

Werken met de model- overeenkomsten stedelijke kavelruil *De juridische (on)mogelijkheden nu en straks*



mr. dr. J.W.A. (Jeroen) Rheinfeld



Radboud Universiteit Nijmegen

iAR
instituut voor
Agrarisch Recht



Programma

- Situatie nu (pre-Omgevingswet)
- Situatie straks (Omgevingswet)
- Conclusies/aanbevelingen



Situatie nu

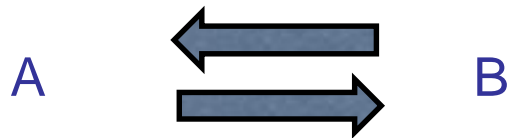


Koop en ruil

Koop:

- Wederkerige overeenkomst (6:261 BW)
- Verkoper verplicht zich een zaak te 'geven'
- Koper dient daarvoor een prijs in geld te betalen
- 7:1 BW, 3:3 BW

'Ruil': rechtstreekse wederkerigheid vereist (7:49 BW)



Verhouding koop en ruil (7:49 + 7:50 BW)

'Kavelruil'

- Nu niet mogelijk i.v.m. ontbreken wettelijke basis
- Aaneenschakeling 'losse' koop- en ruiltransacties (zie art. 3 kavelruilovk)
- Geen 'inbreng' (art. 2 kavelruilovk)
- Geen verruimd ruilbegrip (zie hierna)
- Geen civielrechtelijke voordelen (zie hierna)
- Hypotheken en beslagen: royeren en opnieuw vestigen
- Inschrijving koopovereenkomst → Vormerkung (7:3 BW)



Situatie straks



Definitie kavelruil

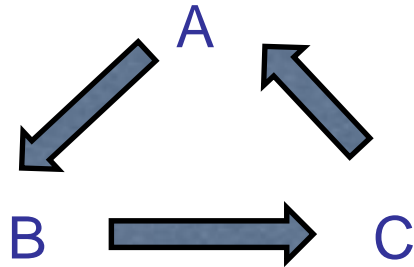
art 12.44 1: 'definitie' kavelruil(overeenkomst)

- Drie of meer partijen verbinden zich
- Samenvoeging onroerende zaken
- Verkregen massa verkavelen
- Verdeling bij notariële kavelruilakte
- Schriftelijke vorm
- Inschrijving in openbare registers



Definitie kavelruil

'Ruil': rechtstreekse wederkerigheid ex 7:49 BW
niet vereist



'ruil door opschuiving' dus ook mogelijk



Definitie kavelruil

art. 12.44 lid 2: toetredersregeling

- verhouding tot lid 1: *aanvulling* (toch niet nodig dat alle 3 partijen ruiler zijn) of *uitzondering* (alleen als er niet meer dan 3 partijen zijn, dan niet 3 ruilers)
- aanvulling, dus tenminste 3 inbrengers, waarvan tenminste 2 terug ontvangen ('drie-in-twee-uit')
- reparatie 'Grotewaard-uitspraak' RvS 15-6-2006



Definitie kavelruil

- civiele effecten kavelruil
 - mede-ondertekening (art 12.44 lid 4)
 - zakelijke werking (art 12.45 lid 1), zonder inschrijving geen derdenwerking.
 - onbevoegdheid (art 12.45 lid 2)
 - inschrijving is geen Vormerkung (12.45 lid 3)
- inschrijving wel of niet constitutief?
- bepalingen in overeenkomst van overeenkomstige toepassing (art 12.46):
 - art 12.35 lid 2-4
 - art 16.136 lid 2-3
 - art 16.137 lid 3-4



Overdrachtsbelasting

- Art 15 lid 1 sub I WBR
- Hfdst 2, art 2.9
- Enkel voor kavelruil landelijk gebied (art 12.47)
- Vrijstelling overdrachtsbelasting zonder nadere voorwaarden (geen volgtermijn e.d.)
- Brief Minister LNV d.d. 8-9-2006: “fiscaal volgt civiel” / onroerende zaken = ook opstallen → art. 3:3 BW (!)
- Geen eigen materiële beoordeling door fiscus (‘afvinken’)
- fraus legis als ‘noodrem’ (zware eisen)

- Let op art 12.47 lid 2
- Hoe t.a.v. ‘gemengde kavelruilen’?

Overdrachtsbelasting



Stedelijke kavelruil

- Keuze voor vrijwilligheid (onteigening als achtervang).
Goede keuze?
- Kopie Wilg-kavelruil
- Afgrenzing landelijk-stedelijk (begrip 'bestaand stedelijk gebied' ex ladder voor duurzame verstedelijking):
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing t.b.v. wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur
- Symbiose stad-platteland (art 12.44)
- Nieuw: appartementsrechten (art 12.2)
- Faciliteiten?



Conclusies/aanbevelingen



Aan de slag!

- Maak gebruik van de modelovereenkomsten
- Benader de stedelijke kavelruil zoveel mogelijk
- Praktische tip: regel juridische en financiële consequenties t.a.v. partij die zich 'tijdens de rit' terugtrekt (zie art. 6.5 samenwerkingsovk)
- Win adequaat juridisch (en fiscaal) advies in
- Bescherming Vormering
- Rol notaris

