



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 9



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Het voorjaar is op komst. Alles begint weer te bloeien en groeien. Voor Metafoor Vastgoed staat deze periode in het teken van het adviseurschap. Hoe kunnen we onze expertise en ervaring als adviesbureau maximaal inzetten om onze opdrachtgever echt verder te helpen. Hoe kunnen we samen succesvol zijn. Dat alles begint met kennis delen via onze adviseurs op vastgoedonderwerpen waar onze expertise en ervaring zit.

In deze nieuwsbrief lees je de volgende artikelen:

1. De adviseur van Metafoor Vastgoed
2. Het kadaster: toen en nu (deel 1)
3. Kavelruil en de Omgevingswet: mogelijkheden en belemmeringen
4. Actualiteiten: interessante ontwikkelingen van het afgelopen kwartaal

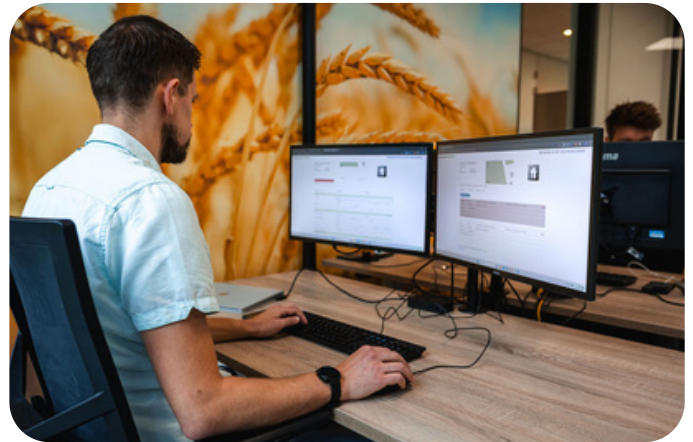
We wensen jullie veel leesplezier toe!



Peter Broer, Directeur

De adviseur van Metafoor Vastgoed

De nieuwsbrieven van Metafoor Vastgoed staan altijd vol met artikelen over de inhoud van ons vakgebied: vastgoed en grondzaken. Al deze artikelen worden geschreven door de adviseurs van Metafoor Vastgoed zelf. Maar wie zitten er eigenlijk achter deze artikelen? In dit artikel vertellen we je meer over de adviseur van Metafoor. Hoe zorgen zij dat ze de opdrachtgever echt verder helpen en hoe gaat dat er achter de schermen aan toe?



Wat betekent het om een adviseur te zijn?

Ons team van adviseurs bestaat uit ongeveer 40 (technische) vastgoedadviseurs, privaatrechtjuristen en rentmeesters. Onze adviseurs houden zich met veel verschillende zaken bezig. Ze worden ingezet bij opdrachtgevers omdat er behoefte is aan expertise of capaciteit. Jij kent onze adviseurs wellicht als één van de externe collega's die de organisatie een periode ondersteunde, als tijdelijke vervanging van een interne collega die met zwangerschapsverlof ging bijvoorbeeld. Of de externe adviseur die zich bezighield met een adviesopdracht, zoals een verjaringszaak, het op orde brengen van de vastgoedportefeuille, het opstellen van een routekaart verduurzaming of een beleidsvraagstuk. Achter deze adviseur schuilt meer dan je misschien zou denken. De adviseurs van Metafoor zijn gespecialiseerd in vastgoed en grondzaken. Zij hebben veelal een afgeronde opleiding op het gebied van rechten, vastgoedkunde, bouwkunde of rentmeesterschap. Ze hebben ervaring opgedaan bij bijvoorbeeld overheden, in de makelaardij, de advocatuur of in het notariaat. Deze kennis en ervaring zetten onze adviseurs in om onze klanten, de (semi)overheid, te adviseren, daar waar kennis en/of capaciteit ontbreekt. Dit doen zij door tijdelijk mee te draaien op de afdeling van verschillende (semi) overheidsorganisaties, of door adviesklussen op te pakken via onze Adviesdesk. De adviseurs luisteren naar de klant en hebben een breed zichtveld in het werk, maar kunnen als externe adviseur wel kritisch zijn met een duidelijk advies.

Hoe houdt een adviseur zijn kennis up-to-date?

Onze adviseurs, van junior tot senior, hebben een bepaalde basiskennis vanuit opleiding en ervaring. Naast het advieswerk, is kennisdeling een essentieel onderdeel van het werk van onze adviseurs. Zij delen de kennis die zij in de praktijk opdoen, door deze kennis door te geven én in te zetten bij de volgende opdrachtgever, maar ook door samen te werken en te sparren met eigen collega's en mensen uit hun netwerk. Dit doen zij door cursus te geven, tools en modellen te ontwikkelen, door evenementen zoals het Legal Connect Event of een Lunch and Learn te organiseren én door deel te nemen aan externe evenementen van kennispartners. Daarnaast delen ze deze kennis door artikelen te schrijven voor de nieuwsbrief, onze kwartaalupdates op te stellen en de kennisbank op de website te vullen. De adviseurs zijn waar mogelijk lid van waardevolle netwerken of registers. Denk hierbij aan de VVJ, het NRVT of NVR, maar ook aan het netwerk van Bouwstenen. Uiteraard wordt er bijgeschoold waar nodig.

Wat onderscheidt de adviseur van Metafoor?

Er zijn veel adviseurs binnen ons vakgebied. Toch werken wij op een manier die écht anders is. Onze adviseurs werken als team. Ze helpen elkaar. Ze delen kennis en vieren samen successen. Niet voor niets zeggen wij: gedeelde kennis, samen succesvol.

Daarnaast begrijpen onze adviseurs de uitdagingen binnen (semi)overheden. Ze hebben in veel verschillende organisaties mee mogen kijken. Hierdoor weten zij hoe het er in de praktijk aan toe gaat. Soms zit je vast in je eigen werkwijze. Onze adviseurs brengen dan nieuwe inzichten en frisse ideeën. Ze vertellen hoe andere organisaties het doen. Wat werkt. Wat niet werkt. Dat helpt om met een bredere blik te kijken en tot een beter resultaat te komen.

Onze adviseurs combineren een externe positie met een interne blik. Zij weten hoe politiek-bestuurlijke verhoudingen werken. Tegelijkertijd voelen zij die bestuurlijke druk zelf niet. Hierdoor kunnen zij onafhankelijk en objectief adviseren. Dat zie je terug in hun aanpak.



Onze adviseurs leveren geen dikke rapporten vol theorie op. Ze schrijven heldere, praktische en bruikbare adviezen. Oplossingen die passen binnen de regels en direct toepasbaar zijn. Altijd met oog voor wat er wél kan.

Onze opdrachtgevers herkennen dat.

"Wij zijn zeer tevreden over de inzet van Metafoor. De adviseurs bereiden dossiers goed voor en geven prima adviezen. Ze werken flexibel, zijn communicatief vaardig en makkelijk aanspreekbaar. Daarnaast gaan ze altijd constructief te werk." – Gemeente Nijmegen

Ook stappen onze adviseurs snel in. Wanneer er tijdelijk extra capaciteit nodig is, staan zij klaar. Ze pakken het werk direct op en maken zich de organisatie snel eigen.

"Het direct hands-on oppakken van dossiers en het zich snel eigen maken van de werkomgeving typeerde deze adviseurs. De ervaring uit de markt die zij meenamen, was verfrissend." – Gemeente Westerwolde

Onze adviseurs zijn er om te helpen. Maar ook om te ontzorgen.

"De adviseurs van Metafoor hebben kennis van zaken en staan klaar om te helpen en te ontlasten. De samenwerking verloopt altijd prettig." – Gemeente Goeree-Overflakkee

Bovendien kijken ze met je mee. Ze zorgen dat afspraken kloppen. Ze helpen je om de juiste keuzes te maken. Dat geeft rust en vertrouwen.

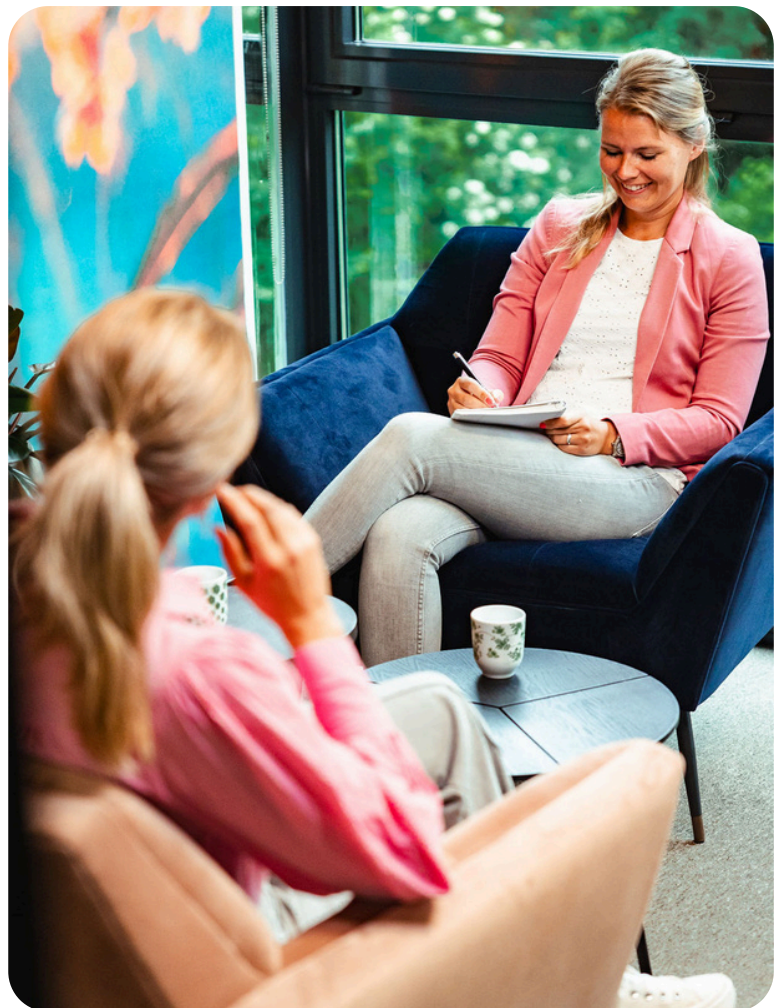
"Ik vind het plezierig dat iemand anders het contract maakt en dat diegene over mijn schouder meekijkt of ik de juiste afspraken maak. Het gaat mij dus niet alleen om het ontlasten, maar ook echt om de kwaliteit." – Gemeente Heerenveen

Waarom werken onze adviseurs bij Metafoor?

Onze adviseurs werken graag bij Metafoor. Niet alleen vanwege het vakinhoudelijke werk, maar ook door het sterke teamgevoel.

Dat teamgevoel ontstaat niet vanzelf. Wij investeren daarin. Zo werken onze adviseurs minimaal twee keer per maand samen op ons hoofdkantoor in Dronten. Tijdens deze dagen bespreken zij praktijkervaringen, delen zij kennis en behandelen zij lastige vraagstukken met elkaar. Er is ruimte om te sparren en om samen oplossingen te bedenken.

Daarnaast is er elke maand een overleg met het hele team. De ene maand inhoudelijk, de andere maand gericht op samenwerking, vitaliteit en teambuilding. We sluiten deze bijeenkomsten af met een borrel en etentje. Even geen werk. Wel verbinding.



Eén adviseur. Een heel team erachter

In dit artikel heb je kunnen lezen wie onze adviseurs zijn. Wat hen drijft. Hoe zij werken. En vooral hoe zij jou verder helpen.

Onze adviseurs brengen kennis, ervaring en frisse ideeën mee. Ze kennen de praktijk en begrijpen de uitdagingen binnen vastgoed en grondzaken. Maar ze doen het niet alleen.

Achter iedere adviseur staat een team van ruim 40 collega's. Ze delen kennis, sparren met elkaar en blijven zich ontwikkelen. Die kracht merk jij als opdrachtgever.

Of het nu gaat om tijdelijke ondersteuning, een complexe casus of een concreet advies. Onze adviseurs helpen je verder. Altijd met praktische oplossingen die werken.

Daar kun je op rekenen. Iedere dag opnieuw.



Deirdre Swiers, Jurist



Loraine van Huenestein, Recruiter



Kavelruil en de Omgevingswet: mogelijkheden en belemmeringen



Kavelruil is een vorm van gebiedsinrichting waarbij minimaal 3 partijen vrijwillig hun onroerende zaken ruilen. Kavelruil kan helpen bij het realiseren van een efficiëntere en duurzamere verdeling van gronden. In een kavelruilovereenkomst leggen de partijen de nieuwe verdeling van onroerende zaken vast. Dit artikel bespreekt de belangrijkste juridische aspecten van kavelruil, de stappen in het proces, en hoe de Omgevingswet nieuwe mogelijkheden biedt, terwijl we ook aandacht besteden aan de uitdagingen en belemmeringen die kunnen optreden.[1]

Wat is kavelruil?

Zoals hierboven beschreven is kavelruil een vorm van gebiedsinrichting waarbij minimaal drie eigenaren vrijwillig hun eigendommen met elkaar ruilen. Het proces wordt vaak gebruikt om de landbouwstructuur te verbeteren, natuur- en recreatiedoelen te realiseren, of stedelijke gebieden efficiënter in te richten. Kavelruil biedt voordelen zoals een betere indeling van gronden. Daarnaast biedt het ook voordelen ten opzichte van traditionele aan- en verkooptransacties. Dit wordt hieronder verder besproken.

Vrijwillige basis

Deelname aan een kavelruilproces is vrijwillig. Dit onderscheidt het van instrumenten zoals onteigening of verplichte herverkaveling. Eigenaren, hypotheekhouders, en zakelijke gerechtigden moeten instemmen met de afspraken in de kavelruilovereenkomst. Deze vrijwillige basis zorgt voor flexibiliteit en samenwerking tussen partijen.

Toepassingsgebieden

Kavelruil kan worden toegepast in zowel landelijke gebieden als stedelijke gebieden.

Landelijke gebieden: Dit is een snel en eenvoudig alternatief voor herverkaveling.[2] Agrarische ondernemers kunnen hiermee hun bedrijfsomstandigheden verbeteren, bijvoorbeeld door kavels samen te voegen voor betere bereikbaarheid. Ook kan kavelruil bijdragen aan natuur-, waterbeheer en recreatiedoelen.

Stedelijke gebieden: Nieuw onder de Omgevingswet is dat kavelruil ook in stedelijk gebied mogelijk is. Dit helpt bijvoorbeeld bij het oplossen van eigendomsversnippering als daarmee het realiseren van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen makkelijker wordt, bij herstructurering van verouderde gebieden en bij het voorkomen van leegstand. Toepassingen zijn bijvoorbeeld:

- Wijziging van perceelgrenzen bij nieuwbouw.
- Samenvoegen van percelen voor herontwikkeling van bedrijventerreinen.
- Ruilen van eigendommen tussen stedelijk en landelijk gebied om leegstand van agrarische bebouwing te voorkomen.

Juridische basis en aspecten

Afdeling 12.6 van de Omgevingswet regelt de juridische aspecten van kavelruil. De eigendomsoverdracht vindt plaats via een door de notaris opgestelde kavelruilakte, die wordt ingeschreven in het Kadaster. De voorwaarden voor kavelruil in het landelijk gebied (artikel 12.47 Omgevingswet) zijn:

1. Minimaal drie eigenaren brengen onroerende zaken in;
2. Minimaal twee eigenaren krijgen onroerende zaken toebedeeld;
3. De kavelruil moet voldoen aan de nadere voorwaarden uit artikel 12.47.

De nadere voorwaarden voor landelijke kavelruil volgens artikel 12.47 Omgevingswet zijn dat kavelruil geen betrekking mag hebben op kavels die: a) deel uitmaken van een aaneengesloten samenstel van percelen bestemd voor wonen, recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid of stedelijk groen, b) worden gebruikt voor ontgronding, tenzij deze na ontgronding geschikt worden voor landbouw, natuur of kleinschalige recreatie.

Er zijn ook fiscale aspecten verbonden aan kavelruil. Bij kavelruil in het landelijk gebied kan vrijstelling van overdrachtsbelasting gelden, mits het bijdraagt aan de verbetering van het landelijk gebied.[3]

Voordelen ten opzichte van traditionele aan- en verkooptransacties

Waarom zou je kiezen voor kavelruil in plaats van losse verkoop- en aankooptransacties? Er zijn meerdere voordelen, zowel financieel als praktisch. Ten eerste biedt kavelruil fiscale voordelen. Dit wordt later in dit artikel nader besproken. Ten tweede kan bij een kavelruil een bestaande hypotheek op ingebrachte onroerende zaken 'meeverhuizen' naar de nieuw verkregen eigendommen. Dit voorkomt dat een nieuwe hypotheekakte moet worden opgesteld, wat tijd en notariskosten bespaart. Voor veel ondernemers en particulieren is dit een aantrekkelijk voordeel, omdat het administratieve lasten en extra financieringskosten voorkomt. Ten derde helpt kavelruil bij het samenvoegen van versnipperde percelen, waardoor de landbouwstructuur wordt verbeterd. Grotere en logischer ingedeelde percelen zorgen voor lagere kosten, hogere productiviteit en verbeterde bereikbaarheid. Dit zijn slechts enkele van de voordelen die kavelruil te bieden heeft. Naast deze financiële en praktische voordelen zijn er nog tal van andere voordelen, zoals de mogelijkheden voor natuurontwikkeling, infrastructuurverbetering en ruimtelijke ordening. Hoewel deze lijst niet uitputtend is, laat het wel zien dat kavelruil een aantrekkelijk en veelzijdig instrument is voor zowel particulieren als bedrijven die hun grondpositie willen optimaliseren.

Stappen bij kavelruil

Het kavelruilproces (vrijwillige kavelruil) bestaat uit zeven stappen. [4]

1. Initiatief

Het proces start met een initiatief vanuit bijvoorbeeld een provincie, waterschap, gemeente of een particuliere grondeigenaar. De initiatiefnemer brengt de eerste belanghebbenden in kaart en onderzoekt of er voldoende motivatie is om een kavelruilproject te starten. Dit gebeurt doorgaans door:

- Het opstellen van een projectplan.
- Voorlichtingsbijeenkomsten voor grondeigenaren.
- Inventarisatie van potentiële deelnemers en betrokken gronden.

2. Verkenning

Het doel is te onderzoeken of er voldoende belangstelling is onder grondeigenaren om de kavelruil te realiseren. Dit onderzoek kan bijvoorbeeld plaatsvinden via persoonlijke gesprekken en een gezamenlijke (informatieve) bijeenkomst. Daarnaast kan een verkavelingsanalyse in het gebied worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de potentiële voordelen van het ruilen van percelen. Aan het einde van deze verkennende fase moet duidelijk zijn welke eigenaren bereid zijn mee te werken aan de kavelruil, welke percelen zij hiervoor beschikbaar stellen en of de gestelde doelen naar verwachting haalbaar zijn.



3. Concept ruilplan

Op basis van de uitkomsten van de verkenningsfase kan een concept ruilplan worden opgesteld. Dit plan beschrijft:

- De voorlopige verdeling van de gronden.
- Mogelijke wijzigingen in eigendomsgrenzen.
- Voorgestelde infrastructuuraanpassingen.

Tijdens deze fase werken eigenaren samen met kavelruilcoördinatoren en adviseurs. In sommige gevallen worden er meerdere concepten gepresenteerd om tot een optimale oplossing te komen.

4. Taxatie

Onafhankelijke taxateurs beoordelen de waarde van de gronden. Dit is een cruciale stap om te waarborgen dat de ruil rechtvaardig en evenwichtig is. De taxatie houdt rekening met de ligging en bereikbaarheid, de bodemkwaliteit en gebruiksmogelijkheden en eventuele bebouwingen of opstallen.

5. Definitief ruilplan

Op basis van de taxatieresultaten wordt het definitieve ruilplan opgesteld. Deze fase omvat groepsbijeenkomsten waarin het plan wordt besproken, het doorvoeren van laatste aanpassingen en de formele goedkeuring van alle betrokkenen.

6. Kavelruilovereenkomst en akte

Het definitieve ruilplan wordt vastgelegd in een kavelruilovereenkomst. Deze overeenkomst wordt door de notaris omgezet in een kavelruilakte. De akte wordt vervolgens ingeschreven bij het Kadaster, waarmee de eigendomsoverdracht officieel is. De akte bevat onder andere de beschrijving van de overgedragen percelen, de namen van de oude en nieuwe eigenaren en eventuele voorwaarden, zoals erfdienstbaarheden.

7. Ingebruikname

Na inschrijving van de kavelruilakte kunnen de nieuwe eigenaren de toegewezen kavels in gebruik nemen. In de praktijk kan worden afgesproken dat de ingebruikname wordt afgestemd op seizoensgebonden factoren, zoals het oogstseizoen.

De Omgevingswet

Verbreding toepassingsgebied

De Omgevingswet heeft een grote invloed op de mogelijkheden en uitvoering van kavelruil. De wet biedt meer ruimte en flexibiliteit om kavelruil in te zetten voor gebiedsontwikkeling. De Omgevingswet heeft de mogelijkheden voor kavelruil namelijk uitgebreid naar stedelijke gebieden. Kavelruil is een nuttig instrument wanneer eigenaren hun plannen voor stedelijke gebiedsontwikkeling niet kunnen uitvoeren door een te sterke versnippering van eigendomsposities. Stedelijke kavelruil kan in de volgende gevallen worden toegepast[5]:

- Bij herontwikkeling van stedelijke gebieden: waar de huidige indeling van percelen nieuwe bouwprojecten belemmert.
- Voor het vernieuwen van verouderde locaties: door gebouwen te ruilen, kunnen leegstaande panden en verouderde gebieden een nieuwe functie krijgen.
- Op overgangsgebieden tussen stad en platteland: waar kavelruil leegstand van voormalige agrarische gebouwen kan voorkomen.



Dankzij de Omgevingswet is stedelijke kavelruil een flexibel instrument voor ruimtelijke herontwikkeling, waardoor het makkelijker wordt om eigendomsstructuren aan te passen aan nieuwe stedelijke functies. Voorafgaand aan de wettelijke invoering werd in 2016 het Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil (SSKR) gestart om pilots uit te voeren en praktijkervaring op te doen. Dit programma ondersteunde partijen die wilden experimenteren met stedelijke kavelruil. Het Stimuleringsprogramma bestond uit tien pilots waarin werd geëxperimenteerd met de inzet van stedelijke kavelruil. Dit programma is in mei 2019 afgerond. De resultaten van het SSKR bevestigden dat stedelijke kavelruil een waardevol instrument is bij complexe eigendomssituaties en de samenwerking tussen publieke en private partijen bevordert.[6]

Fiscale voordelen

Een belangrijke stimulans voor kavelruil onder de Omgevingswet is de fiscale vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals hiervoor vermeld. Deze vrijstelling is vastgelegd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (artikel 15, eerste lid) en geldt voor kavelruil in het landelijk gebied mits deze bijdraagt aan een betere inrichting van het gebied. De Belastingdienst toetst of de ruil daadwerkelijk leidt tot een verbetering van de ruimtelijke structuur.

Vanaf 1 januari 2025 gelden er beperkingen voor de vrijstelling. Alleen agrarische bedrijfswoningen en bedrijfsmatig gebruikte opstallen binnen de landbouw komen dan nog in aanmerking. Dit moet bijdragen aan het behoud van landbouwgronden en actieve agrarische bedrijven. Voor stedelijke kavelruil geldt geen vrijstelling van overdrachtsbelasting, maar het efficiënter bundelen van eigendommen kan op zichzelf al aanzienlijke kostenbesparingen opleveren.

Belemmeringen

Hoewel kavelruil een effectief instrument is voor gebiedsinrichting, kunnen er verschillende belemmeringen optreden die het proces vertragen of zelfs blokkeren. Deze obstakels kunnen juridisch, planologisch, sociaal of economisch van aard zijn. Daarnaast zijn er wettelijke grenzen die onrechtmatige verrijking en schade aan publieke belangen voorkomen.

Juridische belemmeringen

Juridische knelpunten bij kavelruil ontstaan vooral door conflicten over eigendomsrechten, contractuele verplichtingen en wettelijke goedkeuringen, wat het proces kan vertragen of zelfs blokkeren. Een belangrijk obstakel is het risico op onrechtmatige verrijking. Dit houdt in dat de kavelruil niet mag leiden tot een situatie waarin een van de partijen onevenredig wordt bevoordeeld. Alle betrokken partijen moeten een eerlijke en evenwichtige waarde ontvangen die in verhouding staat tot de eigendommen die zij hebben ingebracht.



Daarnaast kunnen zakelijke rechten het proces aanzienlijk vertragen. Volgens artikel 12.44, derde lid, van de Omgevingswet moeten hypotheekhouders instemmen met de kavelruil om de rechten op de nieuwe percelen rechtsgeldig over te dragen. Voor pachters geldt geen expliciete instemmingsvereiste, maar hun positie wordt beschermd op grond van artikel 12.28, eerste lid, van de Omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat bestaande pachtverhoudingen zoveel mogelijk in stand blijven bij een ruilbesluit. Andere partijen met zakelijke rechten hoeven niet expliciet in te stemmen met de kavelruil. Wel is het noodzakelijk om deze rechten zorgvuldig in kaart te brengen en, indien nodig, opnieuw vast te leggen in de kavelruilakte om hun voortbestaan of een passende compensatie te waarborgen. Zonder de goedkeuring van de hypotheekhouder kan de overdracht van rechten op de nieuwe percelen niet rechtsgeldig plaatsvinden, wat het proces compliceert.

Ook bestaande erfdienstbaarheden kunnen problemen opleveren. Dit zijn gevestigde rechten, zoals het recht van overpad, die de gebruiksmogelijkheden van een perceel beperken. Bij de herverkaveling moeten deze erfdienstbaarheden zorgvuldig worden geïnventariseerd en, waar nodig, aangepast om te voorkomen dat ze de nieuwe eigendomssituatie blokkeren.

Als de herverkaveling onderdeel is van een bestuursrechtelijk besluit, bijvoorbeeld bij een wettelijke herverkaveling, kunnen belanghebbenden, zoals omwonenden of andere grondeigenaren, bezwaar aantekenen op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Zij kunnen bezwaar maken tegen het besluit bij het betreffende bestuursorgaan en, indien nodig, beroep instellen bij de rechter. Als deze bezwaren niet tijdig worden afgehandeld, kan dit leiden tot langdurige juridische procedures en aanzienlijke vertragingen in het proces.

Bij een vrijwillige kavelruil zonder overheidsingrijpen geldt geen bestuursrechtelijke bezwaarprocedure. Wel kunnen derden, zoals aangrenzende grondeigenaren, civielrechtelijke stappen ondernemen als zij menen dat hun rechten worden geschaad. Dit kan bijvoorbeeld als zij een bestaand recht van overpad verliezen, ernstige hinder ondervinden (op grond van artikel 5:37 BW) of schade lijden door de herverkaveling. In dat geval kunnen zij via een civiele procedure hun belangen laten toetsen en eventueel schadevergoeding vorderen.

Planologische en milieutechnische belemmeringen

Naast juridische kwesties zijn er ook planologische en milieutechnische knelpunten die vaak voorkomen bij kavelruil. Bestaande omgevingsplannen kunnen kavelruil bemoeilijken als de voorgestelde ruil niet in overeenstemming is met het geldende plan. Wijzigingen hierin vereisen vaak langdurige procedures met inspraakrondes en toetsing aan ruimtelijke kaders, wat het proces kan vertragen.

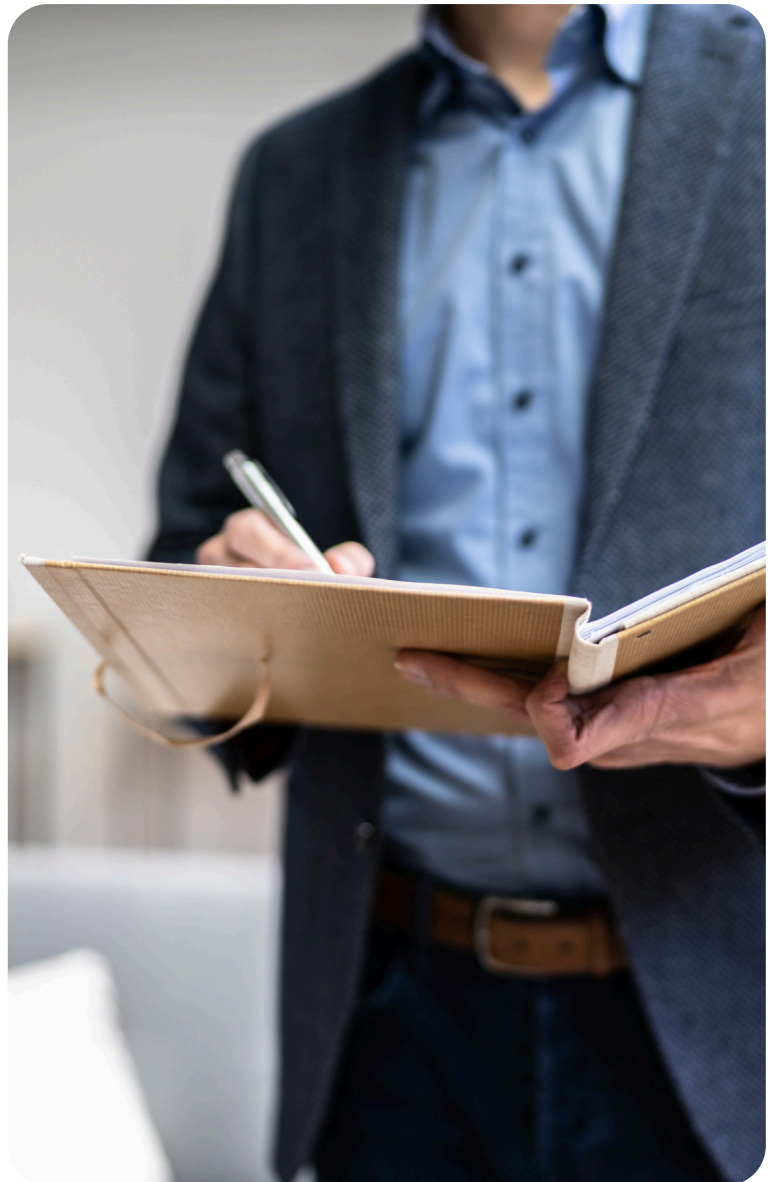
Verder mag de kavelruil geen ongeoorloofde belemmeringen veroorzaken voor openbare belangen. Dit betekent dat de ruil zorgvuldig moet worden getoetst op de mogelijke effecten voor natuurgebieden en waterhuishouding. Ook het behoud van cultuurhistorische waarden, zoals landschapselementen of monumentale gebouwen, speelt hierin een rol. Daarnaast is het belangrijk dat bestaande infrastructuur, zoals wegen en nutsvoorzieningen, beschermd blijft en dat de bereikbaarheid niet verslechtert.

Milieueffecten vormen een extra uitdaging. Als de kavelruil leidt tot potentiële schade aan de natuur, verstoring van de waterhuishouding of verslechtering van de luchtkwaliteit, kunnen aanvullende vergunningseisen nodig zijn. Bovendien kunnen negatieve milieueffecten bezwaarprocedures teweegbrengen, omdat belanghebbenden vrezen voor aantasting van hun leefomgeving, verslechtering van de ecologische kwaliteit of waardevermindering van hun eigendommen, wat het proces verder kan vertragen.

Sociale en economische belemmeringen

Ten slotte spelen menselijke en financiële factoren een cruciale rol bij kavelruil. Het komt wel eens voor dat eigenaren weerstand ervaren, vooral wanneer het onderlinge vertrouwen tussen betrokken actoren ontbreekt. Vertrouwen in elkaars intenties, transparantie over belangen en open communicatie zijn essentieel voor een succesvol verloop van het kavelruilproces. Een gebrek aan dit vertrouwen kan voortkomen uit onzekerheid over het proces, onvoldoende informatievoorziening of onenigheid over de waardebepaling van de percelen. Als eigenaren zich niet gehoord of benadeeld voelen, kan dit de bereidheid tot deelname aanzienlijk verminderen.[7]

Daarnaast kunnen taxatiegeschillen ook een knelpunt vormen. Wanneer betrokken partijen het niet eens worden over de waarde van de in te brengen of te ontvangen percelen, kan dit leiden tot langdurige onderhandelingen of zelfs juridische procedures. Een accurate, onafhankelijke taxatie is daarom van groot belang, maar geschillen zijn desondanks vaak onvermijdelijk. Voor een geslaagde kavelruil is het van belang dat de percelen van gelijke waarde zijn. Daarnaast kunnen financiële drempels het proces bemoeilijken. De kosten die gepaard gaan met taxaties, notariële akten en aanpassingen van kadastrale grenzen kunnen voor sommige eigenaren een te grote hindernis vormen. Als er onvoldoende middelen zijn om deze kosten te dekken, kan dit de voortgang van de kavelruil ernstig belemmeren. Om dit probleem te ondervangen, kunnen verschillende oplossingen worden overwogen. In sommige gevallen is er financiële ondersteuning vanuit de gemeente, bijvoorbeeld door subsidies voor notariële en kadastrale kosten.[8]



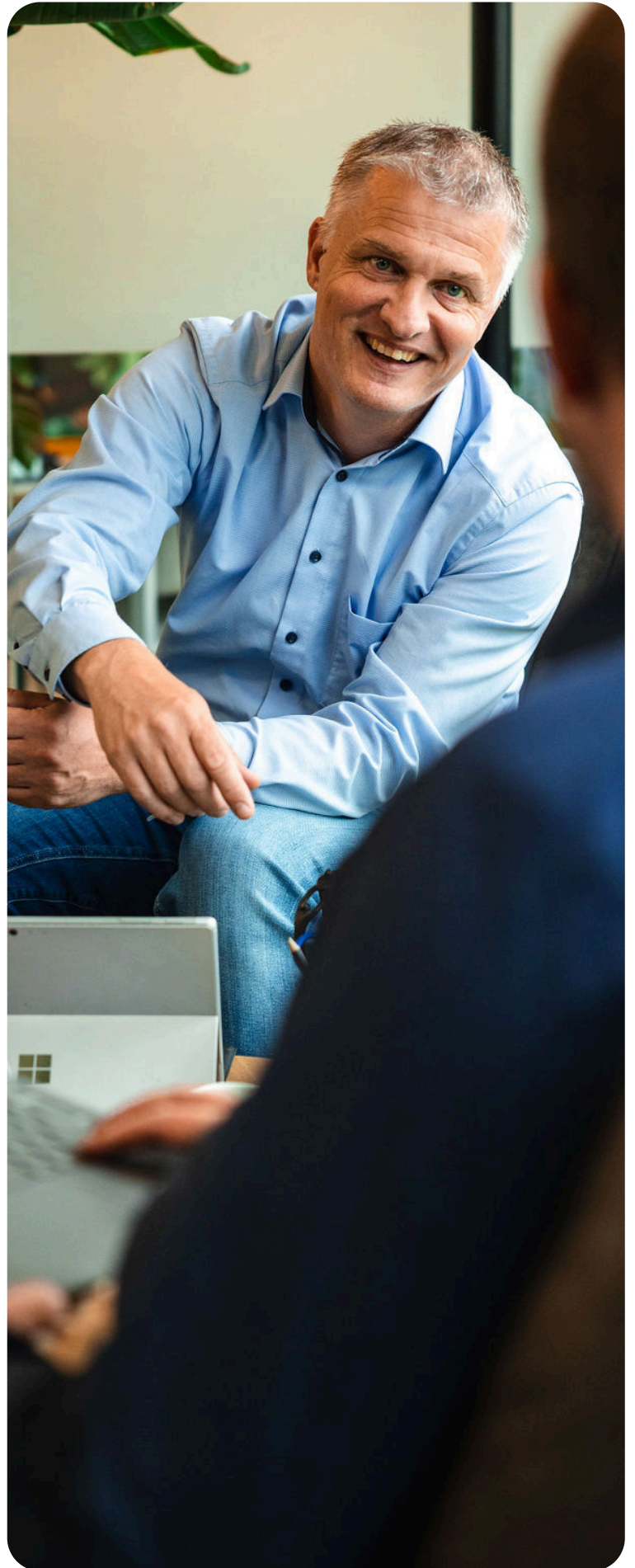
Voorwaarden voor succes

Kavelruil komt goed van pas om de inrichting van zowel landelijke als stedelijke gebieden te verbeteren. De Omgevingswet biedt nieuwe mogelijkheden om kavelruil flexibeler en breder toepasbaar te maken, terwijl het proces toegankelijk blijft door vrijwilligheid en fiscale voordelen. Tegelijkertijd vraagt een succesvol kavelruilproject om zorgvuldig maatwerk, goede communicatie, en een sterke samenwerking tussen alle betrokken partijen. Door tijdig een grondige analyse te maken van mogelijke juridische, financiële en planologische knelpunten, kunnen belemmeringen vroegtijdig worden gesignaleerd en opgelost. Dit betekent dat betrokken partijen proactief in gesprek moeten gaan over eigendomsrechten, taxaties, financieringsmogelijkheden en de benodigde vergunningen. Het inschakelen van deskundige begeleiding, zoals een rentmeester, kan helpen om het proces soepel te laten verlopen.

Bij Metafoor Vastgoed zijn wij gespecialiseerd in het vinden van duurzame oplossingen voor grond- en vastgoedstukken. Onze rentmeesters hebben uitgebreide expertise en fungeren als verbinder tussen stad en platteland. Dankzij onze praktijkgerichte aanpak en diepgaande kennis van het landelijk gebied kunnen wij kavelruil inzetten als strategisch instrument om beleidsdoelen te realiseren. Wij denken niet in beperkingen, maar in mogelijkheden. Bent u geïnteresseerd in kavelruil en wilt u ondersteuning van een ervaren rentmeester? Neem dan contact met ons op en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen.



Lily Kwanten, Juridisch adviseur



Het kadaster: toen en nu (deel 1)

‘Het kadaster’ wordt beschouwd als dé plek waar informatie te vinden is over het eigendom van gronden en gebouwen. Maar is dat zo? En welke geschiedenis is verbonden aan het kadaster? Wat is eigenlijk de oorsprong van het woord ‘kadaster’? In dit eerste deel van een tweeluik gaat rentmeester Frans Krabbendam in op het heden en (vooral) het verleden van dit instituut. In onze volgende nieuwsbrief wordt ingegaan op de betekenis van het kadaster voor de beroepspraktijk. Dan gaan we ook in op de verschillen tussen het kadaster en de openbare registers en op het negatieve stelsel.

Juridische grondslag van het kadaster

Artikel 16, lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt ‘er worden openbare registers gehouden, waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven’. Vervolgens benoemt lid 2 van ditzelfde artikel dat de verdere werkwijze en uitwerking van deze openbare registers wordt geregeld bij de wet.[1] Zo geeft de Organisatiewet kadaster de grondslag voor de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De Dienst is een zelfstandig bestuursorgaan, gevestigd in Apeldoorn en belast met de taken die bij of krachtens de Kadasterwet zijn opgedragen.[2]

De vier doeleinden van het kadaster

De Kadasterwet regelt dus de taken (en doeleinden) van de Dienst. Zo houdt de Dienst onder andere de openbare registers, de basisregistratie kadaster en de basisregistratie topografie. Daarnaast is de Dienst verantwoordelijk voor het bevorderen van de toegankelijkheid en uitwisselbaarheid van deze gegevens.[3] De Kadasterwet[4] noemt vier doeleinden van de Dienst. Dit zijn (a) de bevordering van de rechtszekerheid ten aanzien van registergoederen, (b) de bevordering van een doelmatige geoinformatie-infrastructuur, (c) een doelmatige informatievoorziening van de overheid ten behoeve van de goede vervulling van publiekrechtelijke taken en de nakoming van wettelijke verplichtingen door bestuursorganen, en (d) ondersteuning en bevordering van de economische activiteiten.

Overigens is het goed om onderscheid te maken tussen enerzijds de openbare registers en anderzijds het kadaster. De openbare registers registreren de rechtsfeiten, terwijl het kadaster de rechten zelf registreert.[5] Dit onderscheid wordt in deel twee van deze tweeluik uitgebreider toegelicht.

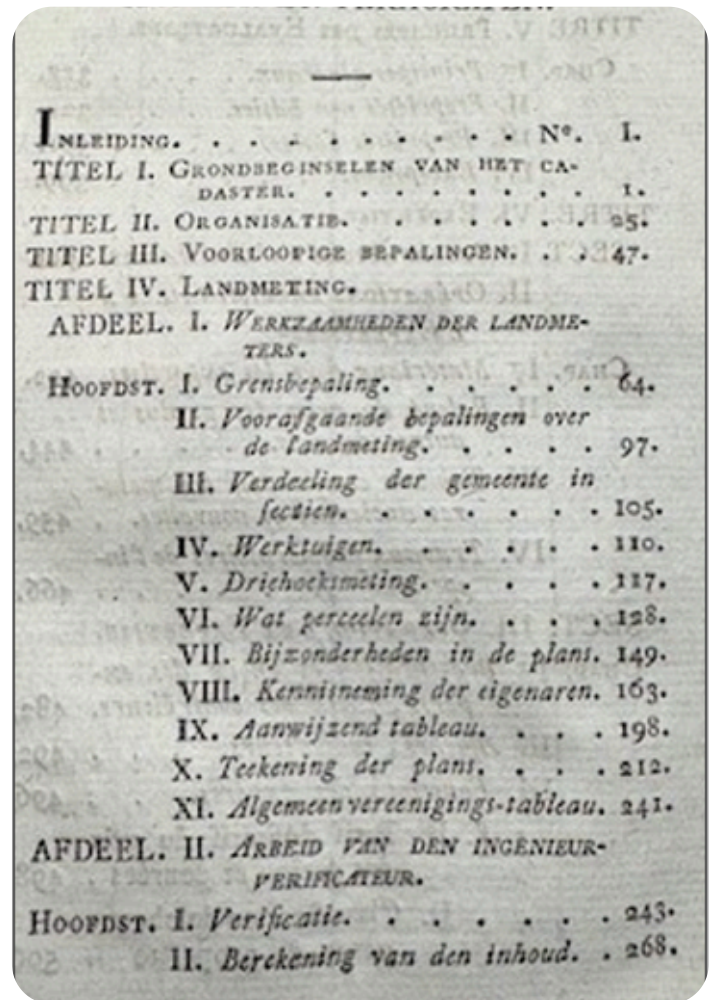
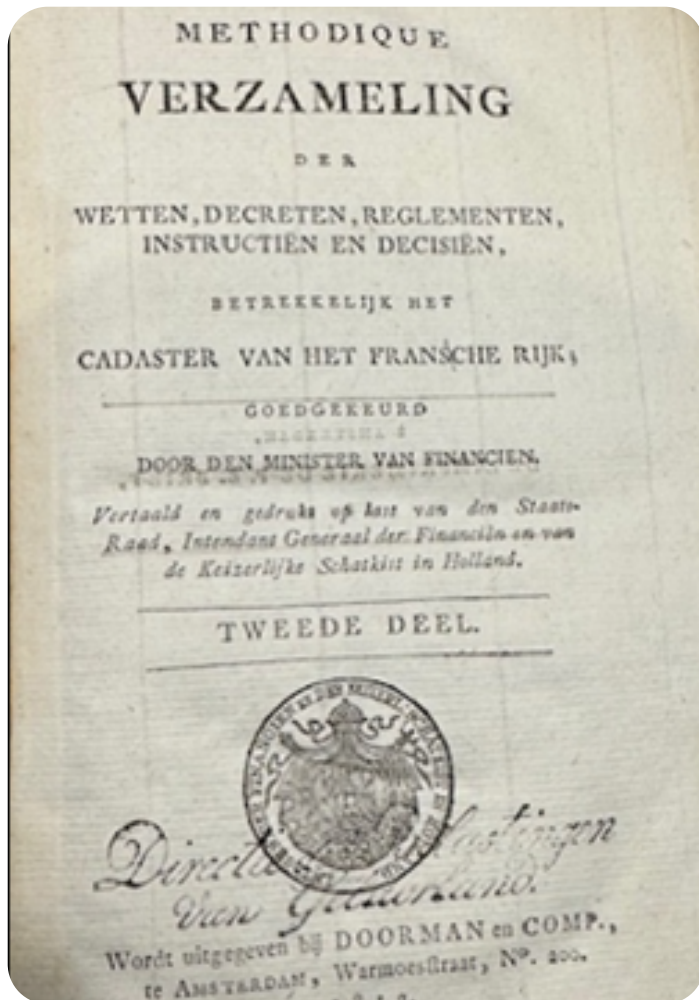
Het kadaster zoals we dat nu kennen diende oorspronkelijk een beperkter doel. Daarvoor gaan we terug in de tijd.

Oorsprong en aanleiding

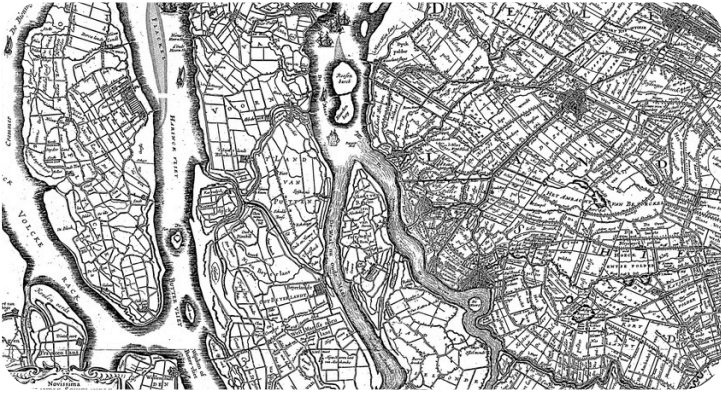
Het heffen van belasting op onroerend goed is een eeuwenoud fenomeen en de bijbehorende administratie vindt dus ook al lange tijd plaats. Zo kennen we uit de 18^{de} eeuw en daarvoor verpondingsregisters, morgenboeken, zijlschotregisters en vele andere administraties waarin de opbrengst van belastingen werd opgetekend. Tot het einde van de Republiek in 1795 was belastingheffing een lokale of regionale aangelegenheid. De belastingen en tarieven varieerden per dorp en streek en er was sprake van privileges en vrijstellingen.

Aan deze verschillen kwam een eind nadat Nederland in 1798 een eenheidsstaat was geworden. Men begon toen met de invoering van een landelijke, uniforme belasting op onroerend goed. De juridische basis hiervoor werd gelegd in de Verpondingswet 1807 en in 1810 startte men met opmetingen, karteringen en het aanleggen van kohieren.[6] Een belangrijke rol in die periode was weggelegd voor Cornelis R.T. baron Kraysenhoff (1758 – 1840), die werkte aan de eerste landsdekkende topografische kaart. Kraysenhoff gebruikte hiervoor het systeem van de driehoeksmeting (zie in dit verband ook het artikel: [Het eigendom van kerktorens: het hoe en waarom](#)).

Na de inlijving in 1810 van het Koninkrijk Holland bij het Franse keizerrijk, werd de in Holland in opbouw zijnde kadastrale administratie afgekeurd. Er werd besloten dat de kadastrale administratie zou worden ingericht volgens de methode die daarvoor in Frankrijk al enkele jaren in gebruik was. Hiertoe werd de bestaande Franse wetgeving vertaald naar het Nederlands en als tweetalige instructie verspreid. Dit werk staat bekend als de Méthodique Verzameling der Wetten, Decreten, Reglementen, Instructiën en Decisiën, betreffende het Cadaster van het Fransche Rijk (ook wel: Méthodique Verzameling). De Methodique Verzameling geeft aanwijzingen voor landmeters en ook voor bijvoorbeeld de taxatie van ‘betimmerde’ en ‘onbetimmerde’ eigendommen (gebouwen en onbebouwde grond) en over de berekening van belastingen.



Afbeelding: Méthodique Verzameling, voorblad deel 2 en inhoudsopgave deel 1, Rozet Arnhem, foto auteur.



Na het herstel van de onafhankelijkheid in 1813 ging men op min of meer dezelfde voet en op basis van de Methodique Verzameling verder. Op landelijk niveau werd verder gewerkt aan de Krayenhoff-kaart; deze werd in 1823 door het Topographisch Bureau van het Ministerie van Oorlog opgeleverd. Op lokaal niveau werd het grondbezit in beeld gebracht.

Het meten en karteren van percelen

Voorafgaand aan de eigenlijke meting en kartering van dat grondbezit op lokaal niveau werden eerst de gemeentegrenzen vastgelegd. Landmeters werkten daarvoor samen met 'aanwijzers': inwoners die de plaatselijke situatie goed kenden. Vervolgens werd het grondgebied van de gemeente in kleinere administratieve onderdelen verdeeld, de secties. Deze werden aangeduid met een hoofdletter, te beginnen met A. Daarna werden de percelen opgemeten en ingetekend, op de minuutplans, de oudste getekende kaarten van het kadaster. Elk perceel kreeg een eigen uniek nummer en dit nummer vormde de verbinding met de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel (OAT). De OAT is een register waarin voor elk perceel een reeks aan gegevens werd vastgelegd. Niet alleen de naam van de rechthebbende, maar ook het beroep, het grondgebruik en de oppervlakte. De oppervlakte werd nog genoteerd met 'bunder', 'roede' en 'el', termen die overeenkomen met de huidige hectare, are en centiare. Ook vermeldde de OAT een artikelnummer. Dit artikelnummer verwees naar de Kadastrale Legger waarin voor elke rechthebbende alle percelen bij elkaar werden gebracht. Tot slot vermeldde de OAT per perceel ook de kwaliteitsklasse (gerelateerd aan het grondgebruik). Aan elke klasse was een specifiek belastingtarief gekoppeld en dat gegeven in combinatie met de oppervlakte was de basis voor het bepalen van het belastbaar inkomen en daarmee voor de belastingheffing.

De OAT's en de minuutplans vormen samen de eerste volledige administratie van het grondbezit in Nederland en bieden waardevolle informatie voor onderzoek naar de ontwikkeling van nederzettingen, het grondgebruik en de economische geschiedenis. Deze stukken zijn voor iedereen in te zien bij de provinciale archiefinstellingen, maar zijn ook digitaal beschikbaar op de Beeldbank van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (zie: [Beeldbank RCE](#)). Interessant is ook de kaartapplicatie van HISGIS, waarmee tot op perceelniveau de kadastrale informatie uit 1832 geraadpleegd kan worden (zie: [HisGIS](#)).



Afbeelding: Uitsnede minuutplan Arnhem, sectie N, blad 02. (bron: Rijksdienst Cultureel Erfgoed).

Het kadaster: start en naamgeving

Na een lange voorbereiding start op 1 oktober 1832 het kadaster met toen 54 vestigingen.[7] Hoewel de kadastrale registratie in aanvang alleen werd gebruikt voor fiscale doelen lag er wel een bredere gedachte aan ten grondslag. Al in de Méthodique Verzameling werd genoemd dat het kadaster ook moest dienen 'ter beslissing en voorkoming van grensgeschillen en ten bewijze van eigendom'.[8] Dat werd geëffectueerd met de invoering van het burgerlijk wetboek in 1838 waarin de inschrijving van eigendoms- en hypotheekakten verplicht werd gesteld.

Van Dale noemt als herkomst van het woord 'kadaster' niet verbazend het Franse 'cadastre'.[9] Dit op z'n beurt zou afgeleid zijn van het Latijnse 'Castrum' en het Byzantijns-Griekse 'Katastichon'. Dat betekent lijst, en is afgeleid van 'Kata' (van boven naar beneden) en 'Stichos' (rij, gelid). Een andere verklaring is dat het woord kadaster afstamt van het Latijnse 'Capistratum'. Dat is een Romeinse belasting gebaseerd op het bezit van onroerend goed.[10]

Van geschiedenis naar praktijk

In dit eerste deel van een tweeluik over het kadaster ging het vooral over de ontstaansgeschiedenis. Deel twee verschijnt in onze volgende nieuwsbrief. Daarin wordt ingegaan op het belang van het kadaster voor de beroepspraktijk, gaan we in op enkele juridisch relevante aspecten en doen we praktische aanbevelingen voor het gebruik.



Frans Krabbendam, Rentmeester NVR



Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

In deze rubriek vind je de laatste ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken. We verzamelen relevante actualiteiten en leggen kort uit waarom ze belangrijk zijn. Zo blijf je makkelijk op de hoogte en kun je snel inspelen op veranderingen.

1. De Staat, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de Provinciale Landschappen hebben op 22 november 2024 een convenant gesloten over de uitgifte van gronden met een natuurdoelstelling. De partijen leggen hierin vast hoe zij invulling geven aan de Didam-vereisten: [Convenant natuurgroonden](#).

2. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) publiceerde op 9 januari 2025 de [Handreiking voor inzicht en sturing gemeentelijk vastgoed](#). In deze publicatie, die voortbouwt op het eerdere werk van Bouwstenen voor Sociaal, wordt een format aangereikt voor de paragraaf kapitaalgoederen. Hiermee kunnen gemeenten aan raad en inwoners inzicht bieden in omvang, kwaliteit, kosten en baten van het gemeentelijk vastgoed.

3. De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) heeft op 11 januari 2025 de [Handreiking: Duurzame bepalingen pacht](#) gepubliceerd. In deze publicatie staan voorbeeldbepalingen die in pachtovereenkomsten kunnen worden opgenomen.

4. De Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed staat open vanaf 2 juni 2025. Aanvragen kunnen vanaf 19 mei online worden klaargezet. Lees hier de concepttekst: [Subsidieregeling DUMAVA 2025](#).

5. Per 1 juli 2025 start het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Het fonds ondersteunt ontwikkelaars om woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde te kunnen verkopen aan starters. In het fonds is € 100 miljoen beschikbaar: [Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen](#).

6. De wet Markt en Overheid is verlengd tot 1 juli 2027. De verwachting was dat de wet voor 1 juli 2025 gewijzigd zou worden; het voorstel is echter nog in behandeling en de beoogde wijzigingen (periodieke herbeoordeling algemeen belang besluiten, consultatie) treden dus nog niet in werking: [Wet Markt en Overheid verlengd tot 1 juli 2027](#).



Verwijzingen

Kavelruil en de Omgevingswet: mogelijkheden en belemmeringen

[1] Informatiepunt Leefomgeving, Kavelruil en de Omgevingswet, IPLO, geraadpleegd op 15 februari 2025, beschikbaar via <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kavelruil/>; Kadaster, 'Vrijwillige kavelruil', geraadpleegd op 15 februari 2025, beschikbaar via: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/advies/vrijwillige-kavelruil>.

[2] Herverkaveling is een juridisch proces waarbij versnipperde percelen binnen een gebied opnieuw worden ingedeeld om efficiënter grondgebruik te bevorderen. De juridische grondslag hiervoor is vastgelegd in de Wet inrichting landelijk gebied (WILG), die per 1 januari 2024 is geïntegreerd in de Omgevingswet.

[3] Bij kavelruil in het landelijk gebied kan onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting worden verkregen. Deze vrijstelling is vastgelegd in artikel 15, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR). Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling, moet de kavelruil bijdragen aan de verbetering van het landelijk gebied en voldoen aan de criteria zoals beschreven in artikel 12.47 van de Omgevingswet.

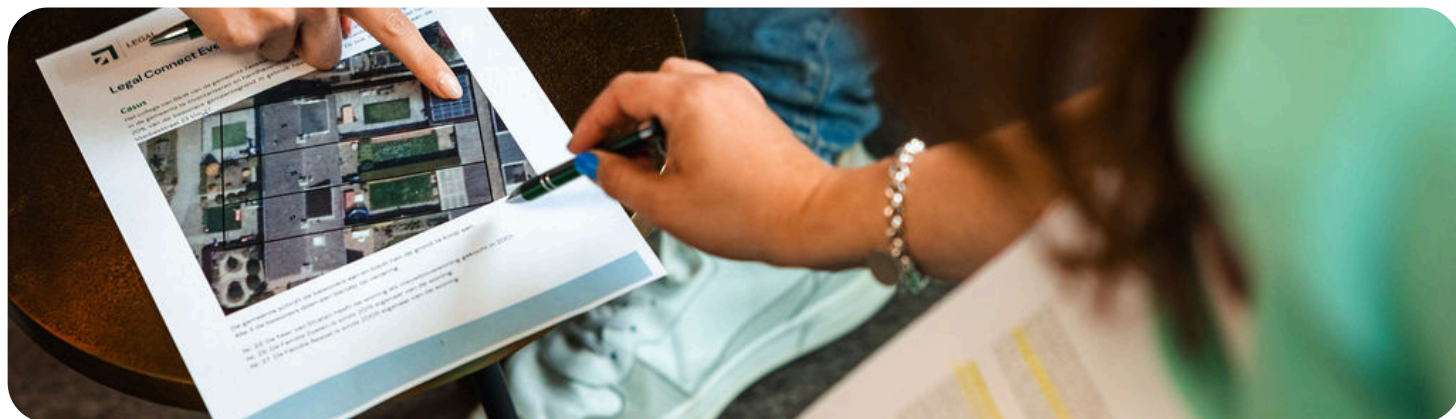
[4] Kadaster, "Kavelruil in stappen", [online] beschikbaar op: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/advies/kavelruil-in-stappen> (geraadpleegd op 10 februari 2025).

[5] Informatiepunt Leefomgeving, Kavelruil en de Omgevingswet, IPLO, geraadpleegd op 15 februari 2025, beschikbaar via <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kavelruil/>.

[6] Raatgever e.a., Onderzoek verplichte stedelijke herverkaveling, Twyntra Gudde & Kuiper Compagnons, december 2020.

[7] J.W.A. Rheinfeld, 'Vertrouwen in kavelruil, vertrouwen op vrijwilligheid', in: S. Hillegers, T.E.P.A. Lam & A.G.A. Nijmeijer (red.), Vertrouwen in de Omgevingswet (Nijmegen: Radboud Universiteit, 2021), p. 175-203.

[8] Informatiepunt Leefomgeving, Kavelruil en de Omgevingswet, IPLO, geraadpleegd op 15 februari 2025, beschikbaar via <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kavelruil/>.



Het kadaster: toen en nu (deel 1)

[1] Artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

[2] Artikel 2 Organisatiewet kadaster.

[3] Artikel 1a e.v. Kadasterwet.

[4] Artikel 2a Kadasterwet

[5] Asser, C. Handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, deel 3.I. Zwolle: Tjeenk Willink, 1992, nr. 414.

[6] Een kohier is een administratief stuk, een staat van in een bepaalde periode te innen belastingaanslagen.

[7] [De geschiedenis van het Kadaster in vogelvlucht](#)

[8] Artikel 1142 en 1143 Methodique Verzameling.

[9] Van Dale Groot woordenboek der Nederlandse taal, Utrecht/Antwerpen: Van Dale Lexicografie, 1999.

[10] [Kadaster - Wikipedia](#)

Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Deirdre Swiers, Loraine van Huenestein, Frans Krabbendam, Lily Kwanten

Redactie: Frans Krabbendam, Deirdre Swiers, Jacinta van Ettinger, Armand Janisse, Maaïke van Wageningen

Heb je een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf je hier in!