

Kavelruil Zuidbuurt

Inleiding

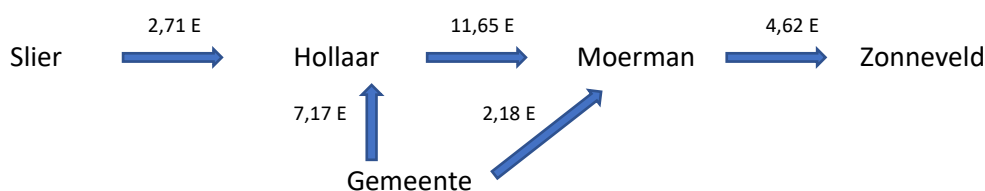
In de voorbije jaren zijn in de Zuidbuurt verschillende ruilvoorstellen gebouwd en besproken met de omliggende boeren en buitenlui. Ten noorden en ten zuiden van de A20 ligt een aantal gemeentelijke eigendommen die in beginsel beschikbaar zijn voor vrijwillige kavelruil in het kader van het grondinstrument. We staan nu op het punt dat er evenwicht lijkt te ontstaan tussen de partijen en we dus kunnen doorstoten naar een daadwerkelijke kavelruil.

Waarom kavelruil?

Een kavelruil strekt tot verbetering van de verkaveling. In objectieve zin betreft dat het vergroten van huiskavels (voordeel voor weidegang) en het samenvoegen van percelen tot grote kavels, maar ook het verkorten van rijafstanden naar percelen is een graag gezien voordeel. Deelnemers hebben ook voordelen zoals geschiktheid voor hun specifieke bedrijfsvoering. Men kan ook zeggen: als partijen op vrijwillige basis tot een kavelruil komen, is de verbetering al bewezen, want waarom zouden ze anders meedoen?

Een kavelruil heeft twee belangrijke voordelen ten opzichte van gewone één op één transacties. Het eerste voordeel is dat alle transacties van een kavelruil op hetzelfde moment plaatsvinden: eigenlijk is het zelfs één transactie waarbij volgens de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) deelnemers onroerende zaken samenbrengen en onder elkaar verdelen bij notariële akte. Daarbij kan het verschil in waarde van het betrokken onroerend goed (grond en eventueel gebouwen) financieel worden verrekend. Een deelnemer is dus zeker van verkoop op hetzelfde moment als dat hij aankoopt. Daarbij komt dat de betrokken geldstromen 'in' en 'uit' tegelijk plaatsvinden en elkaar grotendeels opheffen, wat kosten en risico's van het moeten overbruggen van de tijd tussen twee afzonderlijke transacties voorkomt. Het tweede belangrijke voordeel is het fiscale voordeel: grond en gebouwen in een kavelruil kennen een vrijstelling van overdrachtsbelasting zonder dat de grond 10 jaar in de landbouw moet blijven. De gewone landbouwvrijstelling kent deze 10 jaarsclaim wel en geldt niet voor gebouwen.

Ruilschema

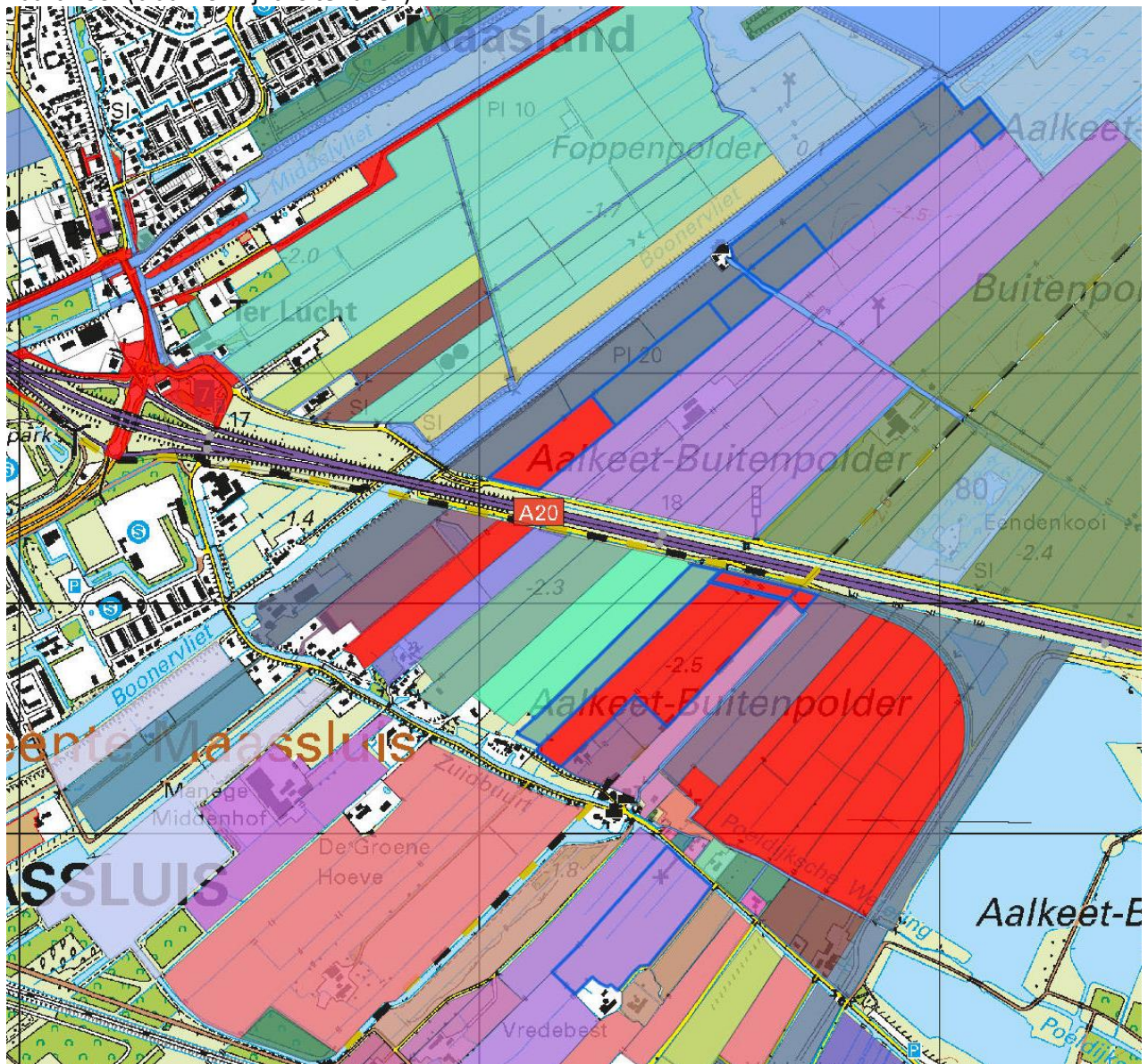


Plan en deelnemers / Maatschappelijke baten / Toetsingscriteria

- Particulier verhuurder Slier (groen) verkoopt een losliggend perceel
- Hollaar (grijs) heeft paarden. Ze gaan nu op een wat gekunstelde manier met vee onder de A20 door naar het meeste land dat aan de overkant van de snelweg ligt. Als gevolg van de ruil komt vrijwel alle land van de eigen kant van de A20 naar de Zuidbuurt, verdeeld over twee kavels: de huiskavel en 9,88 ha toebedeeld eigendom ligt aan één blok eigendom een stukje verderop
- Melkveehouder Moerman (paars) vergroot zijn huiskavel met 13,83 hectare. Dit brengt enorme voordelen met zich mee in bewerkingskosten en wegekilometers. Ook kan er meer weidegang plaatsvinden. Moerman brengt zelf een deel van zijn veldkavel aan de Zuidbuurt in en vergroot daarmee per saldo 9,2 hectare. Deze hoeveelheid huurt hij momenteel van de inbrengers en daarom is de groei niet heel erg merkbaar, maar eigendom is wel veel duurzamer dan huur

- Melkveehouder Zonneveld (roze) heeft te kennen gegeven graag nog wat te groeien en kan door de inbrengers deze wens werkelijkheid maken. De grond ligt zeer nabij de huiskavel vrijwel aansluitend aan andere veldkavels en is goed en snel bereikbaar
- De gemeente MDE verkoopt in de kavelruil bij elkaar 9,35 ha aan eigendommen t.b.v. de andere deelnemers.

Kaart Voor (blauw omlijnd is te ruilen)



Kaart Na (blauw omlijnd is te ruilen)



- De gemeente (rood) is louter grondbrenger om de ruilkettingen en verbeteringen van deze kavelruil mogelijk te maken. Haar versnipperd grondeigendom krijgt duurzaam een nieuwe eigenaar, in de meeste gevallen aansluitend aan huiskavels, waardoor wegbelasting vermindert, veiligheid verbetert en bedrijfsvoeringen verbeteren

Bijdrage aan doelstellingen Midden-Delfland

In deze kavelruil tussen 5 eigenaren die ruim 28 hectare verwisselen van eigendom, wordt door de inbreng van een particulier en de gemeente de verkaveling van drie grondgebonden bedrijven - waarvan twee melkveehouders - sterk verbeterd. Eén melkveebedrijf ziet de huiskavel sterk groeien, waardoor weidegang wordt bevorderd. Ook worden rijafstanden van twee bedrijven sterk verkort, wat naast bedrijfskundige voordelen ook verbetering van de verkeersveiligheid, een lagere milieubelasting en minder kosten voor wegonderhoud oplevert. Twee bedrijven groeien significant.

Kavelaanvaarding/Landschap/Agrarisch natuurbeheer

Er zijn geen significante veranderingen van sloten voorzien als gevolg van deze kavelruil. Wel is een aantal dammen nodig om vanuit bestaande eigendommen de nieuwe aansluitende percelen te kunnen bereiken. Deze dammen zorgen ervoor dat een groot deel van het agrarisch transport en

dierbewegingen ‘binnendoor’ kunnen plaatsvinden en dus niet meer over de wegen hoeven. Dit bevordert bij Moerman ook weidegang (vergroting huiskavel).

Partijen doen een beroep op de mogelijkheid subsidie te ontvangen voor kavelaanvaardingswerken..

De subsidie is reëel omdat de kavelontsluitingspunten duidelijk veranderen als gevolg van de kavelruil.

Voor een aantal percelen die in dit kavelruilplan worden ingebracht, heeft het Agrarisch Collectief beheerpakketten met gebruikers/pachters afgesloten. Deze pakketten worden per 6 jaar afgesloten en lopen af op 31 december 2022. De pakketten zijn gekoppeld aan grond. Het Agrarisch Collectief zal bepalen voor welke percelen er vanaf 2023 weer pakketten kunnen worden afgesloten. Moerman heeft al verklaard dat hij bereid is pakketten af te sluiten op de percelen die hij overneemt van Van Waalwijk-Hollaar, wat interessante weidevogelpercelen zijn en waar nu ook pakketten op liggen. De andere percelen van het kavelruilplan liggen dicht bij de A20. Het Agrarisch Collectief heeft nu nog niet aangegeven of daar weer pakketten op kunnen komen te liggen.

Stan Gloudemans & Rutger de Groot
Kavelruilcoördinatoren
April 2022