

Procedure POP3-project Toekomstgericht verkavelen

Versie: Juli 2023(3)

In 2022 heeft de Stichting ter Verbetering van de Agrarische Structuur (STIVAS) binnen de Uitvoeringsregeling POP3 Noord-Holland Verbetering van de verkavelingsstructuur van landbouwbedrijven het project Toekomstgericht verkavelen ingediend. Bij de brief op 19 augustus 2022 heeft STIVAS van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) bericht ontvangen dat voor dit project een subsidie is toegekend.

Hieronder volgt een beschrijving van de werkwijze van STIVAS m.b.t. procedure om te komen tot een kavelruil en het doen van investeringen in bewerkbaarheid en bereikbaarheid. Bij vragen kunt u contact opnemen met STIVAS. Zie

www.stivas.nl/toekomstgerichtverkavelen

A. Wanneer kavelruil?

- U heeft met enkele andere eigenaren (tenminste 3 partijen waarvan 2 partijen ruilen) een idee en belt STIVAS en de kavelruilcoördinator maakt met u een afspraak;
- U heeft met enkele andere eigenaren en uw adviseur, makelaar of rentmeester een aantal grondtransacties in voorbereiding welke mogelijk voldoen aan de regels voor kavelruil. U of uw adviseur belt STIVAS en de kavelruilcoördinator maakt met u een afspraak;
- U heeft samen met andere (agrarische) partijen binnen een eigen project een plan gemaakt waarbij volgens u kavelruil een instrument kan zijn om het plan te realiseren. U belt STIVAS en uw idee wordt beoordeeld;
- STIVAS gaat actief in een gebied onderzoeken of er kansen voor kavelruil zijn;
- In alle gevallen zal er in samenspraak tussen de deelnemende partijen onder begeleiding van STIVAS een kavelruilplan worden gemaakt wat moet leiden tot een kavelruilovereenkomst;
- Wanneer blijkt dat er onoverkomelijke verschillen zijn en partijen kunnen geen overeenstemming met elkaar bereiken zal STIVAS haar inzet eindigen;
- Steeds vindt in aanvang een check plaats of er sprake is van een kavelruil conform de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG), Besluit inrichting landelijk gebied (BILG) en een verbetering van de agrarische structuur al dan niet in combinatie met realisatie van eventuele doelen op het gebied van natuur, water, recreatie of infra.



B. Proces om te komen tot kavelruil

1. Toetsing door STIVAS en de notaris

Allereerst stelt STIVAS vast of er sprake is van een kavelruil en bij een positieve vaststelling wordt getoetst of de ruil aan de voorwaarden vanuit de EU en de provincie Noord-Holland voldoet. STIVAS is verantwoordelijk voor de uitkering van de POP3 subsidiegelden in het kader van het project 'Toekomstgericht verkavelen'. Dit dient in overeenstemming te zijn met de doelstellingen uit het projectplan 'Toekomstgericht verkavelen' en de subsidievoorwaarden opgenomen in de subsidiebeschikking van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Om hieraan te kunnen voldoen voert STIVAS voor elke kavelruil eigenstandig een toetsing uit. Deze toetsing heeft een ander karakter dan de toetsing die door notariaten (zie hierna) wordt verricht en die betrekking heeft op de technische en juridische voorwaarden waaraan een kavelruil dient te voldoen op basis van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) en Besluit inrichting landelijk gebied (Bilg)

De notaris stelt in opdracht van de deelnemende partijen een kavelruilovereenkomst op. Voorafgaand aan het opstellen van de kavelruilovereenkomst toetst de notaris of aan de wettelijke voorwaarden van kavelruil (WILG) en Besluit inrichting landelijk gebied (BILG) is voldaan.

De notaris kan er daarnaast voor kiezen om een prétoets uit te laten voeren door de belastinginspecteur.

2. Ondertekening kavelruilovereenkomst

Bij definitieve overeenstemming wordt de kavelruilovereenkomst ondertekend. Hiermee wordt vastgelegd welke percelen van eigenaar veranderen. In deze kavelruilovereenkomst kan ook worden vastgelegd wanneer er sprake is van investeringen t.b.v. bewerkbaarheid en bereikbaarheid. In de kavelruilovereenkomst is hiervoor een algemene bepaling in de vorm van een instandhoudingsverklaring opgenomen. De ondertekening van de kavelruilovereenkomst vindt meestal plaats in gezamenlijkheid van alle partijen. U kunt echter ook kiezen voor ondertekening via een volmacht.



3. Inmeting Kadaster

Bij overdracht van gehele kadastrale percelen zal geen Kadastrale inmeting plaatsvinden. Wel als er sprake is van overdracht van gedeeltelijke kadastrale percelen. Met inachtneming van de kosten heeft het de voorkeur de splitsing / inmeting van de nieuwe percelen vooraf via de notaris te regelen. De notaris zal de opdracht aan het kadaster verstrekken voor splitsing en inmeting via aanwijs. De kosten voor het kadaster worden aan STIVAS in rekening gebracht via de nota van de notaris. Soms is het voor een goede aanwijs, nodig om piketten te laten plaatsen door een landmeetkundig bureau. STIVAS geeft hiervoor opdracht aan een ingenieursbureau en deze kosten worden aan STIVAS in rekening gebracht. Voor splitsing vooraf, dient u rekening te houden met een werktermijn van 20 werkdagen bij het Kadaster.

Als snelheid gewenst is, kan ook worden gekozen voor splitsing met voorlopige kadastrale grenzen via het programma SPLITS. Zowel het notariaat als de kavelruil coördinator kan u hierover meer vertellen.

4. Notaris- en kadasterkosten

De kosten van de notaris en het kadaster voor zover direct verband houdende met de kavelruil komen voor vergoeding in aanmerking en worden door STIVAS aan het notariaat betaald. Daarmee is STIVAS, partij in de kavelruil en mede ondertekenaar van de kavelruilovereenkomst én akte van kavelruil.

5. Notariële aktepassering

Als (de kadastrale grenzen) de maten definitief zijn, de gesplitste percelen vernummerd zijn door het kadaster en de rekeningen voor notaris en kadaster voldaan zijn, alsmede alle benodigde volmachten en toestemmingen binnen zijn, kan de akte gepasseerd worden. U kunt persoonlijk bij de notaris uw handtekening zetten op de notariële akte van kavelruil maar meestal heeft u bij ondertekening van de kavelruilovereenkomst, hiervoor een volmacht aan de notaris gegeven. Wanneer u persoonlijk gaat ondertekenen maakt de notaris hiervoor een afspraak met u. Indien u daarbij een financiering nodig heeft in de vorm van een hypotheek dient u wel persoonlijk aanwezig bij het passeren.

In de akte van kavelruil kan *indien van toepassing* de instandhoudingsverklaring voor de investeringen t.b.v. bewerkbaarheid en bereikbaarheid worden gevestigd via een kettingbeding. Dit kettingbeding geldt tot en met 31 december 2030. Het



kettingbeding zal alleen van toepassing zijn op de kavelnummers waarop daadwerkelijk werken worden uitgevoerd. Het is dus aan u als deelnemer om spoedig (uiterlijk één week voor datum aktepassering) duidelijkheid te geven aan de kavelruilcoördinator van STIVAS op welke percelen u investeringen gaat doen. Mocht het nog niet duidelijk zijn op dat moment, dan zal het beding op alle te verkrijgen percelen worden gevestigd.

6. Bijdrage niet-subsidiabele kosten

Binnen POP3 zijn sommige projectkosten zoals bijvoorbeeld rentelasten op de voorfinanciering en accountantskosten niet subsidiabel. Deze kosten zijn voor rekening van STIVAS. Ter dekking van een deel van deze niet-subsidiabele kosten brengt STIVAS u een bijdrage in rekening welke is gebaseerd op het aantal aan u toebedeelde hectares.

Het basisbedrag is € 90,- per toebedeelde hectare. Dit bedrag wordt voorafgaand aan de aktepassering aan u gefactureerd door het notariaat. Bij aktepassering dient de bijdrage voldaan te zijn. Het minimum bedrag aan eigen bijdrage per partij bedraagt € 150,--.

NB. Bij deelname aan kavelruilen door overheidspartijen (Provincie, Hoogheemraadschap, gemeente) zal STIVAS nadere afspraken maken over de eigen bijdrage indien sprake is van een groot aantal kadastrale splitsingen. Het kan in dat geval nodig zijn, vanwege de relatief hoge kosten, af te wijken van de standaard hectare vergoeding.

7. Communicatie

Aan POP3 financiering vanuit Europa en de provincie Noord-Holland is de voorwaarde verbonden dat er over het project gecommuniceerd en gepubliceerd wordt. STIVAS verzorgt dit middels advertenties en projectborden in het veld.

Na de aktepassering wordt een bord in het veld geplaatst waarop de gerealiseerde kavelruil conform de communicatievoorschriften van de Europese Unie staat toegelicht. Het betreft één bord per kavelruil. De plaats wordt in overleg met de betrokken partijen bepaald. Plaatsing geschiedt door de leverancier van het bord. STIVAS verzorgt dit traject.



Hiermee is de kavelruil in principe formeel afgerond. Wanneer u heeft aangegeven te willen investeren in bereikbaarheid en bewerkbaarheid van de door u verworven percelen, dient u onderstaande goed te lezen. Voor nadere informatie wordt u geadviseerd met de kavelruilcoördinator van STIVAS contact op te nemen.

C. Crossing kavelruil

Als een kavelruilproces een hoge mate aan beleidsmatige en bestuurlijke componenten in zich heeft of in zich lijkt te hebben, dan zal STIVAS met de initiatiefnemer (meestal een overheid) in gesprek gaan om de ontwikkelingsfase van de kavelruil in een betaalde opdracht uit te voeren. Op het moment dat een opdracht aan een notariaat gegeven wordt, komt de kavelruil onder het project POP3 Toekomstgericht verkavelen. De externe opdracht kan op dat moment worden beëindigd. De voormalige opdrachtgever zal dan wel de eerder genoemde "bijdrage in niet-subsidiabele kosten" voor haar risico en rekening moeten voldoen.

D. Investerings bereikbaarheid en bewerkbaarheid

Binnen het project 'Toekomstgericht verkavelen' is het mogelijk om investeringen bereikbaarheid en bewerkbaarheid uit te voeren. Hiermee kunnen de verkregen percelen beter aansluitend, bereikbaar en bewerkbaar gemaakt worden. In de eindfase van een kavelruilplan komt dit aan de orde. Hieronder volgt uitleg over de werkwijze.

1. Bespreken en opnemen werkzaamheden

Dit doet u in overleg met de technisch medewerker van STIVAS. Hiervoor dient u een afspraak met hem of haar te maken.

Investerings mogen alleen worden gerealiseerd ná de datum van notariële aktepassering én na akkoord van technisch medewerker van STIVAS. Investerings gerealiseerd, uitgevoerd of betaald voor de datum van de notariële akte én niet geaccordeerd door STIVAS, komen niet voor een bijdrage in aanmerking.

De investeringen bewerkbaarheid en bereikbaarheid worden te allen tijde door en voor eigen rekening en risico uitgevoerd. Partijen dienen zelf tijdig zorg te dragen voor de **benodigde vergunningen** die voor uitvoering noodzakelijk zijn.



De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd binnen één jaar na datum aktepassering. In geval van overmacht (weer, afgifte vergunning etc.) is het mogelijk in overleg met de kavelruilcoördinator tot een andere einddatum te komen. Vanaf oktober 2023 wordt de uitvoeringstermijn steeds korter dan een jaar omdat 1 oktober 2024 dit onderdeel van het project eindigt.

2. Nulmeting uitgangssituatie (foto's)

Allereerst wordt er een nulmeting gedaan. De investeringen moeten op kaart(en) worden ingetekend en de situatie voor de realisatie van de investeringen moet met foto's worden vastgelegd. Hiervoor dient u een afspraak met de kavelruilcoördinator van de STIVAS te maken.

3. Addendum

STIVAS informeert u over de samenwerkingsovereenkomst met addendum die tussen u en STIVAS overeengekomen wordt. U krijgt deze overeenkomst aangeboden door STIVAS. De ondertekening daarvan vindt plaats voorafgaande of uiterlijk gelijktijdig met het indienen van de factuur voor de gerealiseerde investeringen. In dit Addendum staan de afspraken tussen de partijen en STIVAS beschreven waarna er op de juiste manier aanspraak gemaakt kan worden op de subsidiegelden.

4. Aanvragen offertes

Voor de uit te voeren werken, moeten offertes van loonwerkers of aannemers aan STIVAS worden aangeleverd of een offerte van uw eigen inzet en aanschaf van materiaal. Voor de offerte van het eigen werk zal STIVAS een format aan u aanreiken. U kunt hiervoor de kavelruilcoördinator aanspreken. Het maximaal te hanteren uurtarief is € 35,-/uur

Leges voor eventuele vergunningen wordt niet vergoed evenals de omzetbelasting (BTW). Ook deze komt niet voor vergoeding in aanmerking.

STIVAS beoordeelt of de werkzaamheden voor subsidie* in aanmerking komen waarbij gelet wordt op welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, hoeveel de voorgenomen investeringen gaan bedragen, hoeveel subsidie er kan worden verstrekt en zo concreet mogelijk aan te geven waar de investeringen worden gerealiseerd.



* De bijdrage in investeringen bewerkbaarheid en bereikbaarheid is 40% van de kosten exclusief BTW, met een maximum van € 1.000,- per ha in de kavelruil toebedeelde hectares.

Wanneer de werkzaamheden en offertes akkoord zijn krijgt u hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze brief ontvangt u een overzicht van het subsidiebedrag dat voor u wordt gereserveerd.

5. Uitvoeren werken

Nadat uw investeringen zijn gerealiseerd neemt u contact op met de kavelruilcoördinator van STIVAS. Hij of zij maakt een overzicht van de gerealiseerde investeringen. Deze investeringen worden op kaart aangegeven en gefotografeerd. Deze vastlegging is nodig in het kader van de subsidieverantwoording en de instandhoudingsverklaring waarvoor in de akte van kavelruil een kettingbeding is gevestigd.

6. Controle, verzoek en uitbetalen

Zoals eerder aangegeven komen STIVAS en partij voor de realisatie van investeringen een samenwerkingsovereenkomst overeen door gezamenlijke ondertekening van het addendum, behorende bij deze overeenkomst.

Daarnaast dient u bij STIVAS uw facturen in van de uitgevoerde en door u aan de opdrachtnemer (loonwerker/aannemer/ groothandel) betaalde werkzaamheden en/of u levert uw urenstaat in van uw eigen werkzaamheden. Hiervoor is een standaard formulier beschikbaar dat u kunt opvragen bij de kavelruilcoördinator. Van deze informatie wordt door de coördinator een verzamelnota opgesteld en wordt het definitieve subsidiebedrag berekend. Dit bedrag kan in beginsel niet hoger zijn dan het bij STIVAS gereserveerde bedrag (zie punt 4)

Voor een positieve besluitvorming op de aangevraagde subsidie heeft STIVAS van alle investeringen, facturen en betaalbewijzen nodig. Een betaalbewijs is een bankafschrift van de betaling of uitdraai van internetbankieren waar de betaling op staat.

Betaling van de subsidie zal binnen drie tot zes maanden na dit besluit op het door u aangegeven bankrekeningnummer plaats hebben.



7. Bijdrage niet-subsidiabele kosten

Binnen POP3 zijn sommige projectkosten zoals bijvoorbeeld rentelasten op de voorfinanciering en accountantskosten niet subsidiabel. Deze kosten zijn voor rekening van STIVAS. Ter dekking van een deel van deze niet-subsidiabele kosten brengt STIVAS u, naast de eerder bij de aktepassering geïnde vergoeding, een bijdrage van € 100,- per toebedeelde hectare in rekening welke naar rato van de investering aan u wordt toegerekend. Facturatie vindt plaats nadat u de subsidie van Stivas uitbetaald heeft gekregen.

8. Instandhoudingsplicht (!)

U heeft de plicht om de gerealiseerde aanpassingswerken tot 31 december 2030 in stand te houden. Deze bepaling is middels een kettingbeding opgenomen in de akte van kavelruil. Het niet in stand houden van uitgevoerde werken leidt tot terugvordering van de subsidie vermeerderd met een boete. Daarnaast worden alle andere noodzakelijk te maken kosten bij u in rekening gebracht.

Mochten als gevolg van overmacht of overheidsingrijpen door u gedane investeringen wijzigen, verplaatsen of verwijderd worden of vindt verkoop van het eigendom plaats waarop de investeringen zijn gedaan, dan dient u dit schriftelijk en aangetekend aan het bestuur van STIVAS te melden.

In dat geval wordt er met u contact opgenomen teneinde de consequenties te bespreken en vast te leggen wat er aan de hand is.

Alkmaar, juli 2023

