

Ruilverkaveling Sint-Lievens-Houtem



Nieuwe kavels gekend!

Infobrochure, juni 2011

Deze brochure geeft een extra woordje uitleg bij de eerste neerlegging van de herverkaveling.

Mocht u nog bijkomende vragen hebben, aarzel dan niet om contact op te nemen met ons.

Meer info

Met vragen over het ruilverkavelingsproject kunt u terecht bij:
Vlaamse Landmaatschappij
Oost-Vlaanderen
Ganzendries 149, 9000 Gent
Tel 09 244 85 00
www.vlm.be

Projectleider: ir. Cecile Bauwens,
Cecile.Bauwens@vlm.be
Herverkavelaar: Jo Dierickx,
Jo.Dierickx@vlm.be

VU: Vlaamse Landmaatschappij,
ir. Toon Denys, gedeleg. bestuurder
Gulden Vlieslaan 72, 1060 Brussel

Neerlegging herverkaveling

Het voorstel van de nieuwe kavels ligt op tafel. Eigenaars en gebruikers worden aangeschreven met het overzicht van de hen toebedeelde percelen. Zij krijgen gedurende 30 dagen, na de verzending van hun dossier, de mogelijkheid om opmerkingen, verbeteringen en bezwaren in te dienen over het ontwerp van herverkaveling, de vergoedingen voor meer- en minderwaarden en de erfdiensbaarheden.

Zij kunnen bezwaren mondeling of schriftelijk indienen tijdens de zitdagen t.a.v. het college van burgemeester en schepenen van Sint-Lievens-Houtem gedurende de periode van de neerlegging.

Al de verbeteringen, opmerkingen of bezwaren zullen dan door het ruilverkavelingscomité en de commissie van advies grondig worden onderzocht.

Zitdagen

De Vlaamse Landmaatschappij organiseert zitdagen om het dossier, de nieuwe eigendomskaarten en de nieuwe gebruikerskaarten persoonlijk te bespreken.

Cultuurcentrum De Fabriek	Sportcentrum De Fabriek
Fabriekstraat 19 te Sint-Lievens-Houtem	Fabriekstraat 19 te Sint-Lievens-Houtem
6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17 juni 2011	20, 22, 23, 24, 27, 28, 29 juni 2011
van 9:00 tot 12:00 en van 13:00 tot 16:00	van 9:00 tot 12:00 en van 13:00 tot 16:00



Nieuwe kavels gekend!

Inbreng

Bodemexperts hebben de landbouwkundige bodemgeschiktheid van alle percelen in het ruilverkavelingsproject bepaald. Deze bodemgeschiktheid wordt uitgedrukt in 'punten'. De combinatie van de kadastrale oppervlakte van een perceel met de bodemgeschiktheid bepaalt de puntenwaarde van het perceel. Voor elke eigenaar en gebruiker worden de punten van al hun percelen samengeteld en dit levert de totale puntenwaarde van de gronden van elkeen binnen de ruilverkaveling. Deze totale puntenwaarde van elke eigenaar of gebruiker wordt zijn inbreng genoemd. In 2009 werd deze inbreng definitief vastgelegd.

In de loop van de uitvoering van het ruilverkavelingsproject worden wegen heringericht, nieuwe wegen en afwateringen aangelegd en andere afgeschaft. De totale grondinname voor deze uitbreiding van het openbaar domein wordt evenredig over alle eigenaars en gebruikers verdeeld. Bovendien worden de openbare buurtwegen die nog in eigendom zijn van de aangelanden (maar niet bewerkt kunnen worden), door de ruilverkaveling in eigendom toebedeeld aan de gemeenten. Daardoor vergroot de ruilverkaveling ook het openbaar domein en wordt de totale puntenwaarde van het ruilverkavelingsblok die ter beschikking is van de eigenaars en gebruikers een weinig verminderd (gereduceerd).

Momenteel wordt ervan uitgegaan dat 1,5 % van de puntenwaarde naar het uitbreiden van het openbaar domein gaat zodat de zogenaamde reductiecoëfficiënt voorlopig vastgelegd is op 98,5 % of 0,985. De definitieve reductiecoëfficiënt kan pas later worden vastgelegd, nadat alle opmetingen door de landmeters zijn afgewerkt.

De inbreng vermenigvuldigd met de reductiecoëfficiënt wordt de gereduceerde inbreng genoemd. Het is deze gereduceerde inbreng waarvan wordt vertrokken voor de toedeling aan gebruikers en eigenaars.

Voorbeeld: 1 ha van 1.000 punten
Inbreng = 1.000 punten
Gereduceerde inbreng = 1.000 punten x 0,985 = 985 punten

Toedeling - herverkaveling

Op basis van de gereduceerde inbreng worden de nieuwe percelen getekend: dit is de zogenaamde herverkaveling. Iedereen moet in principe evenveel 'punten' terugkrijgen als hij/zij ingebracht heeft, na reductie. Het is mogelijk dat u na de herverkaveling een iets grotere oppervlakte terugkrijgt met gemiddeld minder punten per hectare. U kan ook een iets kleinere oppervlakte terugkrijgen maar dan met een hogere puntenwaarde. Dit is afhankelijk van de bodemgeschiktheid van de grond.

Bij de eerste neerlegging van de herverkaveling kunnen eigenaars en gebruikers zien waar hun nieuwe percelen in het herverkavelingsontwerp liggen, hoe groot ze zijn, welke vorm ze hebben en hoe ze bereikbaar zijn. De neerlegging is bedoeld om op basis van eventuele opmerkingen van eigenaars en gebruikers tot een verbeterde herverkaveling te komen.

Vergoeding voor gebruiksverlies

Wanneer een gebruiker meer toebedeeld krijgt dan zijn gereduceerde inbreng (overbedeling) hoeft hij niets te betalen. Bij onderbedeling (minder punten toebedeeld dan gereduceerde inbreng) wordt de gebruiker vergoed bij een verlies van meer dan 2 % onderbedeling ten opzichte van de gereduceerde inbreng. De vergoeding voor gebruiksverlies is door het ruilverkavelingscomité vastgesteld op €5 per punt. Van de gebruiker is geen schriftelijke toestemming vereist bij onder- of overbedeling.

Voorbeeld: perceel van 1 ha van 1000 punten = €5.000
perceel van 1 ha van 860 punten = €4.300
perceel van 1 ha van 700 punten = €3.500

Vergoeding onderbedeling en opleg overbedeling eigendom

Eigenaars die onderbedeeld worden ten opzichte van de gereduceerde inbreng krijgen daarvoor een vergoeding; eigenaars die overbedeeld worden, dienen een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt €26,02 per punt. Zij is berekend op basis van de waarde van recente verkopen van landbouwgrond in de regio. Als de over- of onderbedeling meer dan 5 % van de gereduceerde inbreng bedraagt, is er een schriftelijke toestemming van de eigenaars vereist.

Voorbeeld: perceel van 1 ha van 1000 punten = € 26.020
perceel van 1 ha van 860 punten = € 22.377
perceel van 1 ha van 700 punten = € 18.214

Vergoeding voor meer- en minderwaarden

De ruilverkavelingswet bepaalt dat elementen die een invloed hebben op het land- en tuinbouwgebruik van de gronden (de zogenaamde cultuur- en bedrijfswaarde), worden verrekend. Elementen die (naast de bodemgeschiktheid die verrekend is in de punten) ook nuttig zijn voor het land- en tuinbouwgebruik worden gecatalogeerd als meerwaarden, elementen die hinderlijk zijn als minderwaarden. Een aantal percelen bevat een meerwaarde (bv. bomen, drainage, waterputten, schuilhok) of een minderwaarde (bv. een elektriciteitspaal, inspectieputten). Eigenaars die een perceel met een meerwaarde krijgen, moeten een vergoeding voor deze meerwaarde betalen. Hetzelfde geldt voor eigenaars die een minderwaarde verliezen. Eigenaars die een perceel met een minderwaarde krijgen, ontvangen daarvoor een financiële vergoeding van het ruilverkavelingscomité. Ook de eigenaars die een perceel met een meerwaarde verliezen, ontvangen een dergelijke vergoeding.

Minder- en meerwaarden worden dus steeds tussen de eigenaars (en niet tussen de gebruikers) verrekend. De VLM heeft een inventaris van deze minder- en meerwaarden opgemaakt. Als u merkt dat op uw documenten gegevens ontbreken of onjuist zijn, dan kan u dit eveneens meedelen. Het ruilverkavelingscomité stelde de vergoedingen voor meer- en minderwaarden vast.

Vergoeding erfdiensbaarheid

De herverkaveling streeft ernaar de nieuwe kavels zoveel mogelijk langs een openbare weg te leggen. Soms is dit niet mogelijk en moet toch nog een erfdiensbaarheid van uitweg worden beschreven. Nieuwe erfdiensbaarheden worden aan de eigenaars van de lijdende erven vergoed.

Ook de erfdiensbaarheden gevestigd door nutsmaatschappijen zoals bijvoorbeeld Fluxis en Aquafin, worden beschreven en verrekend. Eigenaars die een perceel met een dergelijke erfdiensbaarheid krijgen, ontvangen een financiële vergoeding van het ruilverkavelingscomité. Eigenaars die een perceel met één van deze erfdiensbaarheden verliezen, betalen de overeenkomstige vergoeding aan het ruilverkavelingscomité.

Het ruilverkavelingscomité heeft de vergoedingen voor de verschillende erfdiensbaarheden vastgesteld. Na ruilverkaveling gelden enkel die erfdiensbaarheden die in de ruilverkavelingsakte werden beschreven.

Ruilverkavelingsakte

De nieuwe eigendommen en gebouwen worden vastgelegd in een ruilverkavelingsakte. De VLM voorziet het verlijden van de ruilverkavelingsakte in de loop van 2013. Als alles volgens plan verloopt, zullen de nieuwe percelen dan in gebruik worden genomen. Iedere belanghebbende zal trouwens een uittreksel uit deze akte ontvangen. Maar voor het zover is, moet er nog heel wat gewikt en gewogen worden.

Later zal nog een 'aanvullende ruilverkavelingsakte' worden opgesteld (volgens planning in 2015), waarin alle opleggen, vergoedingen en de deelname in de kosten voor de inrichtingswerken worden geregeld. Het saldo wordt dan uitbetaald of opgevraagd. De meeste kosten voor het uitvoeren van de ruilverkavelingswerken worden gedragen door het Vlaams Gewest, de provincie en de gemeenten. Enkel het niet door het Vlaamse Gewest gedragen deel van de inrichtingskosten op private gronden, valt ten laste van de eigenaars.

Uitleg bij het formulier

RUILVERKAVELING SINT-LIEVENS-HOUTEM nr: 2052
Dossier Artikel 34 - TOEDELING **EIGENDOM 0000** Onderzoek
 Te vermelden in elke correspondentie : 2052/140 Blad 1

Nummer belanghebbende	GER	Naam en voornaam van de belanghebbende Adres
	G	Naam en adres

GER = Gerechtigde in de eigendom; M = MAN, V = VROUW, G = GEMEENSCHAP, R = RECHTSPERSOON

Kavelnummer V.L.M.	Waardezone	Waarde per hectare	Oppervlakte per Waardezone en TOTAAL ha. a. ca	Waarde per Waardezone en TOTAAL
070483	6	900	72.67	654,0300
	8	860	33.70	289,8200
	13	700	28	1,9600
			1.06.65	945,8100
Totaleen =			1.06.65	945,8100
TOTALEN EIGENDOM =			1.06.65	945,8100

GEBRUIK: 0000 Naam en adres

SAMENVATTING:

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a. ca	Waarde per Waardezone
6	900	72.67	654,0300
13	700	28	1,9600

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a. ca	Waarde per Waardezone
8	860	33.70	289,8200

MEER- EN MINDERWAARDEN OP DE INGEBRACHTE PERCELEN:
 * Kadastrale afdeling : 41007 = SINT-LIEVENS-HOUTEM 2e afdeling - BAVEGEM

Kadastrale Afdeling *	Sectie	Nummer perceel	Bedrag ten laste	Bedrag ten bate
41007	B	102 A		€ 45,00
41007	B	106 B		€ 120,00
41007	B	109 B		€ 4,89
41007	B	109 B		€ 60,00

SAMENVATTING EIGENDOM:

Oppervlakte inbreng =	1 ha 12 a 37 ca	Waarde toedeling =	945,8100
Waarde inbreng =	997,4780	Waardeverschil =	-36,6468
Reductiecoëfficiënt =	0,98494079	Bedrag waardeëenheid =	€ 26,02
Gereduceerde inbreng =	982,4568		
Opleg ten bate van de eigendom	€ 26,02 X	36,6468 =	€ 953,55
Saldo meer- en minwaarde ten bate van de eigendom =			€ 241,66

Nummer nieuwe kavel

TOEDELING

Aanduiding gebruiker of eigenaar nieuwe kavel

MEER- EN MINDERWAARDEN

Gereduceerde inbreng

Aanduiding eigendom of gebruik

Eigendoms- of gebruiksnummer

Punten van de nieuwe kavel

Oppervlakte nieuwe kavel

Vergoeding meer- en minderwaarden

Punten toedeling

Verskil

Vergoeding voor verschil