

## WAARDERING VAN BOSSEN EN HOUTPRIJZEN

[652.5 : 73]

door

P. GERBRANDA

De waardering van bossen is in het algemeen een ingewikkeld probleem, dat specifieke moeilijkheden oplevert, welke men bij de waardering van landbouwgronden niet ontmoet. Is het bij de waardering van landbouwgronden vrijwel steeds mogelijk aan te knopen, bij hetzij andere verkopen, hetzij de jaarlijkse opbrengst, pachtwaarde, bij bossen gelukt dit niet.

Indien ergens een verkoop heeft plaats gevonden, kan men niet door eenvoudige vergelijking met het te waarden object komen tot een verkoopwaarde hiervan. Bij vergelijking zijn er zoveel onbekenden in het spel, dat een oplossing niet mogelijk is. Niet alleen de mate waarin de verschillende houtsoorten qua oppervlakte uiteenlopen is veelal een beletsel, ook de zeer uiteenlopende leeftijden van elke houtsoort en de verdeling der leeftijdsklassen wijken bij de te vergelijken objecten van elkaar af. Afwijkingen in kwaliteit memoreren wij slechts. Het zal duidelijk zijn, dat men uit de verkoopprijs van een boscomplex onmogelijk kan concluderen welk aandeel hierin bijvoorbeeld een perceel groveden van een bepaalde leeftijd vertegenwoordigt. Een bepaling van de verkoopwaarde aan de hand van de (te verwachten) netto-opbrengst is eveneens hier te lande onuitvoerbaar. Practisch kan immers niemand aangeven, welke omvang deze netto-opbrengst voor een bepaald complex kan belopen. Wij zijn zelfs nog niet zo ver, dat men tot een onaanvechtbare berekening van zulk een netto-opbrengst in het verleden kan komen, voor welk bosbedrijf hier te lande dan ook.

Het is niet verwonderlijk, dat men bij de taxatie dus de bepaling van de waarde tracht te benaderen langs wegen van berekening. Vrij algemeen wordt de taxatie verricht op liquidatiebasis. Men meet voor alle opstanden boven een bepaalde leeftijd de houtmassa en kent daaraan, met een aftrek voor aan de verkoop verbonden kosten, de prijs toe, welke men voor dergelijk hout op stam kan maken. De jongere bossen worden over het algemeen zeer laag gewaardeerd. Deze methode nu is naar mijn mening volkomen onjuist, zoals ook Becking reeds in het Aprilnummer 1952 van dit tijdschrift aanstipte. Immers de waardering gaat uit van de veronderstelling, dat men alle hout in het te taxeren complex boven de bepaalde leeftijdsgrens op stam kan verkopen. Dit is practisch niet uitvoerbaar en zelfs in het algemeen bij de wet verboden.

Deze liquidatiewaarde mag men slechts toekennen aan die oppervlakte kaprijp bos, waarvoor men ook inderdaad direct kapvergunning kan krijgen. (In de nabije toekomst wordt dit: een vrijwel evenredig deel van de volgens goedgekeurd bedrijfsplan over een 10-jarige periode te vellen houtmassa, dan wel een oppervlakte waarvoor na melding van voorgenomen velling bij de directeur van het Staatsbosbeheer door deze

geen bezwaar zal worden gemaakt.)

Alle andere percelen van het complex hebben op het moment der taxatie geen liquidatiewaarde, doch slechts een verwachtingswaarde. Men kan deze percelen eerst over een meer of minder groot aantal jaren vellen en daarvan een opbrengst genieten. Men zal dus deze opbrengst in de toekomst moeten schatten.

Bij de allerjongste percelen zal schatting van de toekomstige opbrengst reeds hierop afstuiten, dat men zich veelal geen voldoende nauwkeurige indruk kan vormen van de toekomstig te vellen houtmassa. Hier kan men zich slechts baseren op een besparing welke bij verkoop de koper krijgt in deze vorm, dat hij de aanlegkosten en de kosten van toezicht en onderhoud niet meer behoeft te betalen en dat hem de „wachtperiode” wordt bekort. Met andere woorden aanleg- en andere kosten en rente dienen basis te zijn voor de verkoopwaarde. Kwaliteit vormt ook hier een belangrijke criterium. De koper zal de mislukkingen niet behoeven te betalen.

Heeft men een tienjarig grovedennenbos, dat slecht is gelukt en een achtjarige indruk maakt, bovendien holle plekken vertoont, dan kan men slechts waarden voor aanlegkosten voor het percentage geslaagde oppervlakte en achtjarige rente. Maakt het bos een twaalfjarige indruk dan zal men, ook al is het tien jaar oud, de rente over twaalf jaar berekenen. (Men zie ook Dieterich Bd II). De aanlegkosten kan men naar goede bodemtoestand nemen. Immers, dat de verkoper grotere uitgaven heeft gehad door b.v. verwildering, zal de koper niet behoeven te honoreren. Deze meerkosten dienen ten laste van het vooraf geveld hout te komen.

Bij alle taxaties van bos zal men een waarde voor het hout op stam moeten kiezen. <sup>(1)</sup> De zaak ligt niet, zoals veelal te simplistisch wordt voorgesteld, zo, dat voor deze waarde zonder meer zou kunnen worden aangenomen, de marktprijs, welke op het moment van taxatie geldt. Denkt men in „liquidatiewaarden”, dan is men spoedig geneigd aan te nemen, dat men de prijzen van het moment kan gebruiken. Denkt men in „verwachtingswaarden”, dan zal men zich steeds realiseren dat een dennenperceel van 50 jaar, gezien de omstandigheden in het te waarden complex, eerst over 15 jaar geveld kan worden en dat men dan voor een houtmassa die afwijkt van de huidige, een prijs per m<sup>3</sup> op stam zal maken, die niet noodzakelijk dezelfde prijs is als die, welke op het moment van taxatie geldt. In een ander complex, waar mijnhout-productie wordt bedreven en waar geen natuurschoonwet-perikelen gelden, is het zeer goed mogelijk, dat een gelijkvormig perceel 50-jarige groveden wel dadelijk kan worden geveld en dus een liquidatiewaarde heeft, te berekenen naar gemeten kubieke meters.

Of deze prijskeuze van enig reëel belang is kan worden nagegaan door een kijkje te nemen in de wereld der houtprijzen in heden en verleden. Voor ons land komt men dan al spoedig voor moeilijkheden te staan, daar weinig gegevens bekend zijn. Bij Sprangers vinden wij de volgende prijsgegevens voor mijnhout in het Montferland:

|  |        |
|--|--------|
| 1894 per m <sup>3</sup> franco station . . . . . | f 6,87 |
| 1904 „ „ „ „ . . . . .                           | „ 7,70 |

<sup>1)</sup> De invloed van houtsoort, kwaliteit, hoeveelheid, regionale prijsverschillen en ligging blijven hier buiten beschouwing.

uit andere bron vinden wij :

|      |                                      |   |       |
|------|--------------------------------------|---|-------|
| 1926 | Achterhoek op stam . . . . .         | „ | 9,50  |
| 1930 | per m <sup>3</sup> op stam . . . . . | „ | 11,75 |
| 1933 | „ „ franco mijn . . . . .            | „ | 10,50 |
| 1933 | „ „ geschild loco bos . . . . .      | „ | 6,00  |
| 1934 | „ „ franco station . . . . .         | „ | 7,34  |

Deze gegevens dienen kritisch te worden beschouwd, wegens de verschillende trappen in de productie waarop het hout is gewaardeerd. De conclusie lijkt gewettigd, dat de prijzen van 1933 à 1934 vrijwel gelijk zijn aan de prijzen van 1894. In 1930 is de hoogste prijs bereikt. Deze verschillen zijn van betekenis. De prijs thans beloopt ongeveer f 45 à f 62 op de wagon.

In de buitenlandse literatuur trokken enkele andere gegevens over prijzen mijn aandacht. Deze zijn niet zonder meer ook voor het prijsverloop in ons land bruikbaar. Toch gaat het slechts om een inzicht in de orde van grootte der veranderingen. Hiervoor zullen deze buitenlandse gegevens een belangrijke indicator kunnen zijn. Dieterich geeft in afbeelding 49 Bd I een overzicht van het verloop der prijzen van verschillende sortimenten voor de staatsbossen van Baden. Fichten- und Tannenlangholz I kl. deed de volgende prijzen :

|      |                            |    |    |
|------|----------------------------|----|----|
| 1878 | per m <sup>3</sup> globaal | 20 | RM |
| 1914 | „ „ „                      | 26 | RM |
| 1927 | „ „ „                      | 39 | RM |
| 1932 | „ „ „                      | 13 | RM |

In de tussenliggende perioden kan, behalve voor de periode 1927—1932, niet van een regelmatig verloop der prijzen worden gesproken. Ook hier valt op, dat de prijzen in de dertiger jaren dezelfde zijn als die rond 1880.

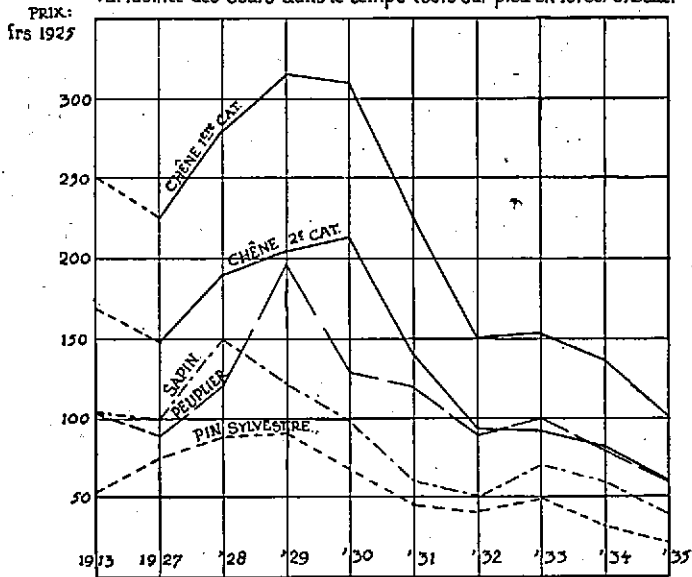
Chaudé geeft voor Frankrijk een grafiekje met prijzen voor hout op stam. De prijzen zijn alle omgerekend in fr.frs van 1925. Wij krijgen ook daar een typisch verloop. Opvallend is, dat de prijzen van 1929—1930 in 1935 waren gedaald tot ongeveer 30 % van de topwaarde. Zonder „normalisatie" van de franse franc verstrekt Chaudé nog de volgende gegevens voor eikenhout 2me categorie :

|      |                        |     |      |                        |     |
|------|------------------------|-----|------|------------------------|-----|
| 1913 | per m <sup>3</sup> frs | 34  | 1928 | per m <sup>3</sup> frs | 200 |
| 1919 | „ „ frs                | 60  | 1929 | „ „ frs                | 240 |
| 1920 | „ „ frs                | 98  | 1930 | „ „ frs                | 210 |
| 1921 | „ „ frs                | 45  | 1931 | „ „ frs                | 142 |
| 1922 | „ „ frs                | 60  | 1932 | „ „ frs                | 96  |
| 1925 | „ „ frs                | 126 | 1933 | „ „ frs                | 95  |
| 1926 | „ „ frs                | 216 | 1934 | „ „ frs                | 80  |
| 1927 | „ „ frs                | 130 | 1935 | „ „ frs                | 70  |

Ook hier weer na de topprijzen sterke prijsval. De franc werd in 1926 op 20 % van de waarde 1913 gestabiliseerd. Geen wonder, dat Chaudé zegt : „Il faut d'autant plus craindre la baisse que la hausse a été plus subite et plus accusée".

Geen wonder ook, dat de sterke prijsverschillen in die tijd de nodige aandacht hebben getrokken. Dieterich (Bd. I) concludeert uit een vergelijkend onderzoek, dat de prijzen voor rondhout sterk conjunctuurgevoelig zijn. Deze conjunctuurgevoeligheid staat op één lijn met de

Variabilité des cours dans le temps (bois sur pied en forêt) Chaudé.



gevoeligheid van wat Dieterich noemt „reagibele Waren”, waartoe behoren rubber en textiel. Gezaagd hout is veel minder gevoelig.

Dieterich komt dan ook tot de slotsom, dat de prijzen van het moment slechts mogen worden toegepast op die houtmassa's, die kaprijp zijn en practisch „auf kürzester Frist” geveld kunnen worden. Om de prijs in de verwachtingswaarde te calculeren dient men gemiddelden over zo lang mogelijke termijn te nemen, een termijn tussen 10 en 30 jaar. Verder besteedt Dieterich hieraan weinig aandacht, naar hij zelf mededeelt, omdat de vrije markt ten tijde van het schrijven van zijn werk in Duitsland niet aanwezig is. De prijzen zijn van overheidswege vastgesteld en in dit geval, waarvoor Dieterich nog geen einde ziet, gelden deze vastgestelde prijzen als norm.

P. Caziot schreef volgens Massaloux en ook volgens Cuvillier in 1924 het volgende: „Avec des cours soumis d'une année à une autre à des variations jamais connues, la meilleure des estimations peut devenir radicalement fausse, quelques mois après avoir été établie. Plus on va vers la hausse, plus une vague subite de baisse est à craindre. Les prix ont leurs mouvements de flux et reflux quelque soit la tendance qui doit finalement dominer.” „Les raisons qui peuvent permettre d'escompter la persistance des hauts prix sont nombreuses. Change élevé et dévalorisation du franc papier, besoins considérables en bois d'oeuvre notamment dans les régions sinistrées, insuffisance de la production. Mais les événements passés nous ont appris que les prévisions les plus rationnelles sont parfois infirmées par des modifications dans l'ordre économique que l'on ne soupçonnait pas”. „Pour l'estimation des forêts, plus encore que pour l'estimation des autres biens ruraux, il faut surtout, en même temps qu'une connaissance approfondie du marché des bois, de l'expérience, du coup d'oeil et du bon sens”. „Si un capitaliste achète une forêt d'après les calculs les plus précis et que, l'année suivante, le prix des produits ait baissé

de 30 %, il n'en aura pas moins fait une désastreuse opération que, sans mathématiques, un homme d'affaires compétent et avisé lui aurait peut être évité".

Bij Caziot treft men een zeer juist inzicht aan in de beperkte invloed welke aan de prijzen van het moment mag worden toegekend. P. Chaudé schrijft in 1936, een heel andere tijd dus. Ook hij ziet de prijsverschillen duidelijk, doch concludeert, dat het niet mogelijk is andere dan de ogenblikkelijke prijzen in aanmerking te nemen. Dit is *dan* juist, immers zou men een gemiddelde over bepaalde termijn nemen dan zouden daarin naast de prijzen van 1935 en 1936 ook de prijzen van 1927—1929 en andere „dure" tijden meespelen. Men zou dan komen tot een hogere prijs dan de in 1936 geldende en men zou in de verkoopwaarde een belangrijk bedrag vinden als contante betaling voor optimistische verwachtingen, wat zakelijk weinig aanvaardbaar is. De door Chaudé aangegeven „Absolute taxatiemethode" is niet zo absoluut als hij denkt, en alleen aanvaardbaar in een crisis of een depressie-periode.

Cuvillier komt voor het geval men met verwachtingswaarden moet werken, tot de slotsom, dat een gemiddelde over een periode van ongeveer 10 tot 15 jaar zal moeten gelden. Aangezien deze auteur zich bij zijn taxatiemethode baseert op het voor de Franse beseigenaren zo gunstige arrêt van het Cour de Cassation van 28 October 1931, is zijn schattingsmethode al zodanig, dat tegen toekomstige risisco's ruimschoots voorzieningen worden getroffen. (2)

Massaloux omzeilt de moeilijkheden door taxatie op vergelijkingsbasis uit te voeren voor die percelen welke geen directe realisatie-waarde hebben.

Zelf meen ik, dat de prijsverschillen welke in het verleden, mede tengevolge van de conjunctuurverschillen, optraden, ook in de toekomst door prijswijzigingen zullen worden gevolgd. Het prijsverloop in de jongste tijd is allermint vast en vertoont een zeer onrustig beeld. Uit de prijs-overzichten welke in de laatste jaargangen van dit tijdschrift door Schenkenberg van Mierop werden gepubliceerd, licht ik globaal het volgende :

| Seizoen   | fijnspar groveden populier eik |        |       |       |
|-----------|--------------------------------|--------|-------|-------|
|           | 18 cm                          | 20 cm  | 50 cm | 50 cm |
| 1949/1950 | f 42                           | f 32,5 | f 37  | f 92  |
| 1950/1951 | f 56                           | f 41   | f 55  | f 88  |
| 1951/1952 | f 67                           | f 51   | f 60  | f 93  |

Dit zijn de gemiddelde prijzen welke volgen uit de aan het Staatsbosbeheer gezonden houtprijbsberichten. Afgezien van psychologische facto-

<sup>2)</sup> Cuvillier geeft de motivering van dit arrest als volgt weer: „Un arrêt de la Chambre civile de la cour de cassation du 28 Octobre 1931 a estimé que, pour l'évaluation d'une propriété boisée, il convenait d'écarter tous les cas anormaux et notamment celui du propriétaire forestier qui voudrait réaliser une coupe à blanc-étoc et qui obtiendrait de ce fait un revenu immédiat important mais dont l'action aurait pour conséquence la destruction du massif boisé, ou tout au moins sa transformation.

La cour a spécifié qu'une forêt devait être évaluée en se plaçant strictement du point de vue forestier, c'est-à-dire en considérant celle-ci comme un immeuble destiné à être maintenu dans le même état ou même amélioré, et non comme une réunion d'arbres bons à couper, et à mettre sur la marché dans le plus bref délai possible, au risque de changer la nature de la propriété, le procédé à blanc-étoc étant un mode exceptionnel et anormal".

ren, welke op de keuze der in te zenden berichten invloed kunnen hebben, kan veilig worden geconcludeerd, dat, in het bijzonder bij het zwaardere naaldhout, van een zeer sterke stijging der prijzen kan worden gesproken. Bij populierenhout is dit eveneens het geval. Eikenhout stijgt niet in dezelfde mate; de prijzen blijven zelfs vrijwel gelijk.

Er is alle reden aan het citaat van Chaudé te denken. Dit temeer daar wel alle bosbouwers de huidige conjunctuur voor de bosbouw als uitermate gunstig zullen beschouwen. Het is naar mijn mening uitgesloten, dat voor de periode van 30 en meer jaren waarin het hout, dat thans op liquidatiebasis wordt gewaardeerd, aan de markt zal komen, de conjunctuur steeds gunstig mag worden verondersteld. Men dient er rekening mede te houden, dat perioden met hoge houtprijzen en perioden met lage houtprijzen elkaar zullen afwisselen. Men zal nimmer alle hout kunnen afzetten tegen prijzen die even lonend zijn. Men dient dus te bedenken dat alle hout niet boven een gemiddeld middelmatige prijs kan uitkomen.

Wanneer men dus de prijzen welke in de verwachtingswaarden worden gecalculleerd, baseert op de prijzen van het moment, wetende, dat dit prijzen zijn, welke in een voor de nijverheid, en in het bijzonder voor de bosbouw zeer gunstige conjunctuur zijn gemaakt, dan kan men de huidige waarde van de toekomstige gemiddelde opbrengst van het hout benaderen door met de, in procenten van de vroegere topprijzen uitgedrukte, dalingen in het verleden rekening te houden.

Wanneer men zich bij taxatie uitsluitend wenst te baseren op liquidatiewaarde tegen de prijzen van het moment, dan ziet men door de bomen het bos niet meer, en loopt men het risico, dat de koper binnen korte tijd als voorbeeld van de onfortuinlijke belegger van Caziot kan dienen. Dat een dergelijke waardering voor fiscale doeleinden tot zeer grote onbillijkheid leidt behoeft geen betoog.

#### Literatuur

- P. Caziot, *Expertises rurales et forestières*. Uitg. Encyclopédie agricole, J. B. Baillière & Fils, Paris, 1924.
- P. Chaudé. *Traité pratique et théorique des estimations et expertises forestières*. Uitg. A. Demoulin, Paris, 1936.
- Jean Cuvillier. *Expertises Rurales, foncières, agricoles et forestières*. Uitg. La maison rustique, librairie de l'academie d'agriculture, Paris, 1947.
- Dr V. Dieterich. *Forstliche Betriebswirtschaftslehre*, Bd. I, II, III, Paul Parey, Berlin, 1945, 1948 en 1950.
- Paul Massaloux. *L'estimation des propriétés rurales*. Uitg. Nouvelles éditions fiscales, Paris, 1950.
- Dr A. A. C. Sprangers. *De economische betekenis van het bos voor Nederland*. Proefschrift, Wageningen, 1936.