

Besluit van de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard houdende regels omtrent eigendommenbeheer

Nota Eigendommenbeheer 2020

Vastgesteld in de verenigde vergadering van het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard op 25 november 2020

Kenmerk: 2020.09574

1. Inleiding

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: hoogheemraadschap) heeft van oudsher veel gronden, wateren en opstallen in eigendom. Voor het overgrote deel hebben deze onroerende zaken een functie in de uitvoering van de primaire taken van het hoogheemraadschap, namelijk het watersysteembeheer (o.a. waterkeringen en watergangen), het wegenbeheer en het zuiveringsbeheer. In de loop der jaren heeft het hoogheemraadschap hiervoor beleid c.q. een gangbare praktijk ontwikkeld. Dit beleid ligt echter versnipperd vast in verscheidene, veelal oude documenten. Tevens is verschillend beleid van de rechtsvoorgangers van het hoogheemraadschap geldend. Hierdoor is het beleid niet altijd duidelijk, consistent en transparant, en was er behoefte aan herijking. Het eerste resultaat van herijking is deze Nota eigendommenbeheer. Hierin heeft het hoogheemraadschap in de eerste plaats algemene beleidsuitgangspunten met betrekking tot het eigendommenbeheer vastgelegd. In de tweede plaats bevat deze nota een uitwerking van het eigendommenbeleid voor waterkeringen. Ten slotte beschrijft de nota het beleid omtrent erfpacht, zijnde een expliciet door het bestuur benoemd aandachtspunt bij de herijking van het eigendommenbeleid. De inhoud van deze nota sluit aan op de in 2018 vastgestelde Nota waterveiligheid.

Deze Nota eigendommenbeheer beschrijft nog niet het volledige eigendommenbeleid van het hoogheemraadschap. In 2021 werken we aan een aanvulling op deze nota met het eigendommenbeleid voor het watersysteembeheer, het wegenbeheer en het zuiveringsbeheer, waarna het integrale eigendommenbeleid naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021 of het eerste kwartaal van 2022 ter vaststelling aan de verenigde vergadering kan worden aangeboden. Daarnaast start het hoogheemraadschap in 2021 met de ontwikkeling van beleid over het beheer van het cultuurhistorisch erfgoed.

2. Algemene uitgangspunten voor het eigendommenbeleid

De eigendommenportefeuille van het hoogheemraadschap bevat percelen grond en water en daarnaast diverse gebouwen: waterstaatkundige werken, bedrijfsgebouwen, (voormalige) dienstwoningen en cultuurhistorisch erfgoed. Deze eigendommen zijn (of waren) in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de primaire taken van het waterschap, namelijk het watersysteembeheer (o.a. waterkeringen en watergangen), het wegenbeheer en het zuiveringsbeheer.

De wetgever heeft het hoogheemraadschap met verscheidene publiekrechtelijke instrumenten uitgerust om zijn taken onder alle omstandigheden te kunnen uitvoeren en waterstaatkundige belangen te beschermen. Zo kunnen ongewenste activiteiten op basis van wet- en regelgeving worden tegengegaan. Percelen grond en water die van waterstaatkundig belang zijn voor het hoogheemraadschap liggen meestal in zogenaamde beschermingsgebieden.

Daarnaast geeft het eigendomsrecht, en de verwerving daarvan, het hoogheemraadschap een sterke positie bij aanleg, verbetering en beheer en onderhoud van waterstaatswerken. Op grond van het eigendomsrecht kan het hoogheemraadschap over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Ook kan een bepaalde eigendomspositie voor het hoogheemraadschap van strategisch belang zijn om een ongewenste ontwikkeling in een gebied tegen te gaan of een gewenste ontwikkeling te bevorderen.

Samengevat is het in eigendom hebben of verkrijgen van onroerende zaken voor het hoogheemraadschap geen doel op zich, maar moet het een nuttig middel zijn voor de uitvoering van zijn taken. Daarnaast heeft de eigendommenportefeuille van het hoogheemraadschap vermogenswaarde en vormt deze een bron van inkomsten, met name door het verhuren en in erfpacht uitgeven van grond.

Wij beheren onze eigendommen op economisch en maatschappelijk verantwoorde wijze. Wij treden op tegen onrechtmatige toe-eigening of gebruik van gronden. Wij staan open voor medegebruik van onze eigendommen door derden, mits dit niet strijdig is met de taken en belangen van het hoogheemraadschap en geen belemmering vormt voor het beheer en onderhoud. Als het hoogheemraadschap gronden langdurig in (mede)gebruik kan en wil geven, sluit het daarvoor huur- of erfpachtovereenkomsten af. Het hoogheemraadschap is terughoudend in het nieuw uitgeven van gronden in erfpacht, aangezien dit het eigendomsrecht inperkt, en geeft de voorkeur aan verhuur. In geval van verhuur, erfpacht of eventuele verkoop van gronden hanteren wij prijzen op basis van het grondgebruik en de hierbij bijpassende grondwaarde in het vrije economische verkeer.

Naast bovenstaande algemene uitgangspunten is er ook een juridisch kader voor het eigendommenbeleid van het hoogheemraadschap. Dit juridisch kader bestaat uit relevante wet- en regelgeving en jurisprudentie. Het eigendommenbeheer van het hoogheemraadschap speelt zich af binnen het privaatrechtelijke domein.

3. Eigendommenbeleid waterkeringen

3.1. Inleiding

Waterkeringen beschermen ons beheergebied zodat wonen, werken en recreëren onder zeeniveau mogelijk is. Ze zijn dus heel belangrijk voor de waterveiligheid. Waterkeringen kunnen op basis van wet- en regelgeving worden ingedeeld in drie categorieën: primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen.

Primaire waterkeringen

Bij Schieland en de Krimpenerwaard zijn de primaire waterkeringen de dijken langs de rivieren. Vanwege het grote belang van deze waterkeringen bepaalt het Rijk de veiligheidsnorm. Dit is vastgelegd in de Waterwet. Het hoogheemraadschap beheert ruim 70 kilometer aan primaire waterkeringen langs de Lek, de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel.

Regionale waterkeringen

De provincie wijst waterkeringen van regionaal belang aan en bepaalt de bijbehorende normen. Deze normen zijn vastgesteld in de Waterverordening Zuid-Holland. In het beheergebied van Schieland en de Krimpenerwaard heeft de provincie ruim 216 kilometer aan boezemkades en secundaire waterkeringen aangewezen:

- Boezemkades beschermen de achterliggende polders tegen boezemwater en zorgen voor de instandhouding van de boezem zelf. Het water in de boezem heeft een vaststaand peil met een geringe variatie van enkele decimeters in extreme situaties.
- Secundaire waterkeringen zijn waterkeringen achter een primaire waterkering. Deze functioneren bij falen van de primaire waterkering en worden ook wel compartimenteringswaterkering genoemd. Een voorbeeld is de Oostzeedijk in Rotterdam.

Regionale waterkeringen zijn de Rottekade, de Ringvaartkade (Zuidplaspolder en Polder Prins Alexander), de Kade Vaart Polder Bleiswijk, de Schiekade, de Gouwekade, de Kade gekanaliseerde Hollandsche IJssel en de Kade langs de Vlist. Onder de boezemwaterkeringen vallen eveneens belangrijke kades langs enkele hoofdwatertgangen en voormalige boezems.

Overige waterkeringen

Naast waterkeringen van nationaal of regionaal belang zijn er nog circa 100 kilometer waterkeringen die een bijdrage leveren aan de lokale waterveiligheid: de overige waterkeringen. Het waterschap bepaald het veiligheidsniveau voor deze waterkeringen. Voorbeelden van overige waterkeringen zijn de Ringkade Zestienhoven – Schiebroek. De landscheiding, voorliggende waterkeringen en de diverse polderkades.

3.2. Eigendommenbeleid primaire waterkeringen

Bij primaire keringen maken wij onderscheid in zogenaamde *kernzones en beschermingszones*. Voor de kernzone van de primaire keringen geldt dat het hoogheemraadschap het volledig eigendom nastreeft. Dit gezien de strenge eisen die vanuit het landelijke waterveiligheidsbeleid worden gesteld. Om te voorkomen dat de stabiliteit van de dijk wordt aangetast is actief beheer en onderhoud van belang. Het hoogheemraadschap verwerft de gronden van primaire waterkeringen niet actief. Per geval zal nut en noodzaak moeten worden aangetoond. Op basis van de keur (binnenkort: waterschapsverordening) kan de onderhoudsplicht ook aan medeoverheden of andere eigenaren worden opgelegd.

In het geval van dijkversterkingen geldt een uitzondering: waar nodig verwerft het hoogheemraadschap actief het eigendom van gronden in de kernzone (van teen tot teen). Indien dit minnelijk niet lukt, zal

er worden onteigend. In het geval van waterkerende constructies, denk aan damwanden en diepwanden, maken wij onderscheid tussen verschillende constructies. Als bij een dijkverbeteringsproject een zelfstandig kerende damwandconstructie wordt aangebracht (type 1 constructie) dan geven wij de voorkeur aan het vestigen van een recht van opstal. Indien de vestiging van een recht van opstal niet lukt, leggen wij een gedoogplicht op. Indien een damwand onderin de teen van de dijk of aan de binnenzijde van de dijk met een grondoplossing aan de buitenzijde van de dijk wordt aangebracht (type 2 constructie), dan streeft het hoogheemraadschap naar het verwerven van het eigendom, zo nodig door onteigening.

Gronden op primaire waterkeringen worden niet verkocht of slechts bij uitzondering.

3.3. Eigendommenbeleid regionale en overige waterkeringen

Voor regionale en overige waterkeringen geldt dat het hoogheemraadschap niet het volledige eigendom nastreeft. Wel is het behoud van het eigendom wenselijk met het oog op het nut dat het eigendom kan hebben (zie hoofdstuk 2: algemene uitgangspunten voor het eigendommenbeleid). Het hoogheemraadschap voert daarom geen actief aankoopbeleid noch een actief verkoopbeleid van gronden op regionale en overige waterkeringen. Op een verzoek tot aankoop of verkoop van grond door derden maakt het hoogheemraadschap van geval tot geval een afweging, waarbij de waterstaatkundige belangen, financieel-economische belangen en eventuele andere (strategische) belangen van het hoogheemraadschap voorop staan.

In het geval van kadeverbeteringen is de verwerving van gronden niet het uitgangspunt.

4. Erfpacht

Het in erfpacht uitgeven van grond is naast verhuur van grond één van de mogelijkheden om grond langdurig in gebruik te geven aan derden en daarvoor een vergoeding te ontvangen.

Het recht van erfpacht is in Nederland geregeld in Titel 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Erfpacht wordt hierin als volgt gedefinieerd (artikel 5:85 BW):

1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen

Met andere woorden betekent erfpacht dat iemand het recht heeft om een stuk grond dat eigendom is van een ander te houden en te gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor, als je dit afsprekt (niet verplicht), een vergoeding aan de eigenaar van de grond, de zogeheten erfpachtcanon. De eigenaar van de grond die de ander het recht geeft om deze grond te gebruiken, noemen we de erfverpachter. Erfpacht wordt in de regel toegepast als een zaak (een stuk grond) langdurig en volledig in gebruik kan worden gegeven en daarbij opstellen en/of beplantingen aanwezig zijn die overgenomen kunnen worden.

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft van oudsher percelen grond in erfpacht uitgegeven. Het merendeel van de erfpachtpercelen ligt op regionale waterkeringen in het Schielandse deel van het beheergebied langs de Ringvaart en de Rotte. Enkele erfpachtpercelen liggen op de primaire waterkering langs de Hollandsche IJssel. Het totale areaal van de in erfpacht uitgegeven percelen is een fractie van het totale areaal van de bij het hoogheemraadschap in eigendom zijnde percelen. Het overgrote deel van de erfpachtpercelen is bebouwd met woonhuizen.

Met betrekking tot erfpacht voert het hoogheemraadschap het volgende beleid:

1. Het hoogheemraadschap is terughoudend met het in erfpacht uitgeven van grond. Percelen die thans niet in erfpacht zijn uitgegeven kunnen alleen bij wijze van uitzondering en in specifieke situaties in erfpacht worden uitgegeven.
2. Het hoogheemraadschap voert geen actief beleid ten aanzien van de verkoop van het bloot eigendom van erfpachtpercelen op primaire, regionale en overige waterkeringen. Wel kan de erfpachter een verzoek tot aankoop doen. Verzoeken hiertoe worden van geval tot geval beoordeeld, waarbij de waterstaatkundige belangen, financieel-economische belangen en eventuele andere (strategische) belangen van het hoogheemraadschap voorop staan.
- 3.

Wanneer de termijn waarvoor een erfpachtrecht is gevestigd afloopt, zal het hoogheemraadschap in de regel de grond opnieuw in erfpacht uitgeven aan de zittende erfpachter. In geval van beëindiging van het erfpachtrecht worden de hiervoor geldende wettelijke termijnen in acht genomen.