



Dienst Landelijk Gebied
Ministerie van Economische Zaken

Agrarische verkeerswaarde Sarsven en de Banen

Versie 2

Datum 23 mei 2013
Status Definitief

Colofon

Projectnaam	Sarsven en de Banen
Versienummer	2
Locatie	T:\DLG\team midden\programma's - projecten\Sarsven_de Banen\Ruilplan\Agrarische verkeerswaarde\23-05-23 DEF Notitie agrarische verkeerswaarde SdB.doc
Contactpersoon	ir. J.A.M. Stemkens projectleider T 0475 77 62 00 M 06 52 40 13 97 F 0475 77 62 01 j.stemkens@dlg.nl Kernteam Limburg Noord Godsweetersingel 10 6041 GL Roermond Postbus 1237 6040 KE Roermond
Auteurs	Jos Stemkens, Annelies Wind

Inhoud

	Colofon—2
	Inleiding—4
1	Het plangebied en verantwoordelijkheid—5
2	Methode bepaling verkeerswaarde—6
3	BBL-transacties—7
4	Analyse BBL-transacties—8
4.1	BBL-transacties—8
4.2	Overige transactie in het gebied—9
5	Transacties op basis van de ruiklassenkaart en voorstel verrekenwaarde—
10	
6	Advies van DLG—12

Inleiding

Voor het Wilg-project Sarsven en de Banen dient de agrarische verkeerswaarde bepaald te worden. Dit moet gebeuren op basis van transacties die hebben plaatsgevonden in het jaar voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp ruilplan. Volgens de huidige planning wordt het Ontwerp ruilplan 17 juni 2013 ter inzage gelegd. Conform art. 2 Besluit inrichting landelijk gebied (Bilg) dient dan ook de agrarische verkeerswaarde te zijn vastgesteld.

Een verschil tussen de Landinrichtingswet en Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) is, dat de agrarische verkeerswaarde binnen de Landinrichtingswet werd vastgesteld op basis van de transacties die hadden plaatsgevonden tussen agrariërs. Met de invoering van de Wilg is op basis van artikel 2 van het Bilg, wettelijk vastgelegd om de agrarische verkeerswaarde te bepalen op basis van alle verkopen die in het plangebied in het jaar voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp ruilplan hebben plaats gevonden.

In deze notitie wordt op basis van de verkopen binnen het plangebied Sarsven en de Banen een advies aan de Bestuurscommissie Sarsven en de Banen gegeven voor de vaststelling van de agrarische verkeerswaarde in de wettelijke herverkaveling Sarsven en de Banen.

Onderhavige notitie betreft een uitwerking van het door het DLG/BBL uitgebrachte advies aan de Bestuurscommissie Sarsven en de Banen d.d. 2 april 2013. Het advies is behandeld in de vergadering van de bestuurscommissie d.d. 4 april 2013.

1 Het plangebied en verantwoordelijkheid

Volgens de huidige planning wordt voor het plangebied Sarsven en de Banen vanaf 17 juni 2013 het ontwerp ruilplan ter inzage gelegd. Conform artikel 2 van het Bilg dient dan ook de agrarische verkeerwaarde vastgesteld te zijn. Gedeputeerde Staten hebben de vaststelling van de agrarische verkeerswaarde gedelegeerd aan de Bestuurscommissie Sarsven en de Banen. Hiervoor geeft de Dienst Landelijk Gebied (DLG) een advies. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de prijsontwikkelingen van het gebied, de transacties en de totstandkoming van de agrarische verkeerswaarde voor het gebied.

2 Methode bepaling verkeerswaarde

Om tot een agrarische verkeerswaarde te komen wordt in dit hoofdstuk uitgelegd welke methode is aangehouden. Het uitgangspunt hierbij is artikel 2 lid 1 en 2 van de Bilg:

Artikel 2

1. Gedeputeerde staten bepalen de agrarische verkeerswaarde van gronden op basis van het prijsniveau van de landbouwgronden die in het blok in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ruilplan, overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van de wet, zijn verkocht.

2. In afwijking van het eerste lid bepalen Gedeputeerde staten de agrarische verkeerswaarde van gronden op basis van de prijs waarvoor vergelijkbare gronden buiten het desbetreffende blok zijn verkocht in het jaar, bedoeld in het eerste lid, indien in dat jaar geen of onvoldoende verkopen van landbouwgronden in het desbetreffende blok hebben plaatsgevonden.

Artikel 2 van de Bilg, geldend op 20 mei 2013

Voor het Wilg project Sarsven en de Banen zijn de bevoegdheden aangaande artikel 2 van de Bilg door Gedeputeerde Staten gedelegeerd aan de Bestuurscommissie Sarsven en de Banen.

Op basis van artikel 2 lid 1 Bilg zijn landbouwgronden welke zijn verhandeld binnen het blok gebruikt voor het bepalen van de agrarische verkeerswaarde. Hierbij kunnen zowel gronden meegenomen worden waarvan de akte is ingeschreven in openbare registers, alsmede de gronden waarvoor het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) een overeenkomst heeft gesloten met de wederpartij. Omdat in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging voldoende representatieve transacties hebben plaats gevonden is artikel 2 lid 2 niet aan de orde.

Aan de hand van de representatieve transacties en daarvan de gemiddelde prijs per hectare voor de verhandelde landbouwgrond in het plangebied, is de agrarische verkeerswaarde bepaald. De ruiklassen zijn in een eerder stadium door de bestuurscommissie Sarsven en de Banen vastgesteld, waarbij tevens is vastgesteld dat er een onderling waardeverschil is tussen de ruiklassen van €2.500,- per ha. Aan de hand van de gemiddelde ruiklasse van de representatieve verhandelde percelen, is vervolgens de waarde van de 4 onderscheiden ruiklassen bepaald.

3 Transacties

Voor het bepalen van de agrarische verkeerswaarde is gekeken naar de transacties en daarbij verhandelde percelen die hebben plaatsgevonden in het jaar voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp ruilplan.

Bij het opstellen van deze notitie is uitgegaan van een terinzagelegging van het ontwerp ruilplan vanaf medio mei 2013 en is gekeken naar de verhandelde percelen in de periode van 1 mei 2012 tot en met 1 mei 2013. Uit de analyse blijkt dat in deze periode binnen het plangebied 23 transacties hebben plaats gevonden waarbij één of meerdere percelen zijn betrokken.

Ten eerste is bepaald of een transactie als representatief kan worden beschouwd en meegenomen worden in de bepaling van de agrarische verkeerswaarde. Bij het bepalen van deze representativiteit zijn de transacties waarbij sprake is van onderhandse verkopen van vol eigendom waarbij geen familierechterlijke relatie bestaat tussen verkoper en koper, geen pachtrelatie aanwezig is, geen transacties waarbij gebouwen/rechten van opstallen bij zijn betrokken en geen sprake is van schenkingen meegenomen. Een 10-tal transacties voldoen niet aan deze voorwaarden, waardoor een 13-tal transacties resteert met daarbij 28 verhandelde percelen.

Aanvullende opmerking t.a.v. de BBL-transacties

Van de bovengenoemde 13-tal transacties zijn een 9-tal BBL transacties. Ten aanzien van deze transacties kan het volgende gemeld worden (mede omdat het BBL over de achterliggende informatie beschikt, zoals waarderingsoverzichten per transactie, per perceel):

- ❖ Bij het bepalen van de agrarische verkeerswaarde is ten aanzien van deze 9 transacties alleen de vermogenswaarde meegenomen. Zoals deze ook separaat is uitgesplitst in de betreffende notariële aktes.
- ❖ De betaalde inkomensschade, bijkomende schades en waardedaling resterende (huis)kavel zijn door DLG/BBL buiten beschouwing gelaten.

Bij het berekenen van de agrarische verkeerswaarde is dus gedeeltelijk gebruik gemaakt van gegevens die niet via de openbare registers (Kadaster) beschikbaar kunnen worden gesteld. Deze uitgesplitste BBL waarden zijn wel toegepast teneinde het berekenen van de agrarische verkeerswaarde zo zuiver en specifiek mogelijk te laten plaatsvinden.

Uitgangspunt agrarische verkeerswaarde

Zoals eerder vermeld resteert een aantal van 13 transacties met een totaal aantal van 28 verhandelde percelen. Deze 13 transacties (de feitelijk verhandelde percelen op basis van vol eigendom) zijn het uitgangspunt voor de bepaling van de agrarische verkeerswaarde.

N.B. Voor een representatief beeld dient een maximaal aantal transacties te worden meegenomen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft berekend dat voor een representatief beeld van een gemiddelde agrarische waarde in een bepaald gebied, minimaal 15 transacties benodigd zijn.

4 Analyse transacties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de grondprijzen van de transacties en de grondmarktontwikkelingen die in het plangebied Sarsven en de Banen hebben plaatsgevonden.

4.1 BBL-transacties

In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat er 23 transacties hebben plaatsgevonden. Voor het bepalen van de agrarische verkeerswaarde zijn 13 transacties te gebruiken. In onderstaande tabel 1 is weergegeven welke vermogensschade per (ged.) perceel, (prijs per ha) is betaald.

Perceel	Oppervlakte	Vermogensschade	Prijs/ha
Nederweert R 330	0,8200	€ 41.000,00	€ 50.000,00
Nederweert R 1168	9,8430	€ 519.020,75	€ 52.729,93
Nederweert R 1397	1,9376	€ 102.360,54	€ 52.828,52
Nederweert R 1398	1,9404	€ 102.508,46	€ 52.828,52
Nederweert R 859	0,3507	€ 41.000,00	€ 61.011,90
Nederweert R 860	0,3213	€ 41.000,00	€ 61.011,90
Nederweert T 640	0,0570	€ 2.850,00	€ 50.000,00
Nederweert T 648	0,0517	€ 4.465,00	€ 47.754,01
Nederweert T 667	0,0418	€ 4.465,00	€ 47.754,01
Nederweert T 646	0,0935	€ 4.660,00	€ 49.839,57
Nederweert R 485	6,5770	€ 329.277,00	€ 50.064,92
Nederweert R 490	0,5600	€ 35.000,00	€ 62.500,00
Nederweert R 1319	5,9100	€ 369.375,00	€ 62.500,00
Nederweert AB 1395	0,0525	€ 2.605,00	€ 49.619,05
Nederweert R 829	0,6060	€ 30.300,00	€ 50.000,00
Nederweert R 830	0,6060	€ 30.300,00	€ 50.000,00
Nederweert T 32	0,7000	€ 40.250,00	€ 57.500,00
Nederweert T 513	1,0100	€ 58.075,00	€ 57.500,00
Nederweert T 340	1,4300	€ 82.225,00	€ 57.500,00
Nederweert T 14 (excl. bos)	1,3090	€ 64.425,00	€ 49.216,96
Nederweert T 514	7,4880	€ 299.520,00	€ 40.000,00
Nederweert R 447	0,8620	€ 45.255,00	€ 52.500,00
Nederweert R 448	4,2580	€ 223.545,00	€ 52.500,00
Nederweert R 1029	2,0000	€ 100.000,00	€ 50.000,00
Heythuijsen K 317	2,920	€ 153.300,00	€ 52.500,00
Nederweert R 368	0,9180	€ 45.900,00	€ 50.000,00
Nederweert R 565	1,2760	€ 62.524,00	€ 49.000,00

Tabel 1: Transacties

Uit tabel 1 volgt een gemiddelde grondprijs in het plangebied van € 51.719,81,-, zijnde afgrond € 51.720,- per hectare.

4.2 Overige transacties in het gebied Nederweert

Het gebied Sarsven en de Banen is gelegen in het reconstructiegebied Nederweert. Om een goed oordeel te kunnen geven of de gebruikte transacties representatief zijn voor de grondmarkt in een groter gebied is gekeken naar de overige transacties in dit reconstructiegebied. Het vergelijken van percelen in Sarsven en de Banen met het reconstructiegebied Nederweert is verantwoord om dat percelen gelegen in dit gebied over het algemeen vergelijkbaar zijn qua gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming.

Het vergelijk is getrokken met 61 representatieve transacties in het reconstructiegebied Nederweert in de periode 1 januari 2012 t/m 1 mei 2013. Deze transacties hebben betrekking op een totaal verhandelde oppervlakte van 193,49 ha. De prijs die in deze transacties voor een hectare landbouwgrond is betaald varieert tussen de € 30.000,- en € 70.000,- per ha. Op basis van de betreffende transacties bedraagt de gemiddelde grondprijs in dit grotere gebied € 51.562,- per ha.

5 Transacties op basis van de ruiklassenkaart en voorstel verrekenwaarde

Dienst Landelijk Gebied heeft een ruiklassenkaart gemaakt, zoals bedoeld in artikel 20 van de Regeling inrichting landelijk gebied (Rilg). Deze ruiklassen zijn door de bestuurscommissie vastgesteld op 4 september 2012. De agrarische cultuurgronden zijn onderverdeeld in 4 ruiklassen. De ruiklassen zijn op een kaart aangegeven. De ruiklassenkaart is primair bedoeld als instrument om het ruilproces te faciliteren. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 52, derde lid van de Wilg, namelijk het inzichtelijk krijgen van de hoedanigheid per gebruiksbestemming. De ruiklassenkaart wordt gebruikt bij de wenszitting, het opmaken van het ruilplan en opstellen van de lijst der geldelijke regelingen.

In tabel 2 is de gemiddelde ruiklasse berekend en deze komt uit op een gewogen gemiddelde ruiklasse van 3,05.

Perceel	Oppervalkte in de betreffende ruiklasse	Ruiklasse
Nederweert R 330	0,8200	3
Nederweert R 1168	9,8430	3
Nederweert R 1397	1,9376	3
Nederweert R 1398	1,9404	4
Nederweert R 859	0,3507	2
Nederweert R 860	0,3213	4
Nederweert T 640	0,0570	3
Nederweert T 648	0,0517	2
Nederweert T 667	0,0418	3
Nederweert T 646	0,0935	3
Nederweert R 485	6,5770	3
Nederweert R 490	0,5600	3
Nederweert R 1319	5,9100	3
Nederweert AB 1395	0,0525	3
Nederweert R 829	0,6060	1
Nederweert R 830	0,6060	1
Nederweert T 32	0,7000	3
Nederweert T 513	1,0100	3
Nederweert T 340	1,4300	3
Nederweert T 14 (excl. bos)	1,3090	3
Nederweert T 514	7,4880	3
Nederweert R 447	0,8620	3
Nederweert R 448	4,2580	3
Nederweert R 1029	2,0000	3
Heythuijsen K 317	2,6103	3
	0,3097	4
Nederweert R 368	0,9180	3
Nederweert R 565	1,2760	3
Gewogen gemiddelde:		3,05

Tabel 2: Gemiddelde ruiklasse van de transacties c.q. percelen

Om de over- en onderbedeling en het kwaliteitsverschil tussen inbreng en toedeling te kunnen verrekenen is het wenselijk aan de ruiklassen een verkeerswaarden toe te kennen. De bestuurscommissie heeft eerder bepaald dat een interval van € 2.500,- per ruiklasse acceptabel is.

Op basis van de gemiddelde ruiklasse (3,05) en de gemiddelde grondprijs (€ 51.720,-) zijn de verrekenwaarden van de verschillende ruiklassen bepaald.

Ruiklasse	Verkeerswaarde	Verrekenwaarde
1	56.845,-	56.845,-
2	54.345,-	54.345,-
3	51.845,-	51.845,-
(3,05)	(51.720,-)	-
4	49.345,-	49.345,-

Tabel 3: Toegekende verrekenwaarde aan de ruiklassen

6 Conclusie en advies van DLG

6.1 Conclusies

Voor het berekenen van de verkeerswaarden van de ruiklassen is uitgegaan van de gemiddelde agrarische verkeerswaarde van de representatieve transacties zijnde € 51.719,81,- (afgerond € 51.720,- per ha). Bij deze transacties hoort de gemiddelde ruiklasse van 3,05.

Door de gemiddelde grondprijs van de 13-tal representatieve transacties in het plangebied te vergelijken met de gemiddelde grondprijs van de overige transacties in het gebied Nederweert is te concluderen dat de gemiddelde prijs van de verhandelde percelen in Sarsven en de Banen realistisch is voor het plangebied.

Samengevat:

- De gemiddelde grondprijs van de 13-tal representatieve transacties komt uit op een bedrag van € 51.719,81 per ha (afgerond € 51.720,- per ha).
- De gewogen gemiddelde ruiklasse van de 13-tal representatieve transacties bedraagt 3,05.
- De gemiddelde grondprijs van verhandelde landbouwgronden in het reconstructiegebied Nederweert bedraagt € 51.562,- per ha. De berekende agrarische verkeerswaarde is daarmee vergelijkbaar.

6.2 Advies

Op basis van bovengenoemde conclusies adviseert Dienst Landelijk Gebied de bestuurscommissie Sarsven en de Banen in te stemmen met de gemiddelde agrarische verkeerswaarde van € 51.720,- per hectare en vervolgens in te stemmen verrekenwaarden van de verschillende ruiklassen, zoals opgenomen in tabel 4. Hierin is gerekend met de eerder door de Bestuurscommissie vastgestelde intervallen van €2.500,- per ruiklasse.

Ruiklasse	Verrekenwaarde per ha
1	€ 56.845
2	€ 54.345
3	€ 51.845
4	€ 49.345

Tabel 4: Verrekenwaarde ruiklasse per ha