



Kennisgeving beleidswijziging (mede)gebruik Staatseigendom ten behoeve van de aanleg/instandhouding van kabels, buisleidingen en mantelbuizen

14 maart 2012

Nr. RVOB/2012/153

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed

De directeur Vastgoed van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) maakt namens de Staatssecretaris van Financiën de navolgende beleidswijziging en toelichting bekend inzake het (mede)gebruik door kabel- en leidingbeheerders van Staatseigendom ten behoeve van de aanleg en/of instandhouding van kabel- en buisleidingwerken:

I Beleidswijziging

In, op of boven Staatseigendommen (wateren/gronden) bevinden zich kabels, buisleidingen, mantelbuizen en hoogspanningsverbindingen (mastconstructies/bedrading) en daarbij behorende werken. Ondernemers/exploitanten van deze werken zijn overheden en vennootschappen.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen kabel- en leidingwerken die zich bevinden in, op of boven Staatsgronden of -wateren die in materieel beheer zijn bij vakdepartementen (bijvoorbeeld Infrastructuur & Milieu (Rijkswaterstaat) en Defensie (Dienst Vastgoed Defensie)), dan wel kabel- en leidingwerken die gesitueerd zijn in gronden/(wateren) in volledig financieel beheer bij het ministerie van Financiën (de Staat/RVOB).

In de eerste situatie is sprake van bijzonder (mede)gebruik door de kabel- en leidingbeheerder van publiek domein. De tweede situatie ziet op het verstrekken door het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed (hierna: RVOB) van een (mede)gebruiksrecht aan de kabel- of leidingbeheerder ten behoeve van de aanleg/instandhouding van de leidingwerken in, op of boven privaat domein.

In beide situaties van (mede)gebruik wordt door het RVOB een marktconforme vergoeding bedongen bij de kabel- of leidingbeheerder. Een uitzondering hierop vormt de aanleg en instandhouding van telekommunikatiekabels in de zin van de Telecommunicatiewet in openbare gronden/wateren. Deze kabels dienen door de grondeigenaar (in casu de Staat) wettelijk gedoogd te worden zonder dat daarvoor een gebruiksvergoeding verschuldigd is door de telecomaandbieder.

1.

Het RVOB berekent standaard zonder hierbij onderscheid te maken tussen het door de kabel- of leidingbeheerder te dienen publiek doel of commercieel belang een marktconforme vergoeding ten behoeve van het (mede)gebruik van Staatseigendom in verband met de toekomstige aanleg/instandhouding van kabels/buisleidingen/ mantelbuizen in, op of boven Staatseigendom (grond/water), voor zover hiervoor geen wettelijk beletsel is (de aanleg van telekommunikatiekabels op grond van de Telecommunicatiewet in openbare grond¹ is vrijgesteld van een gebruiksvergoeding). Het enkele (mede)gebruik van Staatseigendom is bepalend voor het verschuldigd zijn van de gebruiksvergoeding.

2.

Het RVOB hanteert de Gasunie/LTO-vergoedingsnormen (nieuwe systematiek per 1 september 2010) ter berekening van de marktconforme vergoeding die toekomt aan de grondeigenaar (de Staat/RVOB). De vergoeding bedraagt € 2,56 per m² belemmerde strook² (prijsspeil 2011/2012) voor de eigenaar.

¹ Ter zake van telekommunikatiekabels in niet-openbare grond kan wettelijk wel een gebruiksvergoeding worden gevraagd door de grondeigenaar.

² De *belemmerde strook* is de oppervlakte grond die de leidingeigenaar nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor het uitvoeren van inspecties en onderhoudswerkzaamheden. De strook bedraagt een x aantal meter aan weerszijden gemeten vanuit de hartlijn van de leiding. Binnen de belemmerde strook kan een bebouwingsverbod van toepassing zijn. De belemmerde strook dient niet verward te worden met de zogenaamde *werkstrook* zijnde de maximale grondoppervlakte die de leidingeigenaar tijdelijk nodig heeft om het leidingwerk aan te leggen. Belemmerde strook en werkstrook hebben veelal dezelfde maatvoering.



Deze vergoeding wordt jaarlijks aangepast door Gasunie/LTO Nederland. De minimumvergoeding bedraagt € 1.000,00.

3.

Ter zake van de zogenaamde bijkomende of bijbehorende werken (trafo- of pompstation, afsluiters, etcetera), die zich in de regel bovengronds bevinden, geldt een apart vergoedingsregime ter berekening van de verschuldigde gebruiksvergoeding. De vergoeding voor het gebruik van Staatsgrond ten behoeve van de aanleg/instandhouding van dergelijke werken wordt gebaseerd op de grondwaarde rekening houdend met de geldende bestemming. Dit systeem blijft onverkort van toepassing. De eigenaarsvergoeding opgenomen in de LTO Nederland/Gasunie-vergoedingsnormen vindt in deze situaties derhalve geen toepassing.

4.

Het RVOB volgt bij de berekening van de gebruiksvergoeding de jaarlijkse aanpassing van de eigenaarsvergoeding die onderdeel uitmaakt van de LTO Nederland/Gasunie-vergoedingsnormen.

5.

Het RVOB verleent medewerking aan de vestiging van een bij voorkeur zakelijk recht³ op kosten van de kabel/leidingbeheerder in verband met het (mede)gebruik van Staatseigendom bij nieuw aan te leggen en in stand te houden kabels/buisleidingen/mantelbuizen, waardoor de rechten en verplichtingen over en weer tussen de Staat als grondeigenaar en de kabel/leidingbeheerder als (mede)gebruiker worden vastgelegd en de kenbaarheid van het leidingwerk via inschrijving in de openbare registers wordt gegarandeerd.

6.

Deze beleidswijziging treedt in werking de dag na bekendmaking van de inhoud hiervan in de Nederlandse Staatscourant en is van toepassing op aanvragen van kabel- of leidingbeheerders ter zake van het (mede)gebruik van Staatseigendom ten behoeve van de aanleg en instandhouding van nieuwe kabels/buisleidingen/mantelbuizen, die door het RVOB na bekendmaking worden ontvangen. Het vóór de datum van bekendmaking geldende (oude) beleid inzake (mede)gebruik van Staatseigendom door kabel- en leidingbeheerders is ter zake van na bekendmaking aan te leggen en in stand te houden kabels/buisleidingen/mantelbuizen komen te vervallen. Ten aanzien van reeds in Staatseigendom aanwezige kabels/buisleidingen/mantelbuizen treedt – tenzij anders aangegeven (vergelijk eerste paragraaf van de toelichting inzake nieuw aan te leggen en in stand te houden kabels/buisleidingen/mantelbuizen) – derhalve geen wijziging op.

II Toelichting

Nieuw aan te leggen en in stand te houden kabels/buisleidingen/mantelbuizen omvat ook het verplaatsen/verleggen van aanwezige kabel- of leidingwerken

De beleidswijziging ziet alleen op na bekendmaking van de inhoud hiervan nieuw aan te leggen en in stand te houden kabels, buisleidingen en mantelbuizen in, op of boven Staatseigendom. Onder nieuw aan te leggen valt tevens een naar een andere locatie te verplaatsen/verleggen reeds aanwezige kabel/buisleiding/mantelbuis. Op verzoek van de kabel- en leidingbeheerder kan in een dergelijke situatie met het RVOB worden overeengekomen dat ook ter zake van de reeds aanwezige niet te verplaatsen/verleggen kabel, buisleiding of mantelbuis een privaatrechtelijke regeling wordt getroffen. Dit laatste is eveneens van toepassing op de vervanging van een vóór de datum van bekendmaking van de beleidswijziging reeds aanwezige kabel/buisleiding/mantelbuis. Onder vervanging wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk in technische zin vervangen van een bestaand leidingwerk zonder dat sprake is van het verplaatsen of verleggen van dit werk naar een andere locatie. Het gewijzigde beleid, waarbij standaard een privaatrechtelijke regeling wordt getroffen tussen het RVOB en de kabel- of leidingbeheerder ter zake van het (mede)gebruik van Staatseigendom onder het opleggen van de plicht tot het betalen van een gebruiksvergoeding, kan in een vervangings- situatie slechts worden toegepast op verzoek van/met instemming van de kabel- of leidingbeheerder.

Ter zake van de ten tijde van de bekendmaking van de beleidswijziging in Staatseigendom reeds

³ Veelal recht van opstal. In situaties waarbij de materieel beheerder (bijvoorbeeld RWS) niet instemt met de vestiging van een zakelijk recht wordt een huurovereenkomst onbebouwde onroerende zaken aangegaan.

aanwezige (niet te verplaatsen/verleggen/vervangen) kabels, buisleidingen en mantelbuizen vindt geen wijziging van beleid plaats.

Mantelbuizen/buiten bedrijf gestelde kabels of buisleidingen

Onder kabels en buisleidingen dienen ook mantelbuizen begrepen te worden. Onder mantelbuis of loze leiding wordt verstaan een buisleiding die bestemd is voor de doorvoer van bijvoorbeeld elektriciteitsleidingen of telefoonkabels. Ondergrondse ruimte wordt op deze wijze gereserveerd door de kabelbeheerder. De vergoeding voor een (nog) niet gevulde mantelbuis wordt – evenals dit het geval is bij kabels en buisleidingen – berekend per m² belemmerde strook. Bij mantelbuizen of gestuurde boringen waarin meerdere kabels/buisleidingen aanwezig zijn van diverse leidingexploitanten geldt dat de totale belemmerde strook wordt gedeeld door het aantal exploitanten ter berekening van de gebruiksvergoeding per exploitant. In de situatie dat aan een reeds gevulde mantelbuis of boring een kabel/buisleiding wordt toegevoegd zonder dat de totale belemmerde strook toeneemt geldt dat de exploitanten onderling een te wijzigen verdeelsleutel kunnen overeenkomen. Het RVOB staat hier verder buiten. In de situatie tot slot waarin de belemmerde strook wordt vergroot door toevoeging van een leidingwerk geldt dat het aantal toegenomen m² belemmerde strook door het RVOB berekend wordt aan de nieuwe exploitant.

Ter zake van kabels/buisleidingen die buiten bedrijf zijn gesteld (verlaten leidingen) is geen aparte tariefberekening van toepassing aangezien na beleidswijziging sprake is van een te hanteren eenmalige eigenaarsvergoeding.

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen en bijkomende werken

De beleidswijziging ziet niet op bovengrondse hoogspanningsverbindingen (voet en mast) en de zogenaamde bij kabels/buisleidingen behorende bijkomende werken zoals meetstations, gasontvangststation, afsluiters, trafo's, zinkers, etcetera. Deze werken worden en werden ook in het verleden privaatrechtelijk geregeld onder toepassing van een berekening van de grondwaarde op basis van de vigerende bestemming.

Gebruiksvergoeding

In de nieuwe Gasunie/LTO-vergoedingensystematiek (daterend van 2009) ontvangen de eigenaar en de gebruiker een meewerkvergoeding op basis van de gemiddelde agrarische waarde van de grondprijsmonitor van BBL-DLG. Deze waarde is opgehoogd met een factor 1,4. De vergoedingen zijn daarmee objectief en narekenbaar.

Als tarief voor het (mede)gebruik van Staatseigendom door kabel- en leidingbeheerders wordt gehanteerd de vergoeding die op grond van de vernieuwde LTO Nederland/Gasunie-vergoedingsnormen wordt geboden aan de grondeigenaar in geval van vestiging van een recht van opstal. Deze vergoeding aan de grondeigenaar (Staat/RVOB) bedraagt € 2,56 per m² belemmerde strook (prijspeil 2011/2012) en is eenmaal verschuldigd in tegenstelling tot de in het verleden vóór beleidswijziging voor commerciële kabels/buisleidingen door het RVOB te hanteren jaarlijkse (met afkoopmogelijkheid) vergoeding.

De vergoeding die kabel- en leidingbeheerders op basis van het oude beleid aan het RVOB verschuldigd waren werd berekend per m¹. De eigenaarsvergoeding ingevolge de Gasunie/LTO-vergoedingsnormen wordt daarentegen sinds jaar en dag berekend per m² belemmerde strook. Deze systematiek wordt algemeen toegepast bij kabel- en leidingaanleg en legt een duidelijk verband met het aantal m² waarop belemmeringen/beperkingen na aanleg rusten.

Jaarlijks (in september) wordt door LTO Nederland en Gasunie de hoogte van de eigenaarsvergoeding vastgesteld. Gelet op het feit dat de vernieuwde Gasunie/LTO-vergoedingsnormen de hoogte van de gebruiksvergoeding baseren op de gemiddelde agrarische waarde van te lasten percelen, zal het RVOB op termijn bezien in hoeverre deze vergoeding marktconform is te achten in situaties van aan te leggen en in stand te houden kabels/buisleidingen/mantelbuizen in niet-agrarische Staatseigendommen.

Minimumvergoeding

De te hanteren minimumvergoeding aan de grondeigenaar bedraagt eenmalig € 1.000,00 in tegenstelling tot het vóór beleidswijziging door het RVOB gehanteerde minimum tarief van laatstelijk € 55,00 dat jaarlijks verschuldigd was. Het eenmaal verschuldigd zijn van een minimum vergoeding van € 1.000,00 rechtvaardigt de hoogte van dit bedrag.



Privaatrechtelijke regeling (mede)gebruik Staatseigendom door kabel- of leidingbeheerders

Alle nieuw in Staatseigendom aan te leggen kabels/buisleidingen/mantelbuizen dienen privaatrechtelijk geregeld te worden met de kabel- of buisleidingbeheerder. In situaties waarin dit is toegestaan ligt de vestiging van een zakelijk recht voor de hand. Veelal zal dit het recht van opstal betreffen. De vestiging is voor rekening van de beheerder van het kabel- of leidingwerk.

Vestiging zakelijk recht op Staatseigendom in materieel beheer bij de Rijkswaterstaat

De aanleg/instandhouding van kabels/buisleidingen/mantelbuizen in gronden/wateren in materieel beheer bij de Rijkswaterstaat is – voor zover sprake is van rijkswaterstaatswerken (bijvoorbeeld bermen naast Rijkswegen) – vergunning- of meldingplichtig op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken 'droog' (Wbr) en/of de Waterwet. De Rijkswaterstaat voert een terughoudend beleid voor wat betreft het verlenen van 'toestemming' aan het RVOB voor het vestigen van zakelijke rechten op gronden/wateren in materieel beheer bij deze dienst ten behoeve van de aanleg/instandhouding van kabels/buisleidingen/ mantelbuizen. Het aangaan van persoonlijke rechten (gebruik- of huurovereenkomst) door het RVOB met de kabel- en leidingbeheerder wordt in deze situaties niet bezwaarlijk geacht.

In geval van de voorgenomen aanleg/instandhouding van kabel- of leidingwerken in, op of boven gronden/wateren in volledig financieel beheer bij het ministerie van Financiën (de Staat/RVOB) kan zonder meer (op verzoek van de kabel- of leidingbeheerder) een zakelijk recht worden gevestigd.

Aanvragen van telecomaانبieders tot (mede)gebruik van Staatseigendom

De beleidswijziging met betrekking tot het medegebruik van Staatseigendom door kabel- en leidingbeheerders brengt geen wijziging in het (mede)gebruik door telecomaانبieders van Staatseigendom.

Gedoogplicht

De in hoofdstuk 5 (artikelen 1 t/m 17) van de Telecommunicatiewet geregelde gedoogplicht geldt slechts voor de aanleg/instandhouding van kabels ten dienste van een openbaar elektronisch communicatienetwerk. In de praktijk betreft dit veelal glasvezelkabels ten behoeve van signaaloverdracht. Deze gedoogplicht geldt zowel ten aanzien van 'particulier' rechthebbenden (zakelijk en persoonlijk) van onroerende zaken waarin kabels in de zin van de Telecommunicatiewet zijn gesitueerd, als ook voor het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, die als civielrechtelijk eigenaar en/of beheerder van gronden – waarvan het medegebruiksrecht benodigd is – zeggenschap hebben hierover.

Openbare en niet-openbare gronden

De Telecommunicatiewet kent een onderscheid tussen de aanleg, instandhouding en opruiming van kabels in *openbare* gronden (gedefinieerd in de Telecommunicatiewet, vergelijk artikel 1.1 onder aa., kort samengevat: openbare wegen en wateren die voor eenieder toegankelijk zijn) en *niet-openbare* (particuliere) gronden die gedoogd dienen te worden. In de eerste situatie dienen alle kabels gedoogd te worden. In niet-openbare gronden, met uitzondering van tuinen en erven die met bewoonde percelen één geheel vormen, dient slechts de aanleg van andere dan lokale (interlokale en internationale) kabels gedoogd te worden. De gedoogregeling geldt in de eerste plaats voor de openbare gronden.

Voor het gebruik door de telecomaانبieder van openbare grond (bijvoorbeeld een berm van een Rijksweg) is wettelijk *geen* gebruiksvergoeding verschuldigd door deze (vergelijk artikel 5.7, lid 2 Telecommunicatiewet). In de situatie waarbij sprake is van een gedoogplicht ingevolge de Telecommunicatiewet met betrekking tot niet-openbare grond (bijvoorbeeld agrarische Domeingronden), geldt daarentegen dat het RVOB een marktconforme gebruiksvergoeding bedingt bij de telecomaانبieder.

*De directeur Vastgoed van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf,
F.W. Jongbloed.*