

# Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 23

# NSW-landgoederen

Waardepeildatum 1 januari 2025



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

## Colofon

Taxatiewijzer NSW-landgoederen, waardepeildatum 1 januari 2025

Deze taxatiewijzer is een uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2025

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit verbod betreft tevens de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitgevers en samenstellers verklaren dat deze uitgave op zorgvuldige wijze en naar beste weten is samengesteld, evenwel kunnen uitgever en samenstellers op geen enkele wijze instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Uitgever en samenstellers aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van handelingen en / of beslissingen die gebaseerd zijn op de in deze uitgave opgenomen informatie. Gebruikers van de in deze uitgave opgenomen informatie wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar tevens af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te allen tijde te controleren.

## Voorwoord

Voor u ligt de landelijke Taxatiewijzer NSW-landgoederen naar waardepeildatum 1 januari 2025. Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Riemeijer Vastgoed Consultancy B.V., Arcadis Nederland BV (Arcadis), Belasting Samenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU), Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente) en de taxatiebedrijven xxlnc Belastingen, Invast Hotels, Van Ameyde Waarderingen, RS Real Estate Solutions, Thorbecke en Wiberg Taxaties.

## Wijzigingen ten opzichte van Taxatiewijzer 2024

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer NSW-landgoederen, waardepeildatum 1 januari 2024, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
Gehele document		Aangepast waardepeildatum 1-1-2024 naar 1-1-2025
Voorwoord		Geen
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Geen
2	De rangschikking van een landgoed onder de Natuurschoonwet 1928	Geen
3	De waardebepaling van een onroerende zaak op een NSW-landgoed	Geen
4	Instandhouding van het object	Geen
5	Uitvoering taxatie	Geen
6	Jurisprudentie en actualiteiten	Geen
7	Grond	Geen
8	Taxatieverslag	Geen
Bijlage 1	Bronnen	Geactualiseerd
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen
Bijlage 3	Ledenbrief	Geen
Bijlage 4	Samenvatting Evaluatie rapport Natuurschoonwet 1928	Geen
Bijlage 5	Natuurschoonwet 1928	Geen
Bijlage 6	Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928	Geen
Bijlage 7	Diverse publicaties Ministerie van EZ	Geen
Bijlage 8	Overzicht gerangschikte landgoederen	Geen

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
Bijlage 9	Overzicht van woningen uit IWOZ met NSW of Natuurschoonwet in de advertentietekst	Geactualiseerd
Bijlage 10	Wijzigingen Natuurschoonwet (NSW) 1928 per 1 januari 2021	Geen
	Rekenmodel in Excel	Geactualiseerd, zie Exceldocumten (eerste tabblad) voor doorgevoerde wijzigingen.

# Inhoudsopgave

<b>COLOFON</b> .....	<b>2</b>
<b>VOORWOORD</b> .....	<b>3</b>
<b>WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN TAXATIEWIJZER 2024</b> .....	<b>4</b>
<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>6</b>
<b>1. STREKKING VAN DEZE TAXATIEWIJZER</b> .....	<b>8</b>
1.1 Algemeen .....	8
1.2 Regelgeving en jurisprudentie .....	8
1.3 Wijzigingen en uitgangspunten .....	9
<b>Uitgangspunten methode vanaf 2016:</b> .....	10
1.4 Samenvatting .....	11
<b>Werkwijze vanaf 1 januari 2016</b> .....	11
<b>2. DE RANGSCHIKKING VAN EEN LANDGOED ONDER DE NATUURSCHOONWET 1928</b> .....	<b>12</b>
2.1 Algemeen .....	12
2.2 Voorwaarden voor rangschikking onder de NSW 1928 .....	12
<b>Eisen die gesteld worden aan de verschillende vormen landgoederen</b> .....	13
2.3 Historische buitenplaatsen .....	15
<b>3. DE WAARDEBEPALING VAN EEN ONROERENDE ZAAK OP EEN NSW-LANDGOED</b> .....	<b>17</b>
3.1 Inleiding .....	17
3.2 Waardebegrippen en taxatiemethode .....	17
3.3 Uitzondering voor onroerende zaken gelegen op een NSW-landgoed .....	18
3.4 Gebouwd en ongebouwd .....	19
<b>Gebouwde eigendommen</b> .....	19
<b>Ongebouwde eigendommen</b> .....	19
<b>Hoe te handelen in de praktijk</b> .....	20
3.5 Invloeden op de woningwaarde .....	21
3.7 Beschrijving van het marktniveau .....	22
3.6 Waarde effect van Rijksmonumentale status .....	23
3.8 Kengetallen voor het waarderen van de gronden .....	24
<b>4. INSTANDHOUDING VAN HET OBJECT</b> .....	<b>26</b>
4.1 Verplichting tot instandhouding .....	26
4.2 De beperking van bouw / verbouw .....	26
4.3 Bezitseis .....	27
4.4 In stand houden van de gronden .....	27
4.5 Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....	28
<b>5. UITVOERING TAXATIE</b> .....	<b>30</b>
5.1 Stappenplan .....	30
5.2 Waardering courante niet-woning .....	32
5.3 Objectkenmerken en situatieschets .....	33
5.4 Berekening instandhoudingslast .....	35
5.5 Waardering Historische buitenplaatsen .....	46
<b>6. JURISPRUDENTIE</b> .....	<b>48</b>

6.1	Enkele uitspraken (reguliere jurisprudentie) .....	48
6.2	Jurisprudentie die heeft geleid tot berekening instandhoudingsfactor.....	57
<b>7.</b>	<b>GROND .....</b>	<b>59</b>
<b>8.</b>	<b>TAXATIEVERSLAG .....</b>	<b>60</b>
	<b>BIJLAGE 1 - BRONNEN .....</b>	<b>61</b>
	<b>BIJLAGE 2 - VERKLARENDE WOORDENLIJST.....</b>	<b>62</b>
	<b>BIJLAGE 3 - TEKST LEDENBRIEF VNG .....</b>	<b>64</b>
	<b>BIJLAGE 4 - BELEIDSEVALUATIE NATUURSCHOONWET 1928 .....</b>	<b>67</b>
	<b>BIJLAGE 5 - NATUURSCHOONWET 1928.....</b>	<b>77</b>
	<b>BIJLAGE 6 - RANGSCHIKKINGSBESLUIT NATUURSCHOONWET 1928 .....</b>	<b>87</b>
	<b>BIJLAGE 7 - DIVERSE PUBLICATIES MINISTERIE VAN EZ .....</b>	<b>95</b>
	<b>BIJLAGE 8 - OVERZICHT GERANGSCHIKTE LANDGOEDEREN .....</b>	<b>96</b>
	<b>BIJLAGE 9 – LIJST VAN NSW-OBJECTEN UIT IWOZ .....</b>	<b>97</b>
	<b>BIJLAGE 10 – WIJZIGINGEN NATUURSCHOONWET (NSW) 1928 PER 1-1-2021 .....</b>	<b>99</b>

# 1. Strekking van deze taxatiewijzer

## 1.1 Algemeen

In Nederland zijn veel landgoederen met een historisch karakter gelegen. Dergelijke landgoederen bestaan veelal voor een groot deel uit natuurschoon. Om dit natuurschoon te behouden, is de Natuurschoonwet 1928 (NSW 1928) in het leven geroepen. Op grond van de NSW 1928 kan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de erfpachter een landgoed laten rangschikken. Deze wet faciliteert de genoemde belanghebbenden met fiscale voordelen, om zo de duurzame instandhouding van landgoederen mogelijk te maken.

Vanwege de complexiteit van de regelgeving en de bijzondere aard van NSW-landgoederen is ervoor gekozen een taxatiewijzer met landelijke werking op te stellen. Deze wijzer is bedoeld om NSW-objecten in het kader van de wet WOZ op juiste wijze te waarderen. In de taxatiewijzer wordt de systematiek van het waarderen van NSW-landgoederen uitgelegd, maar zijn geen kengetallen voor het waarderen opgenomen. De reden hiervoor ligt in het feit dat de waardering van de opstallen met hun ondergrond afhankelijk zijn van de plaatselijke en/of regionale markt.

In deze taxatiewijzer wordt eerst de rangschikking van landgoederen onder de NSW 1928 behandeld. De wijzigingen van de Natuurschoonwet 1928 en het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 per 1 juni 2007 zijn volledig verwerkt. Vervolgens wordt ingegaan op de waardebepaling van onroerende zaken op een NSW-landgoed.

## 1.2 Regelgeving en jurisprudentie

In deze paragraaf geven wij een beknopt overzicht van relevante ontwikkelingen in regelgeving en jurisprudentie. De beschreven ontwikkelingen zijn meegenomen bij de herziening van deze taxatiewijzer.

### **Nieuw Rangschikkingsbesluit**

Op 10 december 2007 is het nieuwe Rangschikkingsbesluit in werking getreden. Als gevolg van dit besluit is het samenvoegen van gronden van verschillende eigenaren niet langer zonder meer mogelijk. Hierdoor zijn bepaalde samenvoegingen van landgoederen niet meer mogelijk en zijn bestaande rangschikkingen vervallen.

### **Hoge Raad, arrest van 25 april 2008**

Dit arrest geeft aan dat de berekening van de instandhoudingsfactoren op een andere wijze moet worden uitgevoerd. Het bevestigt een uitspraak uit 2004 (met wpd 1 januari 1999). Tijdens deze waardepeildatum was het vorige Rangschikkingsbesluit nog geldig. Een belangrijk gevolg van het arrest is dat de instandhoudingsfactor **per WOZ-object** moet worden berekend en **niet langer per landgoed**. Dit arrest wordt niet door iedereen op dezelfde wijze uitgelegd. Er blijft discussie over de wijze waarop het waardedrukkende effect van de instandhoudingsverplichting moet worden berekend. Alleen over de gebouwen of ook over de grond? Het volgende arrest geeft hierover duidelijkheid.

### **Gerechtshof 's-Hertogenbosch, arrest van 24 april 2009**

Ten aanzien van de instandhoudingsfactor ongebouwd geeft het Gerechtshof 's-Hertogenbosch aan dat tot een gebouwd eigendom ook de ondergrond van de opstallen moet worden gerekend. De Hoge Raad concludeert tot afwijzing op grond van artikel 81 Wet RO, omdat er geen rechtsvraag te beantwoorden is in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

### **Hoge Raad, arrest van 5 februari 2010**

In dit arrest wordt de uitspraak van Gerechtshof 's-Hertogenbosch bevestigd.

### **Rechtbank Gelderland**

In november 2015 doet deze rechtbank inzake twee procedures uitspraak. In deze uitspraken:

- bevestigt de rechtbank dat de instandhoudingslasten die toe te rekenen zijn aan de ongebouwde eigendommen op het NSW-landgoed en die vrijgesteld zijn van WOZ-waardering, niet moeten worden meegerekend bij het bepalen van de waardedruk die op de woning rust.
- Een woning die onderdeel uitmaakt van een NSW-landgoed zal een hogere waardedruk ervaren dan alleen de instandhoudingslasten die aan de woning zijn toe te rekenen. De rechtbank is van oordeel dat deze extra waardedruk, die komt bovenop de waardedruk voor de instandhoudingslasten van de woning, ook dient te worden meegerekend bij het bepalen van de bestemmingswaarde.

De rechtbank ziet aanleiding om de bestemmingswaarde van de objecten te bepalen door als NSW-korting twee soorten waardedruk in mindering te brengen, namelijk enerzijds de waardedruk als gevolg van de instandhoudingsverplichting van de woning en anderzijds de waardedruk van algemenere aard als gevolg van de omstandigheid dat de woning op een NSW-landgoed ligt.

- De bestemmingswaarde (NSW-korting) is alleen van toepassing op woningen en op gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan een woning.

## **1.3 Wijzigingen en uitgangspunten**

De nieuwe jurisprudentie van november 2015 is aanleiding om duidelijker handen en voeten te geven aan de berekening van de instandhoudingsfactor (NSW-korting). De uitspraken geven nadrukkelijk aan dat er alleen rekening gehouden moet worden met de last die veroorzaakt wordt door de instandhouding van de woning, verhoogd met een extra last veroorzaakt door de ligging van de woning op een NSW-landgoed. De rechtbank geeft aan dat de Hoge Raad in het arrest van 2008 hiervoor ruimte geeft. De Hoge Raad geeft in het arrest van 2008 geen oordeel over de hoogte van deze extra last.

De rechtbank geeft in haar uitspraak wel een aanzet voor de hoogte van deze extra last en geeft ook aan dat openstelling hierop van invloed is. Er moet worden uitgegaan dat de waardedruk die het gevolg is van ligging op een NSW-landgoed, voor meerdere woningen op hetzelfde landgoed gelijk gesteld wordt.

In de taxatiewijzers t/m 2011 werd de wijze van berekenen van een instandhoudingsfactor gebouwd en ongebouwd gebaseerd op basis van verschillende min of meer vaste factoren voor diverse soorten grondgebruik. Deze factoren waren afgeleid uit jurisprudentie. Deze factoren zijn in destijds tot een gebruikelijke norm verheven.

Vanaf 2012 tot en met 2015 is er in de taxatiewijzer een methode beschreven gebaseerd op de volgende beginselen:

1. Wet WOZ:

- De WOZ-objectafbakening vormt het uitgangspunt;
- De algemene vrijstelling voor bedrijfsmatig geëxploiteerde agrarische gronden en bossen / natuurterreinen;

2. NSW-1928

Bij een rangschikking worden de grond en de opstal(len) onlosmakelijk als één NSW-landgoed gezien. In het kader van Wet WOZ moet aan dit principe recht gedaan worden.

3. Arrest Hoge Raad:

- De NSW 1928 kent voor een landgoed een afbakening conform de gronden en gebouwen zoals vermeld op de aanvraag. Een WOZ afbakening kent vervolgens eigen criteria. Het arrest van de Hoge Raad gaf hier (mogelijk) een eigen invulling aan.

### **Uitgangspunten methode vanaf 2016:**

- De WOZ objectafbakening vormt het uitgangspunt.
- Voor woningen en de gebouwde onderdelen die dienstbaar zijn aan de woning geldt de bestemmingswaarde.
- In de bestemmingswaardeaftrek (NSW-korting) zitten 2 onderdelen, te weten; de instandhoudingsverplichting en de extra waardedruk vanwege de ligging op een NSW-landgoed.
- In de waarde van de woning komen tot uitdrukking; de bouwkundige staat, mogelijk een waarde effect door monumentenstatus, ligging en eventuele beperkende voorwaarden van het bestemmingsplan.
- De waardedruk vanwege de ligging op een NSW-landgoed komt tot uitdrukking in:
  - wel, gedeeltelijk of niet opengesteld;
  - de gebruik- en bezitsbeperkende NSW-vereisten.

## 1.4 Samenvatting

### Werkwijze vanaf 1 januari 2016

Er wordt een instandhoudingsfactor berekend op basis van:

- een factor voor de woning  
deze is gebaseerd op bouwjaarklassen en de aanwezigheid van weinig/gemiddeld of veel bouwkundige elementen;
- een extra waardedruk  
deze is gebaseerd op:
  - NSW beperkende last  
Hiermee wordt bedoeld; de generieke NSW instandhoudingslast. De last die egaal op alle panden drukt wegens de inspanningen van de eigenaar om deze panden in stand en gerangschikt te houden
  - Bezitseis in combinatie met de openstellingslast  
Hiermee wordt bedoeld; de lasten van openstelling en bezitseis. De extra last die een gevolg is van openstelling en de cumulatieve last van de bezitseis.

Zie ook § 5.4.

## 2. De rangschikking van een landgoed onder de Natuurschoonwet 1928

### 2.1 Algemeen

De eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed kan een verzoek indienen om dit landgoed te rangschikken onder de NSW 1928. Indien een dergelijk verzoek wordt gehonoreerd, kan gebruik worden gemaakt van fiscale faciliteiten die een tegemoetkoming vormen om het landgoed als zodanig in stand te houden. Deze faciliteiten kunnen betrekking hebben op:

- Successierecht;
- Schenkingsrecht;
- Recht van overgang;
- Onroerende zaakbelastingen;
- Overdrachtsbelasting;
- Inkomstenbelasting;
- Vennootschapsbelasting.

Voor de drie eerstgenoemde belastingen werden al extra fiscale faciliteiten verleend als het landgoed is opengesteld voor het publiek. Per januari 2012 geldt dit nu ook voor de waardering in het kader van de Wet WOZ.

Elke onroerende zaak moet als landgoed afzonderlijk aan alle voorwaarden van rangschikking voldoen. Gezamenlijke rangschikking is alleen nog mogelijk in de vorm van een aanleunrangschikking of samenwerkingsrangschikking om op deze manier te kunnen voldoen aan de minimale oppervlakte-eis van 5 hectare.

Indien een landgoed voor rangschikking onder de NSW 1928 in aanmerking komt, dient de eigenaar ervan een "Aanvraag Rangschikking als landgoed" in te dienen bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken (EZ), te Roermond.

### 2.2 Voorwaarden voor rangschikking onder de NSW 1928

Een landgoed dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen alvorens als een NSW-landgoed te kunnen worden gerangschikt. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het nieuwe Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, dat met ingang van 1 juni 2007 is gaan gelden. (zie bijlage 5) De voorwaarden hebben betrekking op:

- de grootte van het geheel;
- de aanwezigheid van houtopstanden;
- het gebruik van de grond van het landgoed;
- de opstallen die op het landgoed aanwezig zijn;
- de openstelling van het landgoed.

Als gevolg van het nieuwe Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 is sprake van verschillende vormen landgoederen. De volgende landgoederen kunnen worden onderscheiden:

1. Zelfstandig landgoed
2. Landgoed groter dan 1 hectare en kleiner dan 5 hectare (samenwerking)

3. Landgoed groter dan 1 hectare en kleiner dan 5 hectare (aanleun)
4. Landgoed van 1 hectare of kleiner (aanleun)
5. Historische buitenplaats

Indien het landgoed onder de NSW 1928 kan worden gerangschikt en daartoe een aanvraag is ingediend, zal het Ministerie van EZ een beschikking afgeven.

Op de site <https://www.rvo.nl/onderwerpen/nsw#overzicht-opengestelde-nsw-landgoederen> is een lijst opgenomen met opengestelde NSW-landgoederen.

Eind 2011 is het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ aangevuld met een regeling voor NSW-landgoederen. Op grond van deze aanvulling is de Dienst Regelingen verplicht om aan gemeenten informatie te verstrekken die van belang is voor de waardevaststelling en de waardebeoordeling. In de toelichting bij deze wijziging is aangegeven dat het wenselijk is dat gemeenten door de Dienst Regelingen worden geïnformeerd over de indiening en beslissing op aanvragen. Dat geldt ook voor de intrekking van verleende verzoeken. Wat de waardevaststelling betreft kan bij geschillen een beroep worden gedaan op de tekeningen die bij de Dienst Regelingen beschikbaar zijn. Deze tekeningen geven bijvoorbeeld de aanwending van de gronden van een NSW-landgoed aan. Nadere informatie over afspraken tussen VNG en de Dienst Regelingen zijn te vinden op [www.vng.nl](http://www.vng.nl) en [www.wozinformatie.nl](http://www.wozinformatie.nl).

### Eisen die gesteld worden aan de verschillende vormen landgoederen

Als gevolg van het nieuwe Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 is sprake van verschillende vormen landgoederen. Samengevat worden globaal de eisen gesteld:

#### 1. Zelfstandig landgoed

- betreft een aaneengesloten gebied van tenminste 5 hectare;
- tenminste 30% van de totale oppervlakte van het landgoed is met houtopstanden (bos) of natuurterreinen bezet, of de oppervlakte van het landgoed is voor tenminste 20% bezet met houtopstanden waarbij de oppervlakte voorts voor tenminste 50% bestaat uit natuurterreinen.
- de opstallen moeten bij het karakter van het landgoed passen;
- het gebruik mag het natuurschoon/landgoed niet schaden.

#### 2. Landgoed groter dan 1 hectare en kleiner dan 5 hectare (samenwerking)

- twee landgoederen zijn afzonderlijk tussen 1 en 5 hectare groot en vormen samen een aaneengesloten gebied van tenminste 5 hectare;
- er bestaat een nauwe historische band tussen beide landgoederen;
- voor beide landgoederen geldt dat tenminste 30% van de totale oppervlakte van het landgoed is met houtopstanden (bos) of natuurterreinen bezet, of de oppervlakte van het landgoed is voor tenminste 20% bezet met houtopstanden waarbij de oppervlakte voorts voor tenminste 50% bestaat uit natuurterreinen.
- de opstallen moeten bij het karakter van het landgoed passen;
- het gebruik mag het natuurschoon/landgoed niet schaden.

**3. Landgoed groter dan 1 hectare en kleiner dan 5 hectare (aanleun)**

- het landgoed is tussen 1 en 5 hectare groot;
- het landgoed vormt samen met een al gerangschikt landgoed een aaneengesloten gebied van tenminste 5 hectare;
- er bestaat een nauwe historische band tussen beide landgoederen;
- tenminste 50% van de totale oppervlakte van het landgoed is met houtopstanden (bos) of natuurterreinen bezet. Waarbij voor de toepassing (bepaling) van dit minimale percentage aan houtopstanden en natuurterreinen wel een restrictie is gesteld. Allen de natuurterreinen die zelfstandig of met direct hieraan grenzende houtopstanden, een aaneengesloten oppervlakte hebben van minimaal een halve hectare.
- de opstallen moeten bij het karakter van het landgoed passen;
- het gebruik mag het natuurschoon/landgoed niet schaden.

**4. Landgoed van 1 hectare of kleiner (aanleun)**

- Op het gehele landgoed is een zakelijk recht van erfpacht of vruchtgebruik gevestigd en de hoofdgerechtigde (bloot eigendom) hiervan ligt bij de eigenaar van het aangrenzende landgoed.  
Een eigenaar die de onroerende zaak in volle eigendom heeft kan deze niet (meer) onder de NSW rangschikken als een aanleunlandgoed.
- het landgoed is ten hoogste 1 hectare groot waarop in ieder geval een opstal is gelegen die voor 1940 is gebouwd en na deze datum uiterlijk zijn karakter heeft behouden;
- het landgoed vormt samen met een al gerangschikt landgoed een aaneengesloten gebied van tenminste 5 hectare;
- er bestaat een nauwe historische band tussen beide landgoederen;
- de opstallen moeten bij het karakter van het landgoed passen;
- het gebruik mag het natuurschoon/landgoed niet schaden.

**5. Historische buitenplaats**

- betreft een historische buitenplaats van minimaal 1 hectare of een deel daarvan;
- de opstallen maken deel uit van de historische buitenplaats;
- de historische buitenplaats wordt gebruikt als buitenplaats, historische tuin of historisch park.

Voor de taxateur is het belangrijk dat hij het onderscheid tussen de verschillende vormen van NSW-landgoederen kent. Vooral in hoofdstuk 5.1. Ad. 4. wordt het duidelijk waarom kennis hierover van belang is.

Naast de hiervoor beschreven wijzigingen zijn er ook wijzigingen met betrekking tot:

- rangschikken buitenplaatsen;  
gewijzigd bouwjaar.
- rangschikken natuurterreinen;  
nieuwe definitie natuurterrein.
- rangschikken golfbanen;  
minimale eis voor houtopstand van 30% naar 50%.
- rangschikking landbouwterreinen (omzooming);  
meer maatwerk omtrent de eisen van de omzooming.
- rangschikking kampeerterreinen;  
gewijzigde eis.

- terreinen die geen inbreuk maken op het natuurschoon; gewijzigd bouwjaar (aanlegjaar).
- openstelling landgoed; gewijzigde eisen aan wegen/paden die meetellen voor de minimale lengte en aanvullende eisen die aan de openstellen mogen worden toegevoegd.
- diverse andere regels m.b.t.:
  - landgoederen gelegen in het buitenland.
  - de iedere 10-jaar voorkomende ophoging van het bouwjaar van gebouwen die na genoemde datum (1-1-1940) zijn gebouwd en sindsdien hun uiterlijke schoon hebben behouden.
  - openstelling geldt alleen voor wandelaars.
  - openstellen bij aanleun- en samenwerkingslandgoederen.
  - het overgangsrecht.

## 2.3 Historische buitenplaatsen

Kastelen en buitenplaatsen hebben een grote rol gespeeld bij de vorming en inrichting van het Nederlandse cultuurlandschap. In de middeleeuwen waren er ruim 2700 kastelen en vanaf de 16<sup>de</sup> eeuw ongeveer 6000 buitenplaatsen. Daar zijn er nog zo'n 550 respectievelijk 600 van over.

Buitenplaatsen bestaan uit een huis met bijgebouwen en een daaromheen aangelegde tuin- of park die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Van oorsprong waren het vaak versterkte huizen of kastelen welke later zijn verfraaid. Maar ook rijke stedelingen uit de Gouden eeuw legden luxe zomerverblijven aan buiten de stad.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hanteert voor de aanwijzing tot een beschermde buitenplaats de volgende definitie:

“Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten.

De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.”

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden..

**De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.**

Door de Erfgoedwet is er voor het eerst één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De nieuwe Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de huidige wetten en regelingen gelden tenminste worden gehandhaafd.

In vrijwel alle gevallen is er sprake van een Rijksmonumentale status van het huis. Naast het gebouwde is ook vaak de historische tuin (of delen ervan) en/of ornamenten, denk hierbij aan tuinmuren, beelden, vijvers, kassen, waterput, duiventil als Rijksmonument aangewezen.

Bij de waardering van historische buitenplaatsen in het kader van de WOZ ontstaat een specifieke situatie. Deze staat beschreven in § 5.1.5.

## 3. De waardebepaling van een onroerende zaak op een NSW-landgoed

### 3.1 Inleiding

Hoofdstuk III van de Wet WOZ heeft betrekking op de waardebepaling van een onroerende zaak. Alvorens aan een onroerende zaak een waarde toe te kunnen kennen, dient een objectafbakening plaats te vinden aan de hand van de in artikel 16 van de Wet WOZ opgenomen objectafbakeningsregels. Vervolgens wordt aan de afgebakende onroerende zaak een waarde toegekend.

### 3.2 Waardebegrippen en taxatiemethode

In artikel 17, lid 5, van de Wet WOZ is een specifieke bepaling opgenomen voor het bepalen van de waarde van een gebouwde eigendom dat tot woning dient en deel uitmaakt van een NSW-landgoed. Daarbij geldt dat gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan de woning geacht worden deel uit te maken van die woning. Voor deze gebouwde eigendommen wordt de waarde bepaald, rekening houdende met een vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Het resultaat is de bestemmingswaarde. De bestemmingswaarde geldt dus **niet** voor gebouwde eigendommen die bijvoorbeeld dienen als bedrijfsruimte.

In beginsel lijkt het een eenvoudig onderscheid. Een deelobject is een woning of niet. Toch is het in de praktijk een stuk lastiger. Op NSW gerangschikte landgoederen staat vaak nog het oude statige landhuis / de havezate / de grote villa. In veel gevallen wordt deze woning niet meer of slechts nog deels bewoond. De reden hiervoor is vaak het feit dat vanwege de erg hoge energiekosten (stookkosten) 'normale' bewoning niet of nauwelijks meer mogelijk is. Ook komt het voor dat de veelal adellijke familie is uitgestorven en/of dat het object in een onverdeelde boedel is terecht gekomen. Feit is dan dat de woning niet meer bewoond wordt maar dat het volgens het bestemmingsplan wel is toegestaan. In een aantal gevallen wordt zo'n woning of een deel ervan verhuurd als kantoor, of is het ingericht als museum, wordt gebruikt als hotel / trainingscentrum / vergaderlocatie. Al met al (deels) gebruikt voor 'niet-woning' activiteiten. De vraag is nu moet voor woonobjecten die een niet-woning gebruik kennen toch de bestemmingswaarde gehanteerd worden.

Het advies vanuit deze taxatiewijzer is om aan te blijven sluiten bij de WOZ beginselen:

#### 1. Waarderen conform het bestemmingsplan.

Indien het wonen nog steeds is toegestaan, dan verdient het aanbeveling om bij de waardering wel rekening te houden met de bestemmingswaarde

#### 2. Waarderen conform de WOZ-ficties (Wet WOZ: artikel 17, lid 2)

- de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak wordt overgedragen (overdrachtsfictie);
- de verkrijger kan de zaak in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

Omdat het object gewaardeerd moet worden alsof het op de markt is aangeboden moet bij de waardering ook beoordeeld worden of vergelijking met de waarde van vergelijkbare verkochte woningen tot een juiste waarde zal leiden.

Bij de behandeling van landgoederen in de vermogensbelasting en het successierecht zijn in de Vaste Commissie voor Financiën vragen gesteld, (handelingen van de Tweede Kamer 1981/1982, 16903, nr. 4 blz. 2) waarop de Minister van Financiën het volgende heeft gesteld:

*“Op vragen vanuit de Vaste Commissie voor Financiën van de Tweede Kamer van de Staten-Generaal lichtte de Minister van Financiën deze bestemmingswaarde nog als volgt toe: De bestemmingswaarde van aangewezen landgoederen bedraagt grosso modo 80% van de waarde in het economische verkeer omdat de waardedrukkende invloed van de instandhoudingsverplichting grosso modo op 20% wordt geschat. Deze 20% is het gemiddelde zoals dat tot stand komt door alle betrokken landgoederen in ogenschouw te nemen. De depreciërende invloed van de instandhoudingsverplichting varieert naar gelang de aard van de gronden waaruit een landgoed bestaat.”*

Met betrekking tot de invloed van het ongebouwde op de bestemmingswaarde werd nog het volgende gesteld:

*“Bestaat het landgoed in overwegende mate uit bos- of natuurgronden en bevindt zich daarop een historische buitenplaats dan drukt de last van de instandhouding zwaarder tot veel zwaarder dan in geval het landgoed in overwegende mate bestaat uit cultuurgronden. In het eerste geval zal de depreciërende invloed op 30 tot 40% kunnen worden geschat, in het laatste geval op 5 tot 10%. Gemiddeld resulteert een depreciërende invloed van 20%.”*

Met betrekking tot de invloed van het gebouwde op de bestemmingswaarde werd door het Gerechtshof 's-Hertogenbosch in de uitspraak van 28 november 2000, nr. 98/01576, Belastingblad 2001, blz. 451, het volgende overwogen:

*“Ervan uitgaande dat bij de waardebeoordeling van een gebouwde eigendom rekening wordt gehouden met alle waardebeoordelende factoren, zoals in het bijzonder de staat van onderhoud en de op de korte, middellange en lange termijn te verwachten onderhouds- en renovatiekosten is er geen aanleiding bij het bepalen van de instandhoudingsverplichting rekening te houden met de staat van onderhoud van de onroerende zaak die tot woning dient. Indien van een andersluidende visie wordt uitgegaan zou twee keer rekening worden gehouden met de last van het onderhoud van de woning, te weten één keer bij het vaststellen van de waarde en één keer bij de herleiding van de waarde van de woning tot de bestemmingswaarde.”*

### 3.3 Uitzondering voor onroerende zaken gelegen op een NSW-landgoed

Bij de waardebeoordeling van onroerende zaken die onderdeel uitmaken van een NSW-landgoed, dient rekening te worden gehouden met de “uitzondering” van artikel 2, lid 1, onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ:

1. Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van:

- b. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden, genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;

Daarnaast moet ook getoetst worden in hoeverre wordt voldaan aan Artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928. Deze stelt als voorwaarden dat:

- a. tenminste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, OF
- b. de oppervlakte van het landgoed voor tenminste 20% is bezet met houtopstanden waarbij de oppervlakte voorts voor tenminste 50% bestaat uit natuurterreinen.

Op grond van bovenstaande "uitzondering" dient de waarde van ongebouwde eigendommen buiten aanmerking te worden gelaten (zie ook hoofdstuk 5.1 Ad. 5.).

De WOZ-waarde heeft daarom alleen betrekking op de gebouwde eigendommen, waaronder begrepen de ondergrond.

### 3.4 Gebouwd en ongebouwd

Om WOZ-object die onder de Natuurschoonwet zijn gerangschikt te taxeren is het belangrijk om helder vast te stellen wat gebouwde eigendommen zijn. Immers alleen gebouwde eigendommen mogen in de waardering betrokken worden. In de praktijk is het niet altijd even gemakkelijk om te bepalen of een (deel)object een gebouw of een ongebouwd eigendom is. In § 3.4.1 en 3.4.2 wordt W.G. van der Ban geciteerd uit zijn boek 'Wet waardering onroerende zaken' uitgegeven door Kluwer.

#### Gebouwde eigendommen

Naast constructies van min of meer duurzame aard die dienen voor het bewaren van zaken of het beschutten van personen of zaken tegen atmosferische invloeden, vallen onder het begrip gebouwd eigendom ook installaties, open inrichtingen, locaties en dergelijke bouwsels of constructies in de open lucht, welke zijn vervaardigd of bestemd voor duurzaam gebruik.

In zijn conclusie bij HR 10 december 1980, nr. 869, BNB 1981/45 (Denekamp) formuleerde A.G. Mok enkele (cumulatieve) vuistregels voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een gebouwd eigendom. Bij een gebouwd eigendom:

- Gaat het om een bouwsel dat naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven waarbij duurzaamheid is op te vatten in de zin van ten minste enkele jaren;
- Heeft dat bouwsel zelfstandige gebruikswaarde;
- En is het bouwsel in het geheel van de desbetreffende onroerende zaak van meer dan ondergeschikte betekenis.

Meer concreet zijn gebouwde eigendommen aan te merken: woningen, fabrieken, opslagtanks, gashouders, cafés, hotels, stallen, schuren, winkels, warenhuizen, kassen en loodsen. Maar ook zwembaden, hoogspanningsmasten, gasafsluiterinstallaties, windmolens, havenkranen, asfaltmenginstallaties, vuurtorens, walradarposten, en loswallen, zijn gebouwde eigendommen.

#### Ongebouwde eigendommen

Ongebouwde eigendommen zijn alle eigendommen die niet als gebouwd worden aangemerkt. In de eerste plaats valt hier onontgonnen en onbebouwde grond onder. Als de grond slechts licht is bewerkt, is het nog steeds een onbebouwd eigendom. Dit volgt uit de beslissing van de Hoge Raad

over een tennisbaan waarvoor de grond ongeveer dertig centimeter was afgegraven waarna een buizendrainage was aangebracht die werd afgedekt met nieuwe grondlagen van zand, slakken en steengruis.

Grond die fungeert als ondergrond van een gebouw of werk, is geen ongebouwd eigendom. Een uitzondering hierop is de ondergrond bij een huurafhankelijk recht van opstal. In dat geval is er sprake van twee afzonderlijke onroerende zaken, de grond en het opstal. Door de objectafbakening waardoor de fictieve scheidslijn op het maaiveld komt te liggen, zal de (feitelijke bebouwde) grond zelfstandig moeten worden beoordeeld en zal daardoor in de meeste gevallen zijn aan te merken als een ongebouwd eigendom.

Als op een stuk grond wordt gebouwd, is volgens de Hoge Raad sprake van een ongebouwd eigendom. Dit volgt uit HR 25 november 1998, nr. 33 944, LJN AA2573 (Amsterdam) waarbij het ging om een appartementencomplex in aanbouw. De toekomstige bewoner van een van de appartementen was met de projectontwikkelaar een koop- en aannemingsovereenkomst aangegaan en had ook al het bijbehorende appartementsrecht verworven. Op 1 januari van het desbetreffende belastingjaar was het appartementencomplex nog niet voltooid en kon het gekochte appartement nog niet worden bewoond. Hof Amsterdam concludeerde dat er sprake was van een gebouwd eigendom. Maar in cassatie concludeerde Hoge Raad dat een opstal in aanbouw niet kan worden aangemerkt als gebouwd eigendom. De grond waarop die opstal wordt gebouwd kan dan ook niet worden aangemerkt als ondergrond van een gebouwd eigendom maar moet worden aangemerkt als een ongebouwd eigendom, te weten een bouwterrein.

Het arrest heeft nogal wat beroering gegeven, temeer omdat de Hoge Raad alleen stelt dat het bouwterrein een ongebouwd eigendom is, zonder aan te geven waarom. Voor de uitleg van de beslissing kan steun worden gevonden bij de vuistregels van Mok. Daarbij geldt mijns inziens dat in het bijzonder niet is voldaan aan de vuistregel van de zelfstandige gebruikswaarde. Het appartementencomplex krijgt immers pas zijn gebruikswaarde als het is voltooid in die zin dat de bouw zover is gevorderd dat het bewoonbaar (of bruikbaar) is. Daarnaast zal, vooral als de bouw net is begonnen, van het al gerealiseerde bouwsel moeten worden gezegd dat het slechts van ondergeschikt betekenis is. Datgene wat er feitelijk staat zal als zodanig niet bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. In het licht van de vuistregels van Mok, is de beslissing van de Hoge Raad wel te plaatsen. Maar het zou prettiger zijn geweest als de Hoge Raad zijn gedachtegang aan het papier had toevertrouwd.

### **Hoe te handelen in de praktijk**

De WOZ-objecten die gelegen zijn op de Natuurschoonwet landgoederen zijn voor het merendeel te verdelen in; woningen (hieronder vallen ook de veelal voormalige landhuizen / kastelen), agrarische objecten en zo nu en dan een courante niet-woning. Slechts in een enkel geval komt er een incurant object op een NSW-landgoed voor.

Bij het waarderen van deze objecten is het bij een aantal deelobjecten niet altijd vanzelfsprekend of er sprake is van een gebouwd of ongebouwd eigendom.

Voorbeelden van deze deelobjecten zijn:

- Verharding
- Mestplaat
- Plaatsilo / Sleufsilos
- Mestsilos van kunststof

- Hekwerk

Bij reguliere taxaties zijn deze deelobjecten veelal deelobjecten die in de taxatie een waarde vertegenwoordigen (zeker bij taxaties van agrarische objecten).

Indien de vuistregels van Mok toegepast worden zal in de meeste gevallen, de tweede en derde regel met 'neen' worden beantwoord, waardoor dan geconcludeerd zal worden dat deze deelobjecten niet in een waardering van een onder de NSW gerangschikt WOZ-object kunnen worden meegenomen.

Zie verder ook de vragen 156, 191 t/m 197 en 351 van de Vraagbaak waardebepaling (vierde druk).

### 3.5 Invloeden op de woningwaarde

Voor een woning op het landgoed moet de waarde in het economische verkeer worden bepaald. Hierbij is het belangrijk te bepalen welke verplichtingen, beperkingen en/of correcties er zijn die op deze waarde een invloed hebben. De waarde wordt bepaald door te vergelijken met marktgegevens (verkoopcijfers) van vergelijkbare woningen. In veel gevallen zullen dit woningen zijn die niet onder de NSW-1928 zijn gerangschikt. Bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer (WEV) voor een woning die is gerangschikt onder de NSW-1928, zijn er drie waarde-invloeden:

1. de **verplichtingen** die leiden tot de instandhoudingslast, zie hiervoor hoofdstuk 0;
2. de **beperkingen** van bouw / verbouw; zie hiervoor § 0.
3. de **correcties** voor de ligging instandhoudingslast; zie hiervoor § 4.3.

**Ad.1** Op de gebouwde objecten (veelal de woning) rust een instandhoudingsverplichting van 25 jaren. Gedurende deze periode moet het object in stand gehouden worden. Met andere woorden je bent verplicht om onderhoud te plegen. Deze verplichting rust niet op "normale" (niet gerangschikte) woningen.

In het extreme doorgeredeneerd, kan gesteld worden dat iedereen tot onderhoud verplicht is. Zodra er een gevaarlijke situatie dreigt te ontstaan kan een gemeente overgaan tot aanschrijving. Het college van Burgemeester en Wethouders geeft aan de eigenaar dan een schriftelijke mededeling waarin hij verplicht wordt voorzieningen te treffen ten aanzien van bijvoorbeeld achterstallig onderhoud. Er is dus een verschil tussen de onderhoudsplicht bij NSW-landgoederen en "normale" woningen. Bij NSW gerangschikte woningen moet onderhoud uitgevoerd worden terwijl bij "normale" woningen pas onderhoud gepleegd moet worden indien er sprake is van een gevaarlijke situatie. Deze gevaarlijke situatie moet dan opgeheven worden (bijvoorbeeld sloop). Dit is bij NSW-landgoederen al helemaal geen optie.

**Ad.2** Een object dat gerangschikt is onder de NSW-1928 kent een aantal beperkingen ten aanzien van bouw en/of verbouw. Deze beperkingen zullen niet bij iedere woning even groot zijn. Kleine woningen veranderen sneller van uiterlijke verschijningsvorm dan grotere woningen en hebben daardoor meer last van deze beperkingen dan grote woningen. De beperkingen zijn vergelijkbaar met woningen die gerangschikt zijn als monument (Rijks-/provinciaal-/gemeentelijk). De eigenaar (zakelijk gerechtigde) heeft niet de vrijheid om binnen het geldende bestemmingsplan en de bouwverordening alle aanpassingen te doen die hij zou willen doen.

Voorbeeld: Als de voorgevel als Rijksmonument is aangeduid dan kan de eigenaar niet zonder toestemming besluiten om de kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen. Een eigenaar van een pand dat deze beperking niet kent mag dit wel. Bij objecten die gerangschikt zijn onder de NSW geldt een soortgelijke beperking.

**Ad. 3** Bij het bepalen van de WEV wordt onder meer rekening gehouden met de veelal gunstige ligging van de woning. De NSW-rangschikking kan echter een waardedrukkend effect op de woning hebben. Indien er sprake is van een (groot) areaal grond, dat vanwege de NSW rangschikking extra instandhoudingskosten vergt en lagere opbrengsten geeft dan die extra instandhoudingskosten, dient rekening gehouden te worden met het waardedrukkend effect van die extra instandhoudingskosten. De NSW woning zal in de markt doorgaans (veel) minder opbrengen dan een volstrekt identieke woningen zonder de NSW-last. Bij de waardering van WOZ-objecten is het gebruikelijk om de waarde in onderdelen te splitsen. Bij woningen is hoofdingdeling; kavel, woning en bijgebouwen een bekend voorbeeld. We moeten ons wel blijven realiseren dat er voor woningen maar één waarde in het economische verkeer (WEV) is, die gelijk is aan de markt. Ligging wordt vaak uitgedrukt in een lagere of hogere waarde voor de kavel. Echter dit gaat tot op zekere hoogte op, uiteindelijk is het WOZ-object in zijn geheel meer of minder waard. Kan het waardedrukkende effect van een ligging niet of onvoldoende in het aandeel kavel tot uitdrukking worden gebracht, dan zullen ook andere deelobjecten hieronder "lijden".

Het waardedrukkende effect van alle 3 onderdelen wordt in 2 factoren verwerkt. Waarbij ad. 1 en 2 in de factor gebouwd en ad 3 in de factor ongebouwde tot uitdrukking komt.

### 3.7 Beschrijving van het marktniveau

De objecten op landgoederen zijn zeer divers en hoeven niet per se oud te zijn. In deze taxatiewijzer kunnen daarom geen kengetallen worden gegeven. Bij de waardering is het daarom belangrijk aan te sluiten bij het plaatselijke en/of regionale referentiestelsel.

- Bij woningen kan aansluiting worden gezocht bij transactiecijfers van vergelijkbare objecten;
- Voor agrarische objecten kan in eerste instantie gekeken worden naar de taxatiewijzers voor agrarische grond en gebouwen. Het is wel belangrijk om te blijven toetsen aan de plaatselijke markt;
- Voor courante niet-woningen kan aansluiting worden gezocht bij huurcijfers en kapitalisatiefactoren uit de plaatselijke referentiekenngetallen;
- Voor overige incurante niet-woningen kan aansluiting worden gezocht bij de geldende taxatiewijzers.

In veel gevallen zullen de vergelijkbare verkoopcijfers afkomstig zijn van objecten die niet gerangschikt zijn onder de NSW. Dit hoeft geen beletsel te zijn. Belangrijk blijft de vergelijking op basis van objectkenmerken.

Bij het bepalen van de WEV wordt onder meer rekening gehouden met de ligging. Deze kan:

- extra gunstige zijn door:
  - mooie parkachtige omgeving;
  - rust, ruimte, natuur.
- minder gunstig zijn:
  - de last van de NSW-rangschikking, deze kan ook een waardedrukkend effect op de woning hebben. Indien er sprake is van een areaal grond, dat vanwege de NSW rangschikking extra instandhoudingskosten vergt en lagere opbrengsten geeft, dan drukken deze kosten in eerste instantie op de grondwaarde. Indien de waarde van de grond deze lasten niet kan dragen zal het ook een uitstraling hebben op de waarde van het gebouwde. De NSW woning zal in de markt doorgaans (veel) minder opbrengen dan een volstrekt identieke woning zonder deze last;

- (zeer) afgelegen ligging / slecht ontsloten;
- geen (of minder) nutsaansluitingen;
- overlast van bezoekers op het opengestelde landgoed.

### 3.6 Waarde effect van Rijksmonumentale status

Of een object een Rijksmonumentale status heeft is eenvoudig na te gaan in het Rijksmonumentenregister ( [www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl](http://www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl) ).

Op de site van Monumenten.nl ( [www.monumenten.nl](http://www.monumenten.nl) ) worden voor- en nadelen benoemd. Het hebben van de Rijksmonumentale status heeft voor en nadelen.

Voordelen kunnen zijn:

- Men bezit een uniek en bijzonder pand met een grote historische waarde en beschermde status.
- Men leert veel over uw pand en de geschiedenis ervan.
- Men kan gebruikmaken van advies en ondersteuning bij de instandhouding van uw monument via onder meer uw gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Info Desk en brochures ) en Monumentenwacht in uw provincie.
- Men komt mogelijk in aanmerking voor financiële ondersteuning bij onderhoud en restauratie.
- Men komt mogelijk in aanmerking voor belastingvoordeel via de inkomstenbelasting (voor rijksmonumenten).

Nadelen kunnen zijn:

- Het pand dient zijn historische en unieke monumentale waarde te behouden en vraagt het nodige onderhoud; dat vraagt tijd, toewijding en bovendien kan het kostbaar zijn.
- Men is gebonden aan wet- en regelgeving wanneer u uw pand wilt aanpassen, verbouwen of restaureren; vrijwel altijd krijgt u te maken met uw gemeente en dient u een omgevingsvergunning aan te vragen.
- Men dient er rekening mee te houden dat een vergunningstraject voor een monument langer duurt dan het traject voor niet-monumentale panden.
- Het pand vraagt om specialistische zorg; kosten voor onderhoud en restauratie vallen veelal hoog uit vanwege bijvoorbeeld gebruik van speciale materialen en technieken.

De beschermde status van een monument gaat verder dan de buitenkant van het pand. Zo valt bijvoorbeeld ook het interieur onder de bescherming. Het is niet zo dat men niets mag met een monumentaal pand, wel vraagt het om tijdige afstemming met uw gemeente.

Over het algemeen geldt dat men voor iedere wijziging aan het beschermde monument een omgevingsvergunning nodig heeft. Voor sloopwerk, het verplaatsen of verbouwen van uw monument zult u daar ongetwijfeld bij stilstaan. Maar ook voor bijvoorbeeld het schilderen van de gevel in een andere kleur of het vervangen van historisch glas in een raam heeft men een vergunning nodig. Meer hierover is te vinden op site van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ( [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) ).

Rijksmonumentale objecten komen in alle soorten en maten voor. Het effect van een Rijksmonumentale status op de marktwaarde van een object heeft niet direct een duidelijke richting. Het effect kan de waarde verhogen of verlagend. Het is zeker niet zo dat van de aanwijzing per definitie een waardedrukkend effect uitgaat.

De staat van onderhoud van het object bepaald in hoge mate het effect.

Waarde **verlagend** effect van een Rijksmonumentale status indien:

- er sprake is van nog een oude (verouderde) situatie;
- er nog veel (achterstallig) onderhoud uitgevoerd moet worden;
- er geen of slechts beperkt mogelijkheden zijn voor modernisering.

Waarde **verhogend** effect van een Rijksmonumentale status indien:

- de woning voldoet aan de huidige eisen (moderne keuken, sanitair, verwarming, moderne vloeren, et cetera);
- de woning voldoet aan huidige eisen qua indeling / inrichting en kleurgebruik;
- de woning is verduurzaamd dus energiezuiniger is gemaakt.

Ook bij Rijksmonumentale woningen zijn deze aanpassingen prima mogelijk.

Het effect op de marktwaarde kan ook positief zijn, doordat veel Rijksmonumentale woningen een "statige" uitstraling hebben. Enkele voorbeelden uit de advertentieteksten zijn:

- één van de meest bijzondere woningen gelegen in het centrum van .....
- achter de karakteristieke trapgevel gaan momenteel 2 aparte woonhuizen schuil ....
- is gelegen in de rechtervleugel van de 300-jaar oude carré-boerderij "het Wienhoes",.....
- mede door de prachtige klassieke halsgevel alsmede diverse stijkenmerken heeft de woning zijn charmante uitstraling .....
- gracieus, Rijksmonumentaal grachtenpand in de Pieterswijk, met uitzicht over .....

Kortom in veel gevallen betreft het unieke objecten, die in de stedelijke omgeving vaak ook op bijzondere plaatsen zijn gelegen. Denk hierbij aan grenzend aan grachten en/of parken. Niet zelden ook nog eens op een voor de omgeving royale kavel.

Kortom het is van te voren niet te zeggen of er sprake is van een waarde verhogend of waarde drukkend effect. Algemene kengetallen of indicaties zijn op voorhand niet beschikbaar. Per object moet de feitelijke situatie beoordeeld worden.

### 3.8 Kengetallen voor het waarderen van de gronden

Ook al is voor het waarderen van een WOZ-object op een NSW-landgoed de waarde van de grond(en) niet erg relevant. Voor de analyse van marktgegevens is het nog steeds wel een belangrijke stap. Op een landgoed komt grond voor met diverse gebruiksdoelen. Bij het waarderen van een aantal van die gebruiksdoelen kan gemakkelijk aangesloten worden bij andere kengetallen die bij de WOZ-waarderingen gehanteerd worden. Bij een aantal gebruiksdoelen is dit mogelijk iets lastiger. In de tabel hieronder worden handvaten aangereikt:

Gebruiksdoel	Omschrijving
Erf	Aansluiten bij de grondstaffels die voor de betreffende (woon-)locatie gehanteerd wordt.
Cultuurgrond eigen gebruik	Aansluiten bij de kengetallen uit de taxatiewijzer agrarische grond.

Gebruiksdoel	Omschrijving
Donker groen bos	Circa € 1,- tot € 2,- per m <sup>2</sup> . Lokaal kunnen andere marktprijzen gelden. Daarom altijd ter plaatse marktanalyse uitvoeren.
Productief bos (licht groen)	Circa € 1,- tot € 2,- per m <sup>2</sup> tenzij er "mooi hout" staat en er daadwerkelijk op korte termijn een oogst te verwachten valt. De prijs kan dan wel € 5,- per m <sup>2</sup> zijn. Lokaal kunnen andere marktprijzen gelden. Daarom altijd ter plaatse marktanalyse uitvoeren.
Wallen / sloten	Circa 50 tot 75% van de agrarische grondprijzen ter plaatse.
Natuurterrein / water	Circa 10% tot 15% van de agrarische grond waarde. Lokaal kunnen andere marktprijzen gelden. Daarom altijd ter plaatse marktanalyse uitvoeren.
Park / Vijvers / Oude (historische) tuin	Indien het meer park is ligt de waarde per m <sup>2</sup> in de richting van circa 50% van de agrarische waarde. Bij daadwerkelijke tuinen kan aansluiting gezocht worden bij de laagste grondprijs uit de erf staffel.

## 4. Instandhouding van het object

Een gerangschikt object moet in stand gehouden worden. Dit heeft soms verstrekende gevolgen. Deze staan hieronder uitgewerkt en bestaan voor de gebouwde onderdelen tenminste uit 2 onderdelen:

- Verplichting tot instandhouding;
- De beperking van bouw / verbouw.

Voor het gehele landgoed, indien bij de verkrijging sprake is van successie- of schenkingsrechtfaciliteit geldt er ook de zogenaamde bezitseis. Een definitie voor instandhouding kan zijn; Het zorgen dat iets blijft bestaan. Het treffen van maatregelen en het uitvoeren van werkzaamheden die het object aan het gestelde doel doet blijven beantwoorden.

Een instandhoudingmaatregel is niet gericht op het verbeteren van de functionele kwaliteit van het object.

### 4.1 Verplichting tot instandhouding

Op een NSW gerangschikte woning rust de verplichting om het gebouw in stand te houden gedurende tenminste 25 jaren. Er is geen sprake van een eigen keuze maar een verplichting. Bij niet gerangschikte woningen heeft de eigenaar in beginsel de eigen keuze of en zo ja, in welke mate onderhoud gepleegd gaat worden. Het is deze verplichting die leidt tot een waardedrukkend effect.

Een eigenaar van een object dat niet onder de NSW gerangschikt is, kan ook ingrijpen op het uiterlijk van zijn object waardoor het onderhoud eenvoudiger en goedkoper wordt. Sierlijk schilderwerk, luiken met het wapen, bouwkundige elementen waar het onderhoud intensief is (veel arbeidsuren en dure materialen) zoals; houtsnijwerk, versierselen, luxe stuc- en voegwerk en allerlei andere stijlelementen kan hij zodanig beïnvloeden dat kosten geminimaliseerd kunnen worden. Een eigenaar van een NSW-object moet deze elementen in stand houden en draagt deze extra kostenpost.

Het object wordt gerangschikt in de staat waarin het verkeert ten tijde van de rangschikking. Deze staat moet in beginsel in stand gehouden worden. De kosten van de instandhouding hebben alleen betrekking op het in stand houden van het landgoed. De eventuele kosten van renovatie, verbetering en vernieuwing van het object behoren dus niet tot de instandhoudingskosten. Het gaat slechts om de kosten voor het **in stand houden** van de gebouwen. Dit betreft de kosten voor het binnen- en buitenonderhoud zoals schilderwerk, reiniging en periodieke keuring installaties, onderhoud aan (houten)kozijnen, stucwerk, daken, loodslabben et cetera.

### 4.2 De beperking van bouw / verbouw

Door de rangschikking ligt er een beperking op verandering van het gebouwde. Het geheel moet in stand gehouden worden waarbij verandering aan de buitengevel slechts in beperkte mate mogelijk is. Hiervoor zal een goedkeuring aangevraagd moeten worden.

De grootte van de woning heeft invloed op de behoefte om de woning te vergroten. Zo zal bij een kleine woning (bijvoorbeeld de voormalige boswachterswoning) eerder de behoefte zijn om deze uit te breiden met een serre of te voorzien van dakkapellen, terwijl bij een grotere woning deze behoefte minder zal zijn.

### 4.3 Bezitseis

Nieuw vanaf 28 december 2000 is de zogenaamde bezitseis. Deze houdt in dat van degene die een successie- of schenkingsrechtfaciliteit heeft genoten bij een verkrijging – vanaf de vorengenoemde datum – en binnen een termijn van 25 jaren na het overlijden of de schenking het landgoed verkoopt, een gedeelte van de buiten invordering gebleven belasting alsnog wordt ingevorderd (geen rente). De bezitseis heeft de vorm van een aflopende claim. Voor elk jaar dat het landgoed in bezit is bij de belastingplichtige wordt de fiscale claim verminderd met 1/25<sup>ste</sup> deel.

### 4.4 In stand houden van de gronden

Ook voor de gronden geldt dat deze in stand gehouden moeten worden.

De onderverdeling van het ongebouwd is gebaseerd op de soorten terrein van het landgoed. In beginsel staan de verschillende soorten terrein vermeld op het aanvraagformulier tot rangschikking.

Vanuit economisch nut zijn binnen landgoederen een aantal soorten gronden te onderscheiden:

1. Erf, tuin en ondergrond (grond direct rond de gebouwen gesitueerd / dienstbaar)
2. Cultuurgrond (verpacht)
3. Cultuurgrond (in eigen gebruik)
4. Bossen (productie bos / lichtgroen)
5. Bossen (bos met hoge natuurwaarde / donkergroen)
6. Anderszins productief (bijvoorbeeld steenfabriek)
7. Natuurterrein / water

Hieronder wordt verstaan:

- a. Voor zover deze gronden niet in gebruik zijn als landbouwgrond; heidevelden, hoogvenen, laagveenmoerassen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, sluffers, schorren, gorzen, slikken, groene stranden, rietlanden, ruigten, struwelen, moerassen, vennen, poelen, beken, kleine rivieren, wielen, afgesloten rivierlopen, kreken, bronnen en sprengen;
  - b. Voor zover deze gronden slechts in gebruik zijn voor begrazing of als hooiland en begroeid zijn met voor deze graslanden kenmerkende vegetatietypen; kalkgraslanden, bloemrijke graslanden van het heuvelland, van het zand- en het veengebied, of van het rivieren- en zeeleigebied, natte schraalgraslanden, dotterbloemgraslanden van beekdalen, of van veen- en kleigebieden, natte matig voedselrijke graslanden, droge schraalgraslanden van de hogere gronden, droge kalkarme duingraslanden, droge kalkrijke duingraslanden en binnendijkse zilte graslanden;
8. Wallen / sloten
  9. Park / vijvers / oude tuinen

Het gebeurt zeer regelmatig dat de eigenaar van een landgoed besluit om landbouwgronden om te vormen tot natuur. Een dergelijke omvorming tot natuur kan uiteraard geheel vrijblijvend op eigen titel maar, in Nederland kennen we hiervoor een belangrijke subsidie mogelijkheid, te weten:

- PSN (Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer 2000), voorheen SN.

De gronden binnen een landgoed waarvoor een PSN/SN regeling is getroffen moeten worden ingeschaald als Natuurterrein (vallen onder 7. hierboven).

Per 1 januari 2010 is de PSN overgegaan in het Subsiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL), onderdeel agrarisch natuurbeheer.

De provinciale regeling is een vertaling van het landelijke Programma Beheer en is een onderdeel van het ILG dat in januari 2007 van start is gegaan.

## 4.5 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Om natuur en biodiversiteit te behouden, herstellen en te ontwikkelen, werkt de overheid in Nederland aan de realisatie van een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw te ontwikkelen grotere natuurgebieden. Dit Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS), werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het toenmalige Ministerie van LNV. Door verwerving en inrichting van aangrenzende en tussenliggende landbouwgronden worden bestaande natuurgebieden vergroot en met elkaar verbonden. In grote gebieden kunnen meer soorten een geschikt leefgebied vinden en zullen de populaties van deze soorten duurzaam kunnen voortbestaan. Hierdoor zullen naar verwachting de biodiversiteit en (daarmee) de natuurkwaliteit toenemen. Grote eenheden natuur zijn tevens gunstig om water en milieucondities te verbeteren. Het verbeteren van de water- en milieucondities is zeer belangrijk voor behoud en herstel van biodiversiteit.

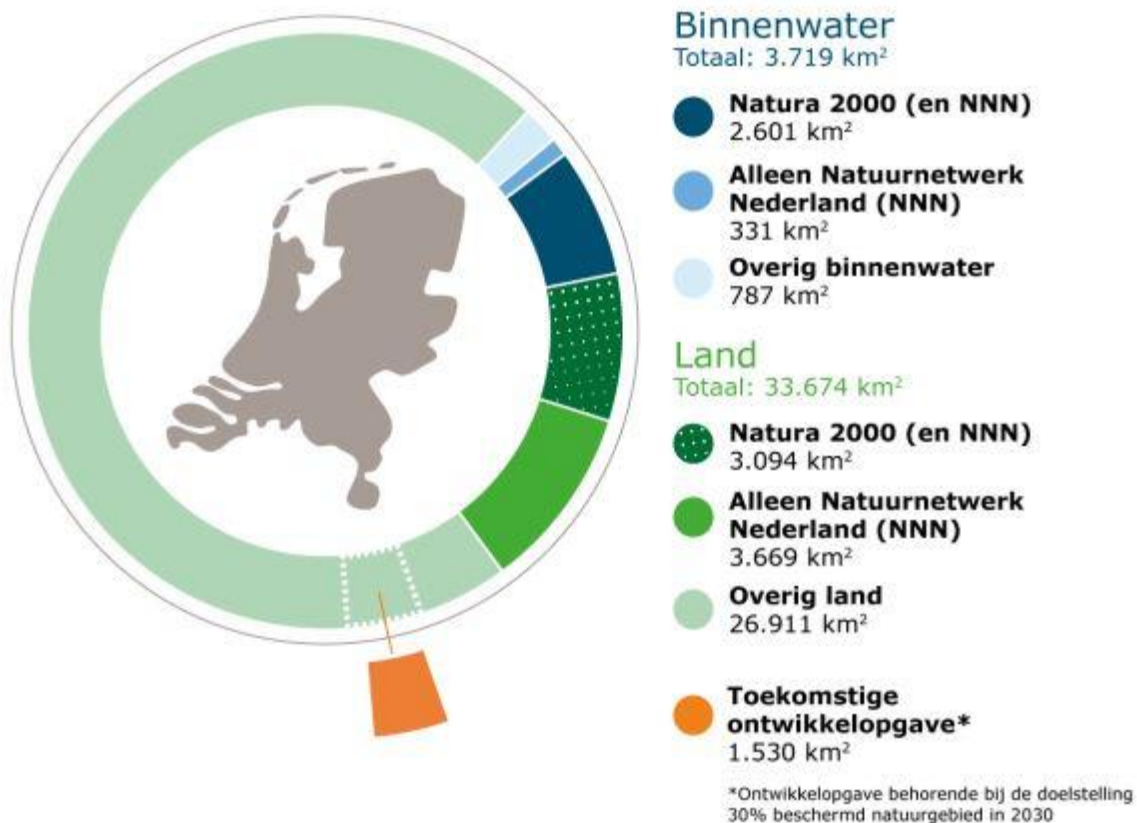
De Rijksoverheid heeft de realisatie van de ontwikkeling en het beheer van de natuur in Nederland gedecentraliseerd naar de provincies. Het NNN wordt gerealiseerd door verwerving en inrichting van landbouwgronden. De indicatoren laten zien dat het oppervlak verworven nieuwe natuur sinds 1990 geleidelijk is toegenomen tot circa 111.000 ha per 1 januari 2019.

De doelstelling uit het Natuurpact beslaat een kortere periode: in de periode 2011 tot met 2027 wordt minimaal 80.000 ha natuur ingericht. Uit de realisatiecijfers blijkt dat tussen 2011 en 2019 bijna 39.000 ha natuur is ingericht en circa 19.000 ha is verworven of van functie gewijzigd. Als de realisatie in het tempo van de laatste vier jaar doorgaat, is de realisatie van de 80.000 ha inrichting vanaf 2011 te verwachten in 2030. Bovendien is de verwachting dat verwerving en functiewijziging van gronden voor nieuwe natuur de komende jaren nog lastig zullen worden, omdat men afhankelijk is van de medewerking van grondeigenaren. Het gemiddelde tempo vasthouden zonder extra inzet is daarom niet waarschijnlijk. Volgens de vijfde Voortgangsrapportage natuur is er per 1 januari 2019 in totaal, inclusief de kleinere gebieden, ca. 695.000 ha natuur in het NNN (92% van het begrensde NNN) in beheer en dus gerealiseerd. De minimum verwachte oppervlakte natuur binnen het Natuurnetwerk per 1 januari 2027 is ca. 736.000 ha. Met de verworven gronden is ook het aantal kerngebieden, dat zijn gebieden groter dan 250 ha, toegenomen: van 266 gebieden in 1990 naar 327 in 2019 en is de gebiedsgrootte van deze kerngebieden toegenomen van ca. 444.000 ha in 1990 naar ca. 554.000 ha in 2019. Door het opnemen van ecologische verbindingzones tussen de gebieden van het NNN is ook de ruimtelijke samenhang van de natuur op het land verbeterd. De verwachting is echter dat de verbindingzones niet voor alle soorten optimaal functioneren en een te rooskleurig beeld geven van de ruimtelijke samenhang.

Het aandeel beschermd natuurgebied in Nederland is ca. 26% van het areaal land en binnenwateren (inclusief IJsselmeer), zie figuur hierna Het aandeel wettelijk beschermde Natura 2000-gebieden is 15% van het areaal land en binnenwateren en 24% in kust en marien (inclusief Waddenzee). Dit is ruimschoots meer dan de internationale doelstelling van de Convention Biological Diversity (CBD) van 17% land en binnenwater en 10% kust en mariene gebieden in 2020.

Het CBD is het Biodiversiteitsverdrag van Rio de Janeiro (officieel: Verdrag inzake Biologische Diversiteit, Convention on Biological Diversity (CBD)) is een internationaal verdrag, waarbij 195 landen, en de Europese Unie partij zijn.

## Oppervlak beschermd natuurgebied



Uit bovenstaande figuur blijkt dat het aandeel beschermd natuurgebied in Nederland is circa 26% van het areaal land en binnenwateren (inclusief IJsselmeer). Dit is ruimschoots meer dan internationale doelstelling van 17% in 2020. Voor de internationale doelstelling van minstens 30% beschermd gebied in 2030 zou er Nederland nog ca. 4% (= ca. 153.000 hectare) beschermdde natuur moeten bijkomen.

## 5. Uitvoering taxatie

In dit hoofdstuk wordt uitgewerkt welke stappen genomen moeten worden om te komen tot een goede uitvoering van een taxatie. Aan de hand van rekenvoorbeelden wordt het gebruik van het rekenmodel en de kengetallen uitgewerkt.

Alvorens te starten met het waarderen van alle NSW objecten in een gemeente is het aan te bevelen te controleren of de benodigde gegevens beschikbaar zijn. Indien gegevens van Dienst Regelingen benodigd zijn, moeten deze opgevraagd worden.

Zie verder het stappenplan hieronder met daarin de landelijke afspraken die de VNG met Dienst Regelingen heeft gemaakt.

Indien met Dienst Regelingen contact gezocht wordt is het verstandig om per landgoed onderstaande gegevens op te vragen:

- Meest recente beschikking
- Terreintypekaartje (in kleur)
- Opgave Terreinen en opstallen

### 5.1 Stappenplan

Bij de waardebepaling van een onroerende zaak, die deel uitmaakt van een NSW-landgoed, zijn de volgende stappen van belang:

1. Baken het WOZ object af, conform artikel 16 Wet WOZ.
2. Is het WOZ-object gelegen op een onder de NSW gerangschikt landgoed?
3. Zijn de gebouwen ook gerangschikt?
4. Voldoet dit landgoed aan de criteria voor WOZ en OZB (artikel 8 Rangschikkingsbesluit).
5. Inventariseer van de gebouwde en ongebouwde deelobjecten de relevante objectkenmerken. De gegevens van het ongebouwde zijn noodzakelijk als het gaat om ondergrond van de gebouwen en om te kunnen bepalen in hoeverre de instandhoudingskosten van het ongebouwde "gedragen kunnen worden" door het ongebouwde.
6. Bepaal de bestemmingswaardefactor.
7. Waardeer het object / de objecten.

#### Ad 1.

Geen afwijking ten opzichte van de reguliere WOZ-object afbakening.

#### Ad. 2.

De gemeente kan bij Dienst Regelingen van het Ministerie van EZ te Roermond opvragen welke landgoederen binnen haar gemeentegrenzen vallen. De lijst waarnaar op pagina 13 wordt verwezen is hiervoor niet toereikend. Ook via de site [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) zijn de documenten benaderbaar.

Er is een afspraak tussen VNG en Ministerie van EZ gemaakt. Op 11 december 2013 heeft de VNG een ledenbrief gestuurd naar alle gemeenten. Kenmerk ECGF/U201301598 Lbr. 13/105). In deze brief staan de afspraken tussen Dienst Regelingen van het Ministerie van EZ en de VNG. Met de Dienst Regelingen zijn nu afspraken gemaakt waardoor gemeenten actief op de hoogte worden gesteld van aanvragen, verleningen en mutaties van de NSW-rangschikking van landgoederen.

**Ad 3.**

Niet alle gebouwen op een erf vallen per definitie onder de NSW-rangschikking. De eigenaar van het landgoed kan hierover informatie verstrekken. Bij de aanvraag tot rangschikking of een wijziging moet dit worden opgegeven (ingetekend). Dit gegeven is ook bij Dienst Regelingen op te vragen. Maar wordt ook standaard aan de gemeente geleverd.

**Ad 4.**

In Artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 staan de voorwaarden, bedoeld in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet, deze zijn:

- a. tenminste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, of
- b. de oppervlakte van het landgoed is voor tenminste 20% met houtopstanden bezet waarbij de oppervlakte voorts voor tenminste 50% bestaat uit natuurterreinen.

Zelfs voor de zelfstandige landgoederen geldt dat zij niet automatisch aan deze eis voldoen (zie § 2.2 1.) en dat dit uitgezocht moet worden. Bij de overige vier categorieën is dit ook geen automatisme, voor zowel de samenwerkingslandgoederen, de grotere en kleinere aanleunlandgoederen en de historische buitenplaatsen zie § 2.2 bij 2.t/m5, moet in alle gevallen worden uitgezocht of aan deze eis wordt voldaan.

Samengevat: niet alle NSW-landgoederen voldoen aan de vereisten uit Gemeentewet (artikel 220d, eerste lid, onderdeel d. In deze gevallen is er GEEN sprake van een korting op de WOZ-waarde.

Wellicht ten overvloede. Per landgoed moet beoordeeld worden of voldaan wordt aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet. Deze beoordeling hoort niet op het niveau van het WOZ-object plaats te vinden.

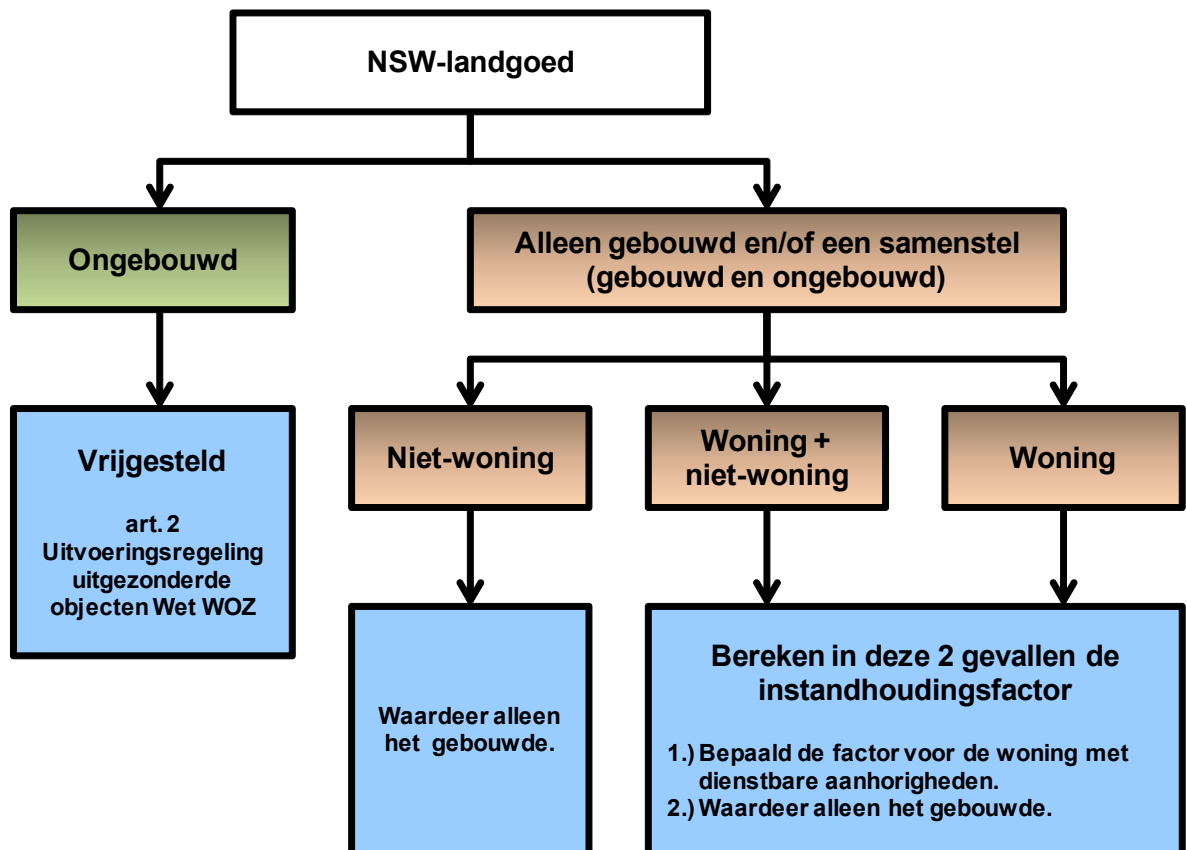
**Ad 5.**

Het vaststellen van het deelobject "ondergrond" is specifiek voor NSW-objecten. De ondergrond is de grond die onder de gebouwen ligt, niet meer en niet minder. Deze grond die dienstbaar is aan de woningen krijgt de deelobjectcode 2030 (of 203A). De overige ondergrond (niet dienstbaar aan de woning) wordt als 2110 (of 211A) gecodeerd.

Zie ook de jurisprudentie HR 17 september 2010, nr. 09/02047, LJN: BL5650 (Epe) en HR 17 september 2010, nr. 09/02251, LJN: BL5638 (Deventer).

**Ad 6.**

Handel conform onderstaande stroomschema:

**Ad 7.**

Zoek aansluiting bij de marktgegevens. Voor het onderdeel kavel (alleen de ondergrond) moet aansluiting gezocht worden bij het kavelmodel van woningen in hetzelfde liggingsgebied. Bij niet-woningen moet aansluiting gezocht worden bij de (referentie)kengetallen van vergelijkingsobjecten.

## 5.2 Waardering courante niet-woning

Op een onder de NSW gerangschikt landgoed kunnen ook objecten voorkomen die op basis van een huurwaardekapitalisatiemethode (HWK) gewaardeerd worden. De basisgedachte van deze methode gaat uit van een oppervlakte vermenigvuldigd met een huur en een kapitalisatiefactor. Indien er sprake is van extra grond (meer dan 2 tot 2½ keer het bruto vloeroppervlak) dan wordt deze grond als extra bovenop de HWK waardering geteld. Bij NSW objecten is juist sprake van alleen ondergrond. Dit hoeft niet te leiden tot een aftrek. Immers bij de huurcijfers wordt uitgegaan van het feit dat er voldoende grond is om het object te gebruiken en alleen extra grond als extra wordt gewaardeerd. Bij een winkel in een stadscentrum, waar de kavel geheel is bebouwd wordt ook geen aftrek gehanteerd. Van de taxateur wordt verwacht dat hij kritisch analyseert welke referentie objecten hij gebruikt. Indien er sprake is van een horecaobject waarbij een terras behoort, dan kan dit terras bij een NSW-object niet gewaardeerd worden. Echter de waarde van een terras kan wel in de eenheidsprijzen van referentieobjecten verwerkt zitten. Van de taxateur wordt verwacht dat hier rekening mee houdt. Dit is wellicht te ondervangen door het toepassen van een lagere kapitalisatiefactor of door referentieobjecten zonder omliggende grond te gebruiken.

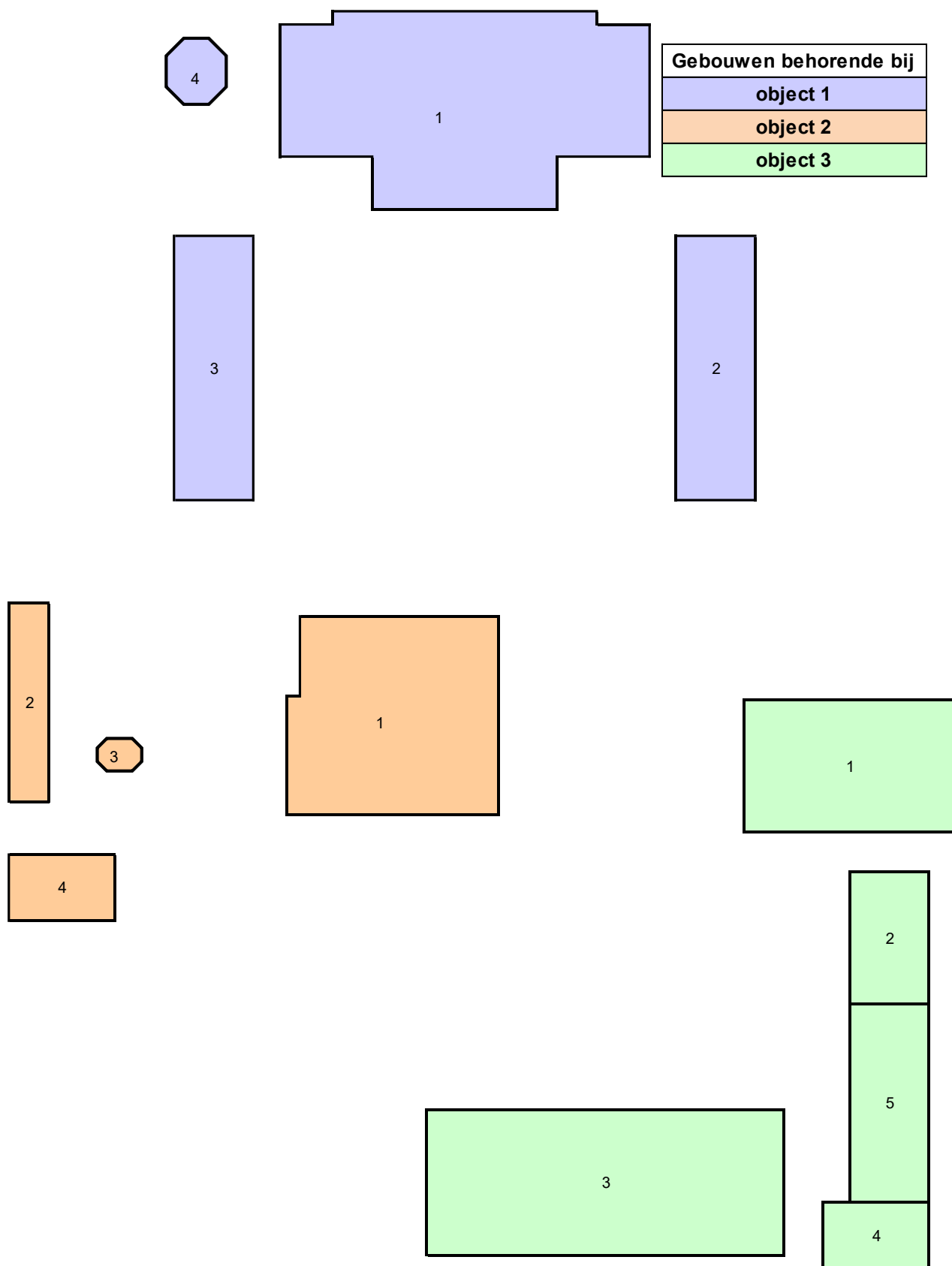
### 5.3 Objectkenmerken en situatieschets

Op basis van onderstaande situatie van 3 WOZ-objecten wordt de waardering uitgewerkt. In dit voorbeeld is er 1 NSW-landgoed met daarop gelegen 3 WOZ-objecten. Hieronder de gegevens van de 3 objecten. In het linker gedeelte staan de gegevens t.b.v. de objectafbakening en in het rechter gedeelte staan de gegevens die ten behoeve van de WOZ-waardering van belang zijn.

Object 1			Landhuis		
Omschrijving	Grootte		Omschrijving	Grootte	
				Inhoud	Oppervlak
Erf, tuin en ondergrond (direct rond en onder gebouwen (dienstbaar) of anderszins productief)	0,4900	ha.			
Cultuurgrond eigen gebruik	2,6500	ha.	1	Landhuis (villa)	2850
Productief bos (licht groen)	2,3000	ha.	2	Paardenstallen	
Wallen / sloten	0,1400	ha.	3	Gastenverblijf	480
Natuurterrein / water en/of donkerbos	28,5000	ha.	4	Theehuisje	72
<b>TOTAAL OPPERVLAK bij dit WOZ-object</b>	<b>34,0800</b>	<b>ha.</b>		Ondergrond	
					648

Object 2			Woonboerderij		
Omschrijving	Grootte		Omschrijving	Grootte	
				Inhoud	Oppervlak
Erf, tuin en ondergrond (direct rond en onder gebouwen (dienstbaar) of anderszins productief)	0,2500	ha.			
Cultuurgrond eigen gebruik	4,1300	ha.	1	Woonboerderij	1205
Productief bos (licht groen)	0,0000	ha.	2	Hobby kas	
Wallen / sloten	0,0570	ha.	3	Prieel	
Natuurterrein / water en/of donkerbos	0,8000	ha.	4	Garage	
<b>TOTAAL OPPERVLAK bij dit WOZ-object</b>	<b>5,2370</b>	<b>ha.</b>		Ondergrond	
					316

Object 3			Agrarisch bedrijf met woning		
Omschrijving	Grootte		Omschrijving	Grootte	
				Inhoud	Oppervlak
Erf, tuin en ondergrond (direct rond en onder gebouwen (dienstbaar) of anderszins productief)	0,7500	ha.			
Cultuurgrond eigen gebruik	31,5600	ha.	1	Woonboerderij	880
Productief bos (licht groen)	0,0000	ha.	2	Garage	
Wallen / sloten	0,6430	ha.		Ondergrond woning	
Natuurterrein / water en/of donkerbos	0,0000	ha.			220
<b>TOTAAL OPPERVLAK bij dit WOZ-object</b>	<b>32,9530</b>	<b>ha.</b>	3	Ligboxenstal	
			4	Jongveestal	
			5	Werktuigenberging	
				Ondergrond bedrijf	
					430



## 5.4 Berekening instandhoudingslast

Voor het berekenen van de instandhoudingsfactor wordt rekening gehouden met:

1. De woning en alle hieraan dienstbaar zijnde gebouwen
2. De extra last, veroorzaakt door ligging op een NSW-landgoed, te splitsen in:
  - Instandhoudings- & periodieke bezitslast  
Met instandhoudingslast wordt bedoeld; de generieke NSW instandhoudingslast. De last die egaal op alle panden drukt wegens de inspanningen van de eigenaar om deze panden in stand – en gerangschikt te houden  
Met de periodieke bezitseis wordt bedoeld; dat de belastingdienst, indien het landgoed geen 25 jaar in bezit is, naar verhouding een deel van het genoten voordeel (bij schenking of erfenis) terug eist.
  - Openstellingslast  
Hiermee wordt bedoeld; de lasten van de openstelling. De extra last (kosten) die een gevolg is van openstelling.

Op basis van onderstaande parameters, wordt de instandhoudingsfactor berekend.

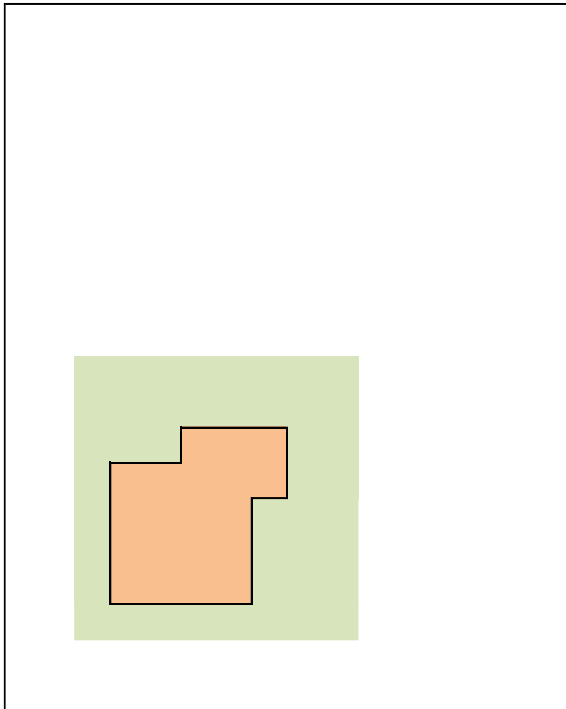
Bestemmingswaardefactor woningen			
Bouwjaarklasse	Bouwkundige elementen die leiden tot een hogere instandhoudingslast		
	Weinig	Gemiddeld	Veel
1500 - 1905	14,0%	18,0%	22,0%
1906 - 1930	12,0%	16,0%	20,0%
1931 - 1944	10,0%	14,0%	18,0%
1945 - 1959	8,0%	12,0%	16,0%
1960 - 1970	5,0%	9,0%	13,0%
1971 - 1980	3,0%	7,0%	11,0%
1981 - 1990	2,0%	5,0%	8,0%
1991 - 2000	2,0%	4,0%	6,0%
2001 - 2010	2,0%	3,0%	4,0%
2011 - nu	1,0%	2,0%	3,0%

Extra waardedruk				
Overige waardedruk, veroorzaakt door gebruik- en bezitsbeperkende NSW-vereisten	Kleinste landgoed	Klein landgoed	Groter landgoed	Groot landgoed
	<5 ha.	5 tot 10 ha.	10 tot 75 ha.	>75 ha.
Instandhoudings- & periodieke bezitslast	3,5%	7,0%	10,5%	14,0%
Openstellingslast	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%
	5,0%	10,0%	15,0%	20,0%

Bij gedeeltelijke openstelling wordt het percentage "Openstellingslast" naar **rato** verdeeld.

Voorbeelden van toepassing kengetallen

Voorbeeld 1



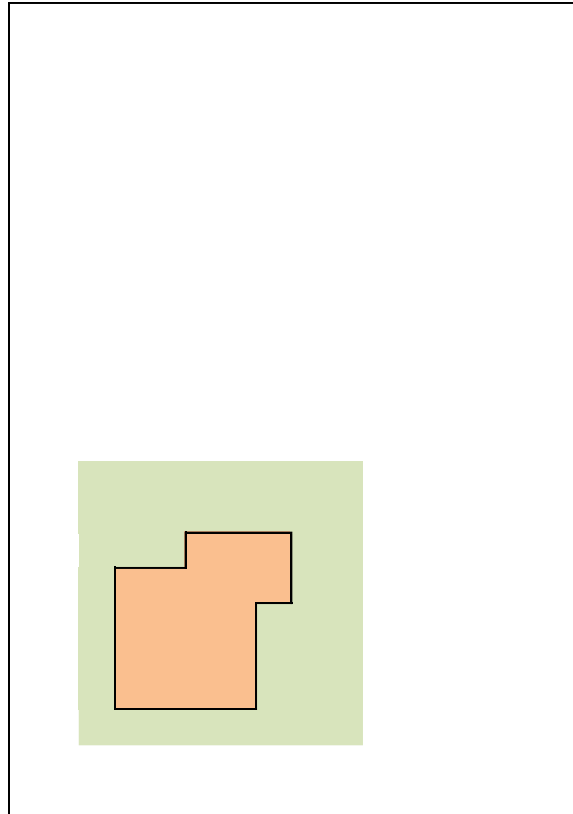
Bouwjaar landhuis	1915
Bouwkundige elementen	Weinig
Oppervlak landgoed	7.50.00 ha.
Opengesteld	Ja

12,0%
7,0%
3,0%

Aftrek percentage
Bestemmingswaardefactor

22,0%
<b>0,780</b>

Voorbeeld 2



Bouwjaar landhuis	1925
Bouwkundige elementen	Weinig
Oppervlak landgoed	9.50.00 ha.
Opengesteld	Ja

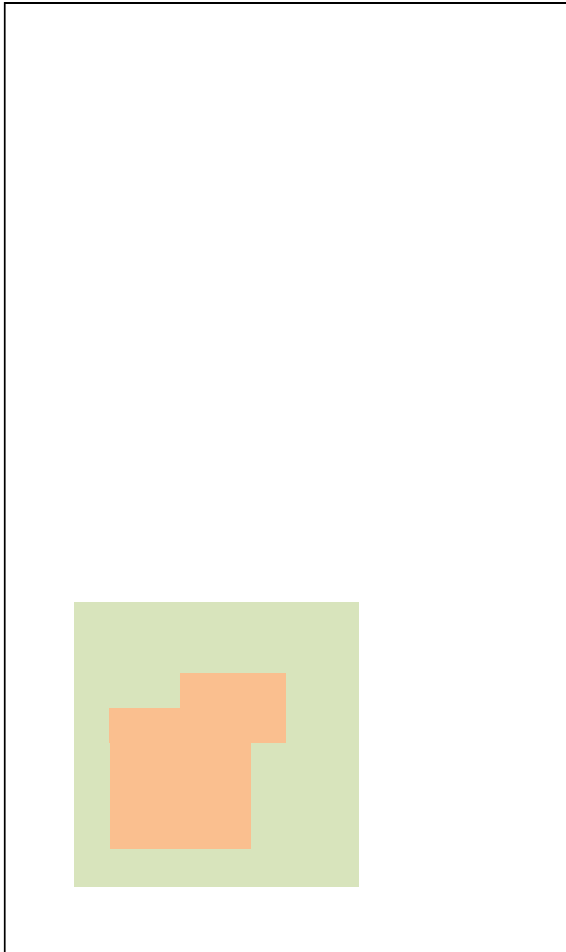
12,0%
7,0%
3,0%

Aftrek percentage
Bestemmingswaardefactor

22,0%
<b>0,780</b>

Bij voorbeeld 2 zijn t.o.v. voorbeeld 1 het bouwjaar en de grootte van het landgoed gewijzigd. Aangezien beide wijzigingen binnen de klasse indeling van bouwjaar en landgoedgrootte vallen heeft dit geen effect op de bestemmingswaardefactor.

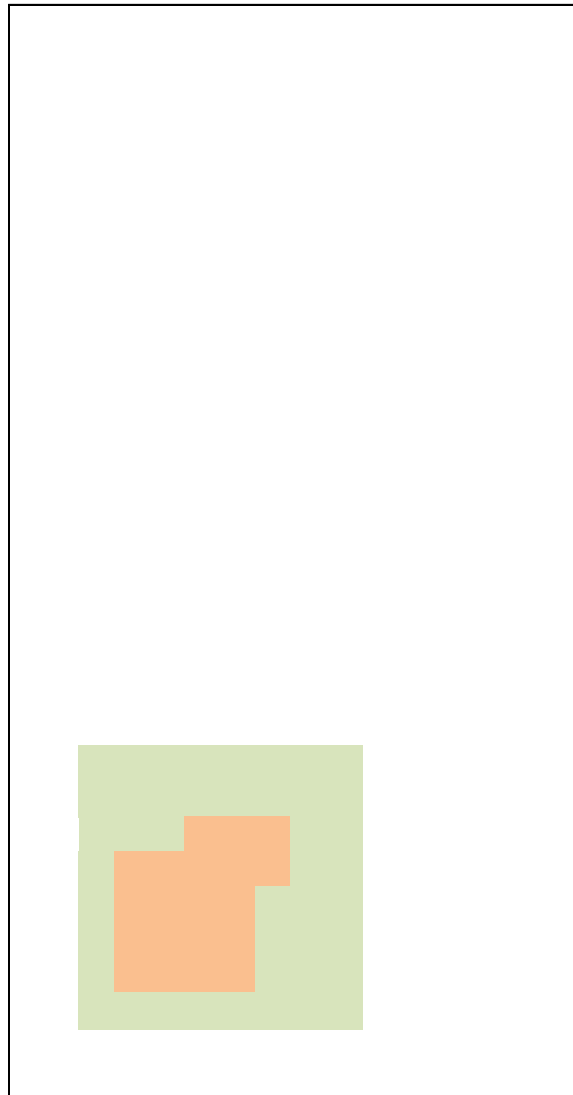
Voorbeeld 3



Bouwjaar landhuis	1925	
Bouwkundige elementen	Veel	20,0%
Oppervlak landgoed	15.00.00 ha.	10,5%
Opengesteld	Ja	4,5%

Aftrek percentage	35,0%
Bestemmingswaardefactor	<b>0,650</b>

Voorbeeld 4



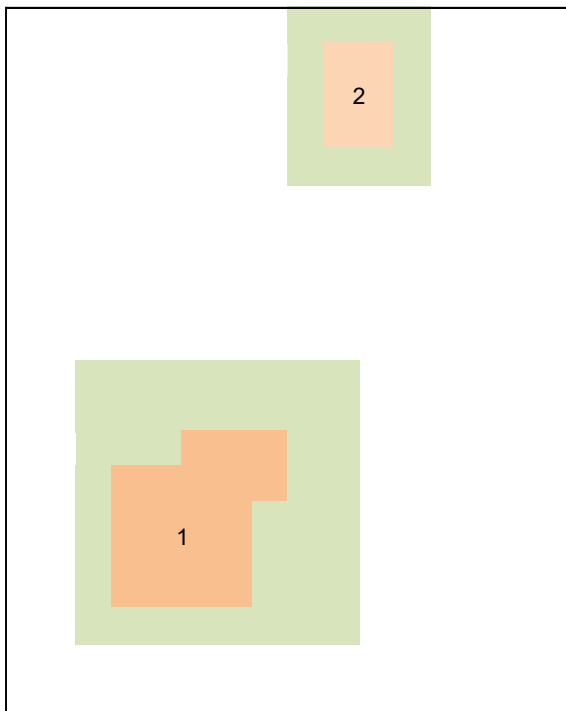
Bouwjaar landhuis	1850	
Bouwkundige elementen	Veel	22,0%
Oppervlak landgoed	80.00.00 ha.	14,0%
Opengesteld	Ja	6,0%

Aftrek percentage	42,0%
Bestemmingswaardefactor	<b>0,580</b>
I.v.m. minimale factor	<b>0,600</b>

Bij voorbeeld 3 is de hoeveelheid bouwkundige elementen gewijzigd, waardoor in een andere kolom moet worden gekeken. Ook is de grootte van het landgoed zoveel gewijzigd dat het landgoed nu in een andere grootteklasse valt, hierdoor een grotere aftrek.

Bij voorbeeld 4 is het bouwjaar sterk gewijzigd, waardoor deze in een andere klasse valt. Ook is de grootte van het landgoed zoveel gewijzigd dat het landgoed nu in een andere grootteklasse valt, hierdoor een grotere aftrek. De berekende factor komt uit op 0,58 en wordt dan gezet op de maximale factor 0,60.

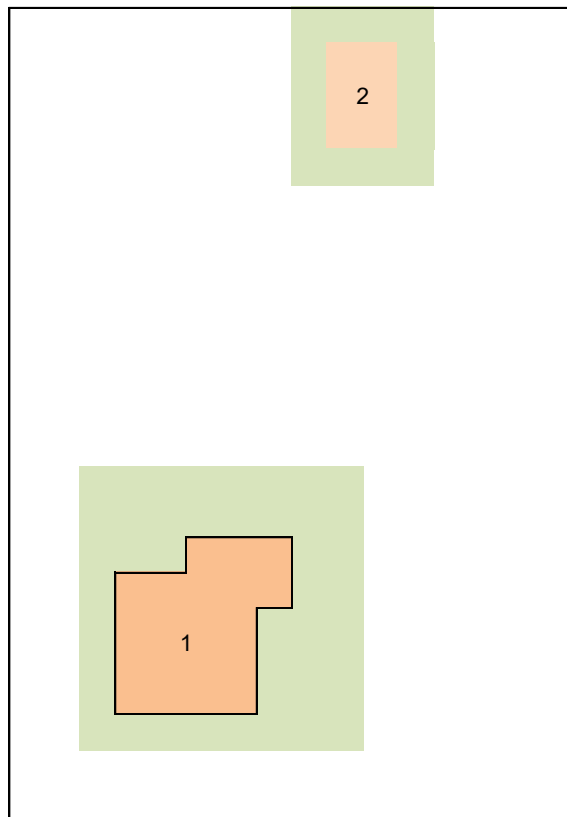
Voorbeeld 5



Bouwjaar landhuis (1)	1915	12,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	7.50.00 ha.	7,0%
Opengesteld	Ja	3,0%
Aftrek percentage		<b>22,0%</b>
Bestemmingswaardefactor		<b>0,780</b>

Bouwjaar landhuis (2)	2000	2,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	7.50.00 ha.	7,0%
Opengesteld	Ja	3,0%
Aftrek percentage		<b>12,0%</b>
Bestemmingswaardefactor		<b>0,880</b>

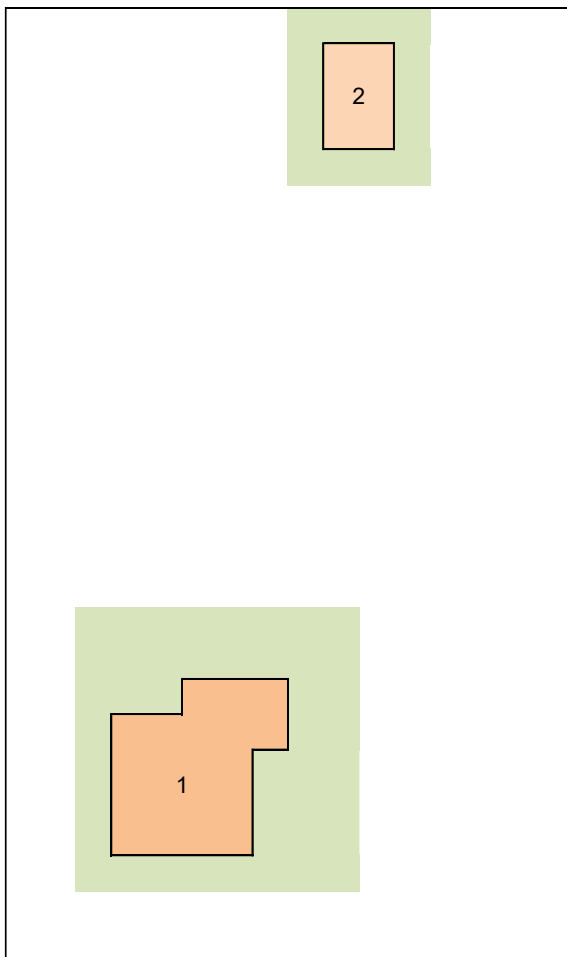
Voorbeeld 6



Bouwjaar landhuis	1925	12,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	9.50.00 ha.	7,0%
Opengesteld	Ja	3,0%
Aftrek percentage		<b>22,0%</b>
Bestemmingswaardefactor		<b>0,780</b>

Bouwjaar landhuis (2)	2014	1,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	9.50.00 ha.	7,0%
Opengesteld	Ja	3,0%
Aftrek percentage		<b>11,0%</b>
Bestemmingswaardefactor		<b>0,890</b>

Voorbeeld 7



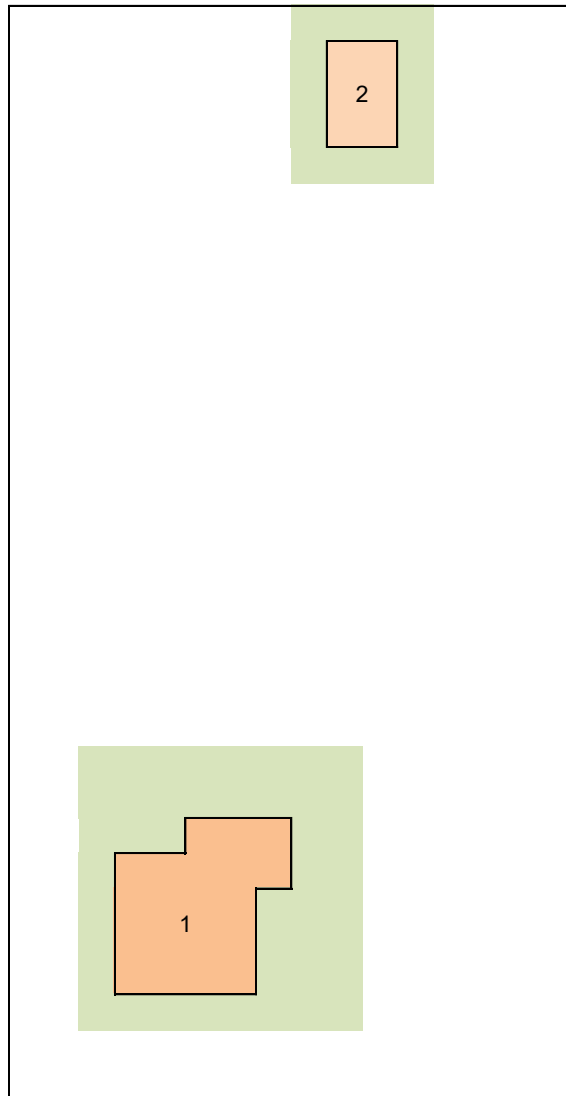
Bouwjaar landhuis	1925	20,0%
Bouwkundige elementen	Veel	
Oppervlak landgoed	15.00.00 ha.	10,5%
Opengesteld	Nee	0,0%

Aftrek percentage	<b>30,5%</b>
Bestemmingswaardefactor	<b>0,695</b>

Bouwjaar landhuis (2)	2014	1,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	15.00.00 ha.	10,5%
Opengesteld	Nee	0,0%

Aftrek percentage	<b>11,5%</b>
Bestemmingswaardefactor	<b>0,885</b>

Voorbeeld 8



Bouwjaar landhuis	1850	22,0%
Bouwkundige elementen	Veel	
Oppervlak landgoed	80.00.00 ha.	14,0%
Opengesteld	Ja	6,0%

Aftrek percentage	<b>42,0%</b>
Bestemmingswaardefactor	<b>0,580</b>
I.v.m. minimale factor	<b>0,600</b>

Bouwjaar landhuis (2)	2014	1,0%
Bouwkundige elementen	Weinig	
Oppervlak landgoed	80.00.00 ha.	14,0%
Opengesteld	Ja	6,0%

Aftrek percentage	<b>21,0%</b>
Bestemmingswaardefactor	<b>0,790</b>

**Voorbeeld 5**

Woning 1 is gelijk aan de woning bij voorbeeld 1

Woning 2 is een vrij nieuwe woning op het landgoed. Voor het gedeelte woning komt een eigen (lage) factor en voor het landgoed gedeelte is deze gelijk voor alle WOZ-objecten op het landgoed.

**Voorbeeld 6** ten opzichte van voorbeeld 5

De woning heeft een iets recentere bouwjaar. Echter dit bouwjaar valt in dezelfde bouwjaarklasse als het bouwjaar van woning 1 uit voorbeeld 5. Hierdoor voor de woning geen andere factor.

Het landgoed is wel groter, valt in een andere klasse en hierdoor een grotere aftrek.

Woning 2 heeft een nog recentere bouwjaar woning 2 uit voorbeeld 5. Hierdoor valt de woning in een andere klasse.

**Voorbeeld 7** ten opzichte van voorbeeld 6

De woning heeft meer bouwkundige elementen, de woning valt hierdoor in een andere kolom. Wat leidt tot een lagere factor.

Het landgoed is ook groter en is niet opengesteld. Door de gewijzigde grootte valt het landgoed in een andere klasse en hierdoor een grotere aftrek. Er is geen aftrek voor openstelling.

Woning 2 is gelijk aan woning 2 uit voorbeeld 6.

**Voorbeeld 8** ten opzichte van voorbeeld 7

De woning stamt uit een eerdere bouwjaar en heeft ook veel bouwkundige elementen, de woning valt hierdoor in een andere klasse. Wat leidt tot een lagere factor.

Het landgoed is ook groter en is wel opengesteld. Door de gewijzigde grootte valt het landgoed in een andere klasse en hierdoor een grotere aftrek.

**Voorbeeld gebouwen met hoge factor**

In dit voorbeeld betreft het “nieuwere” woningen of dienstbare gebouwen met weinig bouwkundige elementen die leiden tot een hogere instandhoudingslast. De gebouwen zijn functioneel en voldoen aan hedendaagse gebruikseisen.



## Voorbeeld gebouwen met lage factor

In dit voorbeeld betreft het veelal oude (oudere) woningen en/of dienstbare gebouwen die normaal functioneel zijn. Er zijn gemiddeld tot veel bouwkundige elementen aanwezig die leiden tot een hogere instandhoudingslast. Hierbij is sprake van hoge onderhoudskosten. De gebouwen zijn deels functioneel en voldoen gedeeltelijk aan de hedendaagse gebruikseisen. Onderdelen van de gebouwen hebben geen (of zeer beperkt) functioneel nut.







Naam landgoed	Object 3 / Boerderij		
Waardepeildatum	1 januari 2024	Soort-object-code	2567
Contactpersoon	Gesproken met:	dhr. Test	
	Telefoon:	Eigenaar	
	Functie:	06-87789889	
WOZ-object	Adres WOZ-object:	Verweg 75 te Fraailand	
	WOZ-object-nummer:	011100009999	

Nr.	DOC	Onderdelen woning	Bouw-jaar	K/L	O	D	U	V	Grote gebouwdeel		m <sup>2</sup> ondergrond	Eenheids-prijs	WOZ-taxatie waarde per deelobject	
									m <sup>2</sup> (inh.)	m <sup>2</sup> (GO)				
1		Woonboerderij	1965							281	160	€ 925,00	€ 259.925	
2		Garage	1965							53	53	€ 325,00	€ 17.225	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
	2030	Ondergrond woning									213	€ 53,25	€ 11.342	
<b>Totalen</b>													<b>€ 288.492</b>	<b>A</b>

Nr.	DOC	Onderdelen woning	Bouw-jaar	K/L	O	D	U	V	Grote gebouwdeel		m <sup>2</sup> ondergrond	Eenheids-prijs	WOZ-taxatie waarde per deelobject	
									m <sup>2</sup> (inh.)	m <sup>2</sup> (opp.)				
3		Ligboxenstal	1998							900	900	€ 200,00	€ 180.000	
4		Mestkelder	1998						1500			€ 45,00	€ 67.500	
5		Jongveestal	1999						450	450		€ 165,00	€ 74.250	
6		Mestkelder	1999						600			€ 47,00	€ 28.200	
7		Werktuigenberging	2000						500	500		€ 180,00	€ 90.000	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
												€ -	€ -	
	2110	Ondergrond niet-woning									1850	€ 53,25	€ 98.513	
<b>Totalen</b>													<b>€ 538.463</b>	<b>B</b>

Aftrek voor Rijksmonumentale status TUIN bij een Historische buitenplaats		<b>C</b>
Totale instandhoudingslast voor het gehele object (zie berekening tabblad "Berekening factor")	0,880	<b>D</b>
Totale instandhoudingslast voor het WOZ-object E = (( A + C ) * - ( 1 - D ) )	€ 34.619-	<b>E</b>
<b>WOZ-waarde niet afgerond ( A + B + C + E )</b>	€ 792.336	
<b>WOZ-waarde afgerond</b>	€ 792.000	

Bij dit object wordt het percentage alleen toegepast op de gebouwde eigendommen die een woning zijn of dienstbaar zijn aan een woning. In dit geval dus niet op de ligboxenstal, de jongveestal, de werktuigenberging en de ondergrond hiervan dus:

$$E = (( A + C ) * ( 1 - D ))$$

(A+ B +C + E) geeft de bestemmingswaarde.

## 5.5 Waardering Historische buitenplaatsen

Bij het waarderen van een Historische buitenplaats moet net als bij “normale” NSW-landgoederen voor de woning de bestemmingswaarde bepaald worden.

Bij het bepalen van de bestemmingswaarde wordt alleen gekeken naar het gebouwde.

Indien een object als Rijksmonument is aangewezen, moet bij de WOZ-waardering hiermee rekening gehouden worden.

Het bijzondere van een Historische buitenplaats is dat veelal de tuin en/of delen ervan ook als Rijksmonument zijn aangewezen. Aangezien bij een NSW-object alleen het gebouwde wordt getaxeerd, valt de tuin hier buiten.

Hoe wordt een en ander nu in de waardering tot uitdrukking gebracht:

1. De “last” van de Rijksmonumentale status van de woning moet in de te hanteren prijs per m<sup>2</sup> GO van de woning tot uitdrukking te komen.
2. De “last” van de Rijksmonumentale tuin (of gedeelten ervan) moet in mindering gebracht worden op de waarde van de woning.
3. Vervolgens moet er een bestemmingswaardefactor te worden bepaald. Dit geheel in lijn van § 5.4.

### Voorbeeld:

Uit marktanalyse van vergelijkbare objecten die echter GEEN Rijksmonumentale status hebben blijkt een prijs per m<sup>2</sup> GO van € 400,- Voor de ondergrond is een prijs van € 150,- per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

Gegevens van het te taxeren voorbeeld object:

Historische buitenplaats gegevens		
Kenmerken		
<b>Huis</b>	Bouwjaar	1878
	Bouwkundige elementen	Veel
	Grootte woning (GO)	235 m <sup>2</sup>
	Oppervlakte ondergrond	150 m <sup>2</sup>
	<b>Kwaliteit</b> <b>Onderhoud</b> <b>Luxe</b>	
	3                    2                    3	
<b>Perceel</b>	Grootte	8.500 m <sup>3</sup>
	Instandhoudings- & periodieke bezitlast	
	Openstellingslast	Ja
<b>Tuin</b>	Grootte	8.350 m <sup>3</sup>

Taxatie **kan** er dan als volgt uitzien:

Historische buitenplaats gegevens				
Kenmerken				Berekende factor
<b>Huis</b>	Bouwjaar	1878		26,0%
	Bouwkundige elementen	Veel		
	Grootte woning (GO)	235 m <sup>2</sup>		
	Oppervlakte ondergrond	150 m <sup>2</sup>		
	<b>Kwaliteit</b>	<b>Onderhoud</b>	<b>Luxe</b>	
	3	2	3	
<b>Perceel</b>	Grootte	8.500 m <sup>3</sup>		3,5%
	Instandhoudings- & periodieke bezitslast			
	Openstellingslast	Ja		1,5%
<b>Tuin</b>	Grootte	8.350 m <sup>3</sup>		
Bestemmingswaardefactor				<b>0,69</b>

Taxatie van de Historische buitenplaats				
Huis	Grootte woning (GO)	235 m <sup>2</sup>	€ 1.800,00	€ 423.000
	Oppervlakte ondergrond	150 m <sup>2</sup>	€ 150,00	€ 22.500
				<b>€ 445.500</b>
Aftrek Rijksmonumentale status gebouwde			10%	€ 44.550
Aftrek Rijksmonumentale status tuin			5%	€ 22.275
				€ 378.675
Bestemmingswaardeaftrek		0,69	31,0%	€ 117.389
				<b>€ 261.286</b>

Nadrukkelijk zijn bovenstaande bedragen en percentages bij het gedeelte taxatie voorbeelden. Het percentage voor de bestemmingswaardeaftrek is wel overeenkomstig de werkelijk te hanteren kengetallen.

## 6. Jurisprudentie

Het bepalen van de factor om de bestemmingswaarde te kunnen berekenen, is in de afgelopen jaren regelmatig onderwerp van geschil. In de praktijk werd de bestemmingswaarde veelal op 80% van de vrije verkoopwaarde bepaald. In dit verband wordt onder andere verwezen naar de uitspraken van het:

- Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 november 2000, nr. 98/01576, LJN: AA8905
- Gerechtshof Arnhem 29 april 2003, nr. 02/01531, LJN: AH9916 (gemeente Rheden)
- Gerechtshof 's-Gravenhage 28 november 2003, nr. BK 02/01781, LJN: AN9863
- Gerechtshof Amsterdam 11 juni 2004, nr. 02/04903, LJN: AQ9981
- Rechtbank 's-Gravenhage 21 april 2006, nr. 05/2719, LJN: AY4185 (gemeente Noordwijk)
- Rechtbank Haarlem 9 augustus 2006, nr. 05/4753, LJN: AY6867
- Rechtbank Arnhem 6 oktober 2006, nr. 06/2373,
- Rechtbank Utrecht 30 oktober 2006, nr. SBR 05/4155, LJN: AZ1713 (gemeente Utrechtse Heuvelrug)
- Rechtbank Haarlem 4 september 2007, nr. 06/5446, LJN: BB3157
- Rechtbank Middelburg 23 september 2008, nr. 08/17, LJN: BF5077
- Rechtbank Zutphen 22 april 2009, nr. 07/2287, LJN: BI4654
- Gerechtshof Arnhem 9 maart 2010, nr. 09/00215, LJN: BL7946 (Gemeente Heerde)
- Rechtbank 's-Gravenhage 2 september 2010, nr. AWB 09/8676, LJN: BO0458
- Hoge Raad 17 september 2010, nr. 09/02047, LJN: BL5650 (Epe) en Hoge Raad 17 september 2010, nr. 09/02251, LJN: BL5638 (Deventer)
- Rechtbank Breda 21 december 2012, nr. BRE 12/1907
- Rechtbank Gelderland 30 januari 2014, nr. Awb 13/3849, 13/3851 en 13/3852 (niet gepubliceerd)
- Rechtbank Overijssel 3 november 2014, nr. Awb 14/655
- Hof Arnhem-Leeuwarden 16 december 2014, nr. 14/00201 14/00202 en 14/00203
- Rechtbank Gelderland 7 juli 2016 nr. Awb 15 5456 & Gerechtshof Arnhem – Leeuwarden 5 december 2017 nr. 16/01033
- Gerechtshof Den Haag 24 september 2019 nr. GHDHA:2019:2632
- Hoge Raad 25 februari 2022, nr. 21/01732, ECLI:NL:HR:2022:321

Arresten / uitspraken hebben geleid tot een bijgestelde kijk op de instandhoudingsfactor.

- Hoge Raad 25 april 2008, nr. 41584, LJN: BD0436 (Gemeente Hengelo)
- Gerechtshof 's-Hertogenbosch 24 april 2009, nr. 07/00316, LJN: BI6908
- Hoge Raad 5 februari 2010, nr. 09/02245, LJN: BL1949 (Gemeente Heeze-Leende)
- Rechtbank Gelderland 26 november 2015, nr. 14/3006 & 14/3016 t/m 14/3021

### 6.1 Enkele uitspraken (reguliere jurisprudentie)

#### **Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 november 2000, nr. 98/01576**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de bestemmingswaarde van de woning op 80% van de waarde in het economische verkeer bepaald. De gemeente heeft daarbij de instandhoudingsfactor ongebouwd alsmede de instandhoudingsfactor gebouwd bepaald op 0,8. Het Gerechtshof overweegt dat de berekening van de instandhoudingsfactor ongebouwd, wat er ook van zij dat deze factor is bepaald overeenkomstig de "Taxatie-instructie NSW-landgoederen ten behoeve van de waardering voor de Wet WOZ", niet berust op verkeerde uitgangspunten en dat niet gesteld of gebleken is dat uit de bestemming van de onroerende zaak voortvloeiende beperkingen van het gebruik van het

landgoed in onvoldoende mate in aanmerking zijn genomen. Ten aanzien van de instandhoudingsfactor gebouwd volgt het Gerechtshof de gemeente niet, omdat een waardeverminderende factor ter zake van de verplichting tot instandhouding van de zich op het landgoed bevindende gebouwde eigendommen slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover het opstallen betreft niet zijnde de als woning met aanhorigheden, aangeduide gebouwde eigendommen. Volgens het Gerechtshof is de verplichting tot instandhouding van de woning immers reeds bij de beoordeling van de staat van onderhoud in voldoende mate in de waardering betrokken.

**Gerechtshof Arnhem 29 april 2003, nr. 02/1531**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de bestemmingswaarde van de woning op 80% van de waarde in het economische verkeer bepaald, terwijl belanghebbende van mening is dat dit percentage dient te worden bepaald op 65. Volgens het Gerechtshof heeft de door de gemeente ingeschakelde taxateur rekenschap gegeven van de aard van het landgoed en het landgoed bezocht. De instandhoudingsfactor ongebouwd alsmede de instandhoudingsfactor gebouwd is bepaald op 0,8.

Tijdens de zitting is toegelicht dat de instandhoudingsfactor voor cultuurgronden op 1,0, voor productiebos op 0,90/0,95, voor normaal bos op 0,80 en voor bijzondere (bijvoorbeeld barok of renaissance) tuinen op 0,60 wordt gesteld en dat belanghebbendes landgoed valt in de categorie "normaal bos". Tot slot is het Gerechtshof van oordeel dat ten aanzien van het landgoed van belanghebbende niet in zijn nadeel is afgeweken van het gemeentelijke beleid ter zake van de waardering van aangewezen landgoederen.

**Gerechtshof 's-Gravenhage 28 november 2003, nr. 02/01781**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de bestemmingswaarde van de woning op 79% van de waarde in het economische verkeer bepaald. Volgens het Gerechtshof heeft de gemeente de vastgestelde waarde aannemelijk gemaakt met de gehanteerde vergelijkingsobjecten en rekening gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten enerzijds en de woning anderzijds.

**Gerechtshof Amsterdam van 11 juni 2004, nr. 02/04903**

In de onderliggende casus heeft het Gerechtshof een deskundige benoemd die een iets hogere waarde heeft bepaald dan de waarde, zoals die door de gemeente was vastgesteld. Deze deskundige heeft bij de waardebepaling rekening gehouden met de bestemmingswaarde van de woning, door de opstallen 20% af te waarderen.

**Rechtbank 's-Gravenhage 21 april 2006, nr. 05/2719**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de instandhoudingsfactoren ongebouwd en gebouwd bepaald op 0,708 respectievelijk 0,94. Volgens de Rechtbank weegt de instandhoudingsfactor ongebouwd zwaarder dan de instandhoudingsfactor gebouwd. De rechtbank bepaald de verhouding in deze op 75:25, zodat de factor voor het gehele landgoed 0,7 ( $75\% \times 0,708 + 25\% \times 0,94$ ) bedraagt.

**Rechtbank Haarlem 9 augustus 2006, nr. 05/4753**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de instandhoudingsfactoren ongebouwd en gebouwd bepaald op 0,608 respectievelijk 0,98. De Rechtbank volgt de gehanteerde instandhoudingsfactoren ongebouwd en gebouwd, omdat deze niet in geschil waren tussen partijen.

**Rechtbank Arnhem 6 oktober 2006, nr. 06/2373**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de instandhoudingsfactoren ongebouwd en gebouwd bepaald op 0,805 respectievelijk 0,98. De Rechtbank volgt de instandhoudingsfactor ongebouwd, maar hanteert voor de instandhoudingsfactor gebouwd de middelste van de zeven bandbreedtes die bij deze factor in aanmerking worden genomen (volgens de taxatiewijzer NSW 1 januari 1999), omdat de gemeente geen berekening heeft gemaakt van de instandhoudingskosten van het aandeel gebouwd op de totale instandhoudingskosten.

**Rechtbank Utrecht 30 oktober 2006, nr. 05/4155**

In de onderliggende casus zijn de instandhoudingsfactoren ongebouwd en gebouwd niet bekend, maar hebben partijen ter zitting overeenstemming bereikt over de bestemmingswaarde (in casu 80% van de waarde in het economische verkeer).

**Rechtbank Haarlem 4 september 2007, nr. 06/5446**

In de onderliggende casus heeft de gemeente de instandhoudingsfactor gebouwd bepaald op 0,90. De gemeente heeft geen instandhoudingsfactor ongebouwd bepaald, omdat de ongebouwde gronden niet in de waardering betrokken mogen worden. De Rechtbank oordeelt dat de gemeente ten onrechte een dierenverblijf en de ondergrond van de opstallen (woning, schuur en dierenverblijf) in de waardering heeft betrokken. Verder oordeelt de Rechtbank dat niet alleen een instandhoudingsfactor gebouwd, maar ook een instandhoudingsfactor ongebouwd moet worden bepaald. De Rechtbank bepaalt deze factoren op 0,96 (gebouwd) respectievelijk 0,67 (ongebouwd).

**Rechtbank Middelburg 23 september 2008, nr. 08/17**

In de onderliggende casus was in geschil de bestemmingswaarde van het landgoed en de bestemmingswaarde van de opstallen in het bijzonder. Volgens de Rechtbank heeft de gemeente de vastgestelde waarde aannemelijk gemaakt met de gehanteerde vergelijkingsobjecten en rekening gehouden met de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten enerzijds en de woning anderzijds. Ten aanzien van de door de gemeente gehanteerde instandhoudingsfactor overwoog de Rechtbank dat uit een toelichting van de Minister van Financiën op de bestemmingswaarde is op te maken dat de gemiddelde instandhoudingsverplichting op 20% (inhoudende een factor van 0,80) wordt geschat en dat de last van de instandhouding, afhankelijk van de aard van de gronden waaruit het landgoed bestaat, zwaarder wordt. Daarnaast overwoog de Rechtbank dat de gemeente ter zitting onweersproken heeft verklaard dat de gronden van het landgoed zich kenmerken door diversiteit hetgeen de reden is geweest om een instandhoudingsfactor van 0,75 toe te passen.

**Rechtbank Zutphen 22 april 2009, nr. 07/2287**

Partijen zijn verdeeld over de vraag of de ondergrond van de bebouwing van het NSW-landgoed is vrijgesteld in het kader van de WOZ-waardebepaling. Ongebouwde eigendommen van NSW-landgoederen blijven buiten de waardebepaling; gebouwde eigendommen worden op de zogenoemde bestemmingswaarde gewaardeerd. Naar het oordeel van de rechtbank blijkt uit de wetsgeschiedenis dat tot de gebouwde eigendommen ook de ondergrond daarvan gerekend moet worden. De ondergrond van de bebouwing moet daarom worden meegewaardeerd.

X is eigenaar van een NSW-landgoed bestaande uit een perceel grond van 113.416 m<sup>2</sup>, met daarop een in 1880 gebouwde vrijstaande woning met twee schuren, een hobbykas en een paardenstal. De inhoud van de woning is 1.500 m<sup>3</sup>. De ondergrond van het gebouwde oppervlak is in totaal 875 m<sup>2</sup>. In de procedure over de WOZ-waarde stelt X dat de ondergrond van de gebouwen bij de waardering voor de Wet WOZ buiten beschouwing moet blijven. De gemeente bestrijdt dit. De rechtbank overweegt dat

bij NSW-landgoederen de ongebouwde eigendommen buiten de waardebepaling blijven en dat gebouwde eigendommen die tot woning dienen, worden gewaardeerd op de bestemmingswaarde. De Wet WOZ en de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ geven echter geen definitie van de begrippen gebouwd en ongebouwd. Daardoor rijst de vraag of de ondergrond van gebouwde eigendommen die tot woning dienen, gerekend moet worden tot de gebouwde of ongebouwde eigendommen. Verwijzend naar enkele passages uit de wetsgeschiedenis komt de rechtbank vervolgens tot de conclusie dat tot de gebouwde eigendommen ook de ondergrond daarvan moet worden gerekend. Omdat de gemeente vervolgens de vastgestelde waarde van de ondergrond niet aannemelijk maakt, stelt de rechtbank de waarde in goede justitie vast.

#### **Gerechtshof Arnhem 9 maart 2010, nr. 09/00215**

WOZ. Hof stelt waarde van onder NSW gerangschikt landgoed in goede justitie nader vast.

X maakt bezwaar tegen de WOZ-waarde voor zijn NSW-landgoed. Hij doet daarbij onder andere een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Het Hof oordeelt dat X noch de gemeente de waarde aannemelijk kunnen maken en bepaalt de waarde zelf in goede justitie. X' beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt niet. Buiten de zich hier niet voordoende situaties dat sprake is van een oogmerk van begunstiging of dat sprake is van begunstigend beleid, kan dit beginsel slechts toepassing vinden in het kader van de meerderheidsregel. Deze regel brengt mee dat gelijke gevallen deel moeten uitmaken van een groep, waarbij de meerderheid van die groep begunstigend wordt behandeld. Dit betekent dat een beroep op de meerderheidsregel ondersteund dient te worden met de stelling dat minstens twee identieke objecten – in die zin dat de verschillen met de onroerende zaak verwaarloosbaar zijn – voor de toepassing van de Wet WOZ lager zijn gewaardeerd (vgl. HR 8 juli 2005, nr. 39953, LJN AT8945). X heeft zelf aangegeven dat de objecten waarmee zijn onroerende zaak vergeleken moet worden, veel groter zijn. Volgens het Hof is daarom geen sprake van identieke objecten, zodat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet slaagt. Het beroep is gegrond.

#### **Rechtbank 's-Gravenhage 2 september 2010, nr. 09/8676**

Waardering landgoed NSW. Object vormt samen met ander complex 1 landgoed in de zin van de NSW en voldoet daarmee aan artikel 8 Rangschikkingsbesluit. Waardering van het object dient derhalve plaats te vinden naar de bestemmingswaarde als bedoeld in artikel 17, lid 5, Wet WOZ. Daarbij valt de tuin van het object buiten de waardering, omdat dit een ongebouwde eigendom betreft.

X is eigenaar/gebruiker van een vrijstaande woning met een carport, een tuinhuisje en een tuin. De tuin bestaat grotendeels uit een betegeld terras. De oppervlakte van het perceel waarop deze opstallen liggen, is ongeveer 1.200 m<sup>2</sup>. Het object maakt deel uit van een NSW-landgoed. Op het landgoed liggen nog enkele andere onroerende zaken die in eigendom zijn van derden. In geschil is de waarde van X' woning. X bepleit een waarde van € 400.000, ervan uitgaande dat de waarde op de zogenoemde bestemmingswaarde moet worden gesteld en dat bij de waardebepaling alleen de gebouwde eigendommen, zonder tuin, in aanmerking worden genomen. De gemeente is primair van mening dat de bestemmingswaarde geen toepassing vindt. Daarnaast meent de gemeente dat de waarde van de woning, gelet op de verkoopprijzen van enkele vergelijkingsobjecten, niet te hoog is vastgesteld. Subsidiair meent de gemeente dat de bestemmingswaarde van het object € 808.500 (70% x € 1.155.000) bedraagt. De rechtbank verwerpt het gemeentelijke standpunt dat X' woning niet onder de NSW is gerangschikt. Voor de vraag of in het onderhavige geval aan de voorwaarden van artikel 8 Rangschikkingsbesluit wordt voldaan, dient zowel naar de status van X' woning als de status

van complex A te worden gekeken. Nu complex A een NSW-status heeft, dient bij de waardevaststelling van X' woning niet het volledige perceel maar alleen de gebouwde eigendommen met ondergrond te worden gewaardeerd. Daarbij moet X' woning naar de bestemmingswaarde worden gewaardeerd. De door de gemeente bepleite bestemmingswaarde is niet aannemelijk gemaakt doordat de gemeente ten onrechte de tuin in de waardering heeft betrokken. Uit de wetsgeschiedenis van artikel 16 Wet WOZ blijkt namelijk dat een tuin als een ongebouwd eigendom wordt aangemerkt. Omdat X de voorgestane waarde evenmin aannemelijk maakt doordat onduidelijkheid bestaat over de waardering van de ondergrond, stelt de rechtbank de waarde in goede justitie vast.

**Hoge Raad 17 september 2010, nr. 09/02047, LJN: BL5650 (Epe) en Hoge Raad 17 september 2010, nr. 09/02251, LJN: BL5638 (Deventer)**

In beide arresten geeft de Hoge Raad aan dat ondergrond alleen de grond is waarop het opstal rust.

**Rechtbank Breda 21 december 2012, nr. BRE 12/1907**

De rechtbank volgt het arrest van de Hoge Raad d.d. 25 april 2008

Tevens geeft de rechtbank aan dat de instandhoudingslast van de ondergrond in de instandhoudingslast van de gebouwde onderdelen van de woning zijn inbegrepen.

**Rechtbank Gelderland 30 januari 2014, nr. Awb 13/3849, 13/3851 en 13/3852 (niet gepubliceerd)**

WOZ; vrijstelling NSW niet voor opstalgerechtigde

Belanghebbende heeft een recht van opstal op een perceel dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. De notariële akte vermeldt dat het recht van opstal geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op 31 december een onherroepelijke bouwvergunning voorhanden is voor het oprichten van ten minste vier woningen.

De rechtbank stelt vast dat bij het begin van het kalenderjaar op het perceel een recht van opstal was gevestigd ten behoeve van belanghebbende. De ontbindende reden waaronder het opstalrecht is overeengekomen is niet ingetreden. Dat belanghebbende het perceel feitelijk niet kon bebouwen bij gebreke aan een bouwvergunning kan er niet aan afdoen dat hij aan het recht van opstal de bevoegdheid ontleende het perceel te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van dat opstalrecht. Hij had daardoor het genot krachtens beperkt recht van het perceel. Ook het aanhouden van een onroerende zaak in afwachting van een bestemmingsplanwijziging levert gebruik op en ditzelfde heeft te gelden voor het aanhouden van een opstalrecht in afwachting van een bouwvergunning. Verder stelt belanghebbende dat het perceel deel uitmaakt van een op de voet van de NSW aangewezen landgoed. De rechtbank overweegt dat de opstalgerechtigde geen eigenaar is in de zin van de NSW. Blijkens het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 29 juni 2011, BLKB2011/310M is de bedoeling van de wetgever dat de houder van een opstalrecht geen recht heeft op NSW-faciliteiten als zijn rechten niet zelfstandig kwalificeren als landgoed. De vrijstelling is niet geregeld in de NSW, maar in de Gemeentewet. Het besluit is dan ook niet van toepassing. Niettemin is de rechtbank van oordeel dat belanghebbende geen beroep toekomt op de onderhavige vrijstelling. Uit de parlementaire geschiedenis leidt de rechtbank af dat de wetgever met de verwijzing naar de NSW heeft beoogd dezelfde kring van belastingplichtigen vrij te stellen die ook rechten aan de faciliteiten zelf kan ontleen. Bedoeld is de eigenaar van een landgoed die een plicht tot instandhouding heeft tegemoet te komen. Nu belanghebbende uit hoofde van een opstalrecht gerechtigd is tot het perceel wordt de grond in de waardering betrokken.

**Rechtbank Overijssel 3 november 2014, nr. Awb 14/655**

Bij bepaling WOZ-waarde terecht geen rekening gehouden met de instandhoudingsverplichting uit artikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ en de vrijstellingsregeling ongebouwd uit artikel 2, eerste lid, onder b. van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten; beroep ongegrond.

Verweerder heeft in verweer uitgelegd dat de onroerende zaak van eiser deel uitmaakt van een landgoed, dat als zodanig is aangewezen op grond van de NSW 1928. Dit landgoed voldeed volgens verweerder zowel op de waardepeildatum 1 januari 2011 als op de toestandsdatum 1 januari 2012 echter niet aan de voorwaarden uit artikel 220d, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet en artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit. Om die reden heeft verweerder bij de waardebepaling van eisers onroerende zaak voor het jaar 2012 geen rekening gehouden met de instandhoudingsverplichting, genoemd in artikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ, en de vrijstellingsregeling ongebouwd, genoemd in artikel 2, eerste lid, onder b, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken (hierna: de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten). Voor het jaar 2013 heeft verweerder bij de vaststelling van de WOZ-waarde van eisers onroerende zaak wel rekening gehouden met deze instandhoudingsverplichting en vrijstellingsregeling.

Artikel 220d, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet schrijft voor dat bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de OZB buiten aanmerking wordt gelaten, de waarde van één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de NSW 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen.

In artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit is bepaald dat de voorwaarden, bedoeld in artikel 220d, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet zijn:

- a. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden; of
- b. de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20% met houtopstanden bezet waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50% bestaat uit natuurterreinen.

### **Hof Arnhem-Leeuwarden 16 december 2014 nr. 14/00201, 14-00202 en 14/00203**

Opstaller heeft recht op vrijstelling voor Natuurschoonwetlandgoed, ook al is NSW-beschikking afgegeven aan eigenaar. In deze casus betreft het een opstalrecht op een onbebouwd perceel, dat deel uitmaakt van een NSW-landgoed. Het opstalrecht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat voor een bepaald tijdstip een omgevingsvergunning voor de bouw van 4 woningen onherroepelijk is geworden. De omgevingsvergunning is tijdig verleend, waarmee het recht van opstal onvoorwaardelijk is geworden. In geschil zijn de door de gemeente vastgestelde Z-waarden voor de jaren 2010, 2011 en 2012, steeds bepaald op € 1.000.000, en de daarop gebaseerde aanslagen OZB.

Belastingplichtige (X) bepleit toepassing van de vrijstelling voor Natuurschoonwetlandgoederen.

Het hof overweegt dat de NSW-beschikking niet op naam van X hoeft te staan om de NSW-vrijstelling van toepassing te laten zijn. Ook geldt de NSW-vrijstelling niet alleen voor de eigenaar.

Desondanks is de heffingsambtenaar van mening dat de NSW-vrijstelling niet van toepassing is, omdat de door de Belastingdienst afgegeven beschikking waarbij het landgoed als NSW-landgoed is gerangschikt, niet op naam van belanghebbende staat.

Het Hof overweegt dat uit de tekst van de Wet WOZ en in het bijzonder de NSW-vrijstelling noch uit de tekst van de Verordening volgt dat de NSW-beschikking op naam van belanghebbende dient te staan. Evenmin vindt de stelling van de heffingsambtenaar dat doel en strekking van de NSW-vrijstelling met

zich brengen dat deze vrijstelling enkel de eigenaar van de onroerende zaak toekomt, steun in het recht.

Met deze uitspraak wordt ook duidelijk dat een bouwkaavel op een NSW-landgoed voor de WOZ op nihil gesteld dient te worden.

**Rechtbank Gelderland 7 juli 2016 nr. Awb 15 5456 & Gerechtshof Arnhem – Leeuwarden 5 december 2017 nr. 16/01033**

Uitspraak Beroep

Feiten

Eiseres is eigenaar van de woning. Het betreft een vrijstaande woning met berging en tuinhuis. De woning is een rijksmonument en aangemerkt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW). De oppervlakte van het perceel is ongeveer 55.240 m<sup>2</sup> en de oppervlakte onder de woning, berging en tuinhuis is ongeveer 352 m<sup>2</sup>.

Geschil

In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum.

Eiseres heeft – ter zitting – een waarde bepleit van € 3.530. Ter onderbouwing van deze waarde heeft eiseres – zakelijk weergegeven – aangevoerd:

- dat tegen afzonderlijke onderdelen van de waardebepaling van de woning bezwaar en beroep moet kunnen worden ingesteld;
- dat het erf en de tuin bij de woning een rijksmonument is en dat de tuin van de woning historisch is;
- dat het percentage van de post 'nieuwe natuur' uit 2008 tevens van toepassing is in het onderhavige jaar;
- dat voor de waardebepaling het arrest van de Hoge Raad van 25 april 2008 (ECLI:NL:HR:2008:BD0436) en de methode als gebruikt in de Taxatiewijzer NSW-landgoederen (hierna: de taxatiewijzer) niet van toepassing is;
- dat de berekening van de instandhoudingsfactor behorend bij de uitspraak op bezwaar ondeugdelijk is en dat de instandhoudingsfactor van de ondergrond die van de opstallen volgt;
- dat bij het bepalen van de waarde van de woning de openbaar gemaakte taxatiewijzer en de daarin gehanteerde instandhoudingslast van 40 percent leidend is;
- dat de door verweerder gehanteerde inhoud van de woning niet correct is aangezien de bovenverdieping niet bruikbaar is voor bewoning;
- dat de in de uitspraak op bezwaar genoemde vergelijkingsobjecten ondeugdelijk zijn en dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de verschillen tussen deze objecten en de woning, onder andere wat betreft de ligging, het hoge plafond en daarmee loze ruimte en de roeden raampjes.

Verweerder heeft ter onderbouwing van de vastgestelde waarde onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatierapport, opgemaakt op 12 november 2015, en de zogenoemde "Taxatietechnische inhoudelijke reactie op de conclusie van repliek". In het nadere stuk heeft verweerder het standpunt ingenomen dat de waarde van de woning moet worden vastgesteld op € 246.000.

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de WOZ-waarde tot € 246.000.

Met deze uitspraak wordt duidelijk dat de rechtbank de methode beschreven in de nieuwe taxatiewijzer per 2016 onderschrijft.

Tegen deze uitspraak een Hoger Beroep procedure ingediend, zie de uitspraak hieronder.

Uitspraak Hoger Beroep

- In geschil is de waarde van de gebouwde delen van de onroerende zaak op de waardepeildatum.
- Belanghebbende bepleit een waarde van +/- € 49.335 en concludeert tot vernietiging van de uitspraak van de Rechtbank, tot vernietiging van de uitspraken op bezwaar en tot vermindering van de bestreden beschikking en de bestreden belastingaanslag tot nihil.
- De heffingsambtenaar bepleit dat de waarde van € 246.000 niet te hoog is vastgesteld en concludeert tot bevestiging van de uitspraak van de Rechtbank.

Belangrijk te vermelden is dat het Gerechtshof de uitspraak van de Hoge Raad bevestigt.

- De Hoge Raad heeft in het arrest van 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0436, ten aanzien van de instandhoudingslast het volgende overwogen:
  - 3.4.1 Dat in het onderhavige geval (naar in cassatie moet worden aangenomen) de instandhoudingsverplichting de waarde van het landgoed als geheel (relatief) sterker drukt dan die van de woning, kan slechts hieruit worden verklaard dat die verplichting de waarde van andere delen van het landgoed (relatief) sterker drukt dan die van de woning.
  - 3.4.2 Waar artikel 17, lid 4, van de Wet WOZ een voorschrift bevat omtrent de waardering van j de aldaar omschreven woning dienen slechts waardedrukkende omstandigheden die op die woning betrekking hebben in aanmerking te worden genomen.”
- Uit het vorenstaand arrest, de parlementaire geschiedenis (Kamerstukken 1990/91 21 591, nr. 3, p. 70) en het systeem van de Wet WOZ leidt het Hof het volgende af. De waardeverminderende factoren moeten in aanmerking worden genomen daar waar zij daadwerkelijk de waarde drukken. De instandhoudingsverplichting heeft een waardeverminderend effect op zowel het gebouwde als het ongebouwde deel van de onroerende zaak. Deze waardedrukkende verplichting moet bij het gebouwde deel alleen in aanmerking worden genomen voor zover deze de waarde van dat gebouwde deel drukt. Voor de bepaling van de waarde van de gebouwde eigendommen is door de heffingsambtenaar derhalve terecht als waardeverminderende factor de ‘instandhoudingslast gebouwd’ in aanmerking genomen en niet de instandhoudingslast van het gehele landgoed. Op deze wijze wordt het in de parlementaire geschiedenis vermelde doel bereikt dat alleen de bestemmingswaarde van het gebouwde eigendom in de heffing wordt betrokken
- Het Hof is van oordeel dat de heffingsambtenaar de gebruikte bestemmingswaardefactor gebouwd onvoldoende heeft onderbouwd. De heffingsambtenaar heeft de jurisprudentie uit 1995 waarop de factor 0,86 zou zijn gebaseerd, niet kunnen benoemen en niet kunnen aangeven waarom deze jurisprudentie en daarmee deze factor na zoveel jaren nog ongewijzigd actueel is.

Het Hof:

- vernietigt de uitspraak van de Rechtbank,

- verklaart het bij de Rechtbank ingestelde beroep gegrond,
- vernietigt de uitspraken van de heffingsambtenaar,
- vermindert de waarde tot € 205.000,
- vermindert de aanslag OZB 2014 dienovereenkomstig, en gelast dat de heffingsambtenaar aan belanghebbende het betaalde griffierecht vergoedt, te. Weten € 45 in verband met het beroep bij de Rechtbank en € 124 in verband met het hoger beroep bij het Hof.

Tegen deze uitspraak is Beroep in cassatie ingediend.

#### **Gerechtshof Den Haag 24 september 2019 nr. GHDHA:2019:2632**

De Heffingsambtenaar heeft de WOZ-waarde van een monumentale onroerende zaak, gelegen op een NSW-landgoed, voor het jaar 2017 vastgesteld op € 1.138.000. Rechtbank Den Haag heeft de vastgestelde waarde verlaagd tot € 1.100.000. Belanghebbende is het daar niet mee eens en bepleit in hoger beroep een verlaging van de vastgestelde waarde tot € 765.000. Voorafgaand aan de beoordeling van de standpunten van partijen, bespreekt het Hof enkele kwesties die niet alleen in het onderhavige geschil maar ook in andere WOZ-geschillen een rol spelen: het gebruik van de KOUDV(L)-factoren, het gebruik van een of meer taxatiewijzers en de bewijslevering in geschillen waarin ook de bestemmingswaarde aan de orde is. Naar het oordeel van het Hof heeft de Heffingsambtenaar niet aannemelijk gemaakt dat de marktwaarde waarvan hij bij de bepaling van de door hem in hoger beroep voorgestane waarde is uitgegaan, niet te hoog is. Belanghebbende is er evenmin in geslaagd aannemelijk te maken dat de marktwaarde waarvan hij bij de bepaling van de vastgestelde waarde is uitgegaan, niet te laag is. Uit het vorenstaande volgt dat geen van beide partijen erin is geslaagd het van haar verlangde bewijs met betrekking tot de marktwaarde van de onroerende zaak te leveren. Het Hof bepaalt deze waarde daarom schattenderwijs op € 1.230.000. Wat betreft de correctie van de marktwaarde op de voet van artikel 17, lid 5, Wet WOZ (de bestemmingswaarde) beperkt het geschil zich tot de vraag of de door de Heffingsambtenaar in aanmerking genomen instandhoudingsfactor van 0,770 op grond van de zogenoemde bezitsei met 0,025 mag worden verlaagd tot 0,745 en zo ja, of de instandhoudingsfactor vervolgens kan worden afgerond op 0,74. Het Hof beantwoordt deze vragen ontkennend. Het Hof concludeert dat de waarde van de onroerende zaak na toepassing van de correctie van de marktwaarde op de voet van artikel 17, lid 5, Wet WOZ (de bestemmingswaarde)  $0,770 \times € 1.230.000$ , dat is (afgerond) € 950.000 bedraagt.

#### **Hoge Raad 25 februari 2022, nr. 21/01732, ECLI:NL:HR:2022:321**

X is mede-eigenaar van een Rijksmonumentale woning gelegen op een NSW-landgoed. In geschil is de WOZ-waarde 2015. De heffingsambtenaar van Winterswijk verlaagt in bezwaar de WOZ-waarde, eerst naar € 228.000 en daarna in een tweede uitspraak op bezwaar naar € 202.000.

Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelt dat de heffingsambtenaar verwarring heeft gezaaid door ruim een maand na de uitspraak op bezwaar andermaal uitspraak te doen op het bezwaar. Aangezien het niet mogelijk is voor een tweede maal uitspraak op bezwaar te doen, besluit het hof die uitspraak te vernietigen. Omdat X door de tweede uitspraak op het verkeerde been is gezet, kan haar niet worden verweten dat ze te laat beroep heeft ingesteld. Inhoudelijk verwerpt het hof de stelling van X dat de ondergrond van de woning valt onder het toepassingsbereik van de WOZ-uitzondering voor NSW-landgoederen. Het hof legt uit dat de WOZ-uitzondering niet geldt voor gebouwde eigendommen en dat de ondergrond deel uitmaakt van het gebouwde eigendom. Verder verwerpt het hof het standpunt van X dat de vermindering wegens de instandhoudingseis die voortvloeit uit de omstandigheid dat

sprake is van een NSW-landgoed moet worden toegepast op de waarde van het totale landgoed en niet alleen op het niet vrijgestelde gedeelte.

## 6.2 Jurisprudentie die heeft geleid tot berekening instandhoudingsfactor

### Arrest van de Hoge Raad, van 25 april 2008

In dit arrest wordt de uitspraak van het Gerechtshof te Arnhem van 14 december 2004 (nummer 03/02372) bevestigd.

Het geschil ging over het feit of de instandhoudingsfactor per:

- landgoed moet worden berekend (standpunt belanghebbende)
- WOZ-object moet worden berekend (standpunt heffingsambtenaar)

De Hoge Raad bevestigt de uitspraak van het Hof waarin het Hof het standpunt van de heffingsambtenaar als juist heeft geoordeeld.

Tot dit arrest werd er per NSW-landgoed één instandhoudingsfactor berekend, het arrest schrijft voor dat per WOZ-object een instandhoudingsfactor berekend moet worden.

In dit arrest overweegt de Hoge Raad in overweging 3.3.1 dat het woord “het” in de passage, ‘een vooronderstelde verplichting om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden’ moet worden begrepen als “het landgoed”. Voorts overweegt de Hoge Raad dat de strekking van art. 17, lid 5, van de Wet WOZ met betrekking tot de te waardenen NSW woning is, dat slechts die waardedrukkende omstandigheden voor het waardenen van de NSW woning in aanmerking mogen worden genomen, die uitsluitend op die specifieke NSW woning betrekking hebben.

Gevolgtrekkingen:

1. Geheel in lijn met de wet (art. 17, lid 5 Wet WOZ) concludeert de Hoge Raad dat bij het bepalen van de waarde van een gebouwde eigendom dat tot woning dient, rekening moet worden gehouden met de vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden. Anders geformuleerd, de Hoge Raad rekent de instandhoudingsplicht van het landgoed als een waardebepalende factor voor het gebouwde eigendom dat tot woning dient.
2. De tweede gevolgtrekking die uit deze uitspraak moet volgen is dat deze factor aan het gebouwde mag worden toegerekend, slechts voor zover deze door de WOZ objectafbakening, aan dit specifieke deelobject (woning) kan worden toegerekend.

### Gerechtshof 's-Hertogenbosch, van 24 april 2009

In overweging 4.3 bevestigt het Hof dat tot de gebouwde eigendommen ook de ondergrond van die gebouwde eigendommen wordt gerekend. Voorts overweegt het Hof in overweging 4.4 dat de vrijstelling van artikel 2, lid 1, onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling (uitgezonderde objecten Wet WOZ) bewerkstelligt dat bij de waardering van een landgoed alleen de waarde van de gebouwde eigendommen in aanmerking moet worden genomen. Daarin past niet om bij de waardering van die gebouwde eigendommen in aanmerking te nemen dat zij deel uitmaken van een groter geheel.

Gevolgtrekkingen:

1. Bij de waarde van de opstallen van de woning dient te worden opgeteld de waarde van de ondergrond van die opstallen. Dit is een bevestiging van de gangbare praktijk.

2. Bij het bepalen van de waarde van het gebouwde eigendom (incl. de ondergrond van de opstallen van de woning) is het volgens het Hof niet juist in aanmerking te nemen, dat de ondergrond van opstallen onderdeel is van een groter perceel. De waarde van de ondergrond dient dus op zichzelf te worden beoordeeld. Het in aanmerking nemen van een gemiddelde waarde van een groter perceel past niet in de systematiek van de uitvoeringsregeling, welke regeling uitsluitend ziet op de gebouwde eigendommen. (waar uitsluitend de ondergrond toe behoort en dus niet het erf of de tuin.

#### **Arrest van de Hoge Raad, van 5 februari 2010**

In deze uitspraak bevestigt de Hoge Raad dat tot een gebouwde eigendom ook de ondergrond van de opstal moet worden gerekend. In het licht van het voorgaande is een nadere gevolgtrekking overbodig. Ook de toepassing van de instandhoudingsverplichting, zoals het gerechtshof 's-Hertogenbosch bij uitspraak van 24 april 2009 heeft bepaald wordt door de Hoge Raad overgenomen. Uit de uitspraken volgt dat de instandhoudingsfactor per WOZ-object moet worden berekend. Gevolg hiervan is dat de instandhoudingsverplichting de waarde van de ene woning op het landgoed sterker zal drukken dan die van de andere woning.

Uit de uitspraken is onvoldoende duidelijk gebleken dat de factor ongebouwd is komen te vervallen. Om deze reden is de berekening op basis van 2 factoren (gebouwd en ongebouwd) gehanteerd.

#### **Rechtbank Gelderland 26 november 2015,**

Het betreft twee uitspraken ( nr. 14/3006 & 14/3016 t/m 14/3021), die beide een nieuwe visie geven op de last van woningen gelegen op een NSW-landgoed.

De vernieuwde taxatiewijzer NSW (per WPD 1-1-2015) is nog niet af en daardoor inconsistent. Op een NSW-woning drukt alleen instandhoudingsverplichting van de woning en de omstandigheid dat de woning op een NSW-landgoed ligt komt onvoldoende tot uitdrukking.

In deze casus wordt de wijze waarop de vaststelling van de NSW-korting of bestemmingswaarde wordt berekend bestreden. Toepassing vernieuwde taxatiewijzer door heffingsambtenaar leidt tot aanzienlijk hogere waarde. Beroepsgronden tegen (toepassing van) vernieuwde taxatiewijzer slagen. Rechtbank stelt NSW-korting in goede justitie vast, waarbij de waardedruk deels wordt veroorzaakt door de instandhoudingslasten en een ander deel voor

- 10% door het feit dat de woning op een klein en opengesteld NSW-landgoed ligt.
- 15% door het feit dat de woning op een groot en opengesteld NSW-landgoed ligt.

## 7. Grond

De te hanteren grondprijs is afhankelijk van de resultaten uit de marktanalyse. Bij objecten die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 wordt alleen de grond onder de gebouwde deelobjecten in de waardering betrokken.

In de meeste gevallen blijkt uit de marktanalyse dat bij grotere kavels met een grondstaffeling gewerkt moet worden. De eerste vierkante meters hebben een hogere prijs en naarmate het kaveloppervlak groter is wordt een lagere prijs per vierkante meter gehanteerd.

Bij het waarderen van de ondergrond van NSW objecten moet dan ook gewerkt worden met deze staffel. Aangezien alleen de ondergrond wordt gewaardeerd zal veelal alleen de hoogste grondprijs aangehouden worden.

## 8. Taxatieverslag

Voor een beschrijving van het taxatieverslag wordt verwezen naar het algemene deel 0 van de set taxatiewijzers.

Voor WOZ-objecten die op een NSW-landgoed zijn gelegen, is het vanuit de meeste gemeentelijk applicaties niet mogelijk om een gedetailleerd taxatieverslag te produceren.

Door aan de belastingplichtigen een print vanuit het Excel-document te verschaffen kan veel toevoegen. Het is wel belangrijk om dan te zorgen voor een duidelijke uitleg.

Het is goed om te realiseren dat er via deze print wel meer gegevens worden verstrekt dan dat in het reguliere taxatieverslag staat vermeld.

## Bijlage 1 - Bronnen

Bij het opstellen van deze taxatiewijzer is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Gegevens van het WOZ-datacenter;
- Taxatiewijzers NSW-landgoederen uit voorgaande jaren;
- Taxatiewijzer Agrarische grond
- Ontwikkelingen agrarische grondmarkt, persberichten van de NVM;
- Internet:
  - <https://www.rechtspraak.nl>
  - <https://www.rijksoverheid.nl>
  - <https://www.kastelen.pagina.nl>
  - <https://www.rvo.nl>
  - <https://www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>
  - <https://www.monumenten.nl>
  - <https://www.cultureelerfgoed.nl>
  - <https://www.vng.nl>
  - <https://wozinformatie.nl>
  - <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>
- Interessante websites:

Organisatie	Website
Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen	<a href="http://www.vphb.nl">www.vphb.nl</a>
Federatie Particulier Grondbezit	<a href="http://www.grondbezit.nl">www.grondbezit.nl</a>
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	<a href="http://www.cultureelerfgoed.nl">www.cultureelerfgoed.nl</a>
Rijksoverheid	<a href="http://www.rijksoverheid.nl">www.rijksoverheid.nl</a>
Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters	<a href="http://www.rentmeesternvr.nl">www.rentmeesternvr.nl</a>
Portaal Natuur en Landschap	<a href="http://www.ensie.nl/portaal-natuur-en-landschap">www.ensie.nl/portaal-natuur-en-landschap</a>
verzamelplaats van alle (beleids)informatie van provincies over Natuur en Landschap in Nederland.	

## Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel van de set taxatiewijzers. Specifiek voor deze wijzer geldende termen zijn al in een eerder stadium nader verklaard en/of beschreven of zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

Term	Omschrijving
Artikel 81 Wet RO	Indien de Hoge Raad oordeelt dat een aangevoerde klacht niet tot cassatie kan leiden en niet noopt tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling, kan hij zich bij de vermelding van de gronden van zijn beslissing beperken tot dit oordeel.
BVO	Buitenwerks gemeten vloeroppervlakken
Constance waarde factor	Wordt als volgt bepaald $\frac{1}{(100\% + \text{rente}\%)^{\text{jaren}}}$
Dienstbare gebouwen	Alle soorten bijgebouwen (garage, berging, carport, gastenverblijf, atelier, hobbyruimte) maar ook dierenverblijven zoals (paardenbox, kennels, volière) en zwembad, et cetera
Dienstbare grond	De oppervlakte van de ondergrond van de gebouwen en de grond die dienstbaar is aan de gebouwen (dit is de grond die betrokken is in de vastgestelde waarde)
Donkergroen bos	Bossen en houtopstanden met hoge cultuur- dan wel natuurwaarden (*)
Economisch nut	Economisch nut versus maatschappelijk nut. Bij economisch nut wordt uitgegaan van een exploitatie met een te verwachten opbrengst.
Houtopstand(en)	Houtopstand is opgaand, houtachtig gewas: hakhout of één of meer bomen
Inflatiecijfer	Deze is gebaseerd op de HCPI ==> Harmonized Indices of Consumer Prices, of te wel geharmoniseerde consumentenprijsindex
Instandhoudingfactor	De aftrek van kosten waarmee de waarde van het woningdeel moet worden gecorrigeerd.
Lichtgroen bos	Bossen en houtopstanden zonder hoge cultuur- dan wel natuurwaarden (*)
NSW-landgoed	Een landgoed waarvoor door het Ministerie van EZ een beschikking is afgegeven
NSW-status	De NSW-status is de erkenning vanuit het ministerie van EZ dat de gronden die gerangschikt worden daadwerkelijk voldoen aan de eisen die gesteld worden. Deze resulteert in een aantal fiscale voordelen voor de eigenaren van het perceel.
Ondergrond	De grond onder de gebouwen
Productiebos	Met een productiebos wordt een bos bedoeld dat gedurende een aantal jaren kan groeien totdat het bijvoorbeeld geschikt is voor de papierfabricage, of een wat ouder

Term	Omschrijving
	bos voor de meubelindustrie. Bij bosbouw staan deze zaken voorop, de ecologische waarde die het ook nog enigszins heeft is hier ondergeschikt aan.
Rentepercentage	Gewogen gemiddelde van de afgelopen 8 jaren van de drie grootbanken.
Verdeling soorten grondgebruik	Werkelijk situatie opnemen of overnemen van de aanvraag tot rangschikking.
Periodieke bezitslast	Last die wordt veroorzaakt door het feit dat een eigenaar naast instandhouding ook gedurende de eerste 25 jaren niet kan vervreemden zonder dat er een fiscale claim ontstaat.
Openstellingslast	Last die veroorzaakt wordt doordat de eigenaar gekozen heeft voor (gedeeltelijke) openstelling van het landgoed.

(\*) Korte beschrijving wat bedoeld kan worden met cultuur-/natuurwaarden.

De natuurwaarde van een gebied is de waarde die een bepaald gebied heeft, gezien vanuit het perspectief van natuurbescherming. Vroeger gebruikte men andere termen zoals de wat beperktere term natuurhistorische waarde als tegenhanger van de cultuurhistorische waarde.

Voor het bepalen van de natuurwaarde van een gebied kan van verschillende criteria gebruik worden gemaakt, zoals criteria die betrekking hebben op de kwaliteit van de flora, de fauna, het landschap of de geologische gesteldheid.

- **flora en fauna**
  - de aanwezigheid van planten of dieren die ofwel zeldzaam, ofwel bedreigd ofwel karakteristiek zijn.
  - een ander criterium is dat er juist veel verschillende soorten voorkomen.
- **landschap**

criteria met het oog op het landschap betreffen de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen zoals molens, pingoruines en heggen, geomorfologische patronen zoals stuwwallen of bepaalde cultuurhistorische landschapspatronen zoals essenlandschappen.
- **geologische gesteldheid**

criteria met het oog op geologische gesteldheid kunnen gaan over het aan de oppervlakte komen van bijzondere aardlagen of de aanwezigheid van bijvoorbeeld bepaalde rotsformaties.
- **onderzoek**

soms doelt men bij natuurwaarde specifiek op de waarde voor natuurwetenschappelijk onderzoek, voornamelijk gericht op de flora, fauna en geologie.
- **omvang**

de natuurwaarde van een gebied kan worden afgeleid uit de natuurkwaliteit volgens een of alle bovenstaande criteria maar dan gecombineerd met de omvang van het betreffende gebied.

## Bijlage 3 - Tekst ledenbrief VNG

Aan de leden

11-12-2013

Geacht college en gemeenteraad,

### **Landgoederen en Natuurschoonwet 1928**

Landgoederen kunnen op basis van de Natuurschoonwet 1928 een natuurschoonwet rangschikking verkrijgen (hierna: NSW-status). De NSW-status zorgt voor diverse fiscale voordelen om het landgoed in stand te houden, zoals het buiten invordering houden van erf- en schenkbelasting en vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het hebben van een NSW-status levert ook een lagere waarde op voor de Wet Waardering onroerende zaken en de onroerendezaakbelastingen (hierna: respectievelijk Wet WOZ en OZB). De NSW-status is daarmee van belang voor gemeenten. Die zijn immers belast met de uitvoering van de Wet WOZ en de Gemeentewet.

### **Wet WOZ en Gemeentewet: alleen opstallen worden gewaardeerd**

Uit de regels van de Wet WOZ en de Gemeentewet volgt dat een gemeente bij landgoederen met NSW-status alleen de opstallen hoeft te waarderen. Tot de opstal behoort ook de ondergrond. Bij de waardebeoordeling van de opstal die tot woning dient, wordt bovendien rekening gehouden met een instandhoudingsverplichting. Deze (veelal) lagere waarde voor de woning noemt men ook wel de bestemmingswaarde. Deze bestemmingswaarde geldt alleen voor de woning. Niet-woningen worden volgens de hoofdregels van de Wet WOZ gewaardeerd.

Wetsartikelen die van toepassing zijn: artikel 17 lid 5, van de Wet WOZ, artikel 2, lid 1, onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ en artikel 220d, lid 1, onderdeel d, van de Gemeentewet.

### **Besluit Gegevensverstrekking van de Wet WOZ**

Om de Wet WOZ volgens de wettelijke regels uit te voeren, moeten gemeenten dus op de onderwerp NSW-status landgoederen, Wet WOZ en OZB datum 11-12-13 02/04 hoogte zijn van de NSW-status van een landgoed. Daaronder valt ook het aanvragen van de status en eventuele mutaties in de status. In deze informatiebehoefte voorziet Het 'Besluit Gegevensverstrekking Wet WOZ'. Dit besluit bevat een verplichting om desgevraagd aan gemeenten informatie te verstrekken die van belang is voor de bepaling en vaststelling van de WOZ-waarde. De verplichting uit deze regeling geldt ook voor de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken. Dit is de instantie die een aanvraag voor een NSW-status in behandeling neemt en uiteindelijk zorgt voor de afgifte van de hierop te nemen besluiten c.q. NSW-beschikkingen.

### **Toetsing voor Wet WOZ en OZB**

De van toepassing zijnde bepalingen uit de Wet WOZ en de OZB zijn tekstueel niet gelijklopend, maar leiden uiteindelijk wel tot toetsing aan dezelfde voorwaarden: artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928. Een complicerende factor is dat de voorwaarden die gelden voor de Wet WOZ en de OZB afwijken van de voorwaarden waaraan de Dienst Regelingen toetst voor het verlenen van de NSW-status. De afwijking is gelukkig klein:

Voor toekenning van de NSW-status door de Dienst Regelingen geldt dat, van de totale oppervlakte van een landgoed in geval deze groter is dan 1 hectare en geen (deel van een) buitenplaats betreft:

- a. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, of
- b. ten minste 30% is aan te merken als natuurterrein.

Een mix is ook mogelijk (bijvoorbeeld 15% houtopstanden en 15% natuurterrein).

Voor de Wet WOZ en de OZB geldt dat, van de totale oppervlakte van een landgoed:

- a. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, of
- b. ten minste 20% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, waarbij de oppervlakte voorts voor tenminste 50% bestaat uit natuurterreinen.

Dit verschil in voorwaarden leidt tot de volgende conclusies:

Bij een bezetting van het landgoed

- van 30% of meer aan houtopstanden geldt de NSW-status ook voor de Wet WOZ en de OZB. Gemeenten hoeven geen extra toets te doen.
- van minder dan 20% aan houtopstanden geldt geen vrijstelling voor Wet WOZ en OZB.
- tussen 20% en 30% aan houtopstanden moeten gemeenten toetsen of de oppervlakte van het landgoed ook voor ten minste voor 50% bestaat uit natuurterreinen.

Onder landgoed wordt verstaan de onroerende zaak die op basis van NSW-voorwaarden is aangemerkt als landgoed.

### **Informatieverstrekking alleen op verzoek**

onderwerp NSW-status landgoederen, Wet WOZ en OZB datum 11-12-13 03/04

Gemeenten worden door de Dienst Regelingen geïnformeerd als gemeenten daarom vragen. Er is tot nu toe geen verplichting om gemeenten actief te informeren over lopende NSW-aanvragen, het wel of niet verlenen van de status of over mutaties. Daarom gaan gemeenten veelal pas na een reactie van de belanghebbende over tot verzoeken om informatie en toepassing van de specifieke voorschriften.

### **Gevolgen voor belanghebbenden, gemeenten en de Dienst Regelingen**

Het gebrek aan informatie over de actuele situatie leidt tot bezwaren tegen de WOZ-beschikking. Want pas nadat de WOZ-beschikking is ontvangen blijkt voor de belanghebbende voor het eerst dat de gemeente een wijziging in de NSW-status niet heeft verwerkt. Dat is zowel voor gemeenten als belanghebbenden een onwenselijke situatie. Daar komt bij dat de NSW-status wordt verleend met terugwerkende kracht meestal tot de dag van de ontvangst van de NSW-aanvraag. Dan kan het gebeuren dat de gemeente een onherroepelijk vaststaande WOZ-beschikking niet meer in overeenstemming kan brengen met de NSW-status.

Het gebrek aan informatie over de actuele situatie bij gemeenten leidt bij de Dienst Regelingen tot regelmatige en omvangrijke verzoeken om alle informatie over alle binnen de gemeente aanwezige landgoederen. Aan die verzoeken kan de Dienst Regelingen niet altijd tijdig voldoen.

### Afspraken met de Dienst Regelingen

Om aan deze onwenselijke situatie voor belanghebbenden, gemeenten en de Dienst Regelingen een einde te maken heeft de VNG werkafspraken gemaakt met de Dienst Regelingen. Die zijn hieronder puntsgewijs opgesomd.

1. De Dienst Regelingen informeert gemeenten uit eigen beweging en zo spoedig als mogelijk over
  - a. de in behandeling name van een aanvraag voor een (mutatie in de) NSW-status;
  - b. de verlening of weigering van de NSW-status, waarbij indien van toepassing voor de NSW-status wordt aangegeven of het landgoed voldoet aan de volgende vereisten:
    - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 30 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, of
    - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, en bestaat voorts voor ten minste 50 percent uit natuurterreinen.
2. Indien gemeenten meer informatie nodig hebben over een NSW-landgoed wordt in eerste instantie contact gezocht met de desbetreffende landgoedbeheerder.
3. Indien contact met de landgoedbeheerder geen of onvoldoende informatie oplevert, verzoekt de gemeente de Dienst Regelingen om de benodigde informatie over dat specifieke landgoed.
4. Informatieverstrekking door de Dienst Regelingen aan gemeenten geschiedt elektronisch (per e-mail).
5. Om gemeenten elektronisch te kunnen informeren heeft de Dienst Regelingen contactgegevens van gemeenten nodig. Het betreft de gegevens zoals die zijn weergegeven in het bijgevoegde Excel-bestand. Gemeenten wordt verzocht dit Excel-bestand in te vullen en per e-mail te zenden aan de Dienst Regelingen. Het e-mailadres is [dr.nsw.gemeenten@dienst-regelingen.nl](mailto:dr.nsw.gemeenten@dienst-regelingen.nl)

Bovenstaande afspraken zijn tot stand gekomen in overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken. De VNG verzoekt haar leden om bij het waarderen van NSW-landgoederen en in de contacten met de Dienst Regelingen bovenstaande afspraken te volgen. Wij menen hiermee een praktische werkwijze te hebben afgesproken, zowel voor gemeenten als voor de Dienst Regelingen.

De werkafspraken worden na één jaar geëvalueerd. Uw ervaringen kunt u met ons delen door een e-mailbericht te zenden aan [belastingen@vng.nl](mailto:belastingen@vng.nl)

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

J. Kriens  
Voorzitter directieraad

## Bijlage 4 - Beleidsvaluatie Natuurschoonwet 1928



# Beleidsvaluatie Natuurschoonwet 1928

## Eindrapport

**Opdrachtgever: Ministerie van Economische zaken en Ministerie van Financiën**

**Rotterdam, 9 december 2014**

### **Samenvatting uit Beleidsvaluatie Natuurschoonwet 1928 (Eindrapport)**

#### **Inleiding**

Het beheren en beschermen van natuurgebieden in Nederland behoort al geruime tijd tot de prioriteiten van de regering. Door de jaren heen zijn hiervoor verschillende instrumenten gebruikt, waaronder de Natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW). De NSW dateert uit 1928. De doelstelling van de wet is van oudsher dat natuurschoon en cultureel erfgoed behouden blijft en versnippering van landgoederen wordt voorkomen. Hiermee faciliteert de overheid particuliere eigenaren om hun landgoed te beheren en als eenheid te behouden. Vanaf de invoering van de wet was ook de openstelling van landgoederen voor het publiek een belangrijk doel.

De NSW heeft op dit moment de volgende doelstellingen<sup>1</sup>:

- Het natuurschoon en cultureel erfgoed te behouden door landgoederen als geheel te bewaren en versnippering tegen te gaan.
- Stimulering van particulier natuurbeheer en realisatie van nieuwe natuur en bos door particulieren op landbouwgrond.
- Openstelling van landgoederen voor het publiek.

De huidige wet voorziet in fiscale tegemoetkomingen aan eigenaren van onroerende zaken, als deze eigenaren hun onroerend goed als landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen en extra faciliteiten indien het landgoed voor het publiek wordt opengesteld.

---

<sup>1</sup> Uit de Startnotitie voor deze evaluatie

Met de invoering van een gericht natuurbeleid in de jaren '80 en '90 werd de NSW ook als instrument ingezet om bos of andere houtopstanden en natuur te realiseren. Ook zijn er extra prikkels ingebouwd om de openstelling van landgoederen, die van oudsher onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de wet, verder te bevorderen.

De wet is in de lange looptijd nog nooit geëvalueerd. Tijdens de behandeling van de EZ-begroting voor 2013 heeft het Kamerlid Van Veldhoven (D66) een motie ingediend waarvan de kern is: dat de NSW belastingvoordelen biedt voor gebieden die heel intensief gebruikt worden, waaronder 45 golfbanen, en dat veel landgoederen niet opengesteld worden voor het publiek. Zij is van mening dat hiermee inbreuk gemaakt wordt op de oorspronkelijke doelstellingen van de NSW en verzoekt de regering te evalueren, voorstellen te ontwikkelen om deze meer te richten op het bevorderen van het beschermen en openstellen van echte landgoederen, en de beschikkingen van bestaande landgoederen te herkeuren. De motie vormde de aanleiding voor deze integrale evaluatie van de NSW.

De huidige evaluatie van de NSW is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ministeries van Economische Zaken en Financiën. Door de opdrachtgever is een klankbordgroep ingesteld. Deskundigen en belangenvertegenwoordigers zijn vertegenwoordigd in deze klankbordgroep. De hoofdaannemer en eindverantwoordelijke voor dit onderzoek is adviesbureau Ecorys. Dienst Landelijk Gebied werkte mee aan de opzet van het onderzoek, de interviews, organisatie van de workshops en de rapportage.

De evaluatie is uitgevoerd door middel van een enquête onder landgoedeigenaren, interviews met landgoedeigenaren, adviseurs en andere betrokkenen in het beleidsveld, excursies en bezoeken aan landgoederen, workshops met betrokkenen en literatuuronderzoek.

### **De wet functioneert in de kern goed**

De Natuurschoonwet 1928 (NSW) heeft vanaf het van kracht worden van de wet een belangrijke bijdrage geleverd aan behoud van landgoederen en de openstelling daarvan voor het publiek. Het is prijzenswaardig dat de wet al zolang als consistent kader geldt en dat past ook bij de aard van landgoederen, die zich langzaam van generatie op generatie ontwikkelen. Ook nu speelt deze wet daarin nog steeds een belangrijke rol. Naast behoud en openstelling draagt de wet ook bij aan de ontwikkeldoelstelling voor nieuwe natuur en nieuw bos. De belangrijkste conclusie van deze evaluatie is dan ook; *"de NSW 1928 functioneert in de kern goed"*.

De evaluatie heeft ook opgeleverd dat de wet op onderdelen aan effectiviteit en efficiëntie kan winnen. Daarvoor worden aanbevelingen gedaan.

### **De samenvatting van de conclusies en aanbevelingen.**

Deze evaluatie geeft een antwoord op de vraag in welke mate de Natuurschoonwet 1928 (NSW) de beoogde doelen realiseert en of dit op een efficiëntere wijze gebeurt.

De vraagstelling van de evaluatie is door de opdrachtgever uitgewerkt in 5 hoofdvragen.

1. Haalt de NSW zijn behoudsdoelstelling: is de NSW voldoende doeltreffend en doelmatig in het beschermen van 'echte landgoederen' - die landgoederen die bijdragen aan het behoud van natuurschoon - als een samenhangend ensemble van cultureel erfgoed, landschap, bos en natuur?

2. Haalt de NSW zijn ontwikkeldoelstelling: is de NSW voldoende doeltreffend en doelmatig in het stimuleren van bosaanleg en particulier natuurbeheer?
3. Is de regelgeving en toepassing ervan voor het NSW-rangschikken van bebouwing effectief en doelmatig om behoud en ontwikkeling van natuurschoon te bereiken?
4. Is de regelgeving en toepassing ervan voor intensief gebruik (veelal recreatie, w.o. golfbanen, maar ook agrarisch) effectief en doelmatig voor de doelstellingen van de NSW?
5. Is de NSW voldoende effectief en doelmatig in de bevordering van de openstelling van de landgoederen, het recreatief gebruik en de beleving van het natuurschoon?

### Vraag 1: Haalt de NSW zijn behoudsdoelstelling?

Bij de beantwoording van de vraag of de NSW voldoende bijdraagt aan de behoudsdoelstelling van de landgoederen is een analyse gemaakt van de effectiviteit in het behalen van de behoudsdoelstelling en de mate waarin dit op efficiënte wijze wordt gerealiseerd.

### Conclusies behoudsdoelstelling

- C1) NSW landgoederen zijn in aantal en oppervlakte gegroeid*  
Vanwege de toename in het NSW areaal concluderen wij dat de NSW sowieso zijn behoudsdoelstelling haalt. De totale oppervlakte van landgoederen onder de NSW is vanaf 1999 met 61% gestegen van circa 89.000 ha naar ca. 140.000 ha. Indien de NSW-rangschikkingen van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties worden meegerekend bedraagt de oppervlakte in 2014 circa 150.000 ha.
- C2) Faciliteiten van de NSW dragen bij aan groei van de landgoederen*  
Alle beschikbare bronnen geven het beeld dat de NSW van groot belang is voor instandhouding en de korte en lange termijn exploitatie van landgoederen en daarmee voor behoud van natuurschoon. Hoewel de bijdrage van de NSW aan behoud van natuurschoon niet in detail onderscheiden kan worden van de effecten van de ruimtelijke ordening en andere regelgeving kan worden geconcludeerd dat de NSW in de kern effectief is. Het is waarschijnlijk dat opheffing van de NSW bij vererving en schenking tot meer problemen zal leiden, maar zeker zal leiden tot handelwijzen van landgoedeigenaren die het natuurschoon aantasten of de beleefbaarheid daarvan verminderen door o.a. beperking van het onderhoud, versnippering of afsluiting voor publiek.
- C3) Bijdrage aan het natuurschoon door de verschillende landgoedtypen is verschillend*  
De bijdrage aan behoud van natuurschoon door een aantal landgoederen uit de categorie aanleunende landgoederen (niet zijnde historische buitenplaatsen) is gering of zelfs afwezig. Voor samenwerkende landgoederen (1 tot 5 ha) geldt dat de bijdrage aan behoud van natuurschoon weliswaar klein is, maar wel effectief.
- C4) Kosten van NSW voor de overheid relatief gering*  
Met betrekking tot de efficiëntie van de inzet van NSW-middelen is een indicatieve berekening gemaakt. De jaarlijkse kosten voor de overheid van de NSW bedragen gemiddeld € 200 per hectare. De eigenaarslasten van NSW-gronden (exclusief opstallen) zijn circa € 400 tot € 800 per ha per jaar. Dit bedrag is aanzienlijk hoger dan de € 200 als bijdrage van de NSW en geeft een indicatie dat de kosten van de NSW voor de overheid relatief gering zijn in vergelijking met de kosten van de landgoedeigenaren.
- C5) Wet- en regelgeving op meeste punten voldoende duidelijk*  
De wet- en regelgeving is op de meeste punten voldoende duidelijk en wordt in de meeste gevallen als voldoende helder en werkbaar ervaren. Het aantal bezwaar- en beroepsschriften ligt

niet hoog en geeft geen aanleiding tot de conclusie dat de regelgeving voor het veld onduidelijk zou zijn. Bij de rechtszaken gaat het vaak om bij een nieuw onderwerp jurisprudentie te verkrijgen. Zo ging een aantal van de rechtszaken over het nieuwe fenomeen van natuurbegraafplaatsen en of die op een landgoed mogen worden gevestigd.

C6) *Uitvoeringskosten overheid en administratieve lasten landgoedeigenaren.*

De efficiëntie van de uitvoering van de NSW door de rijks- en provinciale overheden wordt als goed beoordeeld. De benodigde tijd en kosten om een aanvraag in te dienen of een rangschikking te wijzigen worden door de aanvragers als redelijk gekwalificeerd. De informatie op de diverse sites is goed te vinden.

### **Aanbevelingen behoudsdoelstelling**

A1) *Continueer de NSW ten behoeve van de behoudsdoelstelling*

De regeling fungeert in de kern goed.

A2) *Heroverweging rol aanleunende landgoederen*

Er wordt aanbevolen om te bezien of de faciliteiten uit de NSW in een juiste verhouding staan tot de geringe bijdrage van een aantal aanleunende landgoederen, met name in die situaties waarin het aanleunende landgoed geen zakelijke relatie via erfpacht heeft met het hoofdlandgoed. Overwogen kan worden om te besluiten de categorie aanleunende landgoederen zonder zakelijke relatie met het hoofdlandgoed niet langer in aanmerking te laten komen voor rangschikking. In dat geval wordt verder aanbevolen dat uitgifte van een klein deel van een landgoed in erfpacht niet wordt aangemerkt als schending van het bezitsvereiste.

A3) *Snel inspelen op veranderingen*

In de afgelopen jaren hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, die van invloed zijn op de manier waarop landgoederen worden geëxploiteerd en beheerd. Een voorbeeld hiervan is de opkomst van de natuurbegraafplaats. Bij nieuwe ontwikkelingen is het de vraag of deze toegestaan zijn op een landgoed en welke voorwaarden daar dan bij horen.

Als de wetgeving en het rangschikkingsbesluit daar niet voorzien komt het in de praktijk voor dat er gerechtelijke procedures worden gestart om zo jurisprudentie af te dwingen. Het verdient aanbeveling om bij nieuwe ontwikkelingen in overleg met deskundigen en het veld zelf proactief onderzoek te laten doen naar de mogelijke effecten op landgoederen en de relatie met de NSW. Vervolgens kan daar een nieuwe beleidslijn uit worden gedestilleerd en het rangschikkingsbesluit te actualiseren.

A4) *Op peil houden kennis op gebied van landschap, groen en beplantingen*

Aandacht is gewenst voor het op peil brengen en houden van de vakinhoudelijke expertise bij de uitvoerende organisaties, met name op het gebied van landschap, groen en beplantingen. Een sterkere rol van provincies kan hier verbetering brengen, maar zal in vergelijking met de huidige uitvoeringspraktijk ook tot hogere uitvoeringskosten leiden en tot meer afstemming en overleg om eenduidigheid in de uitvoering te (blijven) waarborgen.

A5) *Digitalisering gewenst*

Het aantal in te vullen formulieren en de mogelijkheid om meer digitaal in te kunnen dienen zijn aandachtspunten, evenals de doorlooptijd van de procedures. De automatisering van de administratieve data bij RVO.nl behoeft verbetering, zowel uit een oogpunt van klantvriendelijkheid naar de landgoedeigenaren als ten behoeve van de inzichtelijkheid van de data voor de overheid zelf. Door verbetering van de automatisering, inclusief faciliteiten voor Geografische Informatie Systemen (GIS), kan doelmatiger worden gewerkt.

**Vraag 2: Haalt de NSW zijn ontwikkeldoelstelling?**

De oorspronkelijke doelstelling van de NSW was met name behoud van landgoederen en natuurschoon. Eind van de vorige eeuw en begin van deze eeuw is daar ook een ontwikkeldoelstelling bij gekomen met betrekking tot de ontwikkeling van bos of andere houtopstanden en natuur. De vraag is of de ontwikkeldoelstelling wordt gehaald, of de NSW op dit punt effectief is en of de ontwikkeldoelstelling op een efficiënte wijze wordt gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat er in het kader van de NSW geen kwantitatieve doelstellingen zijn geformuleerd met betrekking tot de omvang van te realiseren bosaanleg en natuurbeheer.

**Conclusies ontwikkeldoelstelling**

- C7) *De realisatie van nieuwe landgoederen levert extra hectaren natuurschoon, bos en natuur op.*  
Op grond van beschikbare gegevens is de toename vooral gerelateerd aan nieuwe (woon)landgoederen en agrarische landgoederen. De omvang aan nieuw bos en nieuwe natuur is bij deze categorieën landgoederen ca. 2.500 hectare vanaf 1999.
- C8) *De omvang van de nieuwe NSW-natuur is 2.500 hectare: 4% - 7% van de totale nieuwe natuur*  
De bijdrage van de nieuwe natuur en bos van de NSW is 2.500 hectare. In 2012 was 58.021 hectare nieuwe natuur gerealiseerd, sinds 1990 het startjaar van de EHS. De 2.500 ha is ca. 4% van deze 58.201 ha. en gecorrigeerd voor het beginjaar 7%.<sup>2</sup>
- C9) *De kwaliteit en de duurzaamheid van de nieuwe natuur staat bij een deel van de nieuwe NSW-gerangschikte landgoederen ter discussie*  
Beoordeeld op basis van natuurschoon en daarmee het visuele aspect krijgt deze nieuwe natuur een gemengd oordeel. Er zijn zowel goede als minder goede voorbeelden in het veld te zien. De beoordeling op dit moment is nog moeilijk omdat er nog volop ontwikkeling is. De gemiddelde omvang van de te beleven landgoederen is kleiner dan van historische en karakteristieke landgoederen.
- C10) *De bijdrage aan nieuwe natuur verschilt per type landgoed*  
Bij de voormalige agrarische landerijen wordt nieuwe natuur vrijwel uitsluitend gerealiseerd door halfnatuurlijk grasland. Dat maakt extensieve landbouw mogelijk. Bij de nieuwe woonlandgoederen wordt meer bos en andere nieuwe natuur aangelegd, waaronder een poel of natuurvriendelijke oever. Dat komt veelal uit de "rood voor groen" om 80% bos of natuur te maken en vaker voor afscherming met bos (privacy) kiezen en voorts geen landbouwdoelstelling hebben. Bij een ruim opgezette golfbaan is de helft niet direct in gebruik voor de sport en biedt dus mogelijkheden voor natuur. Door het intensieve beheer heeft het speelterrein weinig natuurwaarde, maar in de 'roughs', 'semi-roughs' en 'bunkers' kan natuur ontwikkelen.
- C11) *De kosten van de nieuwe natuur via de NSW in combinatie met RO-instrumentarium vallen mee in vergelijking met andere instrumenten*  
De kosten van realisatie van nieuw bos en nieuwe natuur via de NSW brengt voor de overheid aanmerkelijk lagere kosten met zich mee (maximaal € 200 /hectare jaar) dan realisatie door de overheid (€ 800 – 2.000 hectare/jaar) of door realisatie via de SNL (€ 680 – 1.700 / hectare / jaar). Daar hoort wel de nuancerende opmerking bij dat niet alleen het instrument NSW leidt tot realiseren van nieuwe natuur, maar dat ook rood-voor-groen regelingen hierbij van groot belang zijn. Daar zijn geen directe kosten voor de overheid aan verbonden. Realisatie van nieuwe natuur en bos via de NSW, in combinatie met het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium

1. <sup>2</sup> Bron Natuur op de Kaart 2012. De EHS startte in 1990, de NSW nieuwe natuur in 1999. Als die perioden gelijk worden geschakeld, dan stijgt het aandeel NSW van 4% naar 7% beginjaar.

is uit oogpunt van kosten efficiënt. Of de NSW als zelfstandig instrument efficiënt is voor het realiseren van nieuwe natuur is niet met zekerheid te bepalen.

### **Aanbevelingen ontwikkeldoelstelling**

#### **A6) *Beoordeling achteraf van kwaliteit natuur***

Om de vereiste bos- en/of natuurwaarden te bereiken kan worden overwogen om nieuwe landgoederen niet direct op aanvraag onder de NSW te rangschikken op basis van natuurinrichtingsplannen of beplantingsplannen, maar de NSW-rangschikking (of de faciliteiten) pas in werking te laten treden nadat gebleken is dat het bos en/of de natuur ook daadwerkelijk is gerealiseerd en van voldoende kwaliteit is. Daarbij dient wel een redelijke termijn te worden aangehouden om het voldoende aantrekkelijk voor de initiatiefnemers te laten zijn. Ook kan worden overwogen om een natuurdoeltype met een hoger kwaliteit te eisen dan het op dit moment gebruikelijke bloemrijk grasland.

#### **A7) *Omzomingseis afstemmen op type landschap***

De omzomingseis werkt in bepaalde typen landschap (bijvoorbeeld veenweide) contraproductief op de landschappelijke kwaliteit en zou beter kunnen worden afgestemd op het type landschap. Overwogen kan worden of deze omzomingseis gerealiseerd kan worden met een natuurstrook in plaats van met bomen/boschages of dat in plaats daarvan een ruimer percentage bos of natuur verplicht wordt gesteld.

### **Vraag 3: Is het rangschikken van bebouwing in de NSW effectief en doelmatig?**

Landgoederen, in ieder geval de historische landgoederen, bestaan uit gronden (met bos, natuur, landerijen) en gebouwen. Juist de samenhang van deze elementen zorgt voor de kwaliteit, het natuurschoon. Denk bijvoorbeeld aan een klassiek landgoed met een landhuis met bijgebouwen, dat een tuin kent en daaromheen landerijen. Het is daarom mogelijk gemaakt om naast de gronden ook gebouwen onder de NSW te rangschikken. In de achterliggende jaren is de samenhang en eenheid tussen gronden en gebouwen in een aantal gevallen minder duidelijk geworden. Ook zijn soms nieuwe gebouwen toegevoegd die eerder afbreuk doen aan de kwaliteit van het natuurschoon, dan dat ze eraan bijdragen. Hierdoor is het niet meer vanzelfsprekendheid dat alle gebouwen worden mee gerangschikt. In de regelgeving zijn om die reden eisen opgenomen om gebouwen wel of niet onderdeel te laten uitmaken van de rangschikking. In een door de Ministeries van EZ (toen EL&I) en Financiën gevraagd advies aan het College van Rijksadviseurs wordt ingegaan op de relatie tussen de bebouwing en het natuurschoon: *De meerwaarde van een landgoed: Advies over ruimtelijke criteria voor bebouwing op NSW- landgoederen: Ytje Feddes, 2012*. Hierin staat een probleemanalyse van de effecten van bebouwing op natuurschoon en een advies hoe hier in de toekomst mee om te gaan.

### **Conclusies bebouwing**

#### **C12) *Gebouwen belangrijk in het ensemble***

Er is bij belanghebbenden en deskundigen brede consensus dat (oudere) gebouwen een wezenlijk onderdeel uitmaken van landgoederen en bijdragen aan het natuurschoon als onderdeel van het ensemble.

#### **C13) *Zorg over kwaliteit recente gebouwen***

Er is bij vele belanghebbenden en deskundigen zorg over de kwaliteit van een aantal recent toegevoegde gebouwen omdat ze afbreuk doen aan het natuurschoon.

#### **C14) *Maatwerk voor toevoeging nieuwe gebouwen***

Er is bij belanghebbenden een behoefte om nieuwe gebouwen en nieuwe ontwikkelingen

binnen bestaande gebouwen mogelijk te maken om zo nieuwe inkomsten te kunnen genereren, die ten goede komen aan het landgoed. Die behoefte kan ook in het rijksbelang zijn om zo een stevigere economische basis onder het behoud van de landgoederen te leggen. Anderzijds een te ruim beleid om nieuwe gebouwen toe te laten, kan juist negatief uitwerken op de open ruimte van het landgoed en de beleving van het natuurschoon. Er is maatwerk nodig. Een belangrijke overweging daarbij is dat bij beslissingen over het gebruik van gebouwen niet de functie op zich, maar het effect van de functie op de beleving en het natuurschoon bepalend moeten zijn.

C15) *Proportionaliteit*

Er is behoefte aan een afbakening van de oppervlakte bebouwing gerelateerd aan de oppervlakte van het landgoed (proportionaliteit).

C16) *Efficiëntie in relatie met meer verdien capaciteit*

Als in de toekomst meer nieuwbouw en economische activiteiten op een landgoed toegestaan zouden worden, dan kunnen landgoederen meer inkomsten genereren. Dan komt de vraag op of de faciliteiten van de NSW verlaagd kunnen worden omdat de landgoederen meer zelfvoorzienend zouden kunnen worden. De verlaging van de NSW lijkt zich de afgelopen jaren al voor te doen. De omvang van de fiscale faciliteiten is afgenomen omdat er minder gebruik wordt gemaakt van de erf- en schenkbelasting en de gedeeltelijke vrijstelling voor de OZB is afgenomen. Daar komt bij dat de kosten voor beheer en onderhoud van de landgoederen in de afgelopen jaren zijn gestegen, onder meer door meer toezicht. In dat licht bezien blijft de relatief lagere NSW een goede prikkel binnen de verdien capaciteit en de financiële afwegingen van landgoedeigenaren.

### **Aanbevelingen bebouwing**

A8) *Het is wenselijk dat er meer ruimte komt voor nieuwe functies in bestaande gebouwen*  
Op voorwaarde dat die nieuwe functies het natuurschoon niet aantasten.

A9) *Het is wenselijk om in beperkte mate nieuwe bebouwing op landgoederen toe te staan.*  
Deze nieuwe bebouwing kan onder de NSW worden gerangschikt om zo als economische drager te kunnen functioneren. Tegelijkertijd moet gewaakt worden dat de verhouding bebouwing en niet bebouwde delen niet te scheef wordt en het natuurschoon wordt aangetast. Regels voor proportionaliteit en inpassing zijn nodig. In het advies van het College van Rijksadviseurs staat daarvoor een aantal suggesties. Het is wel de vraag wat er in het RO-spoor kan worden geregeld, wat decentrale bevoegdheden zijn en wat in de landelijke NSW als kader moet worden gegeven.

A10) *De methodiek van de WOZ-taxatie, waaronder de normering van de instandhoudingskosten kan worden vereenvoudigd.*  
Aanbevolen wordt om proportionaliteit aan te brengen door de instandhoudingskosten te koppelen aan de oppervlakte natuur en bos in bijvoorbeeld twee of drie staffels.

A11) *De leeftijdsgrens kan vervallen.*  
Aanbevolen wordt om de leeftijdsgrens bij gebouwen in de NSW te laten vervallen en aan te sluiten bij de werkwijze bij het monumentenbeleid.

#### **Vraag 4: Is de regelgeving en toepassing ervan voor intensief gebruik (veelal recreatie, w.o. golfbanen, maar ook (agrarisch) effectief en doelmatig voor de doelstellingen van de NSW?**

In de NSW wordt niet aangegeven hoe een landgoed in stand gehouden mag worden behalve dat het gebruik niet af mag doen aan het behoud van het natuurschoon. Vanuit de historie van landgoederen zijn er aanzienlijke verschillen in de economie van landgoederen. Van een privaat huis met flinke tuin waarvoor de financiën voor beheer en onderhoud uit andere bezigheden verkregen werden tot een zichzelf bedruipende, grote economische eenheid die opbrengsten verkrijgt uit landbouw, bosbouw en jacht. In het huidige economische stelsel kunnen de kosten voor beheer en onderhoud van landgoederen veelal niet meer uit de traditionele inkomstenbronnen verkregen worden. De landgoederen hebben in de loop der tijden alternatieve bronnen van inkomsten gevonden en zijn hierin steeds in ontwikkeling. Een aantal landgoederen wordt Intensief gebruik (veelal recreatie, waaronder golfbanen, maar ook agrarisch). Intensief gebruik heeft overigens niet alleen betrekking op activiteiten die voor de economie van het landgoed van belang zijn, ook de aantallen (gratis) bezoekers kunnen zodanig zijn dat sprake is van intensief gebruik.

#### **Conclusies intensief gebruik**

- C17) Er is een grote verscheidenheid aan intensief gebruik van landgoederen:*  
Variërend van traditionele landbouw tot horeca, congrescentra, golfbanen en evenementen. Binnen elke categorie zijn goede en slechte voorbeelden te vinden in relatie met effecten op het natuurschoon.
- C18) Wel of geen economisch activiteit staat los van intensiteit gebruik*  
Intensief gebruik doet zich voor bij economische activiteiten en bij gratis gebruik van een landgoed (bijvoorbeeld als wandelaar). Niet de vraag of er wel of niet inkomsten worden verkregen uit een activiteit, maar de vraag of de activiteit inbreuk maakt op het landgoed en het natuurschoon moet centraal staan.
- C19) Goede en slechter scorende golfbanen*  
Er is veel verscheidenheid binnen de NSW-gerangschikte golfbanen. Er zijn golfbanen die een goede bijdrage leveren aan natuurschoon en natuurwaarden en er zijn golfbanen die op natuurschoon en natuurwaarden slecht scoren. Er is geen aanleiding om golfbanen categorisch uit te sluiten. Voor een aantal landgoederen is de financiële meerwaarde van de golfbaan van belang voor het in stand houden van het (grotere) landgoed. Wel kan op basis van de voorbeelden uit de veldbezoeken worden geconstateerd dat de goede voorbeelden van golfbanen vaker onderdeel vormen van een groter landgoed en dat solitaire nieuwe golfbanen niet altijd de gewenste kwaliteit hebben.
- C20) Niet elke golfbaan wordt als een landgoed beleefd*  
Vanuit de NSW bezien, voldoen de golfterreinen aan de regels met minimumoppervlakte en beplanting. In de praktijk leidt dat er niet in alle gevallen toe dat een golfterrein ook echt het gevoel van een landgoed geeft en de visuele kwaliteit van natuurschoon kent.

#### **Aanbevelingen intensief gebruik**

- A12) Meer ruimte voor economische activiteiten*  
Heroverweging van de regelgeving met betrekking tot economische activiteiten op (traditionele) landgoederen is gewenst nu de oude verdienmodellen niet meer toereikend zijn om de landgoederen in stand te houden. Dat geldt ook voor landbouwkundige activiteiten.
- A13) Kwaliteitseisen aan golfbanen*  
Het is wenselijk om in overleg met de sector te bezien of een vorm van certificering van

golfbanen kan bijdragen aan het ontwikkelen en behouden van natuurschoon en natuurwaarden.

*A14) Beoordeling natuurkwaliteit achteraf*

Het evaluatieteam stelt bij de golfbanen voor om in overweging te nemen om de faciliteiten vanuit de NSW pas toe te kennen nadat gebleken is dat de ontwikkeling van natuurschoon en natuur inderdaad hebben plaatsgevonden. Er moet hierbij wel een redelijke termijn worden gehanteerd om voldoende prikkel te houden.

**Vraag 5: Is de NSW voldoende effectief en doelmatig in de bevordering van de openstelling van de landgoederen, het recreatief gebruik en de beleving van het natuurschoon?**

Naast behoud van landgoederen is de beleefbaarheid voor "het publiek" van oudsher een belangrijk punt geweest in de NSW. Dit heeft geleid tot het bevorderen van openstelling van landgoederen door daar faciliteiten aan te koppelen. Bij vererving of schenking van een landgoed behoeven geen erf- of schenkbelasting betaald te worden als het landgoed is opengesteld. Die openstelling is aan een aantal regels gebonden. De belangrijkste zijn dat er 50 meter openbaar pad per hectare bos en 25 meter openbaar pad per hectare overige grondgebruik op het landgoed aanwezig moet zijn met een regelmatige verdeling over het landgoed. De toegang tot het padenstelsel moet aan een openbare weg liggen. Privé gedeelten en kwetsbare natuur mogen uitgesloten worden van openstelling.

**Conclusies openstelling**

*C21) NSW beperkt effectief voor openstelling*

Openstelling van landgoederen voor wandelaars is een belangrijk middel om de beleefbaarheid van het natuurschoon te realiseren. De faciliteiten uit de NSW zijn in beperkte mate effectief gebleken om dit te bereiken. Er zijn ook andere drijfveren om open te stellen. De prikkel werkt pas laat in de tijd en zijn er voorbeelden van landgoederen die jarenlang niet zijn opengesteld en pas bij vererving worden opengesteld. Daarbij komt dat de huidige prikkel in kracht afneemt. Het aantal gevallen waarin nog gebruik gemaakt (kan) worden van de vrijstelling van erf- en schenkbelasting wordt kleiner. Een andere prikkel voor openstelling is gewenst.

*C22) Behoeft aan informatie over regels voor aanpak overlast*

Er is in het veld behoefte aan informatie over regels en bevoegdheden, daar waar het gaat om de openstelling voor ander gebruik dan wandelaars, zoals fietsers en paardrijden. Ook is er behoefte aan informatie over of aanvullende regels t.a.v. de inperking van de overlast. Belanghebbenden geven aan dat een aantal landgoederen aanzienlijke kosten maakt voor toezicht en onderhoud door het intensieve gebruik en zij pleiten voor een ruimere vergoeding voor de landgoederen die daadwerkelijk een substantiële bijdrage leveren aan openstelling.

*C23) De openstelling van aanleuners voegt in de praktijk niets toe.*

Het heeft geen zin om bij aanleuners openstelling te faciliteren omdat de padlengte zeer beperkt is. Er wordt in toenemende mate door aanvragers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de openstelling pas te regelen en daardoor in aanmerking te komen voor de daarmee verband houdende faciliteiten op het moment dat vererving daadwerkelijk aan de orde is.

**Aanbevelingen openstelling**

*A15) Een nieuwe prikkel voor openstelling is gewenst.*

Aanbevolen wordt te onderzoeken of een combinatie met een doelmatiger wijze van bepaling

van de WOZ-OZB verlaging perspectief biedt. Een mogelijke nieuwe prikkel voor openstelling, die tevens aanhaakt bij de behoefte om de instandhoudingskosten van een landgoed op een eenvoudiger wijze vast te stellen, ligt op het vlak van de waardebepaling in de WOZ-OZB. De instandhoudingskosten kunnen in de vorm van een vast aftrekpercentage op de vrije economische waarde in twee of drie staffels worden gekoppeld aan de oppervlakte bos of natuur. Daar kan vervolgens ook de openstelling aan worden gekoppeld, bijvoorbeeld:

- een landgoed met 5 – 10 hectare bos of natuur krijgt een aftrek van 5% van de vrije handelswaarde mits het landgoed is opengesteld;
- een landgoed met 10 - 20 hectare bos of natuur krijgt een aftrek van 10% van de vrije handelswaarde mits het landgoed is opengesteld;
- een landgoed met 20 of meer hectare bos of natuur krijgt een aftrek van 15% van de vrije handelswaarde mits het landgoed is opengesteld.

*A16) De huidige regelgeving leidt niet altijd tot goede beleefbaarheid.*

De regels leiden tot openstelling en de aanleg / in stand houden van paden. Maar niet in alle gevallen leidt dat ook tot een goede beleefbaarheid. Een criterium dat beter aansluit op de beleefbaarheid zou dit kunnen verbeteren. Suggesties om zowel een te beperkte beleefbaarheid als een ondoelmatige hoeveelheid paden te voorkomen gaan in de richting van het loslaten van de eis met betrekking tot het aantal meters pad en in plaats daarvan eisen te stellen aan het percentage van het landgoed dat daadwerkelijk beleefbaar is voor bezoekers. Een eis met betrekking tot beleefbaarheid sluit beter aan op de doelstelling van de NSW, waarbij wel beseft wordt dat een dergelijk criterium moeilijker is vast te stellen dan het opmeten van de lengte aanwezige paden.

*A17) Openstelling voor andere gebruikers dan wandelaars*

Het is wenselijk om te onderzoeken of in de basisregels voor openstelling, die nu gericht is op openstelling voor wandelaars, ook regulering voor het gebruik van fietsers en andere type recreatie beter gedefinieerd kunnen worden in of eventueel buiten de NSW. Met duidelijke regels kunnen de eigenaren gemakkelijk(er) handhaven en in geval van overlast en of schade zo nodig optreden.

## Bijlage 5 - Natuurschoonwet 1928

( Zie <http://wetten.overheid.nl/BWBR0001939> )

Wet van 15 maart 1928, houdende regeling van sommige van landgoederen geheven belastingen tot bevordering van behoud van natuurschoon.

Wij WILHELMINA, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, salut! doen te weten:

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenschelijk is om, tot bevordering van behoud van natuurschoon, sommige van landgoederen geheven wordende belastingen nader te regelen;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan, bij deze

### Artikel 1

1. Deze wet verstaat onder:

- a. landgoed: een in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is;
- b. eigenaar:
  1. de eigenaar van een onroerende zaak die niet is bezwaard met het beperkt recht van vruchtgebruik of, behoudens in gevallen als bedoeld in het derde lid, dat van erfpacht;
  2. de vruchtgebruiker of, behoudens in gevallen als bedoeld in het derde lid, de erfpachter;
- c. economische eigendom: een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot een onroerende zaak, dat een belang bij die zaak vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de civiel-juridische eigenaar. De verlening van uitsluitend het recht op levering wordt niet aangemerkt als overdracht van economische eigendom;
- d. Onze Minister: Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
- e. Onze Ministers: Onze Ministers van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit en van Financiën.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld inzake de voorwaarden waaraan een onroerende zaak moet voldoen om te kunnen worden aangemerkt als een landgoed. Die voorwaarden betreffen:

- a. de oppervlakte van de onroerende zaak, waarbij mede in aanmerking kan worden genomen de oppervlakte van één aangrenzende onroerende zaak die als een landgoed is aangemerkt

- of gelijktijdig met de eerstgenoemde onroerende zaak als een landgoed wordt aangemerkt, indien tussen de beide onroerende zaken een nauwe historische band bestaat;
- b. het percentage van de oppervlakte van de onroerende zaak dat ten minste met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezet dient te zijn alsmede de aard van de natuurterreinen, bossen en andere houtopstanden;
  - c. de omvang en hoedanigheid van de niet met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette terreinen, al dan niet gerelateerd aan de hoedanigheid van direct aan de onroerende zaak grenzende terreinen;
  - d. de wijze en de aard van de bebouwing;
  - e. het soort gebruik dat van de terreinen en de opstallen wordt gemaakt.
3. Indien een onroerende zaak bezwaard is met het recht van erfpacht wordt, onder bij algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden, in plaats van de erfpachter de hoofdgerechtigde van die onroerende zaak aangemerkt als de eigenaar, indien de hoofdgerechtigde aantoont dat bij de erfpachter geen economische eigendom van de onroerende zaak berust.
  4. In afwijking in zoverre van het tweede lid worden bij algemene maatregel van bestuur regels gesteld inzake de voorwaarden waaraan een onroerende zaak, die voldoet aan de in het tweede lid, onderdelen a, c, d en e bedoelde voorwaarden, doch niet aan de voorwaarden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, moet voldoen om te kunnen worden aangemerkt als een landgoed.

## Artikel 2

1. De eigenaar die zijn onroerende zaak wenst aangemerkt te zien als een landgoed, doet aan Onze Ministers een daartoe strekkend verzoek dat wordt ingediend bij Onze Minister.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld met betrekking tot de omstandigheden waaronder een verzoek als bedoeld in het eerste lid uitsluitend kan worden ingediend in samenhang met eenzelfde verzoek dat door de eigenaar van een aangrenzende onroerende zaak wordt ingediend.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke bescheiden, naast een beschrijving van de karakteristieke verschijningsvorm van de onroerende zaak alsmede uittreksels uit de basisregistratie kadaster, bij het verzoek moeten worden overgelegd en worden regels gesteld betreffende de inhoud van die beschrijving en van die andere bescheiden.
4. Onze Ministers beslissen op het verzoek bij gezamenlijke beschikking.
5. Indien aan het verzoek wordt voldaan, wordt de onroerende zaak als een landgoed aangemerkt met ingang van het tijdstip waarop het verzoek bij Onze Minister is ingekomen.

## Artikel 3

1. Een als landgoed aangemerkte onroerende zaak wordt niet langer als zodanig beschouwd in de gevallen waarin:
  - a. de eigenaar Onze Minister schriftelijk mededeelt dat hij zijn de onroerende zaak niet langer wenst aangemerkt te zien als een landgoed;
  - b. het karakter van landgoed van de onroerende zaak is aangetast of verloren is gegaan door gebrek aan behoorlijk onderhoud of door andere omstandigheden;

- c.** 1°. de eigendom van de onroerende zaak is overgedragen;  
2°. het beperkt recht van vruchtgebruik of, behoudens ingeval de hoofdgerechtigde nog steeds als eigenaar wordt aangemerkt op grond van artikel 1, derde lid, dat van erfpacht op de onroerende zaak is gevestigd of een zodanig recht op de onroerende zaak is geëindigd, waaronder begrepen de gevallen waarin de erfpachter door de toepassing van artikel 1, derde lid, niet langer als eigenaar wordt aangemerkt. Met de vestiging van het recht van erfpacht wordt gelijkgesteld de overdracht van economische eigendom aan een erfpachter die aanvankelijk op grond van artikel 1, derde lid, niet als eigenaar van de onroerende zaak werd aangemerkt;  
3°. de onroerende zaak bij verdeling is gesplitst en aan verschillende deelgenoten is toegedeeld;
- d.** op grond van artikel 1, tweede lid, onderdeel a, de oppervlakte van een aangrenzende onroerende zaak in aanmerking is genomen en deze onroerende zaak of het aangrenzende gedeelte daarvan niet langer als een landgoed, onderscheidenlijk als een gedeelte daarvan, wordt aangemerkt.
- 2.** Het eerste lid, aanhef en onderdeel c, vindt geen toepassing, voor zover Onze Ministers op verzoek van de eigenaar bij gezamenlijke beschikking beslissen dat de onroerende zaak blijft aangemerkt als een landgoed. Het verzoek dient binnen zes maanden na de overdracht, na de vestiging of het eindigen van het beperkt recht, onderscheidenlijk na de verdeling bij Onze Minister te worden ingediend. Onze Minister is bevoegd in bijzondere gevallen de termijn van zes maanden te verlengen.
- 3.** In de gevallen waarin de onroerende zaak niet langer als een landgoed wordt aangemerkt ingevolge het eerste lid, onderdelen a of c, stellen Onze Ministers bij gezamenlijke beschikking vast dat de onroerende zaak niet langer als zodanig wordt beschouwd met ingang van het tijdstip waarop de mededeling bij Onze Minister is ingekomen, onderscheidenlijk het tijdstip van de overdracht, van de vestiging of het eindigen van het beperkt recht, dan wel van de verdeling.
- 4.** In het geval waarin de onroerende zaak, naar het oordeel van Onze Ministers, niet langer als een landgoed wordt aangemerkt ingevolge het eerste lid, onderdeel b, beslissen Onze Ministers bij gezamenlijke beschikking dat de onroerende zaak niet langer als zodanig wordt beschouwd met ingang van de datum van die beschikking.
- 5.** Indien de oppervlakte van een onroerende zaak waarvoor door Onze Ministers een beschikking is afgegeven als bedoeld in het derde of het vierde lid, in aanmerking is genomen bij de toetsing van een andere onroerende zaak aan de voorwaarden, genoemd in artikel 1, tweede lid, zenden Onze Ministers een afschrift van voornoemde beschikking ter kennisgeving aan de eigenaar of eigenaren van deze andere onroerende zaak.
- 6.** Het eerste lid, aanhef en onderdeel d, vindt geen toepassing voor zover Onze Ministers op verzoek van de eigenaar bij gezamenlijke beschikking beslissen dat de onroerende zaak blijft aangemerkt als een landgoed. Het verzoek wordt binnen zes maanden na de datum van de kennisgeving, bedoeld in het vijfde lid, ingediend.
- 7.** Ingeval een onroerende zaak ingevolge toepassing van het eerste lid, onderdeel d, niet langer als een landgoed kan worden aangemerkt, stellen Onze Ministers niet eerder dan zes maanden na

verzending van de kennisgeving, bedoeld in het vijfde lid, bij gezamenlijke beschikking vast dat de onroerende zaak niet langer als een landgoed wordt aangemerkt met ingang van de datum van die beschikking.

8. Een eigenaar kan aan Onze Ministers een verklaring vragen dat een door hem voorgenomen handeling niet zal leiden tot een beschikking, als bedoeld in het vierde lid.
9. Met betrekking tot een gedeelte van de onroerende zaak vinden het eerste tot en met het achtste lid overeenkomstige toepassing.

### Artikel 3a

1. Indien de onroerende zaak, bedoeld in artikel 1, vierde lid, na verloop van drie jaren nadat zij als een landgoed is aangemerkt, niet voldoet aan de in artikel 1, tweede lid, onderdeel b, bedoelde voorwaarden, dan wel indien zij naar het oordeel van Onze Minister na die termijn niet aan die voorwaarden zal voldoen, beslissen Onze Ministers bij gezamenlijke beschikking dat de onroerende zaak niet langer als een landgoed wordt aangemerkt met ingang van de datum van die beschikking. Onze Minister kan de termijn van drie jaren op grond van bijzondere omstandigheden met maximaal twee jaren verlengen.
2. Een eigenaar van een onroerende zaak die op de voet van artikel 1, vierde lid, als een landgoed is aangemerkt, kan aan Onze Ministers een verklaring vragen dat aan de in artikel 1, tweede lid, onderdeel b, bedoelde voorwaarden is voldaan.
3. Het eerste en tweede lid vinden overeenkomstige toepassing met betrekking tot een gedeelte van de onroerende zaak.

### Artikel 4

1. Vanaf het tijdstip waarop een onroerende zaak of een gedeelte daarvan niet langer als een landgoed wordt aangemerkt, wordt die onroerende zaak of dat gedeelte binnen een termijn van 10 jaren niet opnieuw als zodanig aangemerkt ingeval het verzoek daartoe wordt gedaan door degene die op dat tijdstip eigenaar was of door een vennootschap waarvan hij middellijk of onmiddellijk aandeelhouder is.
2. Indien in het geval als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, het karakter van landgoed niet in ernstige mate is aangetast kunnen Onze Ministers bij gezamenlijke beschikking, in afwijking in zoverre van het eerste lid, een kortere termijn van ten hoogste 5 jaren vaststellen en kunnen zij daarbij voorwaarden stellen. Alsdan vinden de artikelen 8 en 9c geen toepassing. Ingeval de in de eerste volzin bedoelde aantasting van het karakter van landgoed voortvloeit uit omstandigheden die het gevolg zijn van overmacht, wordt bovendien voor de toepassing van artikel 5.7, eerste lid, onderdeel c, van de Wet inkomstenbelasting 2001 en van artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet de onroerende zaak of het desbetreffende gedeelte daarvan gelijkgesteld met een landgoed.
3. Het eerste lid en de artikelen 8 en 9c vinden alsnog toepassing indien binnen de kortere termijn:

- a. de eigenaar Onze Minister schriftelijk mededeelt dat hij zijn onroerende zaak onderscheidenlijk het in het eerste lid bedoelde gedeelte na afloop van die termijn niet opnieuw wenst aangemerkt te zien als een landgoed;
  - b. de krachtens het tweede lid gestelde voorwaarden niet worden nageleefd; dan wel
  - c. zich wederom een geval als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel b, voordoet.
  - d. een aangrenzende onroerende zaak, waarvan de oppervlakte in aanmerking is genomen als bedoeld in artikel 1, tweede lid, onderdeel a, door toepassing van artikel 3, eerste lid, niet meer als een landgoed in aanmerking wordt genomen, tenzij op deze aangrenzende onroerende zaak het tweede lid van toepassing is, dan wel
  - e. zich met betrekking tot een aangrenzende onroerende zaak, waarvan de oppervlakte in aanmerking is genomen als bedoeld in artikel 1, tweede lid, onderdeel a, en waarop het tweede lid toepassing heeft gevonden, een van de gebeurtenissen, bedoeld in de onderdelen a, b of c voordoet.
4. Met betrekking tot het derde lid, onderdeel a, en de onderdelen b, c, d en e vindt artikel 3, derde lid, onderscheidenlijk vierde, vijfde en zevende tot en met negende lid, overeenkomstige toepassing.
  5. Ingeval artikel 3, zevende lid, toepassing heeft gevonden op een onroerende zaak ten gevolge van het feit dat deze onroerende zaak was aangemerkt als een landgoed rekening houdende met de oppervlakte van een aangrenzende onroerende zaak waarop het tweede lid is toegepast, is het tweede lid op de eerstgenoemde onroerende zaak van overeenkomstige toepassing.

**Artikel 5** [Vervallen per 29-06-1989]

**Artikel 6** [Vervallen per 29-06-1989]

### **Artikel 7**

1. Indien tot een verkrijging in de zin van de Successiewet 1956 een onroerende zaak behoort, die is aangemerkt als een landgoed vindt - mits aan de in het volgende lid gestelde voorwaarden is voldaan - geen invordering plaats van het verschil tussen het volgens de opgelegde aanslag verschuldigde recht van successie, recht van overgang of recht van schenking en de belasting, welke verschuldigd zou zijn, indien de onroerende zaak wordt gesteld op de helft van de waarde in het economische verkeer, welke op het tijdstip van de verkrijging aan de zaak zou moeten worden toegekend, in geval daarop de last rustte om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen, dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Voor zover het landgoed overeenkomstig door Onze Ministers goedgekeurde regelen voor het publiek is opengesteld, wordt, in afwijking in zoverre van de vorige volzin, de waarde van dat landgoed gesteld op nihil.
2. Het vorige lid is slechts van toepassing, indien in de aangifte behalve de naar artikel 21 van de voormelde wet bepaalde waarde in het economische verkeer worden opgegeven de in dat lid bedoelde waarde in het economische verkeer en de in artikel 2, vierde lid, bedoelde beschikking, zomede, indien en voor zover het een opengesteld landgoed betreft, de beschikking, waarbij de regelen voor de openstelling zijn goedgekeurd.

3. Het in het eerste lid bepaalde geldt ook, indien de hiervoor bedoelde beschikkingen op verzoek van de verkrijgers eerst na het overlijden of de schenking zijn afgegeven.
4. In het aanslagbiljet wordt behalve van het bedrag van de aanslag melding gemaakt van het bedrag van de terstond invorderbare belasting. De vaststelling van laatstbedoeld bedrag wordt voor de toepassing van de wettelijke bepalingen betreffende de rechten van successie, van schenking en van overgang beschouwd als de oplegging van een aanslag.

### Artikel 7a

1. Voor de heffing van de rechten van successie, van schenking en van overgang, geheven krachtens de Successiewet 1956 en voor de toepassing van artikel 8a, worden de bezittingen en schulden van een naamloze vennootschap of van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid als bezittingen en schulden harer gezamenlijke aandeelhouders beschouwd, indien:
  - a. de werkzaamheden der naamloze vennootschap of besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid uitsluitend of hoofdzakelijk bestaan in de instandhouding en exploitatie van onroerende zaken als landgoederen;
  - b. alle aandeelhouders natuurlijke personen zijn;
  - c. het aantal aandeelhouders niet meer dan twintig bedraagt.
2. Voor de toepassing van het eerste lid worden rechtspersonen, welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, met natuurlijke personen gelijk gesteld.
3. Het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde vereiste is niet van toepassing, indien het aantal aandeelhouders, niet meer dan twintig bedragen hebbende, uitsluitend door erfenis, legaten, schenkingen en ontbindingen van huwelijksgemeenschappen of gemeenschappen van geregistreerd partnerschap gestegen is tot meer dan twintig mits, nadat het aantal aandeelhouders gestegen was tot meer dan twintig, dat aantal niet door andere dan de genoemde oorzaken verder gestegen is.

### Artikel 8

1. In het geval waarin een beschikking is genomen als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, dan wel indien binnen een tijdvak van 25 jaren na het overlijden of de schenking zich één van de in artikel 3, derde, vierde en zevende lid, genoemde gevallen voordoet, wordt het recht - waarvan ingevolge artikel 7, eerste lid, invordering achterwege is gebleven - alsnog ingevorderd, verminderd met de reeds op grond van artikel 8a ingevorderde belasting.
2. Indien een van de in het eerste lid bedoelde gevallen zich heeft voorgedaan met betrekking tot een gedeelte van de onroerende zaak, wordt het recht herrekend naar de helft van de waarde in het economische verkeer (of, voor zover de onroerende zaak volgens goedgekeurde regelen blijft opengesteld, de op nihil gestelde waarde in het economische verkeer), ten dage, waarop zich één van die gevallen heeft voorgedaan, aan de onroerende zaak, voor zover die als landgoed blijft aangemerkt, overeenkomstig artikel 7, eerste lid, toe te kennen, vermeerderd met de waarde in het economische verkeer, welke op dat tijdstip ingevolge artikel 21 van de Successiewet 1956 aan het overige gedeelte van de onroerende zaak, met inbegrip van het gevelde opgaande hout, moet worden toegekend, zonder dat de som van die waarden de in artikel 7, tweede lid, eerstbedoelde

waarde te boven gaat. In dat geval wordt het aldus herrekende recht, verminderd met de reeds ingevorderde belasting, alsnog ingevorderd. Teruggave van recht heeft deze bepaling niet tengevolge.

3. Indien door Onze Ministers wordt beslist, dat, te rekenen van een tijdstip, liggende binnen een tijdvak van 25 jaren na het overlijden of de schenking, de onroerende zaak niet langer volgens goedgekeurde regelen is opengesteld, en de vorige twee leden niet van toepassing zijn, vindt alsnog invordering plaats van het recht berekend naar de helft van de in [artikel 7, eerste lid](#), bedoelde waarde in het economische verkeer, verminderd met de reeds ingevorderde belasting.
4. Indien het in het vorige lid bedoelde geval zich voordoet ten aanzien van een gedeelte van de onroerende zaak en het tweede lid niet van toepassing is, wordt het recht herrekend naar de op nihil gestelde waarde in het economische verkeer, op het in het vorige lid bedoelde tijdstip aan de onroerende zaak, voor zover die volgens goedgekeurde regelen blijft opengesteld, overeenkomstig [artikel 7, eerste lid](#), toe te kennen, vermeerderd met de helft van de waarde in het economische verkeer, welke op dat tijdstip ingevolge laatstgemelde bepaling aan het overige gedeelte van de onroerende zaak moet worden toegekend, zonder dat deze som de in [artikel 7, eerste lid](#), bedoelde waarde te boven gaat. Het aldus herrekende recht, verminderd met de reeds ingevorderde belasting, wordt alsnog ingevorderd. Teruggave van recht heeft deze bepaling niet tengevolge.
5. Indien één van de gevallen, in dit artikel bedoeld, zich voordoet, zijn zij, die tot het doen van aangifte van de verkrijging zijn of waren gehouden, verplicht binnen twee maanden, nadat zij daartoe schriftelijk door de inspecteur zijn uitgenodigd, bij nadere aangifte de gegevens te verstrekken, welke voor de invordering of herrekening ingevolge dit artikel nodig zijn, voor zover deze nog niet aan de inspecteur bekend zijn. [Artikel 11 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen](#) is van toepassing. Het bedrag van het in te vorderen recht wordt bij aanslag vastgesteld.
6. Op het bedrag van de belasting, dat ingevolge [artikel 7, eerste lid](#), niet wordt ingevorderd, blijft [Hoofdstuk V van de Invorderingswet 1990](#) van toepassing. De aldaar bedoelde rente wordt evenwel slechts in rekening gebracht over en tegelijk met het recht, waarvan op grond van dit artikel alsnog invordering plaatsheeft.
7. Onze Minister van Financiën kan in bijzondere gevallen beslissen, dat de vorige bepalingen van dit artikel geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijven.

### Artikel 8a

1. Indien degene ten aanzien van wie [artikel 7](#) toepassing heeft gevonden, binnen een tijdvak van 25 jaren na het overlijden of de schenking:
  - a. de eigendom van het landgoed overdraagt, of
  - b. het recht van vruchtgebruik of, behoudens ingeval de hoofdgerechtigde nog steeds als eigenaar wordt aangemerkt op grond van [artikel 1, derde lid](#), dat van erfpacht op de onroerende zaak vestigt, overdraagt of daarvan afstand doet, waaronder begrepen de gevallen waarin de erfpachter door de toepassing van [artikel 1, derde lid](#), niet langer als eigenaar wordt aangemerkt

vindt alsnog invordering plaats overeenkomstig de volgende leden van het recht waarvan bij hem ingevolge [artikel 7](#), eerste lid, invordering achterwege is gebleven.

2. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht van de economische eigendom.
3. Het ingevolge het eerste lid in te vorderen recht bedraagt het product van de ten tijde van de in het eerste lid, onderdeel a of b, bedoelde gebeurtenis nog niet verstreken volle jaren van het in het eerste lid bedoelde tijdvak en  $1/25$  gedeelte van het recht waarvan ingevolge artikel 7, eerste lid, invordering achterwege is gebleven.
4. Indien een van de in het eerste lid bedoelde gevallen zich voordoet met betrekking tot een gedeelte van het landgoed wordt een bedrag aan recht ingevorderd dat gelijk is aan het overeenkomstig het derde lid berekende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan de waarde van het betrokken gedeelte van het landgoed en de noemer gelijk is aan de waarde van het gehele landgoed. Voor de in de vorige volzin bedoelde waarde van het betrokken gedeelte van het landgoed respectievelijk die van het gehele landgoed wordt in aanmerking genomen de waarde in het economische verkeer op het moment dat de in het eerste lid bedoelde gebeurtenissen zich voordoen.
5. In afwijking van het eerste lid wordt het recht niet ingevorderd voor zover tegenover de in de onderdelen a of b bedoelde gebeurtenis geen directe of indirecte tegenprestatie staat. Indien sprake is van een tegenprestatie die afwijkt van hetgeen in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zou zijn overeengekomen, wordt een bedrag aan recht ingevorderd dat gelijk is aan het overeenkomstig het derde of vierde lid berekende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan de waarde van de tegenprestatie en de noemer gelijk is aan de waarde van de tegenprestatie die tussen onafhankelijke partijen zou zijn overeengekomen.
6. Indien de in het eerste lid genoemde rechtshandelingen worden verricht door degene die het landgoed of een gedeelte daarvan dan wel een van de in het eerste lid genoemde beperkte rechten heeft verkregen krachtens verdeling van een gemeenschap dan wel krachtens een opeenvolging van dergelijke verdelingen, vindt dit artikel toepassing alsof die verdeling of verdelingen niet hebben plaatsgevonden.
7. Indien degene die een landgoed of een beperkt recht van vruchtgebruik of van erfpacht daarop heeft verkregen ten gevolge van de verdeling van een nalatenschap, dat landgoed of dat beperkt recht binnen de in het eerste lid bedoelde periode van 25 jaar overdraagt aan een van de deelgenoten of voormalige deelgenoten in die nalatenschap, blijft met betrekking tot die overdracht het eerste lid buiten toepassing. De deelgenoot of voormalige deelgenoot aan wie het in de vorige volzin bedoelde landgoed of beperkt recht is overgedragen wordt voor de toepassing van dit artikel geacht dat landgoed of beperkt recht te hebben verkregen krachtens verdeling van de eerder genoemde nalatenschap.
8. Artikel 8, vijfde en zevende lid, is van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 9

Op de ingevolge de artikelen 7, 8 en 8a aan te geven waarden en op te leggen aanslagen zijn de wettelijke bepalingen betreffende de rechten van successie, van schenking en van overgang en de bepalingen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen voor zoveel mogelijk van toepassing.

## Artikel 9a

Ter zake van de verkrijging van een landgoed is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

## Artikel 9b [Vervallen per 01-01-2006]

### Artikel 9c

De belasting die door toepassing van artikel 9a niet is geheven, is alsnog verschuldigd indien met betrekking tot het landgoed een beschikking wordt genomen als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, dan wel binnen een tijdvak van 25 jaren na de verkrijging zich een van de in artikel 3, derde, vierde en zevende lid, genoemde gevallen voordoet.

## Artikel 10

1. Voor de toepassing van de artikelen 7a, eerste lid, onderdeel a, en 8a en de artikelen 9a en 9c van deze wet, alsmede van artikel 5, onderdeel a, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (Stb. 469) en artikel 10.9 van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden onroerende zaken die gedurende de op de voet van artikel 4, tweede lid, vastgestelde termijn niet opnieuw kunnen worden aangemerkt als een landgoed, gelijkgesteld met landgoederen.
2. Indien op de voet van artikel 4, tweede lid, een termijn is vastgesteld, wordt het tijdvak van 25 jaren als bedoeld in artikel 8 en in artikel 9c met die termijn verlengd.

## Artikel 11 [Vervallen per 29-06-1989]

## Artikel 12

Deze wet kan worden aangehaald als "Natuurschoonwet 1928".

## Artikel 13

Deze wet wordt geacht in werking te zijn getreden met ingang van den eersten Januari 1928.

Lasten en bevelen, dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst, en dat alle Ministeriële Departementen, Autoriteiten, Colleges en Ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, den 15den Maart 1928

WILHELMINA.

De Minister van Financiën,

DE GEER.

De Minister van Binnenlandsche Zaken en Landbouw,

J. B. KAN.

Uitgegeven den zeven en twintigsten Maart 1928.

De Minister van Justitie,

J. DONNER.

## Bijlage 6 – Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928

( Zie <http://wetten.overheid.nl/BWBR0001939> )

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 4 mei 1990, nr. J. 905759, Directie Juridische en Bedrijfsorganisatorische Zaken, gedaan mede namens de Staatssecretaris van Financiën;

Gelet op de artikelen 1, derde lid, en 2, tweede lid, van de Natuurschoonwet 1928 (*Stb.* 1989, 252);

De Raad van State gehoord (advies van 10 juli 1990, no. W11.90.0201);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van 8 november 1990, nr. J. 9013303, uitgebracht mede namens de Staatssecretaris van Financiën;

Hebben goedgevonden en verstaan:

### Artikel 1

1. Dit besluit wordt verstaan onder:

- a. landgoed: landgoed als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Natuurschoonwet 1928;
- b. houtopstanden: houtopstanden niet zijnde kweekgoed, kerstboomteelten, laagstamboomgaarden of snijgrienden;
- c. buitenplaats: onroerende zaak met daarop gelegen een in oorsprong versterkt huis, een kasteel, een buitenhuis of een landhuis, eventueel met bijgebouwen, met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park van ten minste één hectare waarvan de aanleg dateert van vóór 1900 en herkenbaar aanwezig is, indien dit complex, dan wel ten minste één van de onderdelen daarvan, een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is;
- d. natuurterrein: terrein bestaande uit bij ministeriële regeling aangewezen natuurtypen of landschapselementtypen;
- e. Onze Ministers: Onze Ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Financiën;
- f. economische eigendom: economische eigendom als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Natuurschoonwet 1928.

**Artikel 2**

1. Om als een landgoed te kunnen worden aangemerkt, dient een onroerende zaak te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. de oppervlakte van de onroerende zaak bedraagt ten minste 5 hectare;
  - b. terreinen en wateren behorende tot de onroerende zaak vormen een aaneengesloten gebied;
  - c. de oppervlakte van de onroerende zaak is voor ten minste 30 percent bezet met houtopstanden of natuurterreinen en
  - d. het soort gebruik dat van de onroerende zaak wordt gemaakt, maakt geen inbreuk op het natuurschoon.
2. Voor zover tot de onroerende zaak behorende terreinen, opstallen of wateren, of het soort gebruik dat daarvan wordt gemaakt, inbreuk maken op het natuurschoon, worden die terreinen, die opstallen en die wateren niet gerekend tot de als landgoed aan te merken onroerende zaak.
3. De terreinen en wateren behorende tot een onroerende zaak worden mede als een aaneengesloten gebied aangemerkt, indien:
  - a. de terreinen en wateren gescheiden worden door:
    - 1°. Onverharde wegen,
    - 2°. Verharde wegen niet breder dan vijf meter,
    - 3°. Waterlopen niet breder dan 25 meter, of
    - 4°. Niet-geëlektrificeerde enkelsporen; of
  - b. de terreinen en wateren gescheiden worden door een weg, dijk, spoorweg of waterloop, voor zover er een landschappelijke of functionele samenhang is tussen de terreinen en deze samenhang herkenbaar aanwezig is, of voor zover er een nauwe historische band bestaat tussen de terreinen.
4. Voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel c, worden tot de met houtopstanden bezette oppervlakte van de onroerende zaak mede gerekend kapvlakten, waarop een herplantplicht rust ingevolge de Boswet en welke niet groter zijn dan 15 percent van de oppervlakte van de met houtopstanden bezette terreinen tot ten hoogste 5 hectare, met dien verstande dat een kapvlakte van 0,5 hectare of minder wordt aangemerkt als een met houtopstanden bezet terrein.
5. Voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel c, worden tot de met natuurterreinen bezette oppervlakte van de onroerende zaak uitsluitend natuurterreinen gerekend die zelfstandig dan wel gezamenlijk met direct hieraan grenzende houtopstanden een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare hebben.

**Artikel 2a**

Een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Natuurschoonwet 1928 vormt een element van het Nederlands cultureel erfgoed, indien:

- a. de onroerende zaak cultuurhistorische waarde heeft, omdat:
  1. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan een bijzondere uitdrukking is van een voor Nederland kenmerkende culturele, sociaal-economische, bestuurlijke, beleidsmatige of geestelijke ontwikkeling;

2. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan een bijzondere uitdrukking is van een geografische, landschappelijke of historisch-ruimtelijke ontwikkeling, die evident verband houdt met de Nederlandse geschiedenis;
  3. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan een bijzondere uitdrukking is van een technische of typologische ontwikkeling, die haar oorsprong heeft in Nederland of waarvan de ontwikkelaar een Nederlander is die van betekenis is geweest voor Nederland;
  4. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan een bijzondere innovatieve waarde of pionierskarakter heeft, waarbij deze vernieuwing haar oorsprong heeft in Nederland; of
  5. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan een bijzondere herinneringswaarde heeft door zijn verbondenheid met een historische episode die van groot belang is voor de Nederlandse geschiedenis; of
- b. de onroerende zaak architectonische en kunsthistorische waarde heeft, omdat:
1. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan van belang is voor de geschiedenis van de Nederlandse architectuur of Nederlandse bouwtechniek; of
  2. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan tot het oeuvre van een Nederlandse bouwmeester, architect, ingenieur of kunstenaar behoort dat voor een belangrijk deel in Nederland tot stand kwam.

### Artikel 3

1. Artikel 2, eerste lid, onderdeel a, is niet van toepassing op een buitenplaats of een deel daarvan.
2. Artikel 2, eerste lid, onderdeel c, is niet van toepassing op een buitenplaats met een oppervlakte van minder dan vijf hectare of een deel daarvan.
3. Artikel 2, eerste lid, onderdeel a, is niet van toepassing op een onroerende zaak met een oppervlakte van minder dan vijf hectare doch groter dan één hectare, indien:
  - a. de onroerende zaak grenst aan een onroerende zaak die als landgoed is aangemerkt en de oppervlakte van beide onroerende zaken gezamenlijk ten minste vijf hectare bedraagt, of de onroerende zaak met één aangrenzende nog niet als landgoed aangemerkte onroerende zaak, gezamenlijk een oppervlakte van ten minste vijf hectare heeft; en
  - b. tussen beide onroerende zaken een nauwe historische band bestaat; en
  - c. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan tot het oeuvre van een Nederlandse bouwmeester, architect, ingenieur of kunstenaar behoort dat voor een belangrijk deel in Nederland tot stand kwam.
4. Artikel 2, eerste lid, onderdelen a en c, is niet van toepassing op een onroerende zaak met een oppervlakte van ten hoogste één hectare, indien:
  - a. op de onroerende zaak een opstal is gelegen die vóór 1 januari 1940 is gebouwd en die na deze datum uiterlijk zijn karakter heeft behouden;
  - b. de onroerende zaak grenst aan een onroerende zaak die als landgoed is aangemerkt en de oppervlakte van beide onroerende zaken gezamenlijk ten minste vijf hectare bedraagt; en
  - c. een nauwe historische band bestaat tussen de opstal, bedoeld in onderdeel a, en de onroerende zaak die als landgoed is aangemerkt, bedoeld in onderdeel b; en

- d. de onroerende zaak of een wezenlijk onderdeel daarvan tot het oeuvre van een Nederlandse bouwmeester, architect, ingenieur of kunstenaar behoort dat voor een belangrijk deel in Nederland tot stand kwam.
5. Opstallen, gelegen op onroerende zaken met een oppervlakte van minder dan vijf hectare die met toepassing van het derde of vierde lid als landgoed kunnen worden aangemerkt, maken slechts deel uit van het landgoed voor zover het betreft:
  - a. rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet
  - b. opstallen voor het technisch beheer van het landgoed, ongeschikt voor verblijf, met een oppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van ten hoogste 3 meter; of,
  - c. opstallen die vóór 1 januari 1950 zijn gebouwd en die na deze datum uiterlijk hun karakter hebben behouden, voor zover een nauwe historische band bestaat tussen de opstal en het landgoed.
6. In afwijking van artikel 2, eerste lid, onderdeel c, kan een onroerende zaak een onroerende zaak waarop een of meer golfbanen zijn gelegen, slechts als landgoed worden aangemerkt, indien de oppervlakte van iedere golfbaan voor ten minste 50 percent is bezet met natuurterreinen die voldoen aan artikel 2, vijfde lid, of met houtopstanden, en het overige deel van de onroerende zaak, indien van toepassing, voor ten minste 30 percent is bezet met natuurterreinen die voldoen aan artikel 2, vijfde lid, of met houtopstanden.
7. In afwijking van artikel 2, eerste lid, onderdeel c, kan een onroerende zaak, die nog niet voor ten minste 30 percent van de oppervlakte bestaat uit houtopstanden of natuurterreinen, en in afwijking van het derde lid, onderdeel c, en het zesde lid, kan een onroerende zaak die nog niet voor ten minste 50 percent van de oppervlakte bestaat uit houtopstanden of natuurterreinen, als landgoed worden aangemerkt, indien, blijkens een beplantingsplan en blijkens het begin van de feitelijke uitvoering daarvan, het voornemen bestaat om de onroerende zaak in voldoende mate met houtopstanden te bezetten, mits de onroerende zaak naar het oordeel van Onze Ministers na afloop van de in artikel 3a, eerste lid, van de Natuurschoonwet 1928 genoemde termijn aan alle voorwaarden voor aanmerking als landgoed zal voldoen.
8. Het in het vierde lid, onderdeel a, het vijfde lid, onderdeel c, en artikel 5, eerste lid, onderdeel d, genoemde jaartal wordt telkens na het verstrijken van een periode van tien jaren na 1 juni 2017 met tien jaren verhoogd.

### Artikel 3a

De hoofdgerechtigde van een onroerende zaak die de onroerende zaak heeft bezwaard met het beperkt recht van erfpacht zonder de economische eigendom over te dragen wordt aangemerkt als de eigenaar van die onroerende zaak, indien die onroerende zaak een oppervlakte heeft van minder dan vijf hectaren.

### Artikel 4

Als inbreuk makend op het natuurschoon, bedoeld in artikel 2, tweede lid, wordt in ieder geval beschouwd de omstandigheid dat terreinen die tot de onroerende zaak behoren, zijn ingericht of worden gebruikt:

- a. voor industriële doeleinden;
- b. voor intensieve veehouderij;
- c. voor winning van bodemmaterialen of mijnbouw;
- d. voor glastuinbouw;
- e. als stortplaats voor afval;

- f. als opslagplaats voor andere materialen dan die afkomstig uit of bestemd voor de land- en bosbouw op de onroerende zaak;
- g. voor auto- of motorsport;
- h. voor intensieve dag- of verblijfsrecreatie anders dan terreinen die zijn ingericht met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, tweede lid.

## Artikel 5

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 wordt als inbreuk makend op het natuurschoon, bedoeld in artikel 2, tweede lid, in ieder geval niet beschouwd de omstandigheid dat op de onroerende zaak:
  - a. parken of tuinen zijn gelegen, die behoren bij een buitenplaats;
  - b. landschappelijk aangelegde parken of landschapsstructuren die vanouds behoren bij een buitenplaats zijn gelegen, waarvan de aanleg dateert van vóór 1900 en herkenbaar aanwezig is, en voorts op die onroerende zaak een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is gelegen;
  - c. terreinen zijn gelegen, die vanouds het vrije uitzicht mogelijk maken op of vanuit een op die onroerende zaak gelegen opstal daterend van vóór 1900, voor zover die terreinen aan weerszijden worden begrensd door houtopstanden;
  - d. opstallen zijn gelegen, die vóór 1 januari 1950 zijn gebouwd en die na de genoemde datum uiterlijk hun karakter hebben behouden;
  - e. andere opstallen dan die bedoeld in onderdeel d zijn gelegen, indien zij grotendeels functioneel zijn voor de instandhouding of voor het beheer van de onroerende zaak, en die, ingeval zij door hun verschijningsvorm inbreuk maken op het natuurschoon, aan het oog zijn onttrokken door beplanting;
  - f. waterpartijen voorkomen, dan wel waterlopen die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding van de onroerende zaak;
  - g. terreinen zijn gelegen, die worden gebruikt voor de landbouw voor zover elk van die terreinen:
    1. een oppervlakte van 5 hectare niet te boven gaat, of, zo dit meer is, die oppervlakte niet meer bedraagt dan 5 percent van de oppervlakte van de onroerende zaak tot een maximale oppervlakte van 20 hectare, en de omtrek van dat terrein voor ten minste 75 percent is omgeven door houtopstanden, dan wel de omtrek van dat terrein voor ten minste 50 percent is omgeven door een nagenoeg aaneengesloten houtopstand en voorts visueel van de aangrenzende terreinen is gescheiden door een of meer bomen die bepalend zijn voor het landschap; en
    2. tezamen met een of meer aangrenzende, niet door houtopstanden gescheiden, voor de landbouw gebruikte terreinen een oppervlakte van 20 hectare niet te boven gaat en de gezamenlijke omtrek van die terreinen voor 100 percent is omgeven door houtopstanden;
  - h. parkeerterreinen van beperkte omvang zijn gelegen, voor zover deze zijn bestemd voor gebruik door de eigenaar, door de gebruiker of door de bezoekers van de onroerende zaak.
  - i. terreinen zijn gelegen die worden gebruikt voor de landbouw die als gevolg van bij of krachtens wet geldende beperkingen niet geheel omgeven kunnen worden door houtopstanden, voor zover elk van die terreinen:
    1. ten hoogste een oppervlakte van 5 hectare heeft; en

2. voor ten minste 75 percent van de omtrek is omgeven door houtopstanden en waar dit niet is toegestaan, door natuurterreinen, waarbij het deel van de omzoming dat uit natuurterreinen bestaat minimaal 5 meter breed is; of
- j. terreinen zijn gelegen die worden gebruikt voor de landbouw waarvoor geen bij of krachtens wet opgelegde beperkingen gelden voor het omgeven met houtopstanden, voor zover
  1. elk van de terreinen:
    - I. ten hoogste een oppervlakte van 5 hectare heeft; en
    - II. voor ten minste 75 percent van de omtrek is omgeven door houtopstanden en waar dit niet is toegestaan, door natuurterreinen, waarbij of natuurterreinen; en
  2. voor zover de terreinen voor een deel omgeven worden door natuurterreinen:
    - I. de eigenaar aannemelijk maakt dat het met natuurterreinen omgeven meer bijdraagt aan natuurdoelstellingen die voor het gebied gelden op grond van een besluit van bestuursorganen van het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap dan houtopstanden zouden bijdragen; en
    - II. het deel van de omzoming dat uit natuurterreinen bestaat minimaal 5 meter breed is.
2. Onder in het eerste lid, onderdelen g, i en j, bedoelde houtopstanden worden mede begrepen houtopstanden die niet zijn gelegen op de onroerende zaak zelf maar daaraan direct grenzen.

## Artikel 6

1. als inbreuk makend op het natuurschoon, bedoeld in artikel 2, tweede lid, wordt niet beschouwd de omstandigheid dat op de onroerende zaak een of meer kampeerterreinen zijn gelegen, mits er per oppervlakte van 25 hectare ten hoogste één kampeertrein is gelegen.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder kampeertrein verstaan een terrein dat is ingericht of kennelijk duurzaam wordt gebruikt voor het kamperen en:
  - a. waarvan de oppervlakte niet groter is dan 1 hectare;
  - b. dat niet is gelegen op een natuurterrein, dan wel in een historisch park of in een historische tuin;
  - c. dat op meer dan 500 meter van een ander kampeertrein op die onroerende zaak is gelegen;
  - d. waarop geen andere voorzieningen zijn aangebracht dan die voor de toevoer van gas, elektriciteit en water en voor sanitaire behoeften;
  - e. waarop geen vaste standplaatsen zijn aangelegd.:

## Artikel 7

1. Een verzoek aan Onze Ministers om een onroerende zaak aan te merken als een landgoed wordt ingediend met gebruikmaking van een daartoe bestemd formulier en bevat ten minste:
  - a. Een overzicht van de als landgoed aan te merken kadastrale percelen, waarbij per perceel de (geschatte) oppervlakte wordt vermeld;
  - b. een beschrijving van:
    - 1°. de vanuit het oogpunt van natuurschoon kenmerkende structuren en elementen van de onroerende zaak;

- 2°. de hoedanigheid van de terreinen, de opstallen en het soort gebruik dat van die terreinen en van die opstallen wordt gemaakt; en
- 3°. de historische ontwikkeling van de onroerende zaak.
2. Bij het verzoek worden in ieder geval overgelegd:
    - a. actuele uittreksels uit de basisregistratie kadaster die op de onroerende zaak betrekking hebben;
    - b. kleurenfoto's van de opstallen;
    - c. een topografische kaart van de onroerende zaak, waarop de in het eerste lid, onderdeel b, onder 1° en 2°, bedoelde gegevens zijn aangegeven;
    - d. voor zover het betreft een aanvraag ten aanzien van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 3, eerste, tweede of vijfde lid, onderdeel a, een afschrift van de beschikking waarbij de onroerende zaak is aangewezen als beschermd monument.
    - e. in geval een verzoek wordt gedaan om de onroerende zaak aan te merken als een landgoed met toepassing van artikel 3, derde of vierde lid, bewijsstukken waaruit de nauwe historische band als bedoeld in deze artikelleden en, indien van toepassing, artikel 3, vijfde lid, blijkt;
    - f. voor zover het betreft een aanvraag ten aanzien van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Natuurschoonwet 1928, bewijsstukken en kopieën van de literatuur en documentatie waaruit blijkt dat het landgoed een element is van het Nederlands cultureel erfgoed, bedoeld in artikel 2a. De aanvrager verstrekt Onze Ministers op hun verzoek een door een beëdigde vertaler gemaakte vertaling van de ingediende documenten;
    - g. voor zover het betreft een aanvraag ten aanzien van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Natuurschoonwet 1928, bewijsstukken en kopieën van de literatuur en documentatie waaruit blijkt dat het landgoed een element is van het Nederlands cultureel erfgoed, bedoeld in artikel 2a. De aanvrager verstrekt Onze Ministers op hun verzoek een door een beëdigde vertaler gemaakte vertaling van de ingediende documenten;
    - h. voor zover het betreft een aanvraag ten aanzien van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Natuurschoonwet 1928, bewijsstukken en kopieën van de literatuur en documentatie waaruit blijkt dat het landgoed een element is van het Nederlands cultureel erfgoed, bedoeld in artikel 2a. De aanvrager verstrekt Onze Ministers op hun verzoek een door een beëdigde vertaler gemaakte vertaling van de ingediende documenten;
  3. voor zover het betreft een aanvraag ten aanzien van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Natuurschoonwet 1928, bewijsstukken en kopieën van de literatuur en documentatie waaruit blijkt dat het landgoed een element is van het Nederlands cultureel erfgoed, bedoeld in artikel 2a. De aanvrager verstrekt Onze Ministers op hun verzoek een door een beëdigde vertaler gemaakte vertaling van de ingediende documenten;
  4. Bij een verzoek om een onroerende zaak als landgoed aan te merken met toepassing van artikel 3, zesde lid, worden tevens overgelegd:
    - a. een beplantingsplan, waarvan het model door Onze Ministers wordt vastgesteld; en
  5. een duidelijke kaart of plattegrond, waarop de tot de onroerende zaak behorende percelen die geheel of gedeeltelijk met houtopstanden bezet zullen worden, zijn aangegeven, onder vermelding van de kadastrale nummers.

6. Indien met betrekking tot een onroerende zaak regelen als bedoeld artikel 7, eerste lid, van de Natuurschoonwet 1928 inzake openstelling voor het publiek ter goedkeuring aan Onze Ministers worden voorgelegd, worden bij het verzoek tot goedkeuring op een afzonderlijke topografische kaart de wegen en paden die voor het publiek toegankelijk zijn, alsmede de plaatsaanduiding van de toegangsborden, aangegeven.
7. De topografische kaart, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, onderscheidenlijk het zesde lid, heeft een schaal van 1 : 10.000, met dien verstande dat voor een onroerende zaak kleiner dan vijf hectare de schaal 1 : 2500 bedraagt.
8. Bij regeling van Onze Ministers kan worden afgeweken van het eerste en tweede lid ten aanzien van bij die regeling aangewezen categorieën van verzoeken.
9. Onze Ministers besluiten binnen een termijn van zestien weken na ontvangst van het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

### Artikel 8

De voorwaarden, bedoeld in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet, zijn:

- a. ten minste 30 percent van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden; of
- b. de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent met houtopstanden bezet waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50 percent bestaat uit natuurterreinen.

### Artikel 9

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.
2. Dit besluit kan worden aangehaald als: Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het *Staatsblad* zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 23 november 1990

Beatrix

De Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
J. D. Gabor

De Staatssecretaris van Financiën,  
M. J. J. van Amelsvoort

Uitgegeven de eenendertigste december 1990.

De Minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin

## Bijlage 7 - Diverse publicaties Ministerie van EZ

Deze documenten worden voortaan niet meer aan deze taxatiewijzer toegevoegd.  
Via de site [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl) zijn deze documenten benaderbaar.

## Bijlage 8 - Overzicht gerangschikte landgoederen

Deze lijst wordt niet meer aan deze taxatiewijzer toegevoegd.

De lijst is niet actueel en sterk aan mutaties onderhevig.

De meest actuele versie van opengestelde landgoederen is te verkrijgen via de website

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/nsw#overzicht-opengestelde-nsw-landgoederen>

is de lijst te downloaden.

## Bijlage 9 – Lijst van NSW-objecten uit iWOZ

Per taxatiewijzer 1-1-2017 wordt uit iWOZ een lijst met objecten gegenereerd, van alle woningen waar het woord "NSW" of "Natuurschoonwet" in de advertentietekst of beschrijving voorkomt.

Per 1-1-2025 is deze lijst geactualiseerd

Deze lijst wordt separaat aan gemeenten beschikbaar gesteld (en maakt geen onderdeel uit van de publieke versie van de taxatiewijzer NSW-landgoederen. Deze lijst wordt via WOZ-informatiepunt (afgeschermd gedeelte voor gemeenten) beschikbaar gesteld. Het mooie is dat ook een koppeling met iWOZ is opgenomen (kolom AA). Hierdoor is op een snelle manier alle informatie uit iWOZ bereikbaar.

Gemeenten kunnen met behulp van deze lijst gemakkelijker referentieobjecten van vergelijkbare panden binnen of buiten de desbetreffende gemeente vinden.

De lijst met te koop aangeboden NSW-objecten is in Excel en kent 2 tabbladen.

Op tabblad 1, staan alle objecten, gesorteerd op gemeentenaam en adres.

Van de objecten worden een aantal gegevens getoond, te weten:

- iWOZnr
- Gemeentenaam
- Plaatsnaam
- Straatnaam
- Huisnummer
- Huisletter
- Toevoeging
- Postcode eerste 4 posities
- Numeriek laatste 2 posities
- WoningSoort
- ObjectSoort
- ObjectType
- BAG Gebruiksoppervlakte
- Gebruiksoppervlakte
- Inhoud
- Overige Inpandige Ruimte
- Gebouw gebonden Buitenruimte
- Externe Bergruimte
- Bouwperiode
- Bouwjaar
- Perceeloppervlakte
- Vraagprijs
- Kostensoort
- Meterprijs
- AanbiedingsDatum
- iWOZ Mutatiedatum

- iWOZ Link
- Adres BAG ID

Op tabblad 2 staan enkele van deze gegevens maar belangrijker is dat hier ook de Omschrijving uit de advertentie staat. Op deze wijze is het gemakkelijker om goede referentieobjecten te vinden.

# Bijlage 10 – Wijzigingen Natuurschoonwet (NSW) 1928 per 1-1-2021



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

## Wijzigingen Natuurschoonwet (NSW) 1928 per 1 januari 2021

### Wijziging met betrekking tot NSW-rangschikking van buitenplaatsen

Was	Wordt
buitenplaats: onroerende zaak met daarop gelegen een in oorsprong versterkt huis, een kasteel, een buitenhuis of een landhuis, eventueel met bijgebouwen, met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park van ten minste één hectare waarvan de aanleg dateert van <b>vóór 1850</b> en herkenbaar aanwezig is, indien dit complex, dan wel ten minste één van de onderdelen daarvan, een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is.	buitenplaats: onroerende zaak met daarop gelegen een in oorsprong versterkt huis, een kasteel, een buitenhuis of een landhuis, eventueel met bijgebouwen, met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park van ten minste één hectare waarvan de aanleg dateert van <b>vóór 1900</b> en herkenbaar aanwezig is, indien dit complex, dan wel ten minste één van de onderdelen daarvan, een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is.

## Wijzigingen met betrekking tot NSW-rangschikking van natuurterreinen

Was	Wordt
<p>Definitie natuurterreinen:</p> <p>1°.</p> <p>heidevelden, hoogvenen, laagveenmoerassen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, sluffers, schorren, gorzen, slikken, groene stranden, rietlanden, ruigten, struwelen, moerassen, vennen, poelen, beken, kleine rivieren, wielen, afgesloten rivierlopen, kreken, bronnen en sprengen, voor zover deze gronden niet in gebruik zijn als landbouwgrond.</p> <p>2°.</p> <p>kalkgraslanden, bloemrijke graslanden van het heuvelland, van het zand- en het veengebied, of van het rivieren- en zeekeigebied, natte schraalgraslanden, dotterbloemgraslanden van beekdalen, of van veen- en kleigebieden, natte matig voedselrijke graslanden, droge schraalgraslanden van de hogere gronden, droge kalkarme duingraslanden, droge kalkrijke duingraslanden en binnendijkse zilte graslanden, voor zover deze gronden slechts in gebruik zijn voor begrazing of als hooiland en begroeid zijn met voor deze graslanden kenmerkende vegetatietypen.</p>	<p>Nieuwe definitie natuurterrein:</p> <p>Een terrein dat als natuurtype of landschapselementtype is opgenomen in de ministeriële Regeling aanwijzing natuurtypen of landschapselementtypen Natuurschoonwet 1928. Deze natuur- en landschapselementtypen die hierna als natuurterrein beschreven staan, zijn gebaseerd op de Index Natuur en Landschap. Deze index hanteren de provincies als basis voor hun natuurbeheerplannen. Voor meer informatie over de hele omschrijving van deze natuurterreinen gaat u naar <a href="http://www.bij12.nl">www.bij12.nl</a>.</p> <p>U vindt de Index Natuur en Landschap bij Onderwerpen onder Natuur en Landschap. Bij een drietal natuur- en landschaps-elementtypen zijn voor de NSW extra voorschriften opgenomen. Het betreft de volgende typen en mogelijke extra voorschriften:</p> <p>Rivieren</p> <p>Stromende wateren, inclusief hun oevers en de buitendijkse wateren. Beperkt tot de litorale zones van het wateroppervlak waarin nog zoveel zonlicht tot de bodem doordringt dat wortelende waterplanten zich hier kunnen vestigen. Deze zones grenzen aan, of maken deel uit van, een gevarieerde oever zonder oeverbeschoeiing, met zowel flauwe als steile delen, en tijdelijke of permanente plas-dras zones. De resterende oppervlakte wordt als water aangemerkt.</p>

Was	Wordt
	<p>Beken en bronnen Stilstaande wateren Plassen, meren, wielen, afgesloten rivierlopen, krekens en andere stilstaande of zwakstromende wateren. Beperkt tot de litorale zones van het wateroppervlak waarin nog zoveel zonlicht tot de bodem doordringt dat wortelende waterplanten zich hier kunnen vestigen. Deze zones grenzen aan, of maken deel uit van, een gevarieerde oever zonder oeverbeschoeiing, met zowel flauwe als steile delen, en tijdelijke of permanente plas-dras zones. De resterende oppervlakte wordt als water aangemerkt. Moerassen Ecosystemen op de grens van water en land. Voedselarme venen en vochtige heiden Veenmosrietlanden, trilvenen, hoogvenen, vochtige heiden en vennen. <b>Droge heiden</b> Heiden in droge gebieden en zandverstuivingen. Open duinen Strand en embryonaal duinen, open duinen, vochtige duinvalleien en duinheiden. Schorren of kwelders Pioniervegetaties en buitendijkse graslanden die regelmatig door zeewater worden overspoeld. Vochtige schraalgraslanden Nat schraalgrasland en vochtig hooiland. Droge schraalgraslanden Rijke graslanden en akkers Bloemdijken, kruiden- en faunarijke graslanden, glanshaverhooilanden, zilt- en overstromingsgraslanden, kruiden- en faunarijke akkers en ruigtevelden. Groenblauwe landschapselementen Beperkt tot het landschapsbeheertype 'Poel en klein historisch water'.</p>
<p>Als u landbouwgronden inricht of anderszins voldoende geschikt maakt voor de ontwikkeling tot natuurterrein, mag u deze ook als natuurterrein aanmerken. Wel moet hier een goedgekeurd natuurinrichtingsplan aan ten grondslag liggen. Ook heeft u een schriftelijke verklaring nodig waarin wordt verklaard dat elk gebruik van de grond dat de ontwikkeling tot natuurterrein kan belemmeren, is gestaakt.</p>	<p>Dit is niet meer mogelijk. De natuur moet gerealiseerd zijn. Dit betekent dat er sprake is van een instandhoudingsbeheer. Ook moet de natuur voldoen aan bovenstaande definitie van natuurterrein.</p>

**Wijziging met betrekking tot NSW-rangschikking van golfbanen**

Was	Wordt
Ligt er op uw landgoed één of meer golfbanen? Dan moet het gehele NSW-landgoed (met de golfbanen inbegrepen) minimaal dertig procent bestaan uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen.	Ligt er op uw landgoed één of meer golfbanen? Dan moet de oppervlakte van iedere golfbaan voor minimaal vijftig procent bestaan uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Het overige deel van het landgoed, indien van toepassing, bestaat voor minimaal dertig procent uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. U mag voor de toepassing (bepaling) van dit minimale percentage aan houtopstanden en natuurterreinen niet alle natuurterreinen meetellen. Hier mag u alleen die natuur- terreinen meetellen als deze zelfstandig, of met direct hieraan grenzende houtopstanden, een aaneengesloten oppervlakte hebben van minimaal een halve hectare.

**Wijziging met betrekking tot NSW-aanleunrangschikking of NSW-samenwerkingsrangschikking (landgoed groter dan 1 ha en kleiner dan 5 ha)**

Was	Wordt
Het landgoed moet minimaal dertig procent bestaan uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen.	Het landgoed moet minimaal vijftig procent bestaan uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. U mag voor de toepassing (bepaling) van dit minimale percentage aan houtopstanden en natuurterreinen niet alle natuurterreinen meetellen. Hier mag u alleen die natuurterreinen meetellen als deze zelfstandig, of met direct hieraan grenzende houtopstanden, een aaneengesloten oppervlakte hebben van minimaal een halve hectare.

**Wijziging met betrekking tot NSW-aanleunrangschikking (landgoed van maximaal 1 ha groot)**

Was	Wordt
Het landgoed is in (volle) eigendom, of op het landgoed is een zakelijk recht van erfpacht of vruchtgebruik gevestigd.	Op het gehele landgoed is een zakelijk recht van erfpacht of vruchtgebruik gevestigd. En de hoofdgerechtigheid (bloot eigendom) hiervan ligt bij de eigenaar van het aangrenzende landgoed. Een eigenaar die de onroerende zaak in volle eigendom heeft kan deze niet (meer) onder de NSW rangschikken als een aanleunlandgoed.

## Wijziging met betrekking tot NSW-rangschikking van landbouwterreinen (omzoming door natuurterreinen)

Was	Wordt
	<p>In sommige situaties is de omzoming van landbouwterreinen (deels) niet mogelijk of wenselijk vanwege wettelijke opgelegde beperkingen of natuurdoelstellingen. In die gevallen mag een landbouwterrein (met een oppervlakte van ten hoogste 5 hectare) worden omzoomd door natuurterreinen van minimaal 5 meter breed. Deze natuurterreinen liggen op uw eigen terrein. Als u voor de omzoming van landbouwterreinen (deels) gebruik maakt van natuurterreinen dienen deze landbouwterreinen minimaal voor 75% te zijn omzoomd door natuurterreinen of houtopstanden. In dit geval stuurt u met uw aanvraag bewijsstukken mee waaruit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de wettelijke beperkingen blijken, of</li> <li>• de natuurdoelstellingen blijken op grond van een besluit van het Rijk, provincie, gemeente of een waterschap.</li> </ul>

## Wijziging met betrekking tot NSW-rangschikking van kampeerterrainen

Was	Wordt
<p>Op een landgoed met een oppervlakte van ten minste 25 hectare mag maximaal maar één kampeertrein aanwezig zijn.</p> <p>Bij landgoederen met een oppervlakte van ten minste 100 hectare geldt een maximum van twee kampeerterrainen en bij een oppervlakte van ten minste 250 hectare een maximum van drie kampeerterrainen.</p>	<p>Met het landgoed kan per oppervlakte van 25 hectare ten hoogste één kampeertrein onder de NSW worden gerangschikt.</p>

## Wijziging met betrekking tot terreinen die in ieder geval geen inbreuk maken op het natuurschoon

Was	Wordt
<p>Landschappelijk aangelegde parken of landschapsstructuren die vanouds behoren bij een buitenplaats, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanleg dateert van <b>vóór 1850</b>, en</li> <li>- herkenbaar aanwezig is, en</li> </ul>	<p>Landschappelijk aangelegde parken of landschapsstructuren die vanouds behoren bij een buitenplaats, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanleg dateert van <b>vóór 1900</b>, en</li> <li>- herkenbaar aanwezig is, en</li> </ul>

Was	Wordt
<ul style="list-style-type: none"> <li>op die onroerende zaak een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is gelegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>op die onroerende zaak een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet is gelegen.</li> </ul>
<p>Terreinen die vanouds het vrije uitzicht mogelijk maken op of vanuit een op het landgoed gelegen opstal daterend van <b>vóór 1850</b>, voor zover die terreinen aan weerszijden worden begrensd door houtopstanden.</p>	<p>Terreinen die vanouds het vrije uitzicht mogelijk maken op of vanuit een op het landgoed gelegen opstal daterend van <b>vóór 1900</b>, voor zover die terreinen aan weerszijden worden begrensd door houtopstanden.</p>

### Wijzigingen met betrekking tot openstelling van het landgoed

Was	Wordt
<p>Om aangemerkt te worden als een NSW-opengesteld landgoed, moeten de voor het publiek opengestelde wegen en paden een minimale lengte hebben. Doodlopende wegen en paden mogen meetellen voor de berekening van de minimale lengte van wegen en paden.</p>	<p>Doodlopende wegen en paden mogen niet (meer) meetellen voor de berekening van de minimale lengte van wegen en paden.</p>
	<p>In de gedragsregels mag worden opgenomen dat het verboden is om (aangelijnde) honden bij zich te hebben wanneer het pad door een terrein loopt dat begraaasd wordt door grote grazers. Met grote grazers wordt bedoeld op runderen, paarden, pony's, herten, schapen en geiten. Honden kunnen namelijk een rol spelen in de verspreiding van een infectie met Neospora en daarmee problemen opleveren voor de gezondheid van grote grazers.</p>
	<p>Het landgoed of een gedeelte daarvan kan tijdelijk worden afgesloten als dat vanwege een calamiteit noodzakelijk is uit een oogpunt van veiligheid of gezondheid van mensen of dieren. Hierbij kan gedacht worden aan situaties als een brand, een bommelding of explosiegevaar. Een ander voorbeeld is een uitbraak van een besmettelijke dierziekte. De eigenaar van het landgoed stelt alles in het werk om de tijdelijke afsluiting zo snel mogelijk op te heffen. En meldt de tijdelijke afsluiting en de verwachte duur daarvan volledig en direct aan de Ministers (RVO).</p>
	<p>De openstelling van een landgoed kan op verzoek van de eigenaar met toestemming van de Ministers worden beperkt door het gebruik van toegangskarten. Aan deze toestemming zijn een aantal voorwaarden verbonden.</p>

Was	Wordt
	<p>Eén voorwaarde die hieraan is toegevoegd, is dat de toegangskarten eventueel verkrijgbaar zijn via een internetadres. Dit wordt duidelijk voor het publiek vermeld op borden die bij de toegangswegen tot het landgoed zijn geplaatst. De toegangskarten zijn vrijwel direct na bestelling door een bezoeker op de mobiele telefoon zichtbaar.</p>
<p>De eigenaar kan de toegang tot het landgoed ontzeggen aan personen die aan bepaalde georganiseerde evenementen deelnemen. Te denken valt hierbij aan een (avond)vierdaagse, wedstrijden, droppings e.d. De eigenaar moet aan de Ministers aannemelijk maken dat ten gevolge van deze evenementen schade aan het landgoed ontstaat of zal ontstaan.</p>	<p>De eigenaar kan de toegang tot het landgoed ontzeggen aan personen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die aan een georganiseerd evenement deelnemen, indien aannemelijk is dat ten gevolge van het evenement schade aan (een deel van) het landgoed kan ontstaan.</li> <li>– die in groepsverband het landgoed bezoeken, indien aannemelijk is dat door de omvang of samenstelling van de groep, schade aan (een deel van) het landgoed kan ontstaan. Dit geldt ook als u overlast voor andere wandelaars verwacht.</li> </ul>

### Overige wijzigingen

Hieronder leest u meer informatie over wijzigingen die al eerder zijn ingegaan. Deze wijzigingen zijn nu als geldende tekst opgenomen. Onderstaande informatie vindt u terug in het Rangschikkingsbesluit NSW en de nieuwe Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928.

#### Onroerende zaken buiten Nederland

Een in het buitenland gelegen onroerende zaak die een element vormt van het Nederlands cultureel erfgoed kan onder voorwaarden onder de NSW worden gerangschikt. Dit is bij beleidsbesluit van 8 september 2015 door de toenmalige Staatssecretarissen van Financiën en Economische Zaken goedgekeurd. Deze wijziging geldt met terugwerkende kracht tot en met 18 december 2014. Deze goedkeuring is gebeurd vooruitlopend op een wijziging van de NSW en het Rangschikkingsbesluit NSW. De voorwaarden zijn nu opgenomen in het Rangschikkingsbesluit NSW. Hiermee kan worden bepaald of het in het buitenland gelegen landgoed onderdeel vormt van het Nederlands cultureel erfgoed. De onroerende zaak moet dan zijn gelegen in een andere lidstaat van de Europese Unie. Of een staat waarmee Nederland een regeling is overeengekomen die voorziet in de uitwisseling van inlichtingen.

#### NSW-rangschikking van opstallen met een bouwjaar van vóór 1 januari 1950

Met ingang van 1 juni 2007 heeft in het Rangschikkingsbesluit NSW op verschillende plaatsen gestaan dat opstallen die vóór 1 januari 1940 zijn gebouwd en die na de genoemde datum uiterlijk hun karakter hebben behouden, niet worden beschouwd als inbreuk makend op het natuurschoon. Daarom kunnen deze opstallen onder de NSW gerangschikt worden. Met ingang van 1 juni 2007 was in het Rangschikkingsbesluit NSW ook bepaald dat het hiervoor genoemde jaartal 1940 telkens na het verstrijken van een periode van tien jaren met tien jaar verhoogd wordt. Dit betekent dat de eerste

ophoging al heeft plaatsgevonden op 1 juni 2017. In het Rangschikkingsbesluit NSW is dit nu duidelijker omschreven.

### **NSW-openstelling voor het publiek alleen verplicht voor wandelaars**

Bij niet bij alle landgoedeigenaren is bekend dat als ze kiezen hun landgoed open te stellen voor het publiek, de NSW-openstelling alleen verplicht is voor wandelaars. De eigenaar van een landgoed kan beperkingen instellen voor anderen dan wandelaars, bijvoorbeeld (cross)fietsers, hardloopgroepen of ruiters. In de nieuwe Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 is daarom duidelijker opgenomen dat de NSW-openstelling uitsluitend geldt voor wandelaars. Onder wandelaars behoren ook snelwandelaars, nordic walkers, hardlopers, trimmers of joggers, die niet in georganiseerd groepsverband het opengestelde gedeelte van een landgoed willen bezoeken. In verband hiermee is een definitie van het begrip 'publiek' opgenomen in artikel 1.1 van dit besluit.

### **NSW-openstelling voor aanleun- en samenwerklandgoederen**

In de nieuwe Beleidsregel openstelling landgoederen Natuurschoonwet 1928 is duidelijker gemaakt dat het opengestelde gedeelte van de betreffende landgoederen:

- een aaneengesloten gebied vormt van ten minste 5 hectare,
- dit gelijkmatig is verdeeld over de landgoederen, en
- de wandelpaden op beide landgoederen aanwezig zijn en op elkaar aansluiten.

### **Overgangsrecht voor NSW-gerangschikte landgoederen**

Op landgoederen die vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed zijn aangemerkt, blijven op grond van overgangsrecht tot 1 januari 2031 (dus voor een periode van 10 jaar) de voorwaarden uit het Rangschikkingsbesluit NSW van toepassing zoals die waren op 31 december 2020.

Het overgangsrecht is niet meer van toepassing:

- a) op het landgoed of op een gedeelte van het landgoed vanaf het moment waarop het landgoed of dit gedeelte van een landgoed een andere eigenaar krijgt, tenzij dit gebeurt door vererving of ten gevolge van een verdeling van een gemeenschap of van een nalatenschap;
- b) vanaf het moment waarop een perceel aan het landgoed wordt toegevoegd; of
- c) vanaf het moment waarop het landgoed niet meer voldoet aan de voorwaarden van het Rangschikkingsbesluit NSW zoals die waren op 31 december 2020.

### **Instandhoudingseis, bezitseis en overgangsrecht (fiscaal)**

Vanaf 1 januari 2031 moeten ook de NSW-landgoederen die vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed zijn aangemerkt, voldoen aan de nieuwe voorwaarden in het aangepaste Rangschikkingsbesluit NSW. Als een landgoed dat vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed is aangemerkt vóór 1 januari 2031 een andere eigenaar krijgt (anders dan door vererving of door een verdeling van een gemeenschap of van een nalatenschap) zijn de oude voorwaarden niet langer van toepassing. De fiscale faciliteiten voor een NSW-landgoed gelden dan alleen als het landgoed voldoet aan de nieuwe voorwaarden. Denkt u hierbij aan de schenk- en erfbelasting, de overdrachtsbelasting, de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Op gemeentelijk niveau kunt u denken aan de onroerendezaakbelasting. Het in de wet opgenomen (fiscale) overgangsrecht zorgt ervoor dat de schenk- en erfbelasting waarvan de invordering bij het verkrijgen van het landgoed op grond van de NSW achterwege is gebleven, niet enkel door de huidige wijziging in de regelgeving (in relatie tot de instandhoudingseis) alsnog worden ingevorderd. Hetzelfde geldt voor de overdrachtsbelasting.

Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande belastingclaims die betrekking hebben op gedeelten van het landgoed die door de huidige wijziging van het Rangschikkingsbesluit NSW niet meer (kunnen) voldoen aan de nieuwe regels voor aanmerking als NSW-landgoed. Het overgangsrecht geldt niet voor claims die betrekking hebben op gedeelten die ook onder de nieuwe regels onder de NSW gerangschikt kunnen worden. Daarnaast blijven de regels voor wat betreft de bezitseis gelden.

**Dit informatiebulletin is informatief. U kunt er geen rechten aan ontleen**