

Ruilverkaveling Sint-Lievens-Houtem



Kavels definitief!

Infobrochure, september 2013

Deze brochure geeft een extra woordje uitleg bij de definitieve 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,
Regio West, Vestiging Gent
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

Leidend ambtenaar werken:
Michaël Roos, Michael.Roos@vlm.be
Toezichter werken: Eric Martens
Eric.Martens@vlm.be
Communicatieverantwoordelijke:
Els Seghers, Els.Seghers@vlm.be

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

Definitieve neerlegging herverkaveling

In juni 2011 kon u het voorstel van de nieuwe kavels inkijken. Alle voorgestelde verbeteringen, opmerkingen of bezwaren werden door de Vlaamse Landmaatschappij, de commissie van advies en het ruilverkavelingscomité grondig onderzocht. Alle vragen werden in overweging genomen en werden - na beraadslaging - al dan niet in het definitieve plan verwerkt. Nu wordt het aangepast herverkavelingsplan 'neergelegd'. Dit plan is definitief. U kan het plan komen inkijken en er uitleg over vragen, maar het plan wordt niet meer gewijzigd.

Indien u desondanks niet tevreden bent, kan u de oppervlakten van de nieuwe kavels, die u in elke waardezone worden toegewezen, de berekening van de globale waarden en van de opleg die eruit voortspruit, het bedrag van de vergoeding wegens meer- of minderwaarden en het bedrag van de vergoeding voor gebruiksverlies, betwisten bij de vrederechter.

In december wordt de ruilverkavelingsakte ondertekend. De officiële ingebruikname van de nieuwe percelen is gepland op 25 december 2013. Het staat u vrij om met andere gebruikers afspraken te maken om de percelen vroeger in gebruik te nemen.

De landmeters van de VLM zullen de percelen op het terrein afbakenen met paaltjes.

Zitdagen herverkaveling

De VLM organiseert zitdagen om persoonlijk met u de herverkaveling te bespreken in sportcentrum De Fabriek, 1^{ste} verdieping, Fabriekstraat 19, Sint-Lievens-Houtem.

Op 10, 11, 13, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27 september 2013 van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur.



Nieuwe kavels definitief!

Inbreng

Bodemexperts bepalen de landbouwkundige bodemgeschiktheid van alle percelen in het ruilverkavelingsproject. 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 samengeteld en dit levert de totale puntenwaarde van de gronden van elkeen binnen de ruilverkaveling. Deze totale puntenwaarde is de zogenaamde inbreng. 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 heeft de ruilverkaveling het openbaar domein vergroot en de totale puntenwaarde van het ruilverkavelingsblok die ter beschikking is van de eigenaars en gebruikers verminderd (gereduceerd).

Het openbaar domein in het ruilverkavelingsproject wordt met 1,6 % vergroot: de zogenaamde reductiecoëfficiënt is vastgelegd op 98,4 % of 0,984.

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 960 punten
Inbreng = 960 punten
Gereduceerde inbreng = 960 punten x 0,984 = 944,64 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 definitieve neerlegging van de herverkaveling kunnen eigenaars en gebruikers zien waar hun nieuwe percelen zullen liggen, hoe groot ze zijn, welke vorm ze hebben en hoe ze bereikbaar zijn.

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 geldt dan wel voor het volledige puntenverlies. 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.

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

Een aantal percelen bevat een meerwaarde (bv. bomen, waterputten) of een minderwaarde (bv. 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. 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.

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, bestaande (herbevestigde) niet.

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. Eigenaars die een perceel met één van deze erfdiensbaarheden verliezen, betalen de overeenkomstige vergoeding.

Het ruilverkavelingscomité heeft de vergoedingen voor de verschillende erfdiensbaarheden vastgesteld.

Na ruilverkaveling gelden enkel die erfdiensbaarheden die in de ruilverkavelingsakte werden beschreven.

Kavelinrichtingswerken

Bij het verschijnen van deze brochure zullen de kavels nog niet ingericht zijn. Het ruilverkavelingscomité heeft een bouwvergunning aangevraagd om een aantal wegen in cultuur te brengen, afrasteringen en schuilhokken af te breken of te verplaatsen, grachten te graven, perceelovergangen aan te leggen, bomen, struiken en allerhande (opruimings)werken uit te voeren. U kan vragen omtrent de inrichting van uw percelen stellen op de zitdagen van de werken iedere dinsdagvoormiddag in de werfkeet (Keiberg, Sint-Lievens-Houtem).

Ontvangsten en kosten van de ruilverkaveling

U krijgt tijdens de neerlegging van de herverkaveling een overzicht van de te ontvangen of te betalen bedragen voor onder- of overbedeling, minder- en meerwaarden of erfdiensbaarheden (zie voorgaande paragrafen). Deze bedragen zullen worden verrekend met de kosten voor de ruilverkaveling. Een beperkt gedeelte van de kosten voor de kavelinrichtingswerken worden immers bij de eigenaars opgevraagd. In de 'aanvullende ruilverkavelingsakte' worden alle opleggen, vergoedingen en bijdrage in de kosten geregeld. Het saldo wordt uitbetaald of opgevraagd. De kostenafrekening is gepland in 2015.

De meeste kosten voor het uitvoeren van de ruilverkavelingswerken worden gedragen door het Vlaams Gewest, de provincie en de gemeenten.

Ruilverkavelingsakte en verlanding

In december 2013 wordt de ruilverkavelingsakte ondertekend. In 2014 zal u per post een uittreksel over uw eigendom en gebruik, uit deze ruilverkavelingsakte, ontvangen. Wat uw eigendom betreft, is dit uittreksel uw nieuwe 'eigendomstitel' die voorgaande akten vervangt.

De officiële ingebruikname van de nieuwe percelen is gepland op 25 december 2013. Het staat u vrij om met andere gebruikers afspraken te maken om de percelen vroeger in gebruik te nemen.

Uitleg bij het formulier

RUILVERKAVELING SINT-LIEVENS-HOUTEM

nr: 2052

Dossier Artikel 34 - TOEDELING

EIGENDOM 0000

Vastgesteld

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	Waarde per
				Waardezone en	Waardezone en
				TOTAAL	TOTAAL
				ha. a. ca	
	070483	6	900	72.67	654,0300
		8	860	33.70	289,8200
		13	700	28	1,9600
				1.06.65	945,8100
GEBRUIK : 0000					
Naam en adres				Totale =	1.06.65 945,8100
TOTALEN EIGENDOM =				1.06.65	945,8100

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
verliest knotbomen				
41007	B	106 B		€ 120,00
verliest populieren				
41007	B	109 B		€ 4,89
verliest boom algemeen				
41007	B	109 B		€ 60,00
verliest knotbomen				

SAMENVATTING EIGENDOM:

Oppervlakte inbreng =	1 ha 12 a 37 ca		
Waarde inbreng =	997,4780	Waarde toedeling =	945,8100
Reductiecoëfficiënt =	0,98494079	Waardeverschil =	-36,6468
Gereduceerde inbreng =	982,4568	Bedrag waardeëenheid =	€ 26,02
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

Punten van de nieuwe kavel

Oppervlakte nieuwe kavel

MEER- EN MINDERWAARDEN

Vergoeding meer- en minderwaarden

Punten toedeling

Verskil

Vergoeding voor verschil (eigenaars)

Gereduceerde inbreng