



De notaris als regisseur van het hele kavelruilproces

'Kavelruil kan een heel eenvoudige manier zijn om de woningmarkt op gang te brengen'

VASN

De notaris kan een belangrijke rol spelen bij de totstandkoming van een kavelruil. Zeker als hij in een vroeg stadium wordt ingeschakeld. Reden voor de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN) om de toegevoegde waarde van de notaris bij een kavelruil dit jaar extra te benadrukken.

We willen laten zien wat de toegevoegde waarde van de notaris is bij een kavelruil. Het bestuur van de VASN heeft een informatiekaart gemaakt die leden in hun folderrek kunnen zetten. Er is een nemo geschreven die als geheugensteun dient bij de belangrijkste vragen en er is een media-campagne opgezet', zegt Ans Post, notaris in Winterswijk en bestuurslid van de VASN. Post krijgt bij het promoten van de kavelruil steun van agrarisch jurist en voormalig kandidaat-notaris Jeroen Rheinfeld. Hij promoveerde op de rechtsfiguur kavelruil en deelt zijn expertise onder meer met het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). 'De notaris onderkent nog onvoldoende dat hij een essentiële rol kan spelen. Hij kan een regisseur zijn van het hele proces. Meer dan alleen maar de uitvoerder aan de achterzijde.' Post sluit zich daar graag

bij aan: 'Tijdige inschakeling van de notaris met betrekking tot de haalbaarheid en opzet van een ruilplan kan voordelen opleveren. De notaris kan inschatten welke bestaande rechten moeten worden overgenomen en hoe de overgang van hypotheek tijdig kan worden geregeld.'

FISCALE VRIJSTELLING

Vrijstelling van overdrachtsbelasting betekent in dit geval dat er geen beperkende termijn of beperkende voorwaarden aan de vrijstelling kleven. Post: 'Uiteraard moet de ruil wel voldoen aan de eisen en voorwaarden van de Wet en het Besluit inrichting landelijk gebied (WILG). Maar juist daar kan de notaris zijn toegevoegde waarde laten zien en zijn expertise inzetten om aan te geven hoe aan de voorwaarden van de WILG kan worden voldaan.' Rheinfeld noemt de fiscale vrijstelling op dit moment veelal de hoofdreden waarom notarissen tot kavelruil overgaan. Toch moet er niet te pas en te onpas gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid. 'We moeten op zoek naar een nieuw evenwicht binnen de wettelijke kaders. Dat evenwicht zal naar mijn mening eerder moeten worden

gezocht in het fiscale gedeelte van de kavelruil dan in de civielrechtelijke regeling.' Een manier om oneigenlijk gebruik van de kavelruil – en daarmee ook van de fiscale vrijstelling – uit te bannen, is de invoering van een bezitstermijn. 'Krijg je een kavel in bezit, dan moet je het minimaal een x aantal jaren in bezit houden. Op die manier probeer je bestendigheid aan het systeem te geven.'

STEDELIJKE KAVELRUIL

Er zijn meer ontwikkelingen die de interesse in kavelruil van notarissen zou moeten aanwakkeren. Rheinfeld: 'In mijn proefschrift stel ik dat kavelruil ook in stedelijk gebied kan worden toegepast. Bijvoorbeeld tegen de leegstand van kantoren. Waarom, zoals aanvankelijk de gedachte was, enkel de dwingende methode van stedelijke herverkaveling gebruiken? Kavelruil is per definitie vrijwillig en kan een heel eenvoudige manier zijn om de woningmarkt op gang te brengen. Het ministerie van I&M pakt deze gedachte op en werkt momenteel aan een wetsvoorstel voor stedelijke kavelruil.' Volgens Post zal de notaris nauw moeten samenwerken met andere instanties om te profiteren van kavelruil. 'Het Kadaster heeft na het opheffen van de Dienst Landelijk Gebied een kenniscentrum voor verkaveling opgezet. Tot grote spijt van de VASN is het notariaat daar nog niet bij betrokken, terwijl kennisdeling zo belangrijk is. Ook zouden we graag meepraten bij de provincies, om bijvoorbeeld te onderzoeken hoe we interprovinciale kavelruilen gesubsidieerd kunnen krijgen.'

De kavelruil is eind 2014 door Alterra en het Instituut voor Agrarisch Recht geëvalueerd. De overheid beslist nu welke zaken worden meegenomen in een nieuwe wettelijke regeling, binnen de kaders van de Omgevingswet. De VASN en Rheinfeld zijn betrokken bij dit proces: 'We volgen de laatste ontwikkelingen op de voet en als pleitbezorger van het notariaat zetten we in op een juridisch goed doordacht en praktisch breed inzetbaar kavelruilinstrument.' ■