

Notitie agrarische verkeerswaarde Franekeradeel – Harlingen

6 december 2018

1. Inleiding

In het kader van het Inrichtingsplan Franekeradeel-Harlingen en de Wet inrichting landelijk gebied (WILG) moet er een agrarische verkeerswaarde worden vastgesteld. De agrarische verkeerswaarde is van belang voor de financiële verrekeningen van over- en onderbedeling in het Ruilplan, maar dient ook ter verrekening van kwaliteitsverschil. Het is daarmee de verrekenprijs van de aangekochte gronden (ca 250 hectare) met grondeigenaren. Deze notitie is op 6 december 2018 door de bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen vastgesteld. Zij zal deze notitie samen met de stukken van het ontwerp-Ruilplan ter inzage leggen.

In artikel 2 van Besluit Herverkaveling staat beschreven hoe deze agrarische verkeerswaarde t.b.v. verrekening moet worden vastgesteld. De berekeningen zijn uitgevoerd m.b.v. het rekenmodel Agris dat door Vastgoed van de provincie en Kadaster gebruikt wordt.

2. Werkwijze, uitgangspunten en voorwaarden

a. Als basis voor de verrekening van het kwaliteitsverschil dient de ruiklassenkaart. Die is eind 2017 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In bijlage 3 van deze notitie is de ruiklassenkaart opgenomen.

b. De agrarische verkeerswaarde is niet van toepassing op bos, wegen en openbare waterlopen, dit zijn de zogenaamde Nihilelementen.

c. de agrarische verkeerswaarde moet volgens de reguliere systematiek een afgeleide zijn van het actuele prijsniveau van transacties (grondverkoop) van landbouwgronden. Daarbij geldt het volgende:

1. transacties vonden plaats in het te herverkavelen blok;
2. transacties vonden plaats in de maanden voor de terinzagelegging van het Ontwerp-Ruilplan, van 1 september 2017 (peildatum) tot oktober 2018;
3. als er onvoldoende transacties hebben plaatsgevonden in het blok, dan kunnen ook transacties uit een groter gebied betrokken worden;
4. transacties die mee worden genomen moeten voldoen aan de volgende eisen:
 - Bevatten geen gebouw of ander object die mede de waarde bepaalt
 - Zijn geen transacties van overheden
 - Zijn geen transacties tussen familie(leden)
 - Zijn vrij van pachtcontracten (verkoop in onverpachte staat).

3. Transacties en berekeningen

Binnen de herverkaveling Franekeradeel – Harlingen hebben er in bovenstaande periode 25 transacties voor samen 43 hectare plaatsgevonden. Die geven een goed beeld van de actuele grondprijs. De gemiddelde van de verhandelde percelen komt uit op € 64.321,-. Omdat er relatief veel transacties in het hogere segment vallen, en het zwaartepunt op €

65.000,- ligt, wordt voorgesteld het bedrag van € 65.000,- als de gemiddelde agrarische verkeerswaarde vast te stellen.

Om te komen tot een verrekening moet ook de gemiddelde ruilklasse worden bepaald van een herverkavelingsblok. Bijna 79,9% van de gronden ligt in de hoogste schattingsklasse, namelijk Ruilklasse 6 en 7. De gemiddelde ruilklasse is dan ook Ruilklasse 6. Dit betekent dat Ruilklasse 6 de gemiddelde agrarische verkeerswaarde krijgt. In de onderstaande tabel staan de gevolgen voor de overige Ruilklassen.

Ruilklasse	Oppervlakte %	Waarde
7	42,21%	€ 70.000
6	37,68%	€ 65.000
5	9,95%	€ 60.000
4	4,97%	€ 55.000
3	4,52%	€ 50.000
2	0,35%	€ 45.000
1	0,32%	€ 40.000

In bijlage 1: de kaart met transacties

In bijlage 2: de lijst met transacties

In bijlage 3: ruilklassenkaart

Bijlage 1: kaart met de transacties



Bijlage 2: lijst met transacties

Agrisid	Deelnnummer	Perceelnummer	Oppervlakte	Euro/ha	hectare	koopsom per pi	Ruiklasse	Grondgebruik	Opstal	Vervreemder	Verkrijger
1	384267832	LA4 6933700097	RIE00E 00760G0000	37190	€ 55.447	€ 3.719	€ 205.835	7	AKKERLAND	N	
2	384268341	LA4 6933700097	RIE00E 00878G0000	23765	€ 55.447	€ 2.376	€ 131.532	7	AKKERLAND	N	
3	384268337	LA4 6933700097	RIE00E 00801G0000	18650	€ 55.447	€ 1.865	€ 103.222	7	AKKERLAND	N	
4	384267828	LA4 6933700097	RIE00E 00759G0000	3680	€ 55.447	€ 0.368	€ 20.368	7	AKKERLAND	N	
5	477401928	LA4 7088500139	FNK00F 00399G0000	23830	€ 59.433	€ 2.383	€ 141.629	6,5	GRASLAND	N	
6	477401674	LA4 7088500139	FNK00F 00157G0000	21210	€ 59.433	€ 2.121	€ 126.057	6,5	GRASLAND	N	
7	477401922	LA4 7088500139	FNK00F 00159G0000	40670	€ 59.433	€ 4.067	€ 241.714	6	GRASLAND	N	
8	477401678	LA4 7088500139	FNK00F 00158G0000	27640	€ 59.433	€ 2.764	€ 164.273	5	GRASLAND	N	
9	382914104	LA4 6925400192	RIE00A 04264G0000	11030	€ 62.500	€ 1.103	€ 68.938	7,6	AKKERLAND	N	
10	382914108	LA4 6925400192	RIE00E 00651G0000	10460	€ 62.500	€ 1.046	€ 65.375	6	AKKERLAND	N	
11	265914182	LA4 7117500117	RIE00F 00375G0000	8955	€ 63.652	€ 0.895	€ 57.000	6	GRASLAND	N	
12	463041597	LA4 7080100063	BLK00D 00042G0000	21590	€ 65.000	€ 2.159	€ 140.335	6	GRASLAND	N	
13	463041860	LA4 7080100063	BLK00D 00457G0000	11275	€ 65.000	€ 1.127	€ 73.288	6	GRASLAND	N	
14	463041602	LA4 7080100063	BLK00D 00043G0000	12535	€ 65.000	€ 1.253	€ 81.478	6	GRASLAND	N	
15	463041607	LA4 7080100063	BLK00D 00044G0000	26340	€ 65.000	€ 2.634	€ 171.210	6	GRASLAND	N	
16	477756733	LA4 7237800139	HLG02F 00433G0000	3240	€ 68.809	€ 0.324	€ 22.294	6,5	GRASLAND	N	
17	477756738	LA4 7237800139	HLG02F 00434G0000	5930	€ 68.809	€ 0.593	€ 40.804	6,5	GRASLAND	N	
18	477752902	LA4 7082600027	HLG02F 00431G0000	21310	€ 68.809	€ 2.131	€ 146.632	6	AKKERLAND	N	
19	477752907	LA4 7082600027	HLG02F 00432G0000	17210	€ 68.809	€ 1.721	€ 118.420	7	AKKERLAND	N	
20	571911998	LA4 7054400096	TMLU00F 00112G0000	15280	€ 70.896	€ 1.528	€ 108.329	7	AKKERLAND	N	
21	571912002	LA4 7054400096	TMLU00F 00114G0000	11520	€ 70.896	€ 1.152	€ 81.672	7	AKKERLAND	N	
22	504986178	LA4 7315000075	RIE00F 00777G0000	9270	€ 72.558	€ 0.927	€ 67.261	6	AKKERLAND	N	
23	504986173	LA4 7315000075	RIE00F 00776G0000	10025	€ 72.558	€ 1.002	€ 72.739	6	AKKERLAND	N	
24	504927561	LA4 7264400005	MGN01F 00102G0000	3490	€ 78.797	€ 0.349	€ 27.500	7	GRASLAND	N	
25	477752898	LA4 7082600027	HLG02F 00411G0000	37730	€ 82.825	€ 3.773	€ 312.499	7,6	AKKERLAND	N	
					43.3825	€	2.790.404				

€ 64.321 gemiddelde agrarische verkeerswaarde
 € 65.000 zwaartepunt

Bijlage 3:

