

Nieuwsbrief kavelruil

voordeel door ruilen

Woord vooraf

Dit is de eerste nieuwsbrief van de Stichting Bevordering Kavelruil Gelderland (SBKG). Met deze nieuwsbrief willen wij u met enige regelmaat informeren over de ontwikkelingen en wetenswaardigheden op het gebied van kavelruil. En uiteraard helpen we u graag met uw ideeën.

Belangstelling voor kavelruil groeit

Vanaf eind 2004 is een stijgende belangstelling voor kavelruil merkbaar. Deze toename heeft zich in de eerste helft van 2005 voortgezet. Deels is dit veroorzaakt doordat in verschillende projectgebieden (IJsselvallei, Harderwijk-Elburg, Nijkerk-Putten) een aantal omvangrijke kavelruilen afgerond kon worden. Maar ook de toenemende grondmobiliteit en het feit dat BBL weer gronden kan aankopen speelt een rol.

Subsidie kavelruil

Een goedgekeurde kavelruil wordt door het Ministerie van LNV gesubsidieerd. De notarissen en Kadasterkosten worden 100% vergoed. Hierbij moet worden opgemerkt dat wel meer wordt gekeken of de kosten die de notaris in rekening brengt in verhouding staan tot de omvang van de kavelruil.

Landbouw

Nog altijd is verbetering van de landbouwstructuur hét doel van kavelruil. Zeker voor melkveebedrijven is het van groot belang om over een voldoende grote huiskavel te beschikken. Ook als veldkavels dicht bij de bedrijfsgebouwen komen te liggen of als veldkavels worden geconcentreerd is veel te verdienen. Tijdwinst is gemakkelijk te vertalen in geld. En dat is bijvoorbeeld terug te vinden op de nota van de loonwerker.

Landgoederen

Steeds meer particulieren en agrariërs zetten concrete stappen om een landgoed te stichten.

In veel gemeenten is hiervoor een minimale oppervlakte van 5 of 10 hectare nodig. Soms is het mogelijk om deze oppervlakte door aankoop en ruiling aaneengesloten te krijgen. Juist omdat de toekomstige landgoedeigenaar (nog) niet altijd is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, is kavelruil in die gevallen een goede mogelijkheid om kosten te besparen.

Bedrijfsverplaatsing

Het opnemen van een bedrijfsverplaatsing in een kavelruil is in sommige gevallen nog steeds mogelijk. Zeker als op zowel de oude als de nieuwe locatie ruilingen plaatsvinden is het de moeite waard om te bekijken of de bedrijfsverplaatsing met een kavelruil kan worden gerealiseerd.

Particulieren en niet-agrariërs in kavelruil?

Vaak leeft de gedachte dat alleen (agrarische) ondernemers aan een kavelruil kunnen deelnemen. Ten onrechte. Zo lang een ruiling bijdraagt aan de structuurverbetering van het landelijk gebied, kan ook een particulier of een niet-agrarisch bedrijf deelnemen. Het vergroten van een tuin of de aankoop van een (aangrenzend) weilje kan vaak worden meegenomen in een kavelruil. Ruilingen ten behoeve van woningbouw of bedrijfs- of industrieterrein worden echter niet gesubsidieerd.

Nieuwe natuur

De overheid heeft haar doelstellingen voor het verwerven van gronden voor nieuwe natuur bijgesteld. Er is meer ruimte gekomen voor particuliere initiatieven. Als een particulier mogelijkheden ziet voor natuurontwikkeling, is een voldoende grote aaneengesloten oppervlakte van belang. Ruiling van grond kan hiervoor een belangrijk hulpmiddel zijn. Omdat niet altijd vooraf duidelijk is of transacties zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting, is een kavelruil een goede mogelijkheid om onnodige kosten te voorkomen.

Gelderse primeur: particuliere natuurontwikkeling met kavelruil

Met een handtekening onder de akte is op 30 juni de kavelruil 'Stokebrandsweerd' succesvol afgerond. Hierdoor zullen de uiterwaarden bij Zutphen de komende tijd een heel ander aanzien krijgen. Een particulier gaat in de Stokebrandsweerd circa 14 ha nieuwe natuur realiseren. Met een kavelruil zijn gronden van de gemeente Zutphen toegevoegd aan de bestaande eigendommen van deze particulier. Verder zijn zowel de vorm van het natuurgebied als de verkaveling van andere eigenaren aangepast en verbeterd. Het is voor het eerst in Gelderland dat kavelruil wordt gebruikt om buiten bestaande of nieuwe landgoederen natuur door particulieren te laten ontwikkelen. De SBKG heeft al in een vroeg stadium geadviseerd over de opzet van deze kavelruil en ook daarna is de stichting actief betrokken geweest bij het ruilproces en is het gehele traject van de subsidieaanvraag verzorgd en begeleid.

Uitspraak Raad van State: minimaal 3 ruilende partijen nodig

Op 15 juni 2005 heeft de Raad van State bepaald dat voor de goedkeuring van een kavelruil minimaal 3 ruilende partijen nodig zijn. Tot voor kort werd door de Dienst Landelijk Gebied uitgegaan van minimaal 3 inbrengende partijen, waarvan minimaal één partij ruilend moest zijn. Alle nieuwe kavelruilen worden op dit nieuwe criterium beoordeeld. Ook kavelruilen die al waren ingediend, maar waarop nog geen beslissing was genomen moeten aan de nieuwe eis voldoen. Waar mogelijk zal worden geprobeerd om kavelruilen aan te passen aan de nieuwe eis, maar ongetwijfeld zullen enkele kavelruilen in het geheel niet door kunnen gaan.

Door de fors verzwaarde voorwaarde zal het moeilijker worden om kavelruilen rond te zetten. Met name voor de relatief kleine ruilingen zal dit een probleem worden.

Omdat kavelruil een belangrijk instrument is om de (landbouw)structuur te verbeteren en omdat kavelruil ook binnen reconstructie een belangrijke rol heeft gekregen, wordt zowel ambtelijk als politiek geprobeerd het ontstane probleem op te lossen.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Naast de subsidiëring van notaris- en kadasterkosten zijn de deelnemers aan een goedge-

keurde kavelruil vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Momenteel is er discussie over de vraag of deze vrijstelling ook geldt voor (ondergrond van) gebouwen. De SBKG, maar ook verschillende notariskantoren verwijzen hiervoor naar de Landinrichtingswet waarin staat dat kavelruil betrekking heeft op onroerende zaken. De fiscus gaat er daarentegen vanuit dat kavelruil alleen bedoeld is voor (cultuur)grond.

Duidelijkheid hierover is op korte termijn niet te verwachten. Voorlopig gaat de SBKG er nog vanuit dat (ondergrond van) gebouwen is vrijgesteld. Om problemen te voorkomen als mocht blijken dat tóch overdrachtsbelasting verschuldigd is, is het aan te raden om de desbetreffende partijen dat bedrag te laten betalen en bij de notaris in depot te houden.

In een volgende nieuwsbrief hopen wij meer duidelijkheid te kunnen geven.

Tot slot

Heeft u nog vragen of wilt u graag meer informatie? Neem dan contact op met Martin Wiltink, provinciaal coördinator (026) 3226355.

Met ideeën voor een concrete ruiling of voor vragen over de mogelijkheden in een bepaald gebied kunt u ook contact opnemen met een van de onderstaande plaatselijke coördinatoren:

IJsselvallei	O.J. Hofenk	(0578) 613751
Binnenveld-Oost Harderwijk-Elburg Nijkerk- Putten	J. van de Brake	(026) 3226355
Oude IJssel e.o.	B. Deunk	(0575) 462946
Achterhoek en Liemers	J. Hammink	(0315) 327089



Stichting Bevordering Kavelruil Gelderland

Mr. E.N. van Kleffensstraat 8
Postbus 9015
6800 DT Arnhem
telefoon : (026) 3226355
e-mail : j.w.wiltink@kavelruil.info
internet : www.kavelruil.info

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.