

Nadere regels voor de lijst der geldelijke regelingen – Franekeradeel-Harlingen

Nadere regels voor de schatting als bedoeld in artikel 68 van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg), voor de herverkaveling Franekeradeel-Harlingen.

1 Inleiding

Conform het gestelde in artikel 68 Wilg wijst de bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen schatters aan en geeft zij hen de opdracht om ten behoeve van de lijst der geldelijke regelingen, de waardeveranderingen en geldelijke verrekeningen vast te stellen.

Het gaat om:

- waardeveranderingen die zich als gevolg van landinrichting (het herverkavelingsproces) hebben voorgedaan voor de betrokken eigenaren;
- verrekenposten van de onroerende zaken die bepaald moeten worden.

De schatters nemen daarbij het bepaalde in Hoofdstuk 3 (artikelen 24 t/m 31) van het Besluit inrichting landelijk gebied (hierna: Bilg) in acht. Het bepaalde in de artikelen 24 t/m 31 Bilg is in het navolgende nader uitgewerkt. Hiermee kunnen we komen tot een verdeling van de kosten via de waardeverandering (vermeerdering) die de landinrichting voor iedere eigenaar heeft gehad. Het gaat om kosten die ten laste komen van de gezamenlijke eigenaren. De bijdrage in de gezamenlijke kosten van iedere eigenaar wordt bepaald naar evenredigheid van wat elke eigenaar aan waardeverandering kan worden toegerekend. Vervolgens wordt voor iedere eigenaar de specifiek voor zijn gronden (zowel inbreng als toedeling) gewaardeerde verrekenposten opgeteld en/of afgetrokken.

2 Begrippenkader

Voor de hieronder gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1 Wilg en artikel 1 Bilg.

3 Objectieve en subjectieve factoren

De objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in artikel 25 Bilg, worden met behulp van een puntensysteem gewaardeerd. Zowel de situatie vóór, als de situatie na landinrichting wordt gewaardeerd. Naarmate het voordeel groter is, wordt er een groter aantal punten toegekend. De bepaling van de waardeveranderingen als gevolg van landinrichting in de objectieve en subjectieve factoren geschiedt per eigendom (of per bedrijf) door vergelijking van de toegedeelde kavels met de ingebrachte kavels. Bij de beoordeling van de ingebrachte kavels wordt de invloed van al uitgevoerde landinrichtingswerken buiten beschouwing gelaten. De waardering ziet er als volgt uit:

3.1 De objectieve factoren

Waterhuishouding

Als gevolg van de verbetering van het watersysteem is de waterhuishoudkundige toestand van alle kavels verbeterd, met uitzondering van de kavels gelegen in de zogenaamde overloopgebieden. Dat leidt tot indeling in de volgende twee klassen:

Klasse	Mate van wijziging	Waardering in punten per hectare
0	Geen verbetering waterhuishoudkundige toestand (overloopgebieden)	0
1	Verbetering waterhuishoudkundige toestand	6

De systeemverbetering bestaat uit het verbeteren van gemalen, kunstwerken en waterlossingen.

3.2 De subjectieve factoren

Verkaveling

Bij verkaveling gaat het om de vorm, de grootte, het aantal kavels, de afstand van de veldkavels tot de bedrijfskavel en de kavelconcentratie (artikel 25 lid 3 Bilg). De verkaveling wordt geschat in vijf klassen van 0 tot en met 40 punten per hectare, met intervallen van 10 punten op de navolgende wijze:

Klasse	Mate van wijziging	Waardering in punten per hectare
0	Geen of nagenoeg geen wijziging in de verkavelingssituatie.	0
1	Geringe verbetering: <ul style="list-style-type: none">- beperkte samenvoeging, kavelvergroting of vormverbetering;- geen of weinig afstandsverkorting.	10
2	Matige verbetering: <ul style="list-style-type: none">- beperkte tot matige vergroting van de oppervlakte grond bij de gebouwen, dan wel:- matige samenvoeging op afstand;- matige kavelvergroting en beperking van het aantal kavels;- matige vormverbetering;- beperkte tot redelijke afstandsverkorting.	20
3	Sterke verbetering: <ul style="list-style-type: none">- sterke vergroting van de oppervlakte grond bij de gebouwen, dan wel:- sterke samenvoeging op afstand;- sterke kavelvergroting en beperking van het aantal kavels;- duidelijke vormverbetering;- overwegend flinke afstandsverkorting.	30
4	Zeer sterke verbetering: <ul style="list-style-type: none">- algehele of nagenoeg algehele samenvoeging in bedrijfskavel of kavel op afstand.	40

Bij deze classificatie vindt indeling van het gehele bedrijf in één klasse plaats. Pachtgronden worden bij de classificatie gezien als onderdeel van het bedrijf. De toegedeelde oppervlakte in eigendom is de maatgevende omslagheid.

4. Verrekenposten

De verrekenposten, als bedoeld in artikel 68 lid 1 sub b Wilg en artikel 26 lid 2 Bilg, worden als volgt geschat en vervolgens verrekend tussen de betrokken oude, afgaande eigenaren en nieuwe, opkomende eigenaren, dan wel tussen de eigenaren en het herverkavelingsblok (gezamenlijke eigenaren).

De verrekenposten worden als volgt toegepast:

1. De waarde van gebouwen (opstallen), werken, beplantingen op basis van een door een deskundige vast te stellen bedrag (artikel 68 lid 1 sub b onder 2 Wilg).

Waardebepaling vindt alleen plaats indien en voor zover de objecten van eigenaar veranderen als gevolg van het ruilplan en daarvoor tussen betrokken eigenaren geen regeling is getroffen.

2. De andere dan de agrarische waarde van gronden op basis van een door een deskundige vast te stellen bedrag (art. 68 lid 1 sub b onder 3 Wilg).

Waardebepaling vindt alleen plaats indien en voor zover de objecten van eigenaar veranderen als gevolg van het ruilplan en daarvoor tussen betrokken eigenaren geen regeling is getroffen.

3. Het verhaal van kosten in verband met een geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming op gronden waar verontreiniging in of op de bodem wordt geconstateerd en er nog geen regeling is getroffen tussen afgaande en opkomende eigenaar.

4. Waardeverandering als bedoeld in artikel 35 lid 2 en 3 van de Wilg op basis van een door een deskundige/schatters vast te stellen bedrag (art. 68 lid 1 sub b onder 1 Wilg).

Waardevermeerdering, welke het gevolg is van handelingen waarvoor ontheffing is verleend (artikel 35 lid 3 Wilg) dient te worden vergoed aan de afgaande eigenaar. Waardevermindering als gevolg van handelingen waarvoor geen ontheffing is verleend dient te worden vergoed door de afgaande eigenaar.

5. Waardeverandering als gevolg van de uitvoering van kavelwerken/inrichtingsmaatregelen in het kader van de landinrichting door, dan wel in opdracht van de bestuurscommissie, wordt verrekend op basis van een door een deskundige/schatters vast te stellen bedrag.

Dit betreft de waardeverandering van gronden ontstaan door wijziging van de profielopbouw van de grond, als gevolg van de uitvoering van kavelwerken/inrichtingsmaatregelen.

6. Hoogspanningsmasten, waarvoor zakelijke rechten zijn gevestigd, worden verrekend voor een bedrag van € 1.000,- per mast.

Naast de in artikel 26 lid 2 Bilg vermelde verrekenposten, bestaan op grond van de Wilg nog de navolgende verrekenposten.

7. Oppervlakte- en kwaliteitsverschillen tussen inbreng en toedeling worden verrekend. Verrekening van zowel het oppervlakte- als kwaliteitsverschil vindt plaats tegen de door gedeputeerde staten vastgestelde agrarische verkeerswaarde als bedoeld in artikel 2 Bilg. Het te verrekenen oppervlakteverschil betreft zowel over- of onderbedeling als korting. Verrekening vindt plaats op de navolgende wijze:

Ruiklasse	Waarde per hectare
1	€ 40.000,-
2	€ 45.000,-
3	€ 50.000,-
4	€ 55.000,-
5	€ 60.000,-
6	€ 65.000,-
7	€ 70.000,-

8. Het opheffen en vestigen van erfdienstbaarheden wordt geschat in 8 klassen van € 1.250,- tot € 15.000,- per geval voor opheffen en van € 2.500,- tot € 30.000,- per geval voor vestigen, op de navolgende wijze:

Klasse	Omschrijving	Opheffen	Vestigen
1	Land < 5 hectare (heersend) over land (dienend)	€ 1.250,-	€ 2.500,-
2	Land > 5 hectare (heersend) over land (dienend)	€ 2.500,-	€ 5.000,-
3	Huis erf (heersend) over land (dienend)	€ 3.750,-	€ 7.500,-
4	Boerderij + land (heersend) over land (dienend)	€ 5.000,-	€ 10.000,-
5	Land < 5 hectare (heersend) over huis erf (dienend)	€ 7.500,-	€ 15.000,-
6	Land > 5 hectare (heersend) over huis erf (dienend)	€ 10.000,-	€ 20.000,-
7	Huis erf (heersend) over huis erf (dienend)	€ 12.500,-	€ 25.000,-
8	Boerderij + land (heersend) over huis erf (dienend)	€ 15.000,-	€ 30.000,-

Bij opheffing van de erfdienstbaarheid komt het verrekenbedrag ten laste van het dienend erf en ten voordele van de gezamenlijke eigenaren. Het dienend erf is de kavel waarop de erfdienstbaarheid was gevestigd en middels het plan van toedeling is opgeheven.

Bij vestiging van de erfdienstbaarheid komt het verrekenbedrag ten laste van de gezamenlijke eigenaren en ten voordele van het dienend erf. Het dienend erf is de kavel waarop de erfdienstbaarheid middels het plan van toedeling is gevestigd.

Bij handhaving van de bestaande erfdienstbaarheid, waarbij de eigenaar van het dienend erf nieuw is, vindt verrekening plaats als bij vestiging.

5. Overige aspecten

5.1 Tijdstip waardering

Waardering van de objectieve en subjectieve factoren alsmede de verrekenposten vindt plaats op de wijze als bepaald in artikel 27 Bilg:

1. Bij de verrekenposten, die betrekking hebben op een ingeschreven recht alsmede de waardering van de objectieve en subjectieve factoren, wordt uitgegaan van de situatie op het in artikel 65 lid 2 Wilg laatstbedoelde tijdstip (peildatum ruilplan).
2. Bij de waardering van verrekenposten, die verband houden met de cultuurtoestand van de grond, wordt uitgegaan van de situatie op het tijdstip van de kavelovergang.
3. Bij de waardering van de overige verrekenposten wordt, voor zover de hoogte van de verrekenpost niet is overeengekomen, uitgegaan van de situatie bij de terinzagelegging van het ontwerprijplan, bedoeld in artikel 64 lid 3 Wilg.

5.2 Puntwaarde (voorlopig/definitief)

De waardeverandering van de objectieve en subjectieve factoren is bepaald met behulp van een puntensysteem. De waarde van een punt wordt omgerekend in een geldbedrag door het totaal van alle aan de gezamenlijke eigenaren toe te rekenen kosten, te delen door het totaal van de aan de eigenaren toekomende punten (artikel 31 lid 2 Bilg). Deze puntwaarde moet bij het opmaken van de lijst der geldelijke regelingen als voorlopig worden gekwalificeerd, aangezien de definitieve puntwaarde eerst kan worden bepaald nadat de lijst der geldelijke regelingen vaststaat en de financiële gevolgen van de bezwarenbehandeling bekend zijn en in de kostenberekening kunnen worden meegenomen. De definitieve puntwaarde zal worden vastgesteld nadat het laatste beroep tegen de lijst der geldelijke regelingen is afgehandeld. De hieruit voortvloeiende correctiefactor wordt door gedeputeerde staten vastgesteld (artikel 90 lid 4 Wilg). Met behulp van de correctiefactor worden de voorlopige aanslagen voor wat betreft de basiskosten gecorrigeerd om daarmee het totaal van alle aanslagen in overeenstemming te brengen met alle ten laste van de gezamenlijke eigenaren komende kosten.

5.3 Eigenaar

Op grond van artikel 90 lid 4 Wilg worden de kosten van landinrichting middels de lijst der geldelijke regelingen omgeslagen over de eigenaren. Dit zijn de eigenaren op basis van het onherroepelijk geworden ruilplan. De lijst der geldelijke regelingen wordt opgemaakt voor iedere eigenaar per **peildatum ruilplan (1 september 2017)**. Zodra de lijst der geldelijke regelingen onherroepelijk is komen vast te staan ontvangen de hier bedoelde eigenaren een aanslag van Provincie Fryslân, zijnde de instantie die met de invordering is belast.

Indien met betrekking tot eenzelfde onroerende zaak twee of meer eigenaren kostenplichtig zijn is de hoofdeigenaar op de peildatum ruilplan degene die verantwoordelijk is voor de betaling van de kosten van de landinrichting. De hoofdeigenaar, ook wel de kopman genoemd, is degene die in de kadastrale tenaamstelling als eerste is genoemd.

Aldus vastgesteld door de Bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen in haar vergadering van 26 juni 2023.