

Functieverandering van agrarische of fiscale valkuil?

Pieter Noordanus

Agrarisch ondernemer Henk is 55 jaar en heeft een agrarisch bedrijf in het midden van Nederland. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er bijna niet door de beperkte milieuvergunning en het verouderde bestemmingsplan. Een bedrijfsopvolger ontbreekt. Ondanks de recente opleving in de agrarische sector is het bedrijf van Henk over vijf jaar niet meer rendabel genoeg om in zijn levensonderhoud te voorzien. Boer Henk staat voor een lastig dilemma: doorgaan tot de pensioenleeftijd is bereikt of iets anders ondernemen op zijn grond om de waarde van zijn onroerende zaak te verhogen.

In mijn praktijk als rentmeester is bovenstaand voorbeeld eerder regelmaat dan uitzondering. Steeds meer rentmeesters binnen de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters begeleiden en adviseren als een soort procesmanager het traject om bedrijfslocaties met vaak een agrarische bestemming om te vormen naar een nieuwe (neven)bestemming. Naast de gebruikelijke planologische beslommingen die dit soort projecten met zich mee brengen, dreigen belastingtechnische effecten het meeste roet in het eten te gooien.

Veel Nederlandse agrarische gebieden kenmerken zich nog steeds door kleinschaligheid. Een groot deel van deze gebieden bevindt zich in de provincies Gelderland, Utrecht, Limburg en Brabant. Boerenbedrijven liggen daar dicht op elkaar en hebben vaak veel staloppervlak. Ruimte om uit te breiden is er niet en opvolging is door de beperkte bedrijfsomvang vaak oninteressant. Veel boeren zoeken hierdoor naar nieuwe kansen op hun bedrijfslocatie. Voor deze grondeigenaren bestaan er diverse regelingen om landschappelijke en economische achteruitgang van deze gebieden te voorkomen.

De regeling 'functieverandering vrijkomende agrarische bedrijfslocaties', ook wel 'Ruimte voor Ruimte genoemd', is één van die regelingen en heeft tot doel een zo groot mogelijke oppervlakte aan overbodige bedrijfsgebouwen te slopen. Om dit verlies te compenseren, mogen er op de oude bedrijfslocatie (of soms ook elders) één of meerdere extra woningen gebouwd worden. Bij deze regeling is het naar gelang het beleid van de gemeente, ook mogelijk om gebouwen een andere bestemming te geven. Hierbij kan gedacht worden aan het omvormen van een agrarische onderneming naar een kantoor of recreatieve voorziening.

De nieuwe landgoederenregeling, ook wel de 'Rood voor Groen regeling', is een tweede regeling. Hierbij moet een grondbezitter minimaal vijf tot tien hectare landbouwgrond tot zijn beschikking hebben die kan worden omgevormd tot nieuwe natuur. Daarnaast wordt door de gemeente ook vaak de agrarische milieuvergunning doorgehaald. In ruil hiervoor

wordt, naar gelang het beleid van de gemeente, bouwruimte verkregen voor bijvoorbeeld een landhuis.

Het veranderen van een agrarisch bedrijf naar één van bovengenoemde mogelijkheden gaat vaak niet zonder slag of stoot. Het van functie veranderde bedrijf in spé moet aan een ruim pakket van eisen voldoen. Daarnaast moet het in het 'beleid' passen. Een beleid waarbij overeenstemming moet zijn tussen de gemeente, de provincie en het rijk en soms ook nog het reconstructieplan. In de praktijk kan het tegenvallen in hoeverre deze partijen het eens kunnen worden over het beleid in een bepaald gebied. Een positief signaal is, dat diverse gemeenten op dit moment een regionaal beleid vaststellen om stoppende agrariërs nieuwe kansen in het buitengebied te bieden.

Stappenplan

De mogelijk te ondernemen stappen bij het omvormen van een agrarisch bedrijf naar een alternatieve bestemming:

1. agrarisch ondernemer zoekt nieuwe kansen voor het agrarische bedrijf en benadert een rentmeester of andere specialist
2. inventarisatie van de persoonlijke situatie op fiscaal en planologisch gebied
3. afstemmen werkzaamheden en tijdsplan
4. quickscan: planologische haalbaarheid en fiscale haalbaarheid
5. eventuele staking van de onderneming
6. ontwikkeling landschapsschets en ruimtelijke invulling
7. afstemming gemeente en overige lagere overheden
8. indienen principeverzoek aan College van B&W
9. afwachten besluit College van B&W
10. besluit College van B&W
11. opstarten en begeleiden: aanvraag regelingen, bestemmingsplanprocedure, overleg met ander belanghebbende(n), taxatie
12. aanvragen van verschillende offertes, zoals: sloop, beplanting, grondwerk, bouw en bodemonderzoek en flora en fauna onderzoek
13. afronden procedures
14. verkoop, bemiddeling, zelfrealisatie
15. begeleiding technische realisatie, directie voeren over omvormingswerkzaamheden, fysieke uitvoering
16. afronding, nazorg en beheer

P. Noordanus is als rentmeester aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en werkzaam voor Noordanus & Van Driesten rentmeesters BV