



dienst landelijk gebied

voor ontwikkeling en beheer

Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel

Colofon:

Dienst Landelijk Gebied (DLG) is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de taxaties van de te slopen bedrijfsgebouwen in het kader van de Rood voor rood regeling met gesloten beurs.

Onderhavige informatie is alleen bedoeld ter informatie en dient als leidraad voor de waarderingssystematiek. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Samenvatting

De Rood voor rood regeling richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Overijssel. Een onderdeel van de regeling gaat over de economische restwaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). De deelnemer mag namelijk 30% van die restwaarde behouden uit de door hem/ haar te verkrijgen bouwkaavel voor een woning. Het is voor een potentiële deelnemer van belang om te weten om hoeveel het gaat.

Een voorbeeld. Als de waarde van de bouwkaavel 200.000 euro bedraagt, er voor 30.000 euro gesloopt gaat worden (25 euro x 1200 m²) en de 30% GVW 70.000 euro bedraagt, dan is de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit 100.000 euro.

Hoe wordt die GVW bepaald? De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

1. de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%
2. m.b.t. de 75% resterende vervangingswaarde bepalen:
 - a. de technische veroudering (levensduur, afschrijvingspercentage, eventuele renovaties)
 - b. de functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen' (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.

In het kort gaat het om:

Vervangingswaarde - restwaarde = waarde X
Waarde X - technische afschrijving = waarde na technische afschrijving
waarde na technische afschrijving * correctiefactor functionele veroudering + standaard restwaarde 25% = GVW.

Bedrijfsadviseurs, accountantdiensten e.a. zijn in staat om een indicatieve of complete berekening uit te voeren en kunnen ondersteuning bieden in het zicht krijgen op de hoogte van de 30% GVW.

Richtlijnen voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van Rood voor Rood - regeling.

- Voor de bepaling van de vervangingswaarde, het afschrijvingspercentage etc. dienen de gegevens en normen van de meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) toegepast te worden;
- De restwaarde is vastgesteld op 25 %;
- Voor de bepaling van de juiste bouwjaren en eventuele investeringen moet aanvrager bewijsmateriaal overleggen;
- De ondergrond van de gebouwen wordt niet in de waardebepaling meegenomen (de ondergrond blijft in eigendom bij betreffende aanvrager);
- Er wordt geen rekening gehouden met eventuele aanwezige bodemverontreiniging
- Er wordt geen rekening gehouden met de waardeverandering van het overblijvend onroerend goed;
- Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met de waarde van stalonderdelen die bij de ontmanteling van het bedrijf nog een waarde vertegenwoordigen;
- Er wordt van uitgegaan dat het gebruik van het bedrijfsgebouw overeenstemt met de milieuvergunning voor het object;
- Voor de bepaling van de vervangingswaarde wordt uitgegaan van het feitelijk aantal aanwezige eenheden (dierplaatsen of m²) in het bedrijfsgebouw. Het aantal aanwezige eenheden wordt in de feitelijke situatie opgenomen en vergeleken met de aanwezige milieuvergunning. De milieuvergunning is slechts een controlemiddel en niet bepalend voor het aantal eenheden;
- Voor de bepaling van de leeftijd van de gebouwen of gebouwonderdelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van op het bedrijf aanwezige boekhouding, bouwvergunningen en bijbehorende tekeningen.

Bepalen van oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen

De oppervlakte van de buitenmaten per bedrijfsgebouw moeten worden opgenomen (met behulp van een meetwiel of meetlint). De afmetingen moeten in meters worden aangegeven op een situatieschets.

Waardebepaling volgens gecorrigeerde vervangingswaarde methode

In de Rood voor rood regeling wordt voor de waardebepaling van de te slopen gebouwen de gecorrigeerde vervangingswaarde methode toegepast met gebruikmaking van de normen vermeld in de meest actuele KWIN.

In de Rood voor rood regeling wordt in artikel 2, lid 1, punt 1 verwezen naar de gecorrigeerde vervangingswaarde:

Definitie gecorrigeerde vervangingswaarde (artikel 17 derde lid, tweede volzin Wet WOZ):

'De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen'.

Voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde moeten drie elementen worden berekend:

1. Vervangingswaarde bedrijfsgebouw

Voor de berekening van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de actuele bouwkosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de peildatum. Per veehouderijtak en type huisvesting is in de KWIN (Kwantitatieve Informatie Veehouderij) de vervangingswaarde beschreven. Deze is afhankelijk van het type stal uitgedrukt in euro's per m² of per dierplaats. Daarbij wordt tevens vermeld waaruit de vervangingswaarde van de stal bestaat, welke elementen inclusief zijn en welke niet (voor de varkenstak is in de KWIN een omschrijving van een normstal opgenomen).

2. Correctie technische veroudering

Op de onder 1 vastgestelde vervangingswaarde vindt per gebouwenonderdeel een correctie plaats vanwege de technische veroudering. Deze correctie is afhankelijk van de levensduur en afschrijvingspercentage per gebouwenonderdeel, uitgaande van normaal onderhoud. Daarnaast is per onderdeel van belang wanneer en welke renovaties hebben plaatsgevonden. De correctie voor de technische veroudering (correctiefactor) vindt plaats aan de hand van de normen welke daarvoor in de KWIN, per staltype en diersoort zijn aangegeven. Voor bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn voor de varkenstak dient een andere formule te worden toegepast dan voor overige veehouderijtakken.

3. Correctie functionele veroudering

Na vaststelling van de vervangingswaarde en de technische afschrijving resteert een bedrag voor het object en per gebouwenonderdeel. Het is mogelijk dat het aldus gevonden bedrag nog wordt gecorrigeerd voor functionaliteit.

- *Economische veroudering:*

De mate waarin er door technisch economische en maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het desbetreffende object.
Denk aan: technische ontwikkelingen in de branche, verbeterde productiemogelijkheden, marktontwikkelingen, onnodige luxe in de stal.

- *Verandering in bouwwijze:*

De mate waarin het huidige gebouw niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd.
Denk aan: eisen die gesteld worden aan dierenwelzijn (bijv. ligboxen te kort) in de varkenshouderij.

- *Belemmering in de gebruiksmogelijkheden:*

Belemmering van de normale activiteiten van de organisatie door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort dan wel overschot aan ruimte.
Denk aan: looplijnen binnen en buiten de stal, tekort aan silocapaciteit.

- *Excessieve gebruikskosten:*

Ten gevolge van een niet volledig functioneel gebouw.
Denk aan: hoge onderhoudskosten, slechte isolatie daardoor hoge energie kosten.

Berekening van de Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) met restwaarde (standaard 25 %)

Vervangingswaarde - restwaarde = waarde X

Waarde X - technische afschrijving = waarde na technische afschrijving

waarde na technische afschrijving * correctiefactor functionele veroudering + restwaarde = GVW

Werkwijze opname

Begrippen

Eenheid	Dierplaats of hoeveelheid m ² / m ³
(gebouwen)onderdeel	Romp, afbouw, inrichting of inventaris van een bedrijfsgebouw
Gedeelte van een bedrijfsgebouw	Deel van een bedrijfsgebouw waarvoor een aparte berekening nodig is (uit te drukken in bijvoorbeeld 1a, 1b, etc.)

Opname bedrijf ter plaatse

Het is raadzaam om de tekening van de milieuvergunning te raadplegen waarop is aangegeven wat de bestemming van de diverse gebouwen is.

Bij de opname dient gecontroleerd te worden of de opgegeven gegevens met de feitelijke situatie overeenkomen. Met name zijn de leeftijden van het gebouw/ gebouwonderdeel van belang voor een juiste bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Er dient beoordeeld te worden of de gebouwen of gebouwonderdelen overeenkomen met de gegevens van een standaard stal zoals genoemd in de KWIN.

Zijn er elementen aanwezig die een aftrek/ toeslag rechtvaardigen (zie KWIN), dan moet dit worden verwerkt in de waardering. Dit moet worden voorzien van een goede motivering.

Zijn er elementen aanwezig of investeringen gedaan welke betrekking hebben op het geheel of een gedeelte van het gebouw, dan dient deze investering naar rato toe aan het betreffende gebouw of gebouwenonderdeel waarop deze investering betrekking heeft te worden toegerekend.

Indien er duidelijke redenen zijn om een functionele correctie toe te passen, dan dient dit goed te worden gemotiveerd.

Nadere uitwerking

Bepaal vervangingswaarde

Indien een bedrijfsgebouw voldoet aan de normen en uitgangspunten van de KWIN kan worden uitgegaan van de in de KWIN genoemde standaard vervangingswaarden. Deze vervangingswaarden zijn uitgedrukt in euro's per dierplaats of euro's per m² (afhankelijk van type huisvesting). Als een bedrijfsgebouw afwijkt van de KWIN kan van dit standaardbedrag worden afgeweken. De reden tot aanpassing moet echter wel duidelijk worden toegelicht.

Opmerkingen:

- Binnen één bedrijfsgebouw kunnen verschillende eenheden voorkomen, bijvoorbeeld fokzeugen in het eerste deel en vleesvarkens in het tweede deel van de stal. Aangezien de KWIN voor deze eenheden verschillende vervangingswaardes beschrijft is het noodzakelijk om voor de bepaling van de vervangingswaarde per eenheid (gedeelte van het bedrijfsgebouw) te bepalen. Bedrijfsgebouw 1 moet in dat geval worden opgesplitst in 1a, 1b, etc.
- Indien binnen een bedrijfsgebouw een geheel onderdeel (romp/afbouw/inrichting) vernieuwd is, wordt kan voor het desbetreffende onderdeel een herinvestering van 100% worden genomen.
- Bij investeringen kan het voorkomen dat slechts een gedeelte van een onderdeel vernieuwd is. Bijvoorbeeld over de gehele stal is een nieuw plafond aangebracht. Er moet dan worden ingeschat hoeveel procent van het onderdeel vernieuwd is. Bijvoorbeeld 40 % van een onderdeel is recent

vernieuwd. Voor deze 40 % wordt dan opnieuw begonnen met afschrijven vanaf het investeringsmoment. Voor de resterende 60 % hanteert u het originele bouwjaar van het betreffende onderdeel. Regulier onderhoud is geen renovatie.

Enkele voorbeelden zijn

In een gedeelte van de stal is de gehele inrichting vernieuwd	Stal opsplitsen in a en b; apart GVW bepalen. Voor a oorspronkelijk bouwjaar hanteren en voor b voor romp en afdeling oorspronkelijk bouwjaar maar voor inrichting datum investering gebruiken.
Geheel nieuw gedeelte aan oudere stal gebouwd	Stal opsplitsen in a en b; apart GVW bepalen. Voor a oorspronkelijk bouwjaar hanteren en voor b datum nieuwbouw (zowel voor romp, afdeling en inrichting).
Gedeeltelijke investering in de inrichting over de gehele stal	Stal hoeft niet opgesplitst te worden. U moet het percentage van de gedeeltelijke vernieuwing inschatten en deze invullen in het rekenblad.

- Veel bedrijven hebben een mestopslag in een aparte silo of mestkelder. Vaak is deze gebouwd om een tekort aan mestopslag onder de bedrijfsgebouwen te compenseren. De in de KWIN vermelde vervangingswaarden voor bedrijfsgebouwen zijn inclusief een bepaalde hoeveelheid mestopslag (met uitzondering van de vleeskalverentak). Indien de capaciteit onder het bedrijfsgebouw afwijkt van de norm uit de KWIN moet de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw worden aangepast. Daar waar een aparte opslag voor mest op het bedrijf aanwezig is om het tekort onder de stallen te compenseren, dient u voor deze opslag apart de GVW te bepalen.

Bepaal technische afschrijving

Bepaal per gebouwenonderdeel (romp/afbouw/inrichting) de leeftijd van het (gedeelte van een) bedrijfsgebouw.

Bepaal correctiefactor voor de functionele veroudering

Bij een functionerend bedrijfsgebouw wordt geen aangepaste correctiefactor voor de functionele veroudering gebruikt. Indien er duidelijke redenen zijn om de waarde na technische afschrijving te corrigeren op functionaliteit dient een correctiefactor te worden toegepast. Het al dan niet toepassen van een correctiefactor dient gemotiveerd te worden.

Bedrijfsgebouwen:

De Rood voor Rood regeling schrijft voor dat alle landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden getaxeerd. Het betreft dus niet alleen de stallen.

Erfverharding, uitlopen, laadplaatsen, etc.:

De waardering beperkt zich tot gebouwen. Naast stallen, opslagruimtes, werkplaatsen, enz. worden ook mestzakken, (folie-)mestbassins en sleufsilos tot de gebouwen gerekend. Erfverharding, verharde uitlopen, kavelpaden en laad- en spuitplaatsen worden niet getaxeerd. De onderstaande tabel toont welke objecten in het kader van de Rood voor Rood regeling als gebouw worden beschouwd en worden gewaardeerd. Daarnaast is aangegeven of een object in aanmerking komt voor de sloopvergoeding van € 25,00 per m². Is dat het geval, dan dient de oppervlakte in het resumé van het taxatierapport te worden vermeld.

Object	Waarderen	Sloopsubsidie € 25,00 per m ²
Stal, Opslagruimte	Ja	Ja
Sleufsilos	Ja	Nee
Mestsilo	Ja	Ja
Mestzak, Foliebassin	Ja	Nee
Laad- en spuitplaatsen	Nee	Nee
Buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)	Nee	Nee
Buitenuitloop bij varkens (wel overdekt)	Nee	Ja
Voer- of mestplaat zonder wanden	Nee	Nee
Silovoet van een voersilo	Nee	Nee
Erfverharding, Kavelpad	Nee	Nee

Let op dat de mestopslag niet dubbel wordt gewaardeerd. Bij de bepaling van de vervangingswaarde wordt bij de meeste veehouderijtakken immers uitgegaan van afdoende mestopslag.

Gebouwen aanvankelijk in gebruik voor agrarisch gebruik en huidig gebruik is niet meer agrarisch

Hoe om te gaan met stallen waarvan de inrichting inmiddels (deels) weg is en welke worden gebruikt als bijv. caravanstalling of opslag?

Deze stal dient in principe op gelijke wijze te worden gewaardeerd als een vergelijkbare stal met dieren er in. **Echter met de volgende aanpassing:**

Indien de inrichting of afbouw geheel of gedeeltelijk verwijderd is dient dit aan te worden gegeven onder 'technische afschrijving' (eventueel percentage aangeven).

Ter illustratie is onderstaand een voorbeeld opgenomen van een vleesvarkensstal waarvan de inrichting volledig is verwijderd en daarnaast de afbouw voor 60% is verwijderd (het rekenblad is een eigen sjabloon van DLG en kan niet beschikbaar worden gesteld). De rekenbladen zijn zodanig opgezet dat over de gehele vervangingswaarde 25 % restwaarde wordt gerekend, met uitzondering van de inrichting/inventaris/afbouw die verwijderd is. De oppervlakte van het gebouw wordt volledig opgenomen.

Rekenblad GVW Vleesvarkens



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Gegevens aanvrager

naam voorbeeld
aanvraagnummer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer 1a
oppervlakte 900 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 455	€ -	€ 455	800	€ 364.000
correctie vervangingswaarde in verband met verwijderde onderdelen					€ 173.264

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	173.264
restwaarde 25%	€	43.316 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	129.948

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel			afschrijving			waarde na afschrijving	
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent		bedrag
100%	romp	34% € 92.820	1983	18	45%	€ 41.769	€ 51.051
40%	afbouw	34% € 37.128	1990	11	55%	€ 20.420	€ 16.708
0%	inrichting	32% € -	1990	11	100%	€ -	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel				afschrijving		waarde na afschrijving	
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent		bedrag
romp	0%	€ -			0	0% € -	€ -
afbouw	0%	€ -			0	0% € -	€ -
inrichting	0%	€ -			0	0% € -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 67.759

Functionele afschrijving