belangrijke wijn producerende landen beperkt door een systeem van overdraagbare areaalrechten om de productie te controleren. In andere gevallen kunnen vergunningen worden gebruikt om de gezondheid van gewassen te controleren. Het hangt af van het specifieke regime of de vergunningen afzonderlijk van de grond verhandelbaar zijn.

In sommige gebieden kunnen er stimuleringsmaatregelen zijn om telers aan te moedigen meerjarige gewassen te planten en zo op het land te blijven. Wanneer dergelijke regelingen operationeel zijn, moet worden gekeken naar de beschikbaarheid ervan (misschien eerder voor kleinere of jongere landbouwers dan voor buitenlandse bedrijven) en of de levensvatbaarheid van het gewas door de intrekking ervan in het gedrang kan komen.

Het is van groot belang dat de landbouwgrond een geschikte locatie biedt waar het gewas goed kan gedijen. Bodemtype, drainage, ligging en blootstelling aan zon en wind, blootstelling aan vorst en aanverwante factoren kunnen allemaal van belang zijn, vooral als het doel is om producten van topkwaliteit te produceren. Lokale systemen voor bodemclassificatie kunnen met het oog op dergelijke teelten zijn ontworpen en kunnen op algemeen niveau relevant zijn. Zelfs binnen een boerderij zal het oordeel over geschikte locaties per variëteit verschillen. Micro klimatologische omstandigheden kunnen ogenschijnlijk geschikte locaties ongeschikt maken, terwijl bijvoorbeeld maatregelen ter bescherming tegen vorst extra kosten met zich mee kunnen brengen. Mobiele polytunnels of specifieke beheersmaatregelen zoals besproeiing kunnen nodig zijn. De ligging kan bijzonder belangrijk zijn, bijvoorbeeld omdat deze zorgt voor lange lichturen zonder directe blootstelling, wind vermijdt of luchtcirculatie bevordert, of vorst voorkomt. Als lange termijn verbintenis kan het raadzaam zijn om rekening te houden met gedetailleerde voorspellingen voor klimaatverandering of de concurrerende vraag naar water.

De taxateur moet de verwachte productieve levensduur van het gewas onder de beschikbare beheer omstandigheden beoordelen. De taxateur zal doorgaans kijken naar een gevestigd gewas waarvan de resultaten van reeds genomen beslissingen (en het daaropvolgende beheer) duidelijk zichtbaar zijn. De taxateur moet de jaren van aanplant, de huidige bodemgesteldheid en andere relevante factoren vaststellen. Informatie over de onderstam kan van belang zijn, aangezien deze de levensduur van de plant kan beperken, maar tijdens die levensduur wel voor groeikracht zorgt. Als het gewas is aangeplant door middel van enten in plaats van door aanplant, moet de taxateur begrijpen wat er is gedaan (zoals de aard van de bestaande onderstam) en zich een oordeel vormen over het potentieel ervan. Het is gebruikelijk dat het gewas op basis van vruchtwisseling wordt aangeplant, zodat de productie gedurende jaren op peil kan worden gehouden. In sommige omstandigheden kunnen bestaande gewassen beschutting bieden aan nieuwere aanplantingen.

Dergelijke gewassen zijn vaak arbeidsintensief en vereisen jaarlijks onderhoud en oogsten. Mechanisatie heeft de zaken (tegen kosten) vergemakkelijkt, maar er moet rekening worden gehouden met de lasten en het beheer van processen zoals het leiden en binden van nieuwe groei, snoeien, uitdunnen, onkruid- en ziektebestrijding, bemesten en oogsten. Is er geschikte arbeidskrachten beschikbaar?

Er kunnen recente landbouw-, agronomische of tuinbouwrapporten over de locatie of het gewas beschikbaar zijn.

De taxateur moet zich bewust zijn van ziekterisico's die het gewas kunnen bedreigen.

De taxateur moet ook begrijpen hoe het gewas op de markt wordt gebracht. Is het gewoon een handelsproduct? Kan er waarde aan worden toegevoegd? Maakt de boerderij wijn of perst ze olijven, of heeft ze hiervoor een overeenkomst met bijvoorbeeld een coöperatie of een andere producent? Is er een koelcel en een verpakkingsruimte voor het fruit? Of vindt er nog verdere eerste verwerking plaats (persen of sap maken)? Als er faciliteiten op de boerderij zijn, voldoen deze dan aan de moderne normen? Is de apparatuur goed? Is de indeling goed? Zijn er verdere investeringen nodig? Als deze faciliteiten als een afzonderlijk bedrijf worden geëxploiteerd, heeft het betreffende bedrijf dan overdraagbare rechten daarin? Als het een grondstoffenmarkt betreft, is een lange termijn gewas kwetsbaar voor veranderingen in de markt en de technologie. Veranderingen in smaak of handelsbeleid kunnen van invloed zijn op de waarde.

De taxateur moet het volgende vaststellen:

- de huidige en verwachte lokale en wereldprijzen voor het gewas in de vorm waarin het het meest zinvol op de markt wordt gebracht.
- Hoe hebben deze prijzen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? Wat heeft deze prijzen beïnvloed?
- is er sprake van overproductie of een groeiende vraag?
- Is het een gewas dat gemakkelijk door nieuwkomers kan worden geteeld?
- wat zijn de vooruitzichten voor nieuwe technologie en automatisering?

En bedenk hoe deze in de toekomst kunnen evolueren.

Aanzienlijke prijsveranderingen kunnen het gevolg zijn van factoren zoals weersomstandigheden, ziekten, valutaschommelingen of andere factoren waar de teler geen invloed op heeft. Door zich een beeld te vormen van deze punten kan de taxateur de verwachte opbrengst van het gewas vaststellen, uitgaande van stabiele omstandigheden, en deze kapitaliseren. De risicofactoren beperken de periode waarvoor deze aanpak zinvol is.

Als het gewas biologisch wordt geproduceerd en als zodanig op de markt wordt gebracht, kan dit relevant zijn als dit meer winst of meer zekerheid op de markt oplevert. De productiekosten en eisen aan het management kunnen hoger zijn en de opbrengsten lager en onzekerder, maar de verkoopprijzen kunnen beter zijn. Bij sommige gewassen (zoals druiven voor wijn) kan kwaliteit sowieso gepaard gaan met lagere opbrengsten. Heeft de grond een biologische geschiedenis? Kan deze terugkeren naar conventionele landbouw als de biologische teelt mislukt?

Als de onderneming niet langer commercieel levensvatbaar is, maar het land waarop zij actief is, aanzienlijke saneringswerkzaamheden vereist, kan het land in waarde dalen ten opzichte van ander landbouwgrond. Het potentiële hergebruik van gespecialiseerde gebouwen of andere vaste uitrusting hangt af van de toepassing van ontwikkelingsbeleid en de markt voor die toepassingen. Als hergebruik verboden of niet haalbaar is, kunnen ze een last vormen. In sommige gevallen kan het plantagebestand economisch worden hergebruikt.

Benaderingen voor de Waardering van Meerjarige Gewassen

De waardering kan gebeuren door vergelijking met andere verkopen, indien deze informatie beschikbaar is. Anders kan het netto-inkomen worden gekapitaliseerd met behulp van de discounted cashflow-methode om het risico weer te geven, rekening houdend met de restwaarde van de grond nadat het gewas is uitgeput, onder voorbehoud van opruimingskosten.

8. Bosbouw

Sommige Europese landen hebben een aanzienlijke bosbouwsector met een lange traditie van bosbeheer, terwijl andere landen zeer beperkt betrokken zijn bij commerciële bosbouw. Bosgrond kan ook een restgebruik van grond zijn, bijvoorbeeld wanneer landbouwgrond is verlaten, of worden onderhouden om redenen van recreatie, milieu of, tegenwoordig, koolstofopslag.

De markt voor grond voor nieuwe commerciële aanplant zal eerder concurreren met armere of meer marginale landbouwtoepassingen dan met de beste landbouwgrond, maar het evenwicht tussen landbouwgrond en bosbouw zal mee evolueren met de economie. Over het algemeen zijn commerciële bosbouwactiviteiten rendabeler op grotere oppervlakten.

Het eigendom en het gebruik van bosgrond kan in sommige landen beperkt zijn en is vaker onderworpen aan specifieke wetgeving, die verschilt van die voor landbouw en met eigen rechten en plichten. Zonder specifieke wetgeving vallen bosbouw-pachtcontracten doorgaans onder het algemeen handelsrecht.

In veel landen kan het, zodra bosgrond eenmaal is aangelegd, moeilijk (en duur) zijn om deze voor andere doeleinden te gebruiken, waarbij meestal herbepanting na kap nodig is. Er kunnen nationale regelingen zijn die het kappen en winnen van hout reguleren.

De economische logica van commerciële bosbouw ligt in de houtproductie, het aanplanten, beheren en oogsten van de gekozen soorten om maximale waarde te verkrijgen over de lange omlooptijd van een houtgewas. Hout is een grondstof voor vele toepassingen, van papier tot constructie, met enig gebruik van biomassa voor energieopwekking. Na een lange periode van economische stagnatie is de waarde van hout de afgelopen jaren gestegen en is het nu een veelbelovende grondstof voor een toekomstige koolstofarme economie.

Bomen kunnen koolstofemissies absorberen en uitstellen, aangezien koolstof de helft van hun massa vormt, maar als ze worden gekweekt om te worden gekapt, is dit uiteindelijk geen middel om koolstof op te slaan, behalve voor het deel van de boom dat voor langdurige bouwdoeleinden kan worden gebruikt. In de meeste markten zou de waarde van die uitgestelde koolstof relatief laag zijn in vergelijking met het vooruitzicht op de houtopbrengst.

Door hun lange levenscyclus en vaste locatie zijn bomen kwetsbaar voor klimaatverandering, niet alleen voor brand en storm, maar ook, wat nog verraderlijker en belangrijker is, voor droogtestress, waardoor ze vatbaarder worden voor ziekten en plagen.

De waarde van commerciële bosbouw kan doorgaans worden beoordeeld op basis van inkomsten met behulp van de DCF-methode en door toepassing van passende kapitaalkosten ([zie Waarderingsmethodologie in deze richtsnoeren](#)).

Naast de kwaliteit van de bomen en de manier waarop ze zijn beheerd, kan een bosgebied meer of minder waarde hebben naargelang de toegankelijkheid en het gemak waarmee er kan worden gewerkt. Factoren die hierbij een rol kunnen spelen, zijn onder meer de hellingsgraad van het terrein, de toegang tot openbare wegen en de indeling en de staat van de interne paden.

Meestal is er dan ook een waarde-element voor de kale of "prairie"-grond onder de groeiende bomen, dat voor bepaalde boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en in sommige landen ook voor onteigening, apart moet worden verdeeld en gerapporteerd.

Wanneer bosgrond om andere redenen dan de mogelijkheid om het te kappen wordt aangehouden, wordt het vaak gewaardeerd door vergelijking met de verkoop van vergelijkbare grond. In sommige markten hebben kleine percelen die voor privéplezier worden gekocht een bijzondere waarde. Andere gebieden kunnen om milieuredenen kopers op grotere schaal vinden.

Deels vanwege de lange levenscyclus als gewas, met initiële kosten en lang uitgestelde inkomsten, en deels om nationale politieke of milieuredenen, hebben landen vaak specifieke belastingstelsels voor bosbouw die relevant zijn voor markten.

Waardering van agroforestry-bedrijven voor de financiële sector

Volgens de herziene EU-verordening inzake kapitaalvereisten (CRR) moeten waarderingen worden uitgevoerd op basis van prudente criteria die de duurzaamheid van de waarde in de loop van de tijd kunnen waarborgen.

Bij het uitvoeren van een waardering van een agroforestry bedrijf voor de financiële sector lijkt het vanzelfsprekend dat het voor veel gewassen, met name permanente gewassen, niet prudent zou zijn om rekening te houden met eeuwigdurende groeicycli, aangezien er altijd een inherent risico bestaat dat er geen vraag meer naar die gewassen zal zijn. In deze gevallen is het zinvol om rekening te houden met de waarde van de kale grond, verkregen door een marktvergelijking, aan het einde van de levensduur van het gewas.

Ook hier moet de taxateur kritisch kijken naar het gebruik van nationale en EU-subsidies in inkomensanalyses, evenals naar andere aanvullende inkomstenbronnen, zoals jacht en visserij, en ernaar streven de analyse uit te voeren vanuit het perspectief van de duurzaamheid van die inkomsten in de loop van de tijd.

9. Klimaatverandering

9.1. Overzicht

Landbouw en landbeheer dragen bij aan klimaatverandering en worden er in het bijzonder door beïnvloed:

- Landbouw, waarbij organische processen worden beheerd, is op zich een belangrijke (en bijna onvermijdelijke) bron van broeikasgassen. Beleidsmaatregelen om klimaatverandering te beperken vereisen dan ook doorgaans aanpassingen in landbouwpraktijken en het gebruik van land in landelijke gebieden.
- Veranderingen in het klimaat leiden tot veranderingen in de lokale landbouwpatronen en hun potentieel, deels door veranderingen in de watervoorziening en bodemerosie.
- Landbouw wordt over het algemeen meer blootgesteld aan een breder scala van extremere omstandigheden, niet alleen aan een nieuw warmer evenwicht
- Wereldwijde markten voor inputs en producten worden beïnvloed en hebben politieke reacties

Waar de waarde van agrarisch vastgoed grotendeels afhankelijk is van het productiepotentieel, kan deze worden beïnvloed door veranderingen in dat potentieel en ook door de erkenning van grotere productierisico's. In deze en andere gebieden kunnen nieuwe markten op basis van milieu-, bosbouw-, energie- of andere vormen van grondgebruik nieuwe bronnen van waarde opleveren.

9.2. De duurzaamheid van landbouwsystemen meten en alternatieven overwegen

In deze context moeten taxateurs rekening houden met de duurzaamheid van de landbouwsystemen die relevant zijn voor het vastgoed. De belangrijkste gebieden die in aanmerking moeten worden genomen zijn de teelt en de veestapel, water, bodem, bosbouw, bossen en bomen en het gebruik van land voor hernieuwbare energie.

Teelt en veeteelt – Lang gevestigde gewassen en variëteiten kunnen minder geschikt (of zelfs praktisch) worden naarmate het klimaat verandert.

Water – In regio's die te maken hebben met droogte kan een openbaar of particulier irrigatiesysteem te maken krijgen met ernstige beperkingen op het watergebruik, wat de teelt van gewassen aanzienlijk kan beïnvloeden en vervolgens de waarde van het land kan aantasten.

Een indirecte methode vereist een uitgebreide beschouwing van de productie-inkomsten, rekening houdend met bestaande beperkingen. Het waarderingsproces moet de risico's van watertekorten in de komende jaren integreren in de kapitaalkosten. Het aanpakken van deze klimaat gerelateerde uitdagingen is cruciaal voor een nauwkeurigere en toekomstgerichte beoordeling van de waarde van land.

Voor de productie van groenten is vaak extra water nodig dat wordt geleverd door irrigatie, zonder welke sommige zandgronden weinig commercieel nut zouden hebben. Dat water zal typisch nodig hebben:

- Een bron waaruit het kan worden genomen, waarvoor in sommige landen een vergunning nodig is
- Een manier om het op te slaan, zoals een reservoir, waarbij langere hete, droge periodes vaak meer dan een jaar capaciteit nodig hebben
- Een manier om het efficiënt over de gewassen te verdelen

Het zal steeds belangrijker worden om de middelen en technologie te hebben om dit te doen, zodat de grootste hoeveelheid van het beschikbare water effectief wordt gebruikt en niet verloren gaat door verdamping of op andere manieren.

In regio's waar de neerslag aanzienlijk afneemt zonder toegang tot boorputten, kan er een overgang plaatsvinden in landbouwpraktijken – van geïrrigeerde naar niet-geïrrigeerde gebieden – met als gevolg een verschuiving in de waarde van vastgoed.

De grotere kwetsbaarheid voor overstromingsrisico's voor laaggelegen land, waar zijrivieren samenkomen en met de stijgende zeespiegel kan sommige grond ongeschikt maken voor akkerbouw en beschermende maatregelen vereisen voor gebouwen en vee. Verminderde rivierstromen en watervoerende lagen kunnen bruikbaar water zout maken.

Om de levensvatbaarheid van landbouwsystemen te garanderen, of ze nu afhankelijk zijn van gemiddelde regenval of irrigatiesystemen, is een strategische verbintenis nodig om meer te investeren in waterreservoirs of boorgaten. Taxateurs moeten beoordelen of deze investeringen nodig zijn en de kosten ervan grondig in hun analyses opnemen.

Bodem – Het behoud van de bovengrond tegen watererosie (vooral bij hevige regenval en overstromingen) of, voor lichte bodems, windstoten is belangrijk voor zowel de boerderij met haar productie als het effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit elders van de afspoeling van sedimenten en voedingsstoffen. Glooiend land met kale grond vormt een bijzonder risico met meldingen van aanzienlijk bodemverlies in sommige gebieden.

Afnemende regenval in sommige regio's kan het zoutgehalte in sommige watervoerende lagen en de ophoping van bodem verontreinigende stoffen verhogen.

Bosbouw, bossen en bomen – Bosbouw is een belangrijke vorm van landgebruik en een commerciële activiteit in delen van Europa met vooruitzichten voor hout als een belangrijk materiaal voor de koolstofarme economie. Elders kunnen bomen worden geplant om milieuredenen en redenen van belevingswaarde, maar ook door natuurlijke regeneratie op verlaten land. Ze kunnen ook worden geplant om redenen van landbeheer, zoals het consolideren van hellend land of op oude mineraalwinningen of met het oog op het dempen van overstromingen of bescherming van landbouwgrond tegen wind of zoutnevel.

Een belangrijk punt bij het overwegen van een bepaalde locatie is te begrijpen waarom bomen worden gekweekt of als gebruik worden overwogen. Bomen kunnen niet bewegen op de manier waarop andere gewassen kunnen worden veranderd. Eenmaal gevestigd, moeten ze leven met wat er om hen heen gebeurt. Keuzes die al gemaakt zijn of nu gemaakt worden over aanplant zijn keuzes die al tientallen jaren gemaakt worden, waarbij een balans gevonden wordt tussen klimaatverandering, genetische diversiteit en nieuwe boomziekten, terwijl bij het ontwerp rekening gehouden kan worden met het risico op bosbranden en stormen.

Als bomen worden gebruikt om koolstofuitstoot te compenseren die elders wordt voortgezet, moet er goed worden gekeken naar de overeenkomst en de bijbehorende verplichtingen.

Gebruik van land voor hernieuwbare energie – Dit biedt een nieuw gebruik voor landbouw- en plattelandsground, of het nu gaat om de productie van energie voor gebruik op de boerderij of voor verkoop aan anderen. Hoewel sommige eigendommen geschikt kunnen zijn voor kleinschalige hydro-elektrische opwekking, zijn de belangrijkste opties:

- Windturbines
- Zonnepanelen
- Anaerobe vergisters om landbouwafval, producten of gekochte grondstoffen om te zetten in gas of elektriciteit
- Biomassa kweken voor een ketel voor warmte of energie
- Teelt van gewassen voor biobrandstof

Dergelijke projecten kunnen worden ontwikkeld door het landbouwbedrijf of door een derde partij, en dan meestal als een afzonderlijke activiteit in pacht. Als een boerderij energie-intensief is, zoals bij gecontroleerde landbouw of kassen, kan het vaak verstandig zijn om op het bedrijf een bron van hernieuwbare energie en warmte te voorzien.

Hoewel een boerderij rendabel zijn eigen stroom kan opwekken om gekochte energie te vervangen, moeten eventuele overschotten worden opgeslagen in batterijen of moet de stroom aan anderen kunnen worden verkocht. De export van elektriciteit van de boerderij vereist een gemakkelijke aansluiting op bredere elektriciteitstransmissiesystemen. Door de moeilijkheden die dat vaak met zich meebrengt, kan de locatie belangrijk zijn, mogelijk een factor van bijzondere waarde.

10. Technologie, gegevens en agrarisch eigendom

De landbouw maakt een voortschrijdende technologische revolutie door met de vooruitgang op het gebied van gegevens, genetica, robotica, automatisering en groeiende technologieën.

Aangezien veel hiervan betrekking heeft op de landbouwpraktijk, kan het van invloed zijn op wie landbouwgrond voor welke doeleinden wil kopen of huren, maar heeft het misschien minder directe gevolgen voor de activa zelf. Sommige aspecten kunnen echter als relevanter worden aangemerkt, waaronder deze soms overlappende gebieden:

- De hoge investeringen in sommige vormen van beschermde landbouw
- Waar automatisering deel gaat uitmaken van de vaste uitrusting van de boerderij
- De relevantie van gegevens over aankoop of pacht van grond

Beschermde landbouw – Sommige vormen van landbouwproductie vinden al lang binnen plaats, zoals bij veel varkens- en pluimveehouderijen en sommige andere veeteeltbedrijven, champignonhokken, polytunnels en kassen voor fruitteelt en aspecten van zuivelproductie. Dit heeft een nauwkeuriger en effectiever beheer, bescherming tegen weersinvloeden en, in sommige gevallen, het bereiken van een hoge gezondheidsstatus mogelijk gemaakt. Aangezien de gebouwen vaak weinig andere toepassingen hebben, ligt de waarde van de onderneming doorgaans in de combinatie van de kwaliteit van de faciliteiten en de toegang tot een voordelig verkoopcontract.

De komst van "gecontroleerde omgeving landbouw" (soms "verticale landbouw" genoemd, omdat het verschillende niveaus kan gebruiken, zoals planken in een gebouw) en moderne ontwikkeling. Inrichtingen met grote kassen gaan nog een stap verder met een sterk geautomatiseerde besturing, waardoor het gebouw op een machine lijkt. Deze kunnen hoge kapitaalkosten hebben en vereisen een speciale elektriciteits- en watervoorziening, misschien door gebruik te maken van aangrenzend land.

Als er een zeer beperkt stuk land wordt gebruikt, kan de waarde van het vastgoed liggen in het bedrijf zelf en hoe de producten het best op de markt kunnen worden gebracht. Het is waarschijnlijker dat het deel uitmaakt van een groter bedrijf dat als bedrijf wordt gewaardeerd. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin een dergelijk gebouw deel uitmaakt van een synergie heeft met een groter, meer conventioneel landbouwbedrijf, met gevolgen voor de waarde van het vastgoed.

Geautomatiseerde infrastructuur - Van gerobotiseerde melkstallen tot geautomatiseerde ventilatie, op sommige boerderijen zijn geautomatiseerde systemen geïntegreerd in de vaste apparatuur en deze beïnvloeden het ontwerp ervan en dus hoe het door een toekomstige koper of huurder kan worden gezien. Waar irrigatie belangrijk is, kunnen efficiënte geïntegreerde systemen om de waterdistributie te regelen waardevol zijn. Opslag van groenten en fruit kan waardevoller zijn als het systeem de atmosfeer automatisch regelt in plaats van omgevingslucht.

Groente- en fruitboerderijen hebben vaak ook faciliteiten voor het verpakken en misschien ook voor enkele vroege verwerkingsstadia, waarbij technologie, zoals optische sorteerlijnen, steeds meer de plaats inneemt van arbeid. Dergelijke systemen zijn opnieuw een potentiële bron van waarde.

Gegevens - Het is nu moeilijk om landbouw te bedrijven zonder een papieren spoor van informatie achter te laten, of het nu gaat om interacties met de EU- en nationale overheid, hun ondersteunende systemen en regelgevende controles of met leveranciers en kopers. De gegevens daarin zijn vaak niet alleen van waarde voor de huidige eigenaar of bewoner, maar ook voor een koper of volgende huurder. Een nieuwe huurder of eigenaar kan informatie nodig hebben over velden en eerdere oogsten en ook over zaken als bemesting en bodemtests.

De ontwikkeling van precisielandbouw op basis van GPS-systemen zorgt voor een enorme toename van de beschikbare gegevens, die van blijvend nut kunnen zijn met het in kaart brengen van de opbrengst, bodemstructuuronderzoeken en andere exacte locatiegegevens om de besluitvorming en efficiënte activiteiten te informeren, wat waarde toevoegt. Naast landbouwactiviteiten kan toegang tot veldgegevens en andere informatie in sommige landen van cruciaal belang zijn voor een nieuwe gebruiker om aanspraak te kunnen maken op areabetalingen.

Sommige van deze gegevens kunnen de taxateur ook helpen om inzicht te krijgen in de boerderij en hoe de markt er tegenaan kijkt.