

Kavelruil



Vereniging
voor agrarisch
specialisten in
het notariaat



Kavelruil

Kavelruil is een landinrichtingsinstrument om, op basis van vrijwilligheid, snel en gemakkelijk tot een betere verkaveling te kunnen komen, waardoor landbouwers efficiënter en effectiever kunnen werken. Dit in tegenstelling tot de verplichte, trage en bureaucratische wettelijke herverkaveling (voorheen: ruilverkaveling).

Doel van kavelruil

Het doel van kavelruil is (primair): verbetering van de (agrarische) structuur, waardoor landbouwers efficiënter en effectiever kunnen werken. Dit komt weer ten goede aan de ontwikkeling van het landelijk gebied in het algemeen. Praktisch gezien komt dit neer op bijvoorbeeld percelen dichter bij de bedrijfsgebouwen, concentratie van percelen of vergroting van een huiskavel. Ook instanties als waterschappen, natuurbeschermingsorganisaties en overheden kunnen meedoen aan een kavelruilproject. Op deze manier kunnen naast agrarische doelstellingen ook recreatieve- of natuurdoelstellingen worden gerealiseerd. Uiteindelijk gaat het om een verbetering van de inrichting van het landelijk gebied als geheel.

Vrijwillige kavelruil (kleinschalig)

Kavelruil gebeurt altijd op basis van vrijwilligheid. Bij kleinschalige ruilen wordt de cliënt het zelf eens met eigenaren en gebruikers van grond bij hem in de buurt, maar het is ook mogelijk dat hij daarbij wordt geholpen door een (provinciale) kavelruilstichting, het kadaster, een (gebieds)makelaar of een agri-notaris die in het gebied werkzaam is. Zij kunnen helpen met het opzetten van het ruilproces, het (laten) taxeren van de betreffende gronden en het voeren van onderhandelingen.

Vrijwillige kavelruil (grootschalig)

Bij deze vorm van kavelruil wordt het ruilproces (enigszins) gestuurd door het opmaken van een (basis)ruilplan. Aan de hand van dit plan vinden de gesprekken plaats met de eigenaren en gebruikers. Overigens kan zo'n ruilplan ook tot stand komen nadat een zogenaamde informele wenszitting is gehouden. In beide situaties spreken we van planmatige kavelruil. Ook overige mengvormen zijn denkbaar.

Ook hierbij kan, net als bij de kleinschalige vrijwillige kavelruil, ondersteuning plaatsvinden door de provincie en voornoemde deskundigen als een (provinciale) kavelruilstichting, een (gebieds)makelaar of een agri-notaris. Tevens kan het Kadaster met de beschikbare kadastrale gegevens het basisruilplan opstellen en het verdere ruilproces tot de juridische vastlegging begeleiden. Interactief en op digitale wijze kunnen wijzigingen direct met de betrokkenen worden doorgenomen.

Lage kosten van de kavelruil en fiscaal voordeel

Kavelruil levert, naast de snelheid en effectiviteit, ook belangrijke financiële en fiscale voordelen op voor de deelnemers. Zo worden, indien een kavelruil door de betreffende provincie waarbinnen de te ruilen gronden gelegen zijn wordt goedgekeurd, de transactiekosten (notaris- en kadasterkosten) volledig of grotendeels gesubsidieerd. Dit kan overigens per provincie verschillen.

Afhankelijk van de omvang en opzet van de kavelruil is er ook subsidie mogelijk voor kavelaanvaardingswerken of voor de kosten van de kavelruilcoördinator. Dit verschilt per provincie en gebied.

Wat zijn de voordelen van kavelruil?

- verbetering van de verkaveling
- vergroting van de huiskavel
- concentratie van percelen
- percelen dichter bij de bedrijfsgebouwen
- besparing van tijd
- besparing van geld
- lagere machinekosten per ha (minder machines, minder onderhoud en minder slijtage)
- betere benutting van de bedrijfsgebouwen
- minder algemene kosten voor bijvoorbeeld slootonderhoud en bodemonderzoek
- hogere opbrengsten
- minder verliezen als gevolg van grotere percelen door slagvaardiger en efficiënter werken betere grond
- vergroting verkeersveiligheid
- ontlasting van drukke wegen en dorpen





Tenslotte geldt er voor de door de deelnemers via de kavelruil verkregen gronden een vrijstelling van overdrachtsbelasting, zodat de kavelruil fiscaal 'geruisloos' verloopt. Afhankelijk van de concrete feiten en omstandigheden is het zelfs mogelijk om een agrarische bedrijfswoning, via de kavelruil, vrij van overdrachtsbelasting over te dragen. Ook een complete bedrijfsverplaatsing via kavelruil behoort tot de mogelijkheden.

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kavelruil kent - anders dan bij de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop van cultuurgrond het geval is - geen volgtermijn of overige nadere voorwaarden.

De agri-notaris als kavelruil-specialist

De agri-notaris is de specialist in de agri-praktijk. De agrarisch ondernemer is hun cliënt. Als (notarieel-)juristen die werkzaam zijn in de agri-praktijk, hebben zij een schat aan ervaring opgebouwd, ook op het gebied van kavelruil. Juridische en fiscale kennis zorgen voor een effectieve en adequate inzet, begeleiding en beoordeling van de kavelruil voor de betrokken partijen.

Voor specifieke vragen met betrekking tot een (nieuw of reeds in gang gezet) kavelruilproject kunt u contact opnemen met een agri-notaris bij u in de buurt. Deze notarissen kunt u vinden via: www.vasn.nl.

Uw agri-notaris
Secretariaat VASN



Stephensonweg 14
4207 HB Gorinchem

T: 0183 - 822 937
F: 0183 - 621 161

E: info@vasn.nl
I: www.vasn.nl