

Landinrichtingsproject in de uitvoeringsfase

Inhoudsopgave

1. De Lijst van Rechthebbenden.....	2
1.1 Procedure Lijst van Rechthebbenden.....	2
2. Eerste Schatting.....	3
2.1 Stelsel van Classificatie.....	3
2.2 Procedure Eerste Schatting.....	3
3. Plan van Toedeling.....	4
3.1 Pachtregistratie.....	4
3.2 Peildatum Plan van Toedeling.....	5
3.3 Wenszitting.....	5
3.4 Terinzagelegging van het voorstel Plan van Toedeling.....	5
3.5 Bezwarenprocedure Plan van Toedeling.....	5
3.6 Grond aan- en verkopen tussen peildatum en aktepassering Plan van Toedeling.....	7
4. Kavelovergang en aktepassering.....	8
4.1 Het uitzetten van kavelgrenzen.....	8
4.2 De uitvoering van kavelaanvaardingswerken.....	9
4.3 Toestemming voor uitvoering van werken.....	10
5. Tweede Schatting en Lijst der Geldelijke Regelingen.....	11
5.1 Tweede Schatting.....	11
5.2 De Lijst der Geldelijke Regelingen.....	12
5.3 Terinzagelegging Lijst der Geldelijke Regelingen.....	13
5.4 Procedure Lijst der Geldelijke Regelingen.....	13

1. De Lijst van Rechthebbenden

Omdat door herinrichting een geheel nieuwe rechtssituatie gaat ontstaan, is het belangrijk dat er een zo volledig mogelijke lijst wordt gemaakt van personen die bepaalde rechten in het gebied hebben. Zij worden ook wel *rechthebbenden* genoemd. In de lijst treft u 'de aard en omvang van uw recht' aan. Naast eigendom, worden ook zaken als hypotheek, vruchtgebruik, plantrecht, recht van overpad en andere zakelijke rechten vermeld. Pachtrechten maken géén deel uit van de Lijst van Rechthebbenden. Hiervoor is de aparte procedure van pachtregistratie. Als er fouten of onvolledigheden in de lijst staan, kunt u dit met een schriftelijk bezwaar bij de landinrichtingscommissie kenbaar maken.

1.1 Procedure Lijst van Rechthebbenden

De Lijst van Rechthebbenden wordt een maand ter inzage gelegd. Waar en wanneer wordt ruim van tevoren bekend gemaakt. Als u bezwaar wilt maken, moet u dit doen binnen veertien dagen na sluiting van de periode van terinzagelegging. Bezwaarschriften die na deze termijn worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. De commissie nodigt mensen die een bezwaarschrift indienen uit voor een gesprek, waarin wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. Als dit niet lukt, wordt het bezwaar voorgelegd aan de rechter-commissaris, die als bemiddelaar optreedt. Als ook dit niet tot overeenstemming leidt, wordt het bezwaar voorgelegd aan de rechtbank. De uitspraak van de rechtbank is bindend. Hiertegen is cassatie mogelijk bij de Hoge Raad, maar daarvoor heeft u wel een advocaat nodig (dit is verplichte procesvertegenwoordiging).

2. Eerste Schatting

Gronden verschillen in kwaliteit. Het is daarom niet mogelijk bij een landinrichting zonder meer de ene oppervlakte tegen de andere oppervlakte te ruilen. Om die reden wordt bij landinrichting niet op basis van oppervlakte, maar op basis van *ruilwaarde* geruild. Schatters stellen deze ruilwaarde vast. Bij de Eerste Schatting wordt de ruilwaarde van de grond bepaald op basis van het voortbrengend vermogen. Dit voortbrengend vermogen is afhankelijk van het bodemprofiel. Zaken als ligging en vorm van de kavels tellen bij de Eerste Schatting niet mee.

De bodemkaart van het gebied is het uitgangspunt. Hierop staan alle voorkomende grondsoorten in het gebied. De taak van de schatters is om ruilwaarde van voorkomende profielen te bepalen. Bij de bepaling van de ruilwaarde zijn verschillende beoordelingscriteria van belang; denk hierbij aan de ontwateringstoestand, het vochtleverend vermogen, de slempgevoeligheid en storende lagen. Deze beoordelingscriteria zijn weer afhankelijk van onder meer het lutumgehalte, de aard en samenstelling van de bovengrond, de profielopbouw en het kalkgehalte.

Voor de bodemprofielen op de bodemkaart wordt in het terrein een plek aangegeven waar dit profiel voorkomt. Daar wordt een gat gegraven (profielkuil tot 1,20 m diep). Zo kunnen de schatters het bodemprofiel beoordelen.

Op deze manier ontstaat een lijst met alle voorkomende bodemtypen én de daarbij behorende ruilwaarde per hectare. Deze lijst heet de standaardreeks. De spelregels voor de indeling van de gronden in de verschillende klassen en de waarde daarvan komen in het Stelsel van Classificatie. Eventuele bezwaren tegen de Eerste Schatting worden getoetst aan dit stelsel.

2.1 Stelsel van Classificatie

In de Regeling Herverkaveling staat precies beschreven hoe de regels voor de Eerste Schatting eruit moeten zien. Het Stelsel van Classificatie bestaat uit:

- Een beschrijving van alle in het blok voorkomende gronden
- Indeling in klassen met bijbehorende waarde van de te schatten gronden
- Waardeveranderingen ten gevolge van de uitvoering van werken
- Verrekenposten.

De bepaling van de ruilwaarde van de kavels (en daarmee van de eigendommen) gebeurt door de schattingswaarde per bodemtype te combineren met de kadastrale oppervlakten. Op deze manier wordt de ruilwaarde van elke afzonderlijke kavel en de totale inbrengwaarde per eigenaar bepaald.

2.2 Procedure Eerste Schatting

Nadat de Eerste Schatting is uitgevoerd worden de uitkomsten, gecombineerd met de Lijst van Rechthebbenden, een maand ter inzage gelegd. Tegen de uitkomsten kan tot veertien dagen na de terinzagelegging schriftelijk bezwaar worden ingediend bij de landinrichtingscommissie. De commissie probeert de bezwaren op te lossen, in overleg met de betrokkenen en rekening houdend met het Stelsel van Classificatie. Als dit niet lukt, gaat de Rechter-Commissaris (RC) bemiddelen. Als ook dit niet tot een oplossing leidt, kunnen belanghebbenden hun bezwaar voorleggen aan de rechtbank.

3. Plan van Toedeling

Het Plan van Toedeling is de belangrijkste fase in het landinrichtingsproject. Hier komt het er op aan dat de wensen van alle belanghebbenden, zowel particulier als niet-particulier, tot hun recht komen. Denk aan land-, tuin- en bosbouw, natuur en landschap, infrastructuur, openluchtrecreatie en cultuurhistorie. Behalve deze algemene belangen gaat het ook om de belangen van de ene grondgebruiker ten opzichte van de andere. U begrijpt dat een aantal van deze belangen tegengesteld kunnen zijn. De landinrichtingscommissie heeft tot taak een zo evenwichtig mogelijke afweging van belangen te maken.

Om tot het Plan van Toedeling te komen, moet veel worden geregeld. Alle bij de wet geregelde zaken over het onroerend goed van alle belanghebbenden moeten opnieuw worden vastgelegd. Dat is al gebeurd bij de Lijst van Rechthebbenden, behalve voor de pachtregistratie.

Zakelijke rechten

Alle rechten die **niet** in het Plan van Toedeling staan, vervallen op het moment dat de notariële akte van toedeling in de openbare registers wordt ingeschreven. Dit betekent dat u goed moet opletten of in het terinzage gelegde plan uw rechten correct zijn opgenomen. Als er een fout is gemaakt en u maakt hiertegen geen bezwaar, is herstel van deze fout niet meer mogelijk.

Financiële verrekening

Niet de oppervlakte, maar de schattingswaarde van de inbreng is bepalend voor uw recht op toedeling. Hoeveel de schattingswaarde bedraagt, is bij de Eerste Schatting vastgesteld. Ook voor percelen die later zijn verkocht of gekocht, geldt de destijds vastgestelde schattingswaarde. Als uw eigendommen in de toedeling zijn verplaatst, is het dus mogelijk dat de oppervlakte van de toedeling verschilt met die van de inbreng. De schattingswaarde van die gronden is immers anders.

Ook wordt op de inbreng van iedere eigenaar een korting in mindering gebracht, op grond van artikel 142 van de Landinrichtingswet. Door deze korting ontstaat de mogelijkheid om voldoende oppervlakte vrij te maken. Die oppervlakte is nodig voor het uitvoeren van werken aan wegen en waterlopen. De korting bedraagt 0,7%, deze wordt uiteraard verrekend.

Het komt bijna nooit voor dat iemand de toedelingswaarde (dit is de inbrengwaarde verminderd met de eerdergenoemde korting van 0,7% één op één toegedeeld krijgt. Hierdoor ontstaan over- en onderbedelingen. De landinrichtingscommissie mag tegen de wil van de eigenaar, volgens de wet maximaal 5 % afwijken van het recht van iemand op toedeling. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden zijn.

In de Lijst der Geldelijke Regelingen wordt de over- en onderbedeling en de korting verrekend. De schattingswaarde geldt weer als basis voor de verrekening. Om met de schattingswaarde zoveel mogelijk de actuele waarde (is de verkeerswaarde van de gronden) te benaderen, wordt een verrekenfactor vastgesteld.

Wat moet gebeuren tot en met het vaststellen van het Plan van Toedeling:

- Registreren van pacht.
- Houden van de wenszitting.
- Peildatum vaststellen.
- Ontwerp van het Plan van Toedeling.
- Terinzagelegging van het Plan van Toedeling.
- Bezwarenbehandeling en vaststelling van het Plan van Toedeling.

3.1 Pachtregistratie

Registratie van de pacht is van belang vanwege het opstellen van het Plan van Toedeling. Alle eigendommen zijn namelijk bekend bij het Kadaster, maar pachtcontracten zijn dit niet. Als de pachter niet bij de landinrichtingscommissie bekend is, wordt bij de toedeling alleen rekening

gehouden met de belangen en wensen van de eigenaar. Pacht kan geregistreerd worden door een kopie van het door de Grondkamer goedgekeurde pachtcontract bij de landinrichtingscommissie in te leveren.

3.2 Peildatum Plan van Toedeling

De peildatum Plan van Toedeling is een nader vast te stellen datum (1 juli 2006), die enige tijd voor het opmaken van het Plan van Toedeling bekend wordt gemaakt. Het Kadaster meldt deze peildatum aan de diverse notarissen. Zij zullen u hierop wijzen bij grondtransacties. Het Plan van Toedeling wordt ontworpen naar de rechtstoestand van deze peildatum. Het staat iedereen vrij gronden te kopen en te verkopen tijdens de looptijd van het landinrichtingsproject. Maar: grondtransacties die plaatsvinden na de peildatum Plan van Toedeling, brengen risico's met zich mee. Als iemand na de peildatum gronden koopt, worden de gronden toegedeeld op basis van de wensen van de oude eigenaar. Dit kan tot toedelingen leiden die voor de nieuwe eigenaar niet gewenst zijn.

3.3 Wenszitting

Om een goed Plan van Toedeling te kunnen maken, is het van belang dat de landinrichtingscommissie weet wat de wensen van de belanghebbenden zijn. Via zogeheten wenszittingen worden deze wensen geïnventariseerd. Iedere belanghebbende met grond in eigendom of pacht binnen het landinrichtingsgebied wordt uitgenodigd voor de wenszittingen. Het is de bedoeling dat u hier de wensen voor de toedeling aan de commissie kenbaar maakt. Het is handig om te weten wat de regels voor het Plan van Toedeling zijn. U kunt uw wensen hierop zoveel mogelijk aansluiten, zie Brochure wenszitting De Hilver.

3.4 Terinzagelegging van het voorstel Plan van Toedeling

Wat ligt er ter inzage

In het Plan van Toedeling staan voor ieder belanghebbende de rechten op onroerende zaken:

- Op **kaarten** is de ligging en de begrenzing van de toegedeelde kavels te zien.
- In het **toedelingsregister** staan de namen van de nieuwe eigenaren. De pachters die hun pachtovereenkomst bij de landinrichtingscommissie hebben laten registreren, kunnen hierop zien welke kavels in pacht zijn toegedeeld.
- Het **register van beperkte rechten** vermeldt welke erfdienstbaarheden blijven bestaan of worden gevestigd. Ook de rechten die verband houden met kabels, leidingen, monumentenwet en dergelijke staan hierin.
- Daarnaast is er het **hypotheekregister**, waarin de hypotheeken en beslagen zijn vermeld die op de nieuwe kavels rusten.

Het heeft geen zin om tijdens de terinzagelegging een discussie aan te gaan met één van de aanwezige commissieleden. Die discussie wordt gevoerd als u een bezwaar indient.

Wie krijgen een oproep?

De officiële kennisgevingen worden aangetekend verstuurd. Ze gaan naar:

- Iedereen die volgens de ruilverkavelingadministratie op de peildatum eigenaar of mede-eigenaar was van een perceel of een beperkt zakelijk recht ergens in het herverklavelingsblok.
- Iedereen die tijdig een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst aan de landinrichtingscommissie heeft aangeboden, ten tijde van de pachtregistratie

3.5 Bezwarenprocedure Plan van Toedeling

Zodra het Plan van Toedeling klaar is, ligt dit een maand ter inzage (2 april 2007 t/m 1 mei 2007). Als u bezwaar wilt maken tegen het Plan van Toedeling, ga dan eerst de volgende punten na:

1. Is de toedelingsituatie een verslechtering ten opzichte van de inbrengsituatie?
2. Heeft de commissie zich gehouden aan de regels voor het Plan van Toedeling?
3. Heeft de commissie rekening gehouden met de uitkomsten Eerste Schatting, met de Lijst van Rechthebbenden, met geregistreerde pacht en met het vastgestelde landinrichtingsplan?
4. En in hoeverre beantwoordt de toedeling aan uw wensen?

Als u één van bovenstaande vragen met 'nee' beantwoordt, dan kan bezwaar maken tegen de toedeling zin hebben. Het is vereist te vermelden tegen welk onderdeel van uw toedeling (kavelnummer) uw bezwaar is gericht. Het bezwaar moet voorzien zijn van een goede argumentatie. Regelmatig komt het echter voor dat een belanghebbende bezwaar maakt tegen het Plan van Toedeling, omdat hij of zij een hogere verwachting had van de nieuwe verkaveling. Als deze verwachting dan niet geheel uitkomt, maakt een belanghebbende soms bezwaar. Een dergelijk bezwaar kan worden afgewezen. Tijdelijke ingebruikgeving van gronden en uitvoering van werken valt buiten het Plan van Toedeling. Voor tijdelijk gebruik bestaat een aparte procedure.

Procedure

- ❑ Bezwaren uitsluitend schriftelijk indienen bij de landinrichtingscommissie De Hilver, Postbus 1180, 5004 BD Tilburg.
- ❑ Vermeld duidelijk uw naam en adres en ook het R-nummer. Het R-nummer vindt u op het u toegezonden toedelingsregister (linksboven: Rnr-E of Rnr-P)
- ❑ De termijn voor het indienen van bezwaren sluit op 15 mei.
- ❑ Als uw brief na deze datum binnen komt, kan de landinrichtingscommissie uw bezwaar niet meer in behandeling nemen.

Bezwarenbehandeling

Na afloop van de bezwarentermin worden alle tijdig ingediende bezwaren geïnventariseerd. De landinrichtingscommissie houdt een gesprek met iedereen die een bezwaar heeft ingediend (tenzij een bezwaarschrift schriftelijk kan worden afgehandeld). Leidt dit niet tot overeenstemming, dan neemt de rechter-commissaris de behandeling over. Als ook dit niet tot overstemming leidt, gaat de Arrondissementsrechtbank de zaak behandelen. De rechtbank behandelt tenslotte het bezwaar en neemt een beslissing, die bindend is voor alle partijen.

Het komt ook voor dat andere belanghebbenden in het bezwaar zijn betrokken, ook al hebben ze zelf geen bezwaar ingediend. Zij zijn dan betrokken in het bezwaar van een ander. Nadat alle bezwaren zijn afgehandeld, stelt de rechtbank het Plan van Toedeling vast.

3.6 Grond aan- en verkopen tussen peildatum en aktepassering Plan van Toedeling

Het kan zijn dat u overweegt een kavel uit de toedeling te kopen of te verkopen. Hiertegen bestaat uiteraard geen enkel bezwaar, maar koper en verkoper moeten wel met het volgende rekening houden:

1. Tot het moment dat de toedeling wordt geëffectueerd via de akte, is koper geen juridisch eigenaar van de toegedeelde grond. Een grondtransactie heeft daarom in feite betrekking op een recht op toedeling. Dit recht op toedeling ligt vast in het eigendom van de 'oude' kadastrale percelen en de bijbehorende schattingswaarden. In de koopakte moet daarom zo goed mogelijk staan om welk deel van de toedeling het gaat en welke 'oude' kadastrale inbreng ten grondslag ligt.
2. Zolang de bezwarenbehandeling duurt, kan de toedeling nog wijzigen. Bij de behandeling van de bezwaren wordt namelijk gekeken naar de rechtstoestand op de peildatum (1 juli 2006). Met de wensen van een nieuwe eigenaar kan dan ook geen rekening meer worden gehouden. De koper heeft als het ware de inbreng van de verkoper verworven, met alle daaraan verbonden rechten.
3. De gronden zullen aan het eind van de verkaveling (na het afsluiten van de lijst van geldelijke regelingen) worden belast met ruilverkavelingslasten. Op dit moment kan nog niet aangegeven worden hoe hoog die lasten zullen zijn. De lasten worden gekoppeld aan de toegedeelde grond van de eigenaar. Dit betekent dat wanneer een eigenaar een deel van zijn land verkoopt, hij ook een evenredig deel van de toekomstige lasten verkoopt.

Als iets niet duidelijk is of u wilt specifieke informatie, vraag dan uw notaris om advies. U kunt natuurlijk ook uw vraag neerleggen bij de commissie, tijdens het spreekuur.

4. Kavelovergang en aktepassering

Nadat het Plan van Toedeling is vastgesteld, kan de kavelovergang plaatsvinden. Als dat niet gebeurt vindt dit plaats bij de aktepassering. Dit betekent dat u vanaf dat moment op uw nieuwe kavels terecht kan. Formeel wordt u pas eigenaar van de kavels als de akte van toedeling ondertekend is.

Dit gebeurt nadat:

- ❑ Alle bezwaarschriften tegen het Plan van Toedeling zijn afgehandeld.
- ❑ Alle percelen een nieuw kadasternummer hebben.

De akte van toedeling wordt opgesteld en getekend door de notaris. Ook de rechter-commissaris, de voorzitter en de secretaris van de landinrichtingscommissie ondertekenen deze akte.

Pacht

- ❑ In het Plan van Toedeling is uitsluitend rekening gehouden met schriftelijke, door de Grondkamer goedgekeurde en bij de landinrichtingscommissie geregistreerde pachtvereenkomsten.
- ❑ Is de pachtverhouding gehandhaafd, dan moeten partijen zelf een nieuwe pachtvereenkomst opmaken, conform het Plan van Toedeling, en toezenden aan de Grondkamer. Van een gehandhaafde verhouding is sprake als pachter en verpachter voor en na de verkaveling dezelfde zijn. De voor de nieuwe overeenkomst benodigde gegevens worden na het vaststaan van het Plan van Toedeling naar partijen gezonden.

Jacht

Alle lopende contracten van jachthuur en -verhuur vervallen bij het passeren van de akte van toedeling. U dient zelf opnieuw de jachthuurcontracten af te sluiten.

Medewerking

De landinrichtingscommissie beseft dat in het komende jaar voor u ongemak zal ontstaan, als gevolg van de kavelovergang en de uit te voeren werken. De commissie en betrokken instanties zullen dan ook al het mogelijke doen om de kavelovergang zo soepel mogelijk te laten verlopen. Wij vragen om uw volledige medewerking en begrip.

4.1 Het uitzetten van kavelgrenzen

Voordat de kavelaanvaardingswerkzaamheden beginnen, zet het Kadaster de nieuwe kavelgrenzen uit. Dit gebeurt zonder nadere aankondiging aan de betrokken eigenaren. In of nabij uitgezette grenzen worden houten piketten geplaatst, waarop de namen van de aangrenzende eigenaren of pachters worden vermeld: de zogenaamde naampiketten. De naampiket komt aan de wegzijde.

De uit te zetten kavelgrenzen zijn in de volgende categorieën te verdelen:

- ❑ Geheel nieuwe grenzen, te onderscheiden in:
 - a) Grenzen waarop sloten worden gegraven (de 'natte grenzen').
 - b) Grenzen waarop géén sloten worden gegraven (de 'droge grenzen'). Hierbij worden, zoveel mogelijk op de hoekpunten, even onder maaiveldhoogte ijzeren buizen als grensmarkering geplaatst.
- ❑ Bestaande sloten, die als eigendomsgrens dienen, worden gehandhaafd. Een aantal wordt nog opgeschoond of verruimd.

Niet overal in het gebied kan het Kadaster gelijktijdig aanwezig zijn. De grenzen worden zoveel mogelijk kort voor de uitvoering van het kavelwerk uitgezet. Als u toch duidelijkheid wilt over de grens voor het uitvoeren van landbouwkundige bewerkingen vóórdat het Kadaster de grens heeft uitgezet, kunt u samen met uw buurman een voorlopige grens afspreken. Met behulp van de gegevens van het Plan van Toedeling kunt u samen, de globale grens bepalen en afpassen in het veld. Het staat u vrij om ander afpalingsmateriaal te gebruiken. Het spreekt voor zich dat de kosten hiervan voor eigen rekening komen. De commissie kan hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid dragen.

4.2 De uitvoering van kavelaanvaardingswerken

Bij de terinzagelegging van het Plan van Toedeling zijn ook kaarten aanwezig, met daarop aangegeven de voorgenomen kavelaanvaardingswerken. Deze kavelaanvaardingswerken zijn de werken die in opdracht van de landinrichtingscommissie worden uitgevoerd, om uw toedeling qua inrichting gelijkwaardig te maken aan uw inbreng. Er wordt gekeken naar grootte, vorm, maaiveldligging, ontsluiting en detailontwatering.

Grondgebruikers die goed ingerichte kavels kwijtraken en minder goed ingerichte kavels terug krijgen, hebben dus recht op de uitvoering van kavelaanvaardingswerken.

Het plan van het kavelaanvaardingswerk hangt daarom zeer nauw samen met het Plan van Toedeling. Op gronden die niet worden geruild, bijvoorbeeld huiskavels, worden ook geen kavelaanvaardingswerken uitgevoerd.

Het kavelaanvaardingswerk kan op verschillende manieren worden uitgevoerd. In Landinrichtingsproject De Hilver is gekozen voor gedeeltelijke afkoop.

Gedeeltelijke afkoop

De uitvoering zal gedeeltelijk worden overgelaten aan de eigenaren en pachters zelf. Zij ontvangen hiervoor een afkoopsom, berekend op basis van normbedragen. Zij kunnen met dit geld het werk zelf uitvoeren of dit door loonwerkers uit de streek laten doen. Het betreft immers de toestand van hun eigen percelen. De benodigde vergunningen en ontheffingen worden door de commissie aangevraagd. Binnen de vergunningperiode kan de eigenaar of pachter zelf het tijdstip en de fasering van de uitvoering bepalen. Voor het werk gelden wel de randvoorwaarden die gesteld worden door de vergunningverlenende instanties (gemeenten, waterschap, provincie).

De commissie zal een deel van de kavelaanvaardingswerken zoals het graven van sloten en het aanvullen van laagtes, zelf laten uitvoeren. Ook voert de commissie het werk uit waarvoor geen akkoord over de afkoop is. De afkoop is dus op vrijwillige basis.

Algemene bepalingen

Kavelovergang

- ❑ De juridisch eigendomsoverdracht van de kavels vindt (definitief) plaats bij het passeren van de akte van toedeling.
- ❑ De afgaande en opkomende eigenaren dienen onderling een regeling te treffen inzake de eventuele verrekening van daarop voorkomende onroerende zaken (zoals schuurtjes, houtopstanden, beregeningsbronnen en dergelijke). Waar partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, zal de landinrichtingscommissie bemiddelen, na schriftelijke opgave door de betreffende eigenaren gebruikers. Dit komt dan als verrekenpost bij de Lijst der Geldelijke Regelingen.
- ❑ De oude eigenaren dienen alle op de ingebrachte kavel aanwezige afrasteringen, hekken, drinkbakken, drinkpulsen en overige roerende zaken te verwijderen. Afwijking van deze regel is mogelijk als tussen de opkomende en afgaande eigenaar overeenstemming bestaat inzake overname.

Kavelindeling

- ❑ De toegedeelde kavels, voor zover niet door bestaande scheidingen of sloten begrensd, worden bij de kavelovergang (maar uiterlijk na het vaststaan van het Plan van Toedeling) op het terrein uitgezet, afgepaald en zo nodig aangewezen. In principe worden alleen nieuwe grenzen uitgezet. Het Plan van Toedeling staat vast, als over alle bezwaren is beslist. De kavelgrenzen, ontstaan ten gevolge van hypothecaire inschrijvingen, worden niet op het terrein aangegeven.
- ❑ Bij bestaande en nog te graven kavelsloten is het midden van de sloot de eigendomsgrens. Enkele uitzonderingen hierop zijn bij belanghebbenden bekend.
- ❑ Waar in opdracht van de landinrichtingscommissie op een kavelgrens een afrastering is geplaatst, is deze afrastering gemeenschappelijk eigendom en komt het onderhoud ten laste van de gezamenlijke eigenaren/gebruikers van de aangrenzende kavels. Uitzonderd zijn de afrasteringen langs de openbare wegen, waterlopen en beplantingen toe te delen aan instanties. Deze behoren geheel in eigendom aan (en zijn in onderhoud bij) de aanliggende eigenaren/gebruikers.

- Bij waterschapssloten wordt de eigendomsgrens meestal gevormd door de insteek van de waterloop of de grens van het onderhoudspad.

4.3 Toestemming voor uitvoering van werken

Investeringen in land en gebouwen

Als u van plan bent de komende jaren investeringen te doen, is het nodig toestemming voor het uitvoeren te vragen aan de landinrichtingscommissie (art. 70 en 71 van de Landinrichtingswet). Overleg met de commissie is nodig om te voorkomen dat u de komende jaren investeringen doet, die mogelijk door uitvoering van het plan verloren zullen gaan of de uitvoering van het landinrichtingsplan belemmeren. Denk hierbij aan het bouwen van schuren of huizen, het aanplanten van boomgaarden, plaatsing van drainage, uitvoering van egalisatiewerkzaamheden, enzovoort.

Waardevermeerdering

Verder is het belangrijk goedkeuring voor werken te vragen die (kunnen) leiden tot waardeveranderingen. Investeringen die u doet, betekenen vaak een waardevermeerdering. Goedkeuring door de commissie van deze waardevermeerdering (in het kader van artikel 71) houdt een erkenning in van de meerwaarde. Zonder goedkeuring is de commissie niet verplicht om bij eventuele uitruil de meerwaarde te compenseren of te verrekenen.

De aanvragen kunt u schriftelijk indienen bij het secretariaat van de landinrichtingscommissie. Als u niet zeker weet of u voor de uitvoering van een bepaald werk toestemming nodig heeft, dan doet u er verstandig aan dit even na te vragen bij de medewerkers van het secretariaat.

5. Tweede Schatting en Lijst der Geldelijke Regelingen

Nu de nieuwe indeling van de kavels in het Plan van Toedeling een feit is, volgt het laatste procedure-onderdeel van de ruilverkaveling: de Lijst der Geldelijke Regelingen. Hierbij wordt de eindafrekening opgemaakt. De kosten worden voor het grootste deel gesubsidieerd. De belanghebbenden moeten het ongesubsidieerde deel betalen. De kostenverdeling vindt plaats zoals in de landinrichtingswet in artikel 223 staat aangegeven: "De kosten worden omgeslagen over de kavels naar **de mate van het nut** dat de landinrichting voor de eigenaar heeft gehad."

Met andere woorden:

Wie het meest van de ruilverkaveling heeft geprofiteerd, moet ook het meest betalen. En wie weinig of geen nut van de ruilverkaveling heeft gehad, hoeft meestal ook weinig of niets te betalen.

De schatters, die vaak ook betrokken zijn geweest bij de Eerste Schatting, hebben daarvoor spelregels opgesteld. Deze spelregels zijn vastgelegd in de door de minister goedgekeurde nadere regels voor de Tweede Schatting. Op basis hiervan wordt de Tweede Schatting uitgevoerd. Daarna wordt de Lijst der Geldelijke Regelingen opgesteld.

5.1 Tweede Schatting

In tegenstelling tot wat deze benaming doet vermoeden, is de Tweede Schatting geen herhaling van de Eerste Schatting. De Tweede Schatting is de methode om te komen tot een verdeling van de kosten, naar de mate van "**het nut**". Het nut wordt bepaald naar de mate van de verbeteringen, bijvoorbeeld in productieomstandigheden.

Proces-verbaal van aanwijzingen

De Tweede Schatting wordt uitgevoerd op basis van een proces-verbaal van aanwijzingen als bedoeld in artikel 210 van de Landinrichtingswet. Het proces-verbaal beschrijft hoe het nut moet worden vastgesteld. Zij geeft aan hoe een bepaalde verbetering gewaardeerd moet worden en wat hiervan de financiële consequentie moet zijn. De schatters beoordelen aan de hand van het proces-verbaal van aanwijzingen het nut voor iedere eigenaar van de verkaveling.

De inhoud van het proces-verbaal is te splitsen in een drietal onderdelen, te weten:

- De bepaling van het nut.
- De herschatting van gronden.
- De bepaling van de verrekenposten.

In de volgende paragrafen staat een toelichting op deze onderdelen.

Nutsfactoren

Wat de bijdrage is van de gezamenlijke eigenaren in de kosten van de landinrichting, is vrij eenvoudig te berekenen. Minder gemakkelijk is het bepalen van de bijdrage van elke afzonderlijke eigenaar. Dit is afhankelijk van het nut dat hij of zij van de nieuwe verkaveling heeft. Daarbij wordt de nieuwe situatie op verschillende punten vergeleken met de oude situatie. Zoals:

- Zijn er kavels samengevoegd?
- Is de vorm van de kavels verbeterd?
- Is de afstand van de boerderij naar de kavels verkort?
- Zijn de kavels nu beter bereikbaar?
- Is de oppervlakte van de huiskavels toegenomen?

Dit alles wordt bij de Tweede Schatting bekeken. De Tweede Schatting vindt ook plaats aan de hand van spelregels, die door de landinrichtingscommissie worden opgesteld in een proces-verbaal van aanwijzingen. De spelregels geven aan hoe een bepaalde verbetering gewaardeerd moet worden en

wat hiervan de financiële consequentie moet zijn. De schatters beoordelen aan de hand van het proces-verbaal van aanwijzingen het nut wat iedere eigenaar van de verkaveling heeft gehad.

Herschating van gronden

Door uitvoering van de kavelinrichtingswerk kan een verandering van het bodemprofiel of een wijziging in de bestemming van de grond zijn ontstaan. Alleen in die gevallen is herschatting van gronden toegepast. Deze herwaardering verloopt op dezelfde wijze als bij de Eerste Schatting. De door deze herwaardering geconstateerde waardeveranderingen worden verrekend met de nieuwe eigenaar.

Herschating van waterlopen

Sloten en gedempte A-waterlopen die bij de Eerste Schatting op € 0,- waren geschat, zijn bij de Tweede Schatting herschat als aangrenzende grond, als ze het openbare karakter hebben verloren.

Herschating van vervallen (kennelijk) openbare wegen

Bij de Eerste Schatting zijn openbare wegen op € 0,- geschat. Zijn deze wegen in cultuur gebracht, dan zijn deze herschat als in de klassen van cultuurgrond. Zijn de vervallen openbare wegen niet in cultuur gebracht, dan zijn de waarde herschat (op een nader te bepalen bedrag per hectare). Op de waardeverandering wordt dezelfde vermenigvuldigingsfactor toegepast als bij de verrekening van de over- en onderbedeling. Deze vermenigvuldiging vindt plaats om de ruilwaarde van de gronden aan te passen aan de agrarische verkeerswaarde ten tijde van de terinzagelegging van het Plan van Toedeling.

Over - en onderbedelingen

In het Plan van Toedeling is al aangegeven in hoeverre er van over- of onderbedeling sprake is. Deze over- of onderbedeling wordt bepaald in geld en niet in oppervlakte grond. De betreffende bedragen maken dan onderdeel uit van de Lijst der Geldelijke Regelingen. Overigens kan het zijn dat bepaalde gronden (ten opzichte van de Eerste Schatting) een eerste waarde hebben, doordat er cultuurtechnische verbeteringen van het bodemprofiel hebben plaatsgevonden. Deze opwaardering leidt dan tot een overbedeling, anders dan die al in het Plan van Toedeling staat. Deze opwaardering vindt plaats bij de Tweede Schatting en wordt ook bepaald door de schatters die de Eerste Schatting en de bepaling van de nutsfactoren hebben uitgevoerd.

Verrekenposten

De verrekenposten betreffen zaken die de gebruiksmogelijkheid van een kavel beïnvloeden. Deze verrekenposten worden niet gewaardeerd als nutsfactor bij de Tweede Schatting en zijn ook niet bij de Eerste Schatting beoordeeld. De afgaande en opkomende eigenaar vereffenen onderling de verrekenposten. In incidentele gevallen vindt verrekening met de commissie plaats.

Verrekenposten zijn bijvoorbeeld:

- Drainage;
- Uitzonderlijk lage bemestingstoestanden;
- Vlakligging;
- Extreme bodemziekten;
- Ondergrondse leidingen;
- Gerioleerde waterlopen en of sloten;
- Drinkwatervoorzieningen;
- Opslagplaatsen of bietendammen;
- Obstakels;
- Extreme schaduw- en/of wortelschade;
- Extreme onkruidverontreiniging;
- Verontreinigde grond;

5.2 De Lijst der Geldelijke Regelingen

De resultaten van de berekening van het nut, de herschattingen en de verrekenposten staan in de Lijst der Geldelijke Regelingen. Deze lijst bevat voor elke eigenaar een volledig overzicht van de landinrichtingskosten. Elke eigenaar krijgt een kopie van deze lijst, met de kennisgeving van de terinzagelegging.

Bij het opmaken van de Lijst der Geldelijke Regelingen geldt de rechtstoestand op de peildatum als uitgangspunt. Bij grondoverdracht ná de peildatum gaat een evenredig gedeelte van de kosten over naar de nieuwe eigenaar.

Een voorbeeld: Partij A verkoopt drie hectare van zijn totale bezit van negen hectare aan partij B. Partij B krijgt dan $\frac{3}{9}$ deel van de totale kosten van partij A.

Dezelfde regel is van toepassing nadat de ruilverkaveling is afgesloten. Op deze regel kan in het kader van de ruilverkaveling een uitzondering worden gemaakt, als de betrokken partijen in onderling overleg een andere verdeling wensen. Zij dienen de landinrichtingscommissie hierover in een gezamenlijke verklaring **SCHRIFTELIJK** te informeren. Ook als in de notariële akte al afspraken over de lastenverdeling zijn gemaakt, moet de landinrichtingscommissie hierover **OPNIEUW SCHRIFTELIJK** worden geïnformeerd. Als uiterste termijn hiervoor geldt de periode waarbinnen de bezwaren tegen de Lijst der Geldelijke Regelingen kunnen worden ingediend. De landinrichtingscommissie beoordeelt per geval of aan het verzoek kan worden voldaan.

Volgens het proces-verbaal van aanwijzingen komen bepaalde posten voor verrekening in aanmerking. Als u vindt dat er nog andere verrekeningen nodig zijn, dient u bezwaar te maken tegen het niet opnemen van deze posten in de Lijst der Geldelijke Regelingen.

Iedere belanghebbende kan bij de landinrichtingscommissie schriftelijk bezwaren indienen tegen de Lijst der Geldelijke Regelingen.

5.3 Terinzagelegging Lijst der Geldelijke Regelingen

Om bij een eventueel bezoek aan de terinzagelegging de wachttijden zoveel mogelijk te beperken, wordt u verzocht om zich zoveel mogelijk te houden aan het oproepschema. Dit schema zendt het Kadaster u toe, samen met de overige stukken.

Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een algemene voorlichting over de Lijst der Geldelijke Regelingen gegeven.

Als u na het lezen van de hiervoor gegeven toelichting nog algemene vragen heeft, kunt u deze stellen op deze voorlichtingsbijeenkomsten. De beantwoording van de vragen op deze bijeenkomsten zal steeds een algemeen karakter hebben.

Vragen van persoonlijke aard kunt u stellen op de terinzagelegging zelf. De daar aanwezige medewerkers van het Kadaster kunnen u dan uitleg geven over de u toegezonden stukken.

5.4 Procedure Lijst der Geldelijke Regelingen

Nadat de Tweede Schatting heeft plaatsgevonden en de Lijst der Geldelijke Regelingen is opgesteld, wordt deze een maand ter inzage gelegd. Tegen de Lijst der Geldelijke Regelingen kan bezwaar worden ingediend tot veertien dagen na de laatste dag van de terinzagelegging bij de landinrichtingscommissie. Nadat de rechtbank uiteindelijk de Lijst der Geldelijke Regelingen heeft vastgesteld, moeten de eigenaren het daaropvolgende jaar landinrichtingsrente betalen. De landinrichtingsrente bedraagt 6 % (rente en aflossing). Deze rente wordt geïnd door de Dienst der Belastingen en wordt over een periode van 26 jaar worden afgelost. Voor het eerst zal dit plaats vinden in het jaar volgend op het jaar nadat alle bezwaren zijn afgehandeld en de lijst door de Arrondissementsrechtbank is gesloten.

U kunt de **definitieve** ruilverkavelingskosten ook contant betalen. Wanneer u van plan bent dit te doen, dient u dit **schriftelijk** te melden aan de landinrichtingscommissie, onder vermelding van 'contante betaling'. Hiervoor ontvangt u een declaratie.