

Boer zoekt ruil



Notariële rol bij kavelruil

Als je versnippering van landbouwgronden wilt tegengaan, meer natuur wilt of het landschap gewoon beter wilt inrichten, kun je boeren en grondeigenaren het best zelf grond laten ruilen. Dat werkt beter en sneller dan gedwongen herverkavelen of onteigenen. Ook in verstedelijk gebied trouwens. 'Notarissen kunnen een regisserende rol spelen of een eigen kavelruil creëren door boeren bij elkaar te brengen.'

TEKST Lex van Almelo | BEELD Truus van Gog

Het is 1971. In Tubbergen moeten 2.938 boeren stemmen over het voorgelegde ruilverkavelingsplan. Een grote tent dient als stemlokaal. Daaromheen staan twee rijen dranghekken, want veel boeren zijn tegen de plannen en

willen verhinderen dat voorstanders hun stem uitbrengen. Een grote groep boeren staat bij de 'stemtent' te schreeuwen tegen een politiemacht, die het een beetje in zijn broek doet. Sommige boeren spuiten gier in het rond. Anderen trekken met knuppels, stokken en rieden op naar het gemeentehuis en steken onderweg de burgemeesterswoning in brand. Als de rust enigszins is weergekeerd, wordt de uitslag bekendgemaakt. Van de 27 uitgebrachte stemmen zijn er 15 vóór en 12 tegen.

Volgens de wet gelden de 2.926 niet-uitgebrachte stemmen als voorstem. De gedeputeerde beseft dat het draagvlak voor de herverkaveling gering is en de plannen gaan de ijskast in. Later besluit een deel van de boeren vrijwillig percelen te ruilen.

CRESCENDO

In 1985 wordt de wet zo aangepast dat niet-uitgebrachte stemmen voortaan als blanco stem tellen. Maar de procedures blijven zo stroef en tijdrovend dat ruilverkavelingen aan populariteit verliezen en enigszins in onbruik raken. Daardoor vallen de landbouwgronden in de loop der jaren echter steeds meer uiteen en schrijdt de versnippering voort, zegt Marco van Beek, programmamanager Ruimte en advies bij het Kadaster.

De overheid probeert dit tij te keren, ook al omdat Europese regelgeving provincies dwingt te zorgen voor voldoende beschermde natuur, zegt Alice van de Hoef, teamleider Grondzaken bij de provincie Overijssel. Hiervoor is landbouwgrond nodig, terwijl de boeren de grond zelf nodig hebben voor de ontwikkeling van hun bedrijven. Met betere verkaveling kunnen zij jaarlijks zo'n 150 tot 300 euro per hectare besparen. En dan hebben we het nog even niet over andere voordelen. In Winterswijk-Oost, provincie Gelderland, loopt de gedwongen wettelijke herverkaveling in 2011 spaak, omdat niet alle boeren en



‘Dat provinciaal navelstaren is lastig als kavelruil de provinciegrenzen overschrijdt’

landeigenaren het eens zijn met de plannen van de provincie. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) schakelt daarom over op vrijwillige kavelruil. Een consortium van LTO, de DLG en het Kadaster begeleidt daarna een ‘turbo-kavelruil’, waarin 135 partijen ruim 450 hectare grond ruilen volgens een plan dat zij zelf opstellen. De boeren zitten met een grote kaart op de grond. Daarop geven zij in de eerste ronde met rode viltstift aan welke percelen zij absoluut niet willen inzetten. In de tweede ronde maken zij met groene lijnen zichtbaar wat zij wél willen inbrengen. En in de derde ronde tekenen zij blauwe lijnen om de percelen die zij graag willen hebben. Het Kadaster vertaalt het geklied netjes in een digitale kaart. Na een proces van dertien maanden wordt op 17 oktober 2013 de toedelingsakte getekend. Fanfare Crescendo begeleidt deze primeur muzikaal. De akte is opgesteld door de Winterswijkse notaris Ans Post, bestuurslid van de Vereniging voor Agrarische Specialisten in het Notariaat. Post nam samen met kandidaat-notaris Anke Wassink het notariële deel van het project voor haar rekening.

EFFICIËNTER GRONDGEBRUIK

In hetzelfde jaar had Brabant ook een grote kavelruil. De DLG schakelde daarbij notaris Reinier Smeets uit Valkenswaard in, die ook betrokken was bij de eerder begonnen vrijwillige kavelruil in Bergeijk. Net als in Winterswijk strandde de verkaveling in Valkenswaard aanvankelijk. Volgens Smeets slaagde de tweede poging, omdat landeigenaren beter werden geïnformeerd én omdat de gemeente Valkenswaard grond inbracht om de ruil vlot te trekken.

Ans Post: ‘In Winterswijk-Oost heeft de verkaveling geleid tot efficiënter grondgebruik met behoud van natuurwaarden. Het milieu wordt

minder belast, want boeren maken tot 35 procent minder kilometers met hun trekker. Daardoor hinderen zij ook minder vaak het verkeer.’

In Brabant zorgt de kavelruil er volgens Reinier Smeets onder meer voor dat de Keersop weer kan meanderen. Deze beek verloor veel van zijn schilderachtigheid toen die in 1972 werd rechtgetrokken.

VERKAVELLEN VOOR GROEI

Gronden aankopen en onteigenen is duur, zeker in crisistijd. De overheid heeft daarom van de vrijwillige kavelruil een serieus landinrichtingsinstrument gemaakt onder het motto ‘verkavelen voor groei’. De centrale speler in dit samenwerkingsverband, de DLG, wordt echter per 1 maart opgeheven. Een deel van de medewerkers vertrekt naar de provincies en naar het Kadaster, zodat de verkavelingsexpertise niet helemaal verloren gaat. De provincies subsidiëren een groot deel van de kosten. Het Kadaster heeft flink geïnvesteerd in een internet-verkavelingsportal (www.verkavelen.nl), dat ook geschikt zal worden gemaakt voor particulieren die zelf een ruilproject opzetten.

Volgens Van Beek is de werkwijze zo veelbelovend dat Overijssel en Gelderland het instrumentarium ook gaan inzetten in stedelijk gebied. Daar kan (gedwongen) herverkaveling of (vrijwillige) kavelruil bijvoorbeeld de leegstand in winkelcentra en kantoorgebouwen bestrijden.

FISCALE VRIJSTELLING

‘Het is altijd prettig als het vrijwillig gaat. Dat is ook een historische les, ja’, beaamt Alice van de Hoef. In Winterswijk-Oost stond daarbij wel een stok achter de deur. Ans Post: ‘De provincie heeft tegen de landeigenaren gezegd: deze trein komt maar één keer langs, daarna niet meer.’

De provinciale subsidie is één van de financiële wortels die de eigenaren wordt voorgehouden. De andere is de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Voormalig kandidaat-notaris en agrarisch jurist Jeroen Rheinfeld, die promoveerde op kavelruil (zie *Notariaat Magazine* 2014/6): ‘Vroeger gold de fiscale vrijstelling voor de verwerving van onroerende zaken





via de kavelruil alleen als de kavelruil werd goedgekeurd door de DLG. De dienst toetste of de kavelruil leidde tot een objectieve verbetering van de agrarische structuur. Bovendien had de fiscus nog een zelfstandige toetsingsmogelijkheid. Sinds de invoering van de Wet Inrichting Landelijk Gebied in 2007 krijg je de fiscale vrijstelling automatisch als de ruil voldoet aan de civielrechtelijke voorwaarden. De ruil hoeft ook niet meer per se te leiden tot verbetering van de agrarische structuur.' Daardoor wordt kavelruil ook aantrekkelijk voor particulieren die hun grond en huis in het buitengebied willen verkopen. Ze moeten er dan wel een derde partij bij betrekken, zegt Jeroen Rheinfeld. Maar Marco van Beek zou deze praktijk niet willen stimuleren. 'Het instrument wordt toch oneigenlijk gebruikt.' Volgens hem zijn er makelaars die 'kavels sparen' voor een ruiloperatie.

NAVELSTAREN

Het is mooi dat provincies de kosten van de verkaveling – ook de notariskosten – grotendeels vergoeden aan de ruilende grondeigenaren. Toch zijn er partijen die bewust afzien van de subsidie, omdat de voorwaarden te knellend zijn. Jeroen Rheinfeld: 'De fiscale vrijstelling is de hoofdprijs en de provinciale subsidie de troostprijs. Sommige provincies draaien de klok terug door als subsidie-eis te stellen dat een kavelruil een objectieve verbetering van de agrarische structuur oplevert. Bovendien krijg je in enkele provincies geen subsidie als de betrokken kavels gedeeltelijk in een andere provincie liggen. Dat provinciaal navelstaren is lastig als kavelruil de

provinciegrenzen overschrijdt.' In Overijssel is dat geen probleem, zegt Alice van de Hoef. 'Bij ons gaat het erom waar de huiskavel ligt.' Ans Post en Rheinfeld zien graag dat de provincies de voorwaarden harmoniseren. Maar het Inter Provinciaal Overleg (IPO) staat nog niet open voor gesprekken hierover. Alice van de Hoef: 'Het is maar een overleg, het woord zegt het al. Wij kunnen individuele provincies nergens toe dwingen.' Particulieren die subsidie aanvragen, moeten ervan uitgaan dat de notaris de landmeetkosten van het Kadaster niet mag en kan voorfinancieren. Het Kadaster gaat echter pas meten als de nota betaald is. Marco van Beek: 'Wij mogen de kosten ook niet voorschieten.' De Kadasternota kan bij grotere projecten oplopen tot duizenden euro's. De notaris kan daarom feitelijk niets anders doen dan de landeigenaren alvast die rekening laten betalen. In de praktijk leidt dit niet altijd tot grote problemen. Bij de turboprojecten betaalt de provincie de rekening van het Kadaster, zo hebben Post en Smeets ervaren.

EFFICIËNTER

Ans Post ziet bij de grote projecten graag dat de procesmanagers de notaris eerder bij het proces betrekken, zodat zij meer tijd heeft volmachten, erfdiensbaarheden en hypotheek te controleren en regelen. 'Dat spaart tijd en is een stuk efficiënter.' Reinier Smeets sluit zich daarbij aan: 'Ik heb meegemaakt dat de kavelruil als een kaartenhuis in elkaar dreigde te storten vanwege juridische problemen met een paar ingebrachte percelen. Die problemen hebben we gelukkig nog tijdig contractueel kunnen oplossen.' Of het Kadaster de notaris eerder kan

inschakelen, betwijfelt Marco van Beek, omdat eerst de laatste ruil definitief moet zijn. Maar hij geeft toe dat het proces sneller kan verlopen als het Kadaster kijkt hoe het de informatie voor de toedelingsakte zo kan aanbieden dat de notaris die sneller kan verwerken.

GROEIMARKT

Gezien de belastingbesparingen ziet Jeroen Rheinfeld in de particuliere kavelruil ook kansen voor notarissen. 'Het is een mooie markt waar nauwelijks sprake is van tariefconcurrentie. De notarissen die dit soort werk al doen, zouden zich wat actiever moeten opstellen en hun koudwatervrees laten varen. Zij kunnen een regisserende rol spelen of een eigen kavelruil creëren door boeren bij elkaar te brengen. Als je weet dat twee partijen in Zuid iets willen en twee andere in Noord ook, knoop dat dan aan elkaar en maak er een ruil van.' Reinier Smeets: 'Het idee is goed, want het is een interessante markt, ja. De vraag is wel of derden open staan voor een ruil. In de akte komt te staan hoe de percelen gefinancierd zijn en een landeigenaar wil vaak niet dat de buurman ziet hoe veel hypotheek er op het land rust. Het is emotioneel vaak ook een grote stap om afstand te doen van grond die altijd in de familie is geweest. Het is daarom moeilijk mensen in beweging te krijgen. Zij hebben tijd nodig om het kwartje te laten vallen. Maar op termijn lukt dat wel.' ■

De VASN is een vereniging waar (kandidaat-)notarissen en hun medewerkers lid van kunnen worden. Leden van de VASN (het kantoor mag zich agri-notaris noemen) hebben allen een specialisatieopleiding moeten volgen. Op pagina 30 van dit nummer kunt u lezen wat de VASN u te bieden heeft en wat het speerpunt voor 2015 is.