

Hoe bepaal je de waarde van een voedselbos?

Met dit onderwerp als bedrijfseconoom in de fruitteelt veel ervaring. Een boomgaard en ook een voedselbos zal in de eerste jaren meer waard worden. Dat noemen ze bijschrijving of aanwas. Daar zijn van fruitteeltaanplanten ook rekenvoorbeelden van waarbij de waarde stijging in de laagproductieve beginjaren ofwel stichtingsjaren berekend wordt door de kosten te berekenen en daarvan de opbrengsten af te trekken. Zodra de opbrengsten de kosten overstijgen is de stichtingsperiode voorbij en starten de afschrijvingen over de zogenaamde stichtingskosten (inplantkosten + aanwas/bijschrijvingen) dus wordt de aanplant minder waard. De normen voor appel en peer vind je in het handboek Kwantitatieve Informatie Fruitteelt wat voor laatst in 2012 gepubliceerd is. Van voedselbossen nooit dergelijke berekeningen gezien. Deze normen worden ook wel gebruikt om tot waarde bepalingen te komen van een aanplant bij bijv. onteigeningen, schadeberekeningen, rechtszaken e.d. Het is niet alleen een bedrijfseconomisch verhaal maar ook de fiscus werkt met normen voor aanwas (en die liggen wel duidelijk lager dan bedrijfseconomisch). De fiscus ziet de waarde stijging als inkomen en moet je dus als je bedrijfsmatig teelt opvoeren als inkomen. Daar zijn fiscale landbouwnormen voor maar bij mij weten zijn die er nog niet voor voedselbossen. Juridisch is het slim als je gaat samenwerken met of pachten van anderen iets over investeringen in aanplant en de waarde daarvan af te spreken. In een goed maatschapscontract wordt daarover iets afgesproken als de samenwerking zou eindigen. Ook in een pachtcontract moet wat staan over investeren in aanplant op grond van iemand anders en gaat het over de toestemming om te planten en de waarde ervan als de pacht afloopt. Om het nog lastiger te maken, de meeste waarde bepalingen van fruitopstanden vinden plaats door uit te gaan van verkoop op de vrije markt dus wat het op zou brengen als je het te koop zou zetten. Zo taxeren makelaars vaak onroerend goed met fruitaanplant.

De waarde van de landbouwgrond onder het voedselbos is relatief gemakkelijk te bepalen. Daarvoor is de waarde van landbouwgrond in het algemeen richtinggevend. Verkooptransacties van redelijke vergelijkbare percelen die door het kadaster vastgelegd zijn of uit andere bronnen geven goed inzicht in de prijs en waarde van landbouwgrond. Bij voedselbossen is er wel addertje onder het gras. Als het voedselbos later als natuur of als bos gezien wordt (in bestemmingsplannen en zo) en je het niet meer als landbouwgrond kunt benutten, dan verliest de grond aan waarde bij verkoop in het vrije verkeer. Als je zakelijk tegen voedselbossen aankijkt, verdient het aanbeveling om voor inplant te zorgen dat het niet definitief bestemming bos of natuur heeft. Zorg dat je geen herinplantplicht hebt na rooien dus het altijd weer landbouwgrond als bestemming kan blijven. In theorie is dan wel gevaar dat als voedselbos door een nieuwe eigenaar gerooid gaat worden dat de rooikosten zorgen voor een lagere waarde.

Wouter van Teeffelen, mei 2022