



'Agri-notaris kent de agrariër tot in het diepst van zijn vezels'

VASN

De agrarische sector staat voor grote veranderingen. Aanjager is de Europese wetgeving die natuurgebieden beschermt tegen een te hoge stikstofuitstoot. Govert Jan Hoogenboom, bestuurslid van de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat, voorspelt een toename van de kavelruil en dat is goed nieuws voor de agri-notaris.

| TEKST Peter Steeman

Het stikstofbeleid domineert het nieuws sinds deze zomer. De uitspraak van de Raad van State op 29 mei zorgt voor onduidelijkheid over de regels van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), maar het verandert niets aan het uitgangspunt van de beleidsmakers, verwacht Hoogenboom. 'Door de PAS gaat een aantal gebieden op slot. Dat heeft gevolgen voor agrarische bedrijven die te veel stikstof uitstoten en naast een beschermd natuurgebied liggen. Zij kunnen alleen groeien als ze hun bedrijf verplaatsen. Een melkveehouder naast een Natura 2000-gebied kan zijn grond ruilen met een agrariër die minder stikstof uitstoot, zoals een tuinder of fruitteiler. Maar ook ontwikkelaars van een nieuwbouwproject in de buurt van een natuurgebied zijn een geschikte kandidaat voor kavelruil. Zij zoeken grond om natuurgebieden aan te leggen en zo hun stikstofuitstoot te compenseren. Er komt ook grond beschikbaar door boeren die stoppen met hun bedrijf.'

Juridische aspecten worden bij kavelruil nog weleens onderschat

STROEF

Alle ingrediënten voor een opleving van het kavelruilinstrument zijn aanwezig. Toch blijft het een uitgesproken stroef proces, legt Hoogenboom uit. 'Bij een kavelruil heb je soms wel met twintig verschillende partijen te maken. Niet alleen boeren en ontwikkelaars, maar ook natuurorganisaties en stichtingen. Een veehouder wil grond van een stichting, die op haar beurt grond wil van een ontwikkelaar en zo verder. Zo ontstaat een spinnenweb van grondtransacties. In een kavelruil breng je die allemaal bij elkaar. Wie minder grond krijgt dan hij heeft ingebracht, krijgt het verschil uitbetaald. Of je betaalt bij als je er qua grond op vooruitgaat. De waardering van grond en gebouwen maakt het heel gecompliceerd. En je hebt ook te maken met de wensen van de verschillende partijen. Een fruitteiler heeft behoefte aan andere grond dan een veehouder. En of dat niet genoeg is, zijn er ook nog eens regionale verschillen ten aanzien van de subsidies die verstrekt worden. Dat alles zorgt ervoor dat een kavelruil soms wel drie jaar in beslag neemt.'

KAVELRUILCOÖRDINATOR

Om het proces in goede banen te leiden, zijn in veel provincies kavelruilcoördinatoren aangesteld. Maar die niet het gras weg voor de voeten van de agri-notaris? 'Juist niet', vindt Hoogenboom. 'Een kavelruilcoördinator legt

de basis voor de afspraken. Hij kijkt vooral naar de grote lijnen. Voor de financiële gevolgen van een ruil heeft hij minder oog. Een melkveehouder wil misschien graag verkavelen, maar voor het overzetten van zijn hypotheek moet hij zijn bank meekrijgen. Anders gaat het niet door. Hoe eerder we in het proces betrokken zijn des te beter het is. Ik kan eerder aftasten wat eventuele bezwaren zijn voor de bank. Als agri-notaris weten we hoe de hazen lopen. We kunnen advies geven. Je kunt bijvoorbeeld de huiskavel vergroten waarmee het risico voor de bank kleiner wordt. Of een deel van de kavel verkopen, zodat de schuld aan de bank kleiner wordt.'

ONDERSCHAT

De juridische aspecten worden bij kavelruil nog weleens onderschat, vindt Hoogenboom. 'Een agrarische ondernemer hoeft dankzij de landbouwwijziging bij de aankoop van grond geen overdrachtsbelasting te betalen. Voorwaarde is onder andere dat de grond minimaal tien jaar bedrijfsmatig agrarisch wordt gebruikt. Wanneer zo'n perceel wordt ingebracht in een kavelruil en het komt terecht bij een projectontwikkelaar moet de vorige eigenaar alsnog de overdrachtsbelasting betalen. Als agri-notaris kunnen we de kavelruilcoördinator hierop attenderen. Een eventueel voorkeursrecht is een ander aspect dat een kavelruil verder kan compliceren. Soms vermeldt de overdrachtsakte dat bij verkoop het perceel eerst moet worden aangeboden aan de burens. Daar zal je ook bij een kavelruil aan moeten voldoen.'

EMOTIE

Hoogenboom: 'Als VASN kunnen we onze meerwaarde bewijzen bij het begeleiden van het agrarisch grondverkeer. Wij zijn de spin in het web. Zo hebben we een aantal kavelruilmiddagen georganiseerd. We nodigen verschillende stakeholders – landbouworganisaties, provincies, politici – uit om te praten over welke hervormingen nodig zijn. Het voordeel van de agri-notaris is dat hij niet alleen het proces, maar ook de agrariër tot in het diepst van zijn vezels kent. Vaak zit er ook emotie bij. Het is lastig afstand te doen van een perceel wanneer je voorouders de grond al hebben bewerkt. Dan helpt het dat je naast agri-notaris ook vaak de familienotaris bent. Je kent de geschiedenis van de familie.' ■