

Bepaling waarde natuurgrond en subsidiebedrag

Versie januari 2025

Inleiding

Om de hoogte van de subsidie voor de functiewijziging¹ van grond te kunnen bepalen in het kader van de Subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant, moet door een onafhankelijke taxateur worden vastgesteld wat het verschil in (economische) waarde is tussen de huidige (agrarische) grond en de uiteindelijke natuurgrond. Deze manier van werken komt voort uit de regels waar overheden zich aan moeten houden bij het verlenen van 'staatssteun'. Subsidie moet in verhouding staan tot de 'dienst' die geleverd wordt door de ontvanger van de subsidie. Ook bij de verkoop van natuurgrond zijn overheden verplicht om de grond voor een marktconforme prijs te verkopen. Daarvoor hanteren wij in enkele gevallen een taxatie van de natuurgrond. In dit document geven we een toelichting hoe deze waardebepaling tot stand komt.

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit document, neem dan contact met ons op via info@groenontwikkelfondsbrabant.nl

Wat doet de taxateur?

Bij taxaties voor subsidieaanvragen krijgen taxateurs de opdracht van Groen Ontwikkelfonds Brabant om twee waardes te bepalen:

1. de marktwaarde van het perceel zoals deze nu is en
2. de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt dat zich op dat perceel een bepaald natuurbeheertype ontwikkelt.

Bij elk natuurbeheertype horen kenmerken die van invloed zijn op de marktwaarde, bijvoorbeeld een schraal of een nat type natuur, de aanwezigheid van landschapselementen, etc.. Ook geldt voor elk natuurbeheertype een kwalitatieve verplichting waarin beperkingen zijn vastgelegd, bijvoorbeeld voor beweiding en bemesting. Dit heeft ook invloed op de marktwaarde. Daarnaast zijn de ligging, het bestemmingsplan en eventuele landbouwregelingen van invloed. Uiteindelijk bepaalt de taxateur aan de hand van alle relevante gegevens de marktwaarde van het perceel als natuurperceel.

Hoe komen de taxateurs tot een goede natuurtaxatie?

Het bepalen van de marktwaarde van natuurgrond is redelijk nieuw in Nederland. Het is een vak apart. Daarom hebben we enkele jaren geleden advies gevraagd aan Mathijs van de Ven (Van Ameyde waarderingen) en Pieter Vloet (Vloet Vastgoed en advies). Zij hebben voor de taxateurs die momenteel de taxaties verrichten voor Groen Ontwikkelfonds Brabant een uitgebreid advies opgesteld. Dit advies kan door deze taxateurs worden gebruikt als achtergrondinformatie voor de onderbouwing van de marktwaarde van de beoogde natuurgrond. Daarnaast wordt op deze manier voorkomen dat bij het bepalen van de juiste marktwaarde van de beoogde natuurgrond iedereen het wiel opnieuw moet uitvinden. Er is namelijk weinig concrete informatie te vinden over transacties (aan-verkoop) van natuurgronden per specifiek natuurbeheertype. Er zijn wel referenties, maar met name het verhaal hierachter is van belang. Wat kan er (nog) op de verkochte locatie (wat is er

¹ Overal waar 'functiewijziging' staat kan ook 'verwerving' gelezen worden.

vastgelegd in een kwalitatieve verplichting)? Bij de duiding van de koopsom is dit relevante informatie. Mede door de inhoud van het advies kunnen de taxateurs zich een goed beeld vormen van de combinatie natuurbeheertype en de marktwaarde van het perceel. Dit maakt dat de waardering van de marktwaarde van natuurgrond zo eenduidig mogelijk en met de juiste uitgangspunten wordt uitgevoerd.

Onlangs is dit adviesrapport geactualiseerd (juni 2024). Inmiddels zijn er namelijk nieuwe (recente) referenties voor de verkoop van natuurgrond. Uit het (geactualiseerde) adviesrapport van Van Ameyde Waarderingen en Vloet Vastgoed en Advies komt per natuurbeheertype bandbreedte waarbinnen de marktwaarde van een perceel met een bepaald natuurbeheertype normaal gesproken ligt.

‘bandbreedte’ economische waarde natuurgrond (juni 2024):

Natuurtype	Natuurbeheertype	Prijs per vierkante meter
Grootschalige, dynamische natuur	N01.03 Rivier- en moeraslandschap	€ 0,25 - € 0,75
	N01.04 Zand- en kalklandschap	€ 0,25 - € 0,75
Beken en bronnen	N03.01 Beek en bron	€ 0,25 - € 0,75
Stilstaande wateren	N04.01 Kranswierwater	€ 0,25 - € 0,75
	N04.02 Zoete plas	€ 0,25 - € 0,75
Moerassen	N05.02 Gemaaid Rietland	€ 0,25 - € 0,75
	N05.03 Veenmoeras	€ 0,25 - € 0,75
	N05.04 Dynamisch moeras	€ 0,25 - € 0,75
Voedselarme venen en vochtige heiden	N06.01 Veenmosrietland en moerasheide	€ 0,25 - € 0,75
	N06.02 Trilveen	€ 0,25 - € 0,75
	N06.03 Hoogveen	€ 0,25 - € 0,75
	N06.04 Vochtige heide	€ 0,25 - € 0,75
	N06.05 Zwakgebufferd ven	€ 0,25 - € 0,75
	N06.06 Zuur ven of hoogveenven	€ 0,25 - € 0,75
Droge heiden	N07.01 Droge heide	€ 0,25 - € 0,75
	N07.02 Zandverstuiving	€ 0,25 - € 0,75
Vochtige bossen	N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos	€ 0,75 € 1,25
	N14.02 Hoog- en laagveenbos	€ 0,75 € 1,25
	N14.03 Haagbeuken- en essenbos	€ 0,75 € 1,25
	N16.04 Vochtig bos met productie	€ 0,75 € 1,25
Droge bossen	N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos	€ 1,00 - € 2,75
	N16.03 Droog bos met productie	€ 1,00 - € 2,75
Vochtige schraalgraslanden	N10.01 Nat schraalland	€ 0,75 - € 1,00
	N 10.02 Vochtig hooiland	€ 1,00 - € 1,50
Droge schraalgraslanden	N11.01 Droog schraalgrasland	€ 0,75 - € 1,00
Rijke graslanden en akkers	N12.01 Bloemdijk	€ 0,75 - € 1,00
	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	€ 1,25 - € 2,75
	N12.03 Glanshaverhooiland	€ 1,00 - € 1,50
	N12.04 Zilt- en overstromingsgrasland	€ 0,75 - € 1,00
	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker	€ 1,00 - € 1,75
	N12.06 Ruigteveld	€ 0,75 - € 1,00
Vogelgraslanden	N13.01 Vochtig weidevogelgrasland	€ 1,00 - € 2,00
	N13.02 Wintergastenweide	€ 2,75 - € 5,50

Bij een subsidieaanvraag is de taxatie van het betreffende perceel uiteindelijk bepalend voor het waardeverschil bij functiewijziging, niet de bandbreedte uit het adviesrapport.

Ligt de getaxeerde natuurwaarde altijd binnen deze 'bandbreedte'?

Nee. Er kunnen omstandigheden zijn dat de getaxeerde marktwaarde van de natuurgrond niet binnen deze bandbreedte ligt. Als dit aan de orde is zullen de taxateurs onderbouwen waarom dit zo is en is dat het uitgangspunt voor de subsidie.

Is een natuur-taxatie ook van toepassing op functiewijzigingen die noodzakelijk zijn om een EVZ te kunnen aanleggen of ONNB te realiseren?

Nee. In de subsidieregeling voor functiewijziging ten behoeve van een EVZ (Ecologische Verbindingszone) of het ONNB (Ondernemend Natuurnetwerk Brabant) wordt gewerkt met vaste percentages voor de 'afwaardering' van grond, omdat er zowel bij deze onderdelen bij de subsidieverlening geen sprake is van realisatie van natuurtypen conform index natuur en landschap.

Is het subsidiebedrag gebonden aan een maximum?

Er geldt een maximale subsidie voor de functiewijziging van grond. Die bedraagt voor het provinciaal deel van het NNN 50% van de huidige marktwaarde en voor het rijksdeel van het NNN is het maximum 85%. Daarnaast geldt ook een maximum voor de getaxeerde waarde van 150% van de regioprijs, zijnde € 95.000, conform bijlage 5 van de subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant.

Hoe wordt het subsidiebedrag voor functiewijziging berekend?

Het subsidiebedrag wordt berekend door de huidige taxatiewaarde (vóór de functiewijziging te verminderen met de toekomstige taxatiewaarde (na de functiewijziging), tot een maximum van 85%/50% van de marktwaarde vóór de functiewijziging.

Welke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de marktwaarde?

De taxateurs krijgen van Groen Ontwikkelfonds Brabant de opdracht om de marktwaarde van percelen te bepalen waarbij ze rekening houden met de ligging, de toekomstige ecologische en hydrologische inrichtingsmaatregelen, de beperkingen die via de nog te vestigen Kwalitatieve Verplichting worden vastgelegd, het bestemmingsplan en andere relevante factoren.

Waarom is de ligging van een perceel medebepalend voor de marktwaarde van natuurgrond? Natuur is toch natuur?

De ligging of de locatie kan op verschillende manieren invloed hebben op de marktwaarde van grond met een bepaald natuurbeheertype. Bijvoorbeeld: grasland op kleigrond is productiever dan grasland op zandgrond en voor een agrariër wordt de waarde van grond vooral bepaald door de oogst die het perceel zal opbrengen. Ook bij natuurgrond. De grondwaterstand is ook van invloed. Daarbij wordt de taxateur gevraagd uit te gaan van grondwaterstanden die beoogd zijn op het natuurperceel. Verder houdt de taxateur rekening met de vorm van het perceel, de bereikbaarheid van het perceel en met andere factoren die van invloed zijn op de vraag naar dit soort natuurpercelen.

Hoe weet de taxateur wat de grondwaterstand gaat worden?

Groen Ontwikkelfonds Brabant zal bij de taxatieopdracht informatie meegeven over eventuele veranderingen in de grondwaterstand, voor zover dat bekend is. De initiatiefnemer moet zich hier uiteraard ook zelf een beeld van vormen, want dat is ook belangrijk bij het bepalen van de natuurambitie.

Met welke bestemming in het bestemmingsplan houdt een taxateur rekening bij de waardebeoordeling van natuur?

De taxateur houdt er bij het bepalen van de marktwaarde van de natuurgrond rekening mee dat de (eventuele) agrarische bestemming van het perceel zal veranderen in de toekomst. Na de realisatie van de natuur zal het bestemmingsplan veranderen naar de bestemming “Natuur” of “Bos”. Al kan dat enige tijd duren voordat de bestemming door de gemeente is aangepast. Gemeenten toetsen alleen bij het herzien van bestemmingsplannen aan de (interim) Omgevingsverordening. Daarin staat het Natuurnetwerk Brabant aangegeven. Het verschilt per gemeente en soms per natuurtype hoe de aanduiding in het bestemmingsplan precies wordt opgenomen.

Hoe weet een taxateur wat wordt bedoeld met de natuurbeheertypen die gerealiseerd gaan worden?

Alle taxateurs hanteren de definities van de verschillende natuurbeheertypen, zoals uitgewerkt is in de Index Natuur en Landschap en die alle Provincies gebruiken. Deze is hier te vinden: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/>. Wij hebben voor de taxateurs deze informatie aangevuld met voorbeelden van gebieden in Brabant waar dit type voor komt, inclusief foto's. Zo kunnen de taxateurs zelf bekijken wat er bedoeld wordt met bijvoorbeeld N12.05 kruiden- en faunarijke akker. Ook voorzien we de taxateurs van informatie over de kwalitatieve verplichting. Bij sommige natuurbeheertypen is namelijk in bepaalde gevallen een beperkte hoeveelheid bemesting of beweiding mogelijk en bij andere natuurbeheertypen niet.

Wat als ik nog niet weet welk natuurbeheertype ik wil realiseren?

Bij het aanvragen van de taxatie dient u het beoogde natuurbeheertype aan te geven. Op de ambitiekaart ([Groen Ontwikkelfonds Brabant](#)) staat aangegeven welk natuurtype door de provincie beoogd wordt. Wij raden u aan om contact op te nemen met de Werkenheid Natuurnetwerk Brabant om na te gaan welke natuurbeheertypen realistisch zijn op de beoogde plek. Met hulp van de adviseur maakt u de keuze voor een bepaald natuurbeheertype. Wanneer dat afwijkt van de ambitiekaart dient u dit wel te onderbouwen in uw aanvraag. Daarna wordt de waarde van het perceel bepaald met het uitgangspunt dat het door u gekozen natuurbeheertype wordt gerealiseerd.

Wat als er op de ambitiekaart staat dat het om een ‘zoekgebied’ gaat?

Een ‘zoekgebied’ bevat meestal meerdere mogelijke natuurambitietypen. U kiest zelf welk(e) type(n) daarvan u op uw grond gaat realiseren. De Werkenheid Natuurnetwerk Brabant kan u daarbij assisteren. Vervolgens geeft u op het taxatieformulier aan wat u voor ogen heeft en op basis daarvan bepaalt de taxateur de marktwaarde van de grond in de huidige staat en met het uitgangspunt van het beoogd natuurbeheertype.

Wat als ik meerdere natuurbeheertypes op het perceel wil realiseren?

Dan vragen wij u om een kaartje aan te leveren waar duidelijk op te zien is waar u welke natuurbeheertypes voor ogen heeft.

Specifieke situaties

Hoe gaat de taxateur om met bos? Er is nogal een verschil tussen net aangeplant bos en een volwassen bos.

Bij een taxatie om de hoogte van het subsidiebedrag te bepalen, gaat de taxateur uit van de fictie dat het perceel onlangs is aangeplant. De taxateur houdt er dus rekening mee dat het nog geen volgroeid bos is.

Ik wil landschapselementen aanleggen op mijn natuurperceel. Houdt de taxateur rekening met de waardevermindering door deze landschapselementen?

Dat ligt aan het natuurbeheertype dat u wilt realiseren. Bij de waardebepaling van beoogd N12.02 kruiden- en faunarijk grasland gaat de taxateur ervan uit dat op 5% van de oppervlakte landschapselementen aangelegd zullen worden, zoals als minimum in de subsidieregeling is opgenomen voor het verstrekken van inrichtingssubsidie. Welke elementen er dan komen en waar precies, daar houdt de taxateur geen rekening mee omdat de waardeverschillen die daardoor ontstaan marginaal zijn.

Bij de overige natuurbeheertypen houdt de taxateur geen rekening met het al dan niet aanleggen van landschapselementen voor het bepalen van de marktwaarde van het natuurperceel. Het beoogde gebruik en natuurbeheertype is dan meer bepalend voor de marktwaarde dan de landschapselementen.

Het duurt een aantal jaren voordat de grond verschraald is. Hoe gaat de taxateur daar mee om?

De taxatie gaat uit van de situatie dat er enkele jaren verschralingsbeheer is uitgevoerd (conform de Kwalitatieve Verplichting). De verschraling van kleigrond zal minder snel gaan dan van zandgrond. Dat betekent ook dat grond met een langere fase van hogere gewasopbrengsten in de regel een wat hogere marktwaarde zal hebben.

Waarom is de marktwaarde van natuur niet lager als ik het type N12.02 kruiden- en faunarijk grasland helemaal niet ga bemesten?

In de model kwalitatieve verplichting voor natuurbeheertype N12.02 kruiden- en faunarijke grasland staat dat maximaal 7 ton ruige mest per hectare per jaar is toegestaan als dat nodig is voor het op peil houden van waardevolle kruiden en het bodemleven. U hoeft de mest uiteraard niet aan te brengen als dat niet nodig is. Als u uw grond weer verkoopt, zal wat in de kwalitatieve verplichting staat ook weer van invloed zijn op de verkoopprijs. Groen Ontwikkelfonds Brabant moet bij het verlenen van subsidie uitgaan van de marktwaarde.

Ik wil wel vochtig hooiland ontwikkelen op mijn perceel, maar weet niet of dat haalbaar is. Wat betekent dit voor de waardebepaling?

Voordat u de waardebepaling aanvraagt gaat u na of vochtig hooiland haalbaar is. Daarbij kunt u advies vragen aan de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant. Als u een keus heeft

gemaakt, dan vraagt u de taxatie aan met daarin het natuurbeheertype dat u voor ogen heeft.

Uw uiteindelijke plan wordt beoordeeld door de Adviescommissie Realisering Natuurnetwerk Brabant. Als u een beschikking krijgt voor de functieverandering naar vochtig hooiland, dan wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd voor vochtig hooiland en ontvangt u subsidie die gebaseerd is op de marktwaarde van dit perceel als vochtig hooiland (maximaal 85% van de huidige marktwaarde). Als later blijkt dat de ontwikkeling van bepaalde planten niet blijkt te lukken, dan kunt u dat na 10 jaar bij de evaluatie van de kwalitatieve verplichting bespreken. Dat heeft geen invloed op het ontvangen subsidiebedrag. Als de Adviescommissie Realisering Natuurnetwerk Brabant uw ingediende plan voor vochtig hooiland niet haalbaar acht, dan kunt u een nieuwe subsidieaanvraag doen, met een nieuwe waardebepaling voor een ander natuurbeheertype.

Wat als ik er na de subsidieverlening, maar vóór de subsidievaststelling, achter kom dat het beschikte natuurtype, niet gerealiseerd kan worden of toch een ander natuurtype wil realiseren. Wat betekent dit voor de waardebepaling?

Stel dat in uw beschikking vochtig hooiland is opgenomen, maar u tijdens de inrichtingsfase genoodzaakt bent voor een ander natuurtype te kiezen, bijv kruiden- en faunarijk grasland of bos, dan zal u dat eerst voor moeten leggen aan Groen Ontwikkelfonds Brabant. Als Groen Ontwikkelfonds Brabant daarmee akkoord gaat, dient er een herziene beschikking gemaakt te worden, gebaseerd op het nieuwe natuurtype. Dit kan dan invloed hebben op het beschikte subsidiebedrag. Mocht de kwalitatieve verplichting reeds gevestigd zijn, dan dient deze ook aangepast te worden.