

Grondzakenbeleid Waterschap Zuiderzeeland 2020

Voor u ligt het Grondzakenbeleid Waterschap Zuiderzeeland 2020. Het grondzakenbeleid geeft de kaders waarbinnen het college van dijkgraaf en heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland (hierna te noemen: college) haar grondbeleid uitvoert. Het huidige grondzakenbeleid dateert uit 2014, en behoeft op verschillende onderdelen te worden herzien. Daarnaast is het vastleggen van de wijze waarop er wordt omgegaan met het grondbeleid onder meer wenselijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Doel grondzakenbeleid

Het doel van het grondzakenbeleid is het streven naar een uniforme, rechtmatige en transparante werkwijze welke aansluit en ondersteunend is aan de doelstellingen van het Waterschap Zuiderzeeland. Het beleid is er op gericht om de primaire taakuitoefening mede mogelijk te maken door het verwerven of behouden van gronden, het vestigen van zakelijke rechten en het beheren van haar eigendommen. Daarnaast biedt dit beleid ook uitgangspunten over hoe om te gaan met de eigendommen wanneer deze niet meer noodzakelijk zijn ten aanzien van de primaire taakuitoefening.

Hoofdstuk 2 Taken en bevoegdheden Waterschap

Waterschappen zijn openbare lichamen welke de waterstaatkundige verzorging van een bepaald gebied ten doel hebben. Taken die tot dat doel aan het waterschap zijn of worden opgedragen betreffen de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater. Hiermee zorgt het Waterschap voor veilig, voldoende en schoon water.

Waterschap Zuiderzeeland is de waterbeheerder in Flevoland en een klein deel van Friesland en Overijssel. Zij beheert in dit gebied alle dijken, watergangen, gemalen en waterzuiveringen. Dat doet zij in samenwerking met gemeenten, provincies, natuurorganisaties, andere waterschappen, maatschappelijke organisaties en belangenbehartigers.

Om aan de bovengenoemde doelen te kunnen voldoen, kan het Waterschap zowel haar publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten inzetten. Het Waterschap heeft gronden, watergangen en objecten in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de primaire taken van het Waterschap.

Het grondzakenbeleid geeft met name de uitgangspunten voor de in te zetten privaatrechtelijke uitgangspunten.

De Teammanager Juridische Zaken en Grondzaken is gelet op het vigerende Besluit mandaat, volmacht en machtiging Waterschap Zuiderzeeland bevoegd om tot een maximum van € 50.000,- per transactiebedrag/per contract binnen zijn/haar mandaat uitvoering te geven aan het grondzakenbeleid. Het college heeft te allen tijde de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van haar grondzakenbeleid.

Hoofdstuk 3 Algemene uitgangspunten

Het Waterschap heeft gronden, watergangen en objecten in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de primaire taken van het Waterschap, zoals waterkeringen, gemalen, hoofdwatergangen, zuiveringsinstallaties, of hebben daarmee een rechtstreekse functionele relatie, zoals de kantoren of werkplaatsen. Hierbij neemt zij de volgende uitgangspunten in acht.

Actief of passief grondbeleid

Overheden, waaronder ook het Waterschap, kunnen zowel een actief als een passief grondbeleid voeren. Bij een actief grondbeleid koopt zij gronden aan om tot ontwikkeling te brengen, terwijl bij een passief grondbeleid zij juist de ontwikkeling van de grond in zijn geheel overlaat aan de markt.

Het Waterschap hanteert een passief grondbeleid, waarbij zij het volle eigendom van gronden of objecten tracht te verwerven, voor zover nodig voor de uitvoering van haar taken. Hierbij speelt het Waterschap wel actief in op ontwikkelingen vanuit de omgeving, zowel op ruimtelijk, maatschappelijk als bestuurlijk gebied.

Strategische grondpositie

Het Waterschap kan besluiten om in een vroegtijdig stadium grond te verwerven of te vervreemden om zo een beoogde ontwikkeling in gang te zetten of om deze te versnellen. Het Waterschap zal hiertoe alleen overgaan voor zover passend binnen haar wettelijke taak. Het Waterschap hanteert een passief strategisch grondbeleid.

Incidenteel kan strategische grondverwerving doelmatig zijn, bijvoorbeeld anticiperend op bepaalde ontwikkelingen binnen sterk verstedelijkte gebieden. Dergelijke incidenten vragen om maatwerk, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8.

Marktconformiteit

Sinds 1 juli 2014 is de Wet markt en overheid van kracht. Deze wet heeft als doel dat overheden, waaronder ook een waterschap, bij de uitvoering van economische activiteiten niet mogen concurreren met het bedrijfsleven. De wet heeft om dit doel te bereiken verschillende gedragsregels opgesteld waar een overheid zich aan moet houden. Deze gedragsregels zijn toegelicht in hoofdstuk 11.

Ondanks dat het Waterschap geen commerciële exploitant is van haar eigendommen, rekent zij wel een marktconforme prijs voor het gebruik. Tevens wil het Waterschap optreden als een goed rentmeester, wat maakt dat grondverwerving voor de uitvoering van projecten, waarbij gronden van derden verworven wordt, dit plaatsvindt op basis van een volledige schadevergoeding. Ten behoeve van deze schadevergoeding stelt het college jaarlijks normbedragen vast voor vermogensschade en inkomensschade. De toelichting op de schadeloosstelling is opgenomen in bijlage 1. Tevens stelt het college jaarlijks de vergoedingen voor uitgifte medegebruik vast, waarvan de toelichting is opgenomen in bijlage 2.

Taxeren

Wanneer derden ten behoeve van een gebiedsontwikkeling een verzoek bij het Waterschap indienen om gronden te verwerven, wordt ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde, allereerst gekeken of de verwerving past binnen de vergoedingssystematiek genoemd in bijlage 1. Wanneer dit niet het geval is en er zijn ten aanzien van dat gebied geen referenties voorhanden, zal het Waterschap in samenspraak met de wederpartij om de marktwaarde te bepalen een taxatierapport laten opstellen. De kosten voor dit taxatierapport komt voor rekening van partijen. Wanneer uit dit rapport blijkt dat de marktwaarde meer bedraagt dan € 50.000,- dan dient er, gelet op het mandaat van de Teammanager Juridische Zaken en Grondzaken, een tweede rapport te worden opgesteld.

Wanneer er twee rapporten noodzakelijk zijn, dan betaalt zowel het Waterschap als de wederpartij één rapport.

Indexering

Alle vormen van uitgifte medegebruik, behalve pacht en agrarische erfpacht, worden jaarlijks geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (alle huishoudens) die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS). Daarnaast is er 5-jaarlijks, voor het eerst 5 jaar na ingangsdatum overeenkomst, een mogelijkheid om de uitgifteprijs compleet te herzien. Indien nodig zal het voorstel voor de herzieningsprijs worden onderbouwd met een taxatie.

De uitgifteprijs voor pacht en agrarische erfpacht worden jaarlijks herzien conform het veranderpercentage in de Uitvoeringsregeling pacht, gepubliceerd in de Staatscourant.

Stedelijk water

Het stedelijk water in het beheergebied is in eigendom bij de gemeenten.

Uitgangspunt is dat de peilregulerende kunstwerken in eigendom zijn (en blijven) bij het Waterschap, om dit te waarborgen wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

Watergangen welke vooralsnog in eigendom zijn bij het Waterschap, welke als gevolg van een ontwikkeling gaan behoren tot stedelijk water, worden in eigendom overgedragen aan de betreffende gemeente tegen een door partijen in onderling overleg vast te stellen waarde. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over deze waarde, zullen beide partijen de waarde door een onafhankelijke deskundige laten taxeren.

Verlies waterstaatkundige functie

Alle waterstaatwerken met een waterstaatkundige functie blijven in eigendom bij het Waterschap.

Wanneer een waterstaatswerk haar waterstaatkundige functie verliest ontstaat de mogelijkheid om over te gaan tot verkoop van het waterstaatswerk.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten per waterstaatswerk

Waterkeringen

De kernzone van de primaire waterkering is in eigendom bij het Waterschap, met uitzondering van:

- a. De sluizen die in eigendom en beheer zijn van de Provincie Flevoland; en,
- b. Enkele gedeelten in de kern Urk, waarbij de kernzone op een aantal plaatsen door of vlak langs de bestaande bebouwing loopt.

Het eigendom van de onder a en b genoemde sluizen en gebouwen wordt niet actief verworven. Regionale (buitendijkse) keringen en overige of secundaire keringen worden in beginsel niet in eigendom verworven (de Knardijk; regionale waterkering welke in eigendom en beheer is bij het Waterschap). Naast de primaire waterkeringen zijn diverse locaties in het beheergebied als kernzone aangewezen. Het gaat dan voornamelijk om buitendijks gelegen (strek)dammen, kades etc. Deze verdedigingswerken zijn niet in eigendom bij het Waterschap.

Waar niet de gehele kernzone van de primaire waterkering volledig eigendom is van het Waterschap wordt dit eigendom actief verworven, behoudens de hiervoor genoemde uitzonderingen. Aangezien

de bestaande primaire waterkeringen reeds eigendom zijn van het Waterschap, zal dit zich met name voordoen bij nieuwe keringen of bij het verleggen of aanleg van keringen.

Als gevolg van technische aanpassingen ten behoeve van bijv. stedelijke ontwikkelingen kan de kernzone van vorm veranderen. Wijziging van de kernzone brengt met zich mee dat grond die binnen de nieuw te vormen zone komt te liggen, in eigendom (en in beheer) bij het waterschap dient te komen.

Watergangen

Watergangen met een waterstaatkundige functie, zoals vaarten, tochten, d-tochten, kwel sloten en wateraanvoersloten zijn bij het Waterschap in eigendom met uitzondering van:

De hoofdvaarten die ten behoeve van de uitvoering van het vaarwegbeheer in eigendom en onderhoud zijn bij de Provincie Flevoland; en,

- a. De watergangen in stedelijk water; deze zijn in eigendom bij de betreffende gemeente;
- b. Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt er ten aanzien van het eigendom aangesloten bij notitie 'Rol en taken van Waterschap Zuiderzeeland ten aanzien van natuurgebieden'.

Peilregulerende kunstwerken

Peilregulerende kunstwerken met een waterstaatkundige functie, zoals stuwen, inlaten of hevels, zijn in eigendom bij het Waterschap.

Openbare wegen, duikers en bruggen

In beginsel zijn duikers en bruggen in, of onder infrastructurele werken eigendom van de eigenaar van de betreffende infrastructuur (wegen of spoorlijnen). Afhankelijk van de feitelijke situatie vindt vestiging van een recht van opstal of een ander zakelijk recht plaats ten behoeve van de eigenaar van de infrastructuur.

Persleidingen en rioolgemalen

Het Waterschap beoogd in het beheergebied eigenaar te zijn en is beheerder van alle rioolpersleidingen vanaf het punt waarop het afvalwater van de gemeente wordt 'overgenomen' (art. 3.4 lid 1 Waterwet). Om het eigendom van het netwerk van de persleidingen zeker te stellen, heeft het Waterschap alle leidingnetwerken in haar beheergebied geregistreerd in het Kadaster.

Ingeval van aanleg van nieuwe persleidingen zal een recht van opstal worden gevestigd om op deze manier het beheer en onderhoud optimaal te kunnen waarborgen. Tevens worden er afspraken met de grondeigenaar gemaakt over het gebruik van de grond. De hoogte van de retributie wordt bepaald overeenkomstig de vergoedingssystematiek opgenomen in bijlage 3.

Wanneer er geen minnelijke overeenstemming ten aanzien van het te vestigen recht van opstal wordt bereikt, zal er in een dergelijke situatie een gedoogplicht op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht worden gevestigd.

De hoofdrioolgemalen zijn in eigendom bij het waterschap. Bij te realiseren rioolgemalen wordt actief beleid gevoerd om het eigendom van de grond(en) te verwerven. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt een zakelijk recht van opstal of erfpacht gevestigd.

Objecten – gebouwen

Objecten met een waterstaatkundig belang, zoals kantoren, gemalen, afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI), magazijnen e.d., zijn in eigendom bij het Waterschap. In beginsel wordt vervreemding van een dergelijk object alleen overwogen wanneer het geen waterstaatkundig belang meer heeft.

Loswallen

Binnen en buitendijkse loswallen (die onderdeel zijn van de bij het Waterschap in eigendom zijnde waterkering) zijn in eigendom bij het Waterschap.

Hoofdstuk 5 Publiekrechtelijke instrumenten

Het Waterschap heeft verschillende publiekrechtelijke instrumenten welke zij kan inzetten ten behoeve van haar grondpositie. Al naar gelang van de situatie zal zij een instrument toepassen. Hieronder staan de meest voorkomende instrumenten genoemd, wat niet betekent dat andere instrumenten (of een combinatie van instrumenten) niet kunnen worden toegepast. Daar waar de situatie om maatwerk vraagt, zal het Waterschap maatwerk verlenen.

De Keur

Elk waterschap in Nederland heeft een Keur. De Keur is de verordening van het Waterschap en gaat vooral over het waterkwantiteitsaspect. De Keur is van toepassing op o.a.: de schouw, grondwaterbeheer, veranderingen in het watersysteem, het aanleggen van duikers, dammen of werkzaamheden bij de kering.

De legger

Artikel 5.1 van de Waterwet en artikel 78 lid 2 van de Waterschapswet schrijft voor dat de beheerder zorgdraagt voor de vaststelling van een legger, waarin is omschreven waaraan waterstaatswerken naar ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen. Tevens maakt een overzichtskaart onderdeel uit van de legger, waarop de ligging van waterstaatswerken en daaraan grenzende beschermingszones staat aangegeven.

Het eigendom, beheer en onderhoud van de waterstaatswerken, peilregulerende kunstwerken, (weg)duikers en bruggen is per geval vastgelegd in de legger.

Gedoogplicht

Indien voor de uitvoering van een project het noodzakelijk is dat bepaalde gronden in eigendom worden verworven is minnelijke overeenstemming het uitgangspunt. Wanneer dit niet mogelijk is, en onteigening niet in de rede ligt, dan geeft paragraaf 4 van de Waterwet het Waterschap de mogelijkheid om middels het opleggen van een gedoogplicht alsnog haar wettelijke taak uit te oefenen.

Uit artikel 7.14 Waterwet volgt dat wanneer er als gevolg van de rechtmatige uitoefening van de taken of bevoegdheden van het waterschap schade ontstaat, die schade in aanmerking komt voor vergoeding. Daarbij geldt dat alleen schade die redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening en risico van de benadeelde komt, wordt vergoed. Oftewel: schade die onder het normaal maatschappelijk (bedrijfs)risico valt, komt niet voor vergoeding in aanmerking (nadeelcompensatie). Indien bijvoorbeeld door het vergroeven van gronden, de onroerende zaak zelf wordt aangetast dan ligt volledige schadevergoeding in de rede.

Hoofdstuk 6 Privaatrechtelijke instrumenten

In hoofdstuk 5 zijn de publiekrechtelijke instrumenten aangegeven welke het Waterschap kan inzetten ten aanzien van haar grondpositie om zo goed mogelijk haar primaire taak te kunnen vervullen. Hiernaast kan (en moet) zij in sommige gevallen ook haar privaatrechtelijke bevoegdheden inzetten om haar primaire taak te kunnen vervullen. Hieronder staan de meest voorkomende instrumenten genoemd, wat niet betekent dat andere instrumenten (of een combinatie van instrumenten) niet kunnen worden toegepast. Daar waar de situatie om maatwerk vraagt, zal het Waterschap maatwerk verlenen.

Eigendom

Artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek geeft aan dat eigendom het meest omvattende recht is dat men op een onroerende zaak kan hebben. Het hebben van eigendom geeft vrijheid in de invulling van het gebruik van dat recht, mits dit gebruik niet in strijd is met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen.

Eigendom kan betrekking hebben op goederen, zijnde zaken en vermogensrechten. In de verdere tekst wordt slechts ingegaan op de eigendom betreffende onroerende zaken, zoals grond, nog niet gewonnen delfstoffen, met de grond verenigde beplantingen, alsmede gebouwen en andere werken zoals kunstwerken die al dan niet rechtstreeks duurzaam met de grond zijn verenigd. Meer specifiek zal in dit beleid worden ingegaan op de beschikking over grond ten behoeve van het Waterschap.

Eigendom kan ongewenste ontwikkelingen tegengaan. Het recht beschermt daarmee tevens tegen ongewenste ontwikkelingen van buitenaf. De eigenaar heeft immers op zijn eigendom de beschikking over de grond. Ook kan met grondbezit invloed worden uitgeoefend op beheer en regelgeving.

Grondbezit heeft tevens als meerwaarde dat op relatief eenvoudige wijze andere gronden kunnen worden verworven door bijvoorbeeld uitruiling of compensatie. Hierdoor kunnen gewenste voorzieningen sneller worden gerealiseerd.

Uitgangspunten bij grondverwerving voor uitvoering wettelijke taak

- Grondverwerving vindt plaats op basis van de jaarlijks vastgestelde normbedragen, waarvan de toelichting is opgenomen in bijlage 1. De schadevergoeding dient te zijn onderbouwd;
- Er wordt niet meer grond verworven dan slechts noodzakelijk voor de realisatie van het project;
- Wanneer een rechthebbende kan aantonen dat de aangeboden bedragen niet marktconform zijn dan kan het Waterschap besluiten om de reeds aangeboden schadevergoeding aan te passen. Een rechthebbende dient zijn verzoek te onderbouwen met bewijsstukken zoals een accountantsrapportage, of een door een onafhankelijk taxateur opgestelde schadeberekening.

Uitgangspunten bij grondvervreemding

- Het Waterschap kan eigendommen die haar waterstaatkundige functie verliezen vervreemden;
- Wanneer het Waterschap bereid is haar gronden (of objecten) te verkopen, wordt aan de hand van een taxatie, welke is opgesteld door een onafhankelijke taxateur, de marktwaarde bepaald.
- De transactie betreft een kosten koper transactie.

Onteigenen

Het eigendom van een zaak is het meest omvattende recht wat een rechthebbende kan hebben.

Het Waterschap zal dan ook altijd proberen om zaken op een minnelijke wijze te verkrijgen. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan het algemeen bestuur van het Waterschap alleen onteigenen met het oog op de taken, bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet. Wanneer de nut en noodzaak van de uitvoering v.d. taak niet kan worden aangetoond, kan er ook niet worden onteigend. Wanneer het Waterschap besluit om een onteigeningsprocedure op te starten, vindt de onteigening plaats op basis van een volledige schadeloosstelling. De wet kent voor het opstarten van een onteigening, strakke procedures (zowel administratief als gerechtelijk) welke het Waterschap dan ook hanteert.

Hoofdstuk 7 Medegebruik

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat eigendommen van het Waterschap door derden worden gebruikt, dit noemt men: medegebruik. Het Waterschap kan in sommige gevallen ook zelf medegebruiker zijn. Het belang van medegebruik is tweeledig, enerzijds heeft het Waterschap belang bij een zo optimaal mogelijk duurzaam dijk-, en waterbeheer, anderzijds voert het Waterschap goed rentmeesterschap waarbij het gebruik van haar eigendommen inkomsten genereren. De uitgifte van medegebruik dient op een doelmatige wijze te worden uitgevoerd, waarbij het waterstaatkundige belang altijd voorop staat.

Tweewegenleer

Overheden zijn per definitie dragers van publiekrechtelijke bevoegdheden. Deze bevoegdheden zijn verleend met het oog op hun wettelijke bevoegdheden. Daarnaast zijn zij veelal eigenaar van openbare wegen, keringen en wateren. Dat betekent dat zij, net als een particuliere eigenaar, privaatrechtelijke bevoegdheden kunnen uitoefenen met betrekking tot het gebruik ervan. De Hoge Raad (Windmill) heeft bepaald dat de overheid in beginsel de keuze heeft om publiekrechtelijke of privaatrechtelijke middelen aan te wenden, tenzij uit de wet volgt dat de publiekrechtelijke bevoegdheden exclusief zijn. De Hoge Raad heeft in 2012 (Hoogheemraadschap Rijnland/Götte) geoordeeld dat wanneer er sprake is van bijzonder gebruik, de overheid (in dit geval een waterschap) naast haar publiekrechtelijke bevoegdheden ook haar privaatrechtelijke bevoegdheden mag inzetten.

Normaal – Bijzonder gebruik

Bijzonder gebruik moet worden onderscheiden van normaal gebruik. Normaal gebruik van een openbare zaak is, zoals in het geval van water, als het gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Bijzonder gebruik legt daarentegen een bijzonder beslag op de zaak, zoals het innemen van een standplaats of het plaatsen van een steiger. Met het arrest van de Hoge Raad uit 2012 is het helder dat in het geval van een bijzonder gebruik van een openbare zaak, naast een eventuele publiekrechtelijke ontheffing, ook een privaatrechtelijke toestemming vereist is.

Om te bepalen of het noodzakelijk is om voor bijzonder (mede)gebruik privaatrechtelijke instrumenten in te zetten vindt de volgende toetsing plaats:

- Loopt het Waterschap risico wanneer er naast de watervergunning geen aanvullende overeenkomst wordt gesloten? Hierbij kan worden gedacht aan de volgende risico's:
- Het verliezen van eigendommen door natrekking bij bouwwerken van derden;
- Het verlies van eigendommen door verjaring;
- Het ontstaan van rechten (bijv. pacht of erfdienstbaarheden).
- Is er een mogelijkheid om inkomsten te genereren vanuit het belang van goed rentmeesterschap?

Wanneer het noodzakelijk is om het een en ander privaatrechtelijk te regelen, dient te worden beoordeeld wat voor soort overeenkomst het meest passend is voor de situatie en dient er veelal maatwerk te worden geleverd, waarbij in ieder geval de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- In verband met de werkzaamheden die door het Waterschap worden verricht ten aanzien van de uitgifte in medegebruik zal er naast de vergoeding eenmalig een bedrag van € 75,00 in rekening worden gebracht;
- De vergoedingen voor medegebruik komen tot stand, overeenkomstig de uitgiftepreizen waarvan de toelichting is opgenomen in bijlage 2.

Zakelijke rechten

Er kunnen zich situaties voordoen waarin derden eigendom van het Waterschap nodig hebben of willen gebruiken. Hierbij gaat het om opstallen voor bijvoorbeeld nutsbedrijven, gemeenten en andere publiekrechtelijke instellingen of om opstallen ten behoeve van commerciële doeleinden te exploiteren. De omgekeerde situatie kan zich ook voordoen dat het Waterschap werken wil uitvoeren of opstallen wil plaatsen op percelen die eigendom zijn van derden. Indien aan- of verkoop niet mogelijk of niet wenselijk is, kan er een zakelijk recht gevestigd worden. Met een zakelijk recht wordt een recht dat rust op een zaak of een ander goed bedoeld. Kenmerkend aan een zakelijk recht is dat het zaaksevolg heeft. Voorbeelden van een zakelijk recht zijn, het eigendomsrecht, een recht van opstal, het recht van erfpacht of een erfdienstbaarheid.

In veel gevallen zal er naast het vestigen van een zakelijk recht een vergunning nodig zijn om het werk te mogen uitvoeren of de opstal te mogen plaatsen. Een zakelijk recht kan zowel voor bepaalde als onbepaalde tijd worden gevestigd, afhankelijk van de situatie. Indien er naast het zakelijk recht ook een vergunning noodzakelijk is, en deze vergunning wordt afgegeven voor bepaalde tijd, dan wordt het zakelijk recht gevestigd voor de duur gelijk aan de duur van de afgegeven vergunning.

Wanneer er in/door de kernzone een kabel en/of leiding wordt gelegd (>10 Kv) wordt er altijd een zakelijk recht gevestigd.

Gelet op artikel 1.2. van de Keur, zijn de verplichtingen uit de Keur ook van toepassing wanneer gronden met een (beperkt) zakelijk recht zijn bezwaard of krachtens een persoonlijk recht in gebruik zijn gegeven.

Pacht

Uitgangspunten verpachting

Naast artikel 7:311 BW kent het Burgerlijk Wetboek ook een aantal regels specifiek voor de situatie waarin een overheidslichaam gronden verpacht. Wanneer het eigendom een bestemming heeft voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut, dan kan in dit geval het Waterschap, de Grondkamer op grond van artikel 7:385 BW verzoeken om af te wijken van de algemene pachtregels, en de bedingen toe te passen. Op 28 maart 2007 heeft de Grondkamer de afwijkende bedingen goedgekeurd. Hierdoor kan het Waterschap optimaler en toekomstgerichter haar gronden (bijv. dijklichamen) verpachten en beheren.

Er zijn door het Waterschap nog een aantal gronden in reguliere of geliberaliseerde pacht uitgegeven. Wanneer dergelijke pachtovereenkomsten aflopen, worden deze in principe in het vervolg uitgegeven op grond van artikel 7:385 BW voor de duur van 3 jaar. Waarbij de aanvangspris wordt bepaald overeenkomstig de door het RVO vastgestelde regionormen. Na afloop van de duur van 3 jaar wordt het perceel eerst opnieuw aangeboden aan de pachter van het aflopende pachtcontract, tenzij er redenen zijn om het perceel openbaar uit te geven.

Wanneer een perceel onderdeel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling wordt er afgeweken van de uitgifte duur van 3 jaar. Het perceel wordt dan slechts voor 1 jaar in pacht uitgegeven.

De te maken grondkamerkosten worden door beide partijen voor gelijke delen betaald.

Wanneer percelen worden aangeboden voor verpachting dient de inschrijver te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een ieder kan inschrijven, echter belastingplichtigen van Waterschap Zuiderzeeland krijgen voorrang bij de inschrijving;
- Een inschrijver dient een landbouwkundig bedrijf te exploiteren, dient tevens zo te staan ingeschreven in de KvK en dient het te verpachten perceel te gebruiken voor eigen bedrijf;
- Het te verpachten perceel mag niet groter zijn dan 50% van het vaste totale bedrijfsareaal;
- Bij meerdere geschikte kandidaten per perceel zal de gunning plaatsvinden via loting.

Artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek geeft aan dat pacht de overeenkomst is waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Door Wageningen Economic Research en het Kadaster is in opdracht van de Stuurgroep Grondgebruik Flevoland (hierin zijn vertegenwoordigd de Provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland, LTO Noord en het Rijksvastgoedbedrijf) medio januari 2019 het rapport Grond in Beweging opgeleverd. Het rapport schetst een beeld van het huidige en toekomstige grondgebruik in de provincie Flevoland. In dit rapport zijn ten aanzien van verschillende thema's aanbevelingen gedaan. Zo worden er in het rapport verschillende aanbevelingen gegeven. Bij nieuw te sluiten pachtovereenkomsten, worden deze aanbevelingen daar waar mogelijk en passend bij eventuele publiekrechtelijke beperkingen (Keur) voor zoveel als mogelijk toegepast.

Hoofdstuk 8 Water beweegt ons

De provincie Flevoland is een jonge provincie. Ten tijde van de oprichting van de provincie in 1986 waren er ruim 177.000 inwoners woonachtig in deze voornamelijk landelijke provincie. Inmiddels is de provincie aan het verstedelijken. Het inwoneraantal is inmiddels verdubbeld en de prognose is dat er in 2040 zo'n 30% meer inwoners in de provincie Flevoland zullen wonen¹.

Ondanks dat het niet waarschijnlijk is dat het Waterschap zelf een stedelijke ontwikkeling zal initiëren, is het wel goed denkbaar dat het Waterschap als (keten)partner een rol zal spelen binnen een stedelijke ontwikkeling, gelet op zowel haar primaire taak als haar grondpositie. Dit hoofdstuk zal ingaan op de rol die het Waterschap neemt in dergelijke ontwikkelingen.

Strategische grondpositie

Het beheersgebied van het Waterschap bedraagt zo'n 150.000 hectare, hiervan heeft zij 3.714 hectare in volledig eigendom. De overige gronden binnen het beheersgebied zijn in eigendom bij andere overheden (gemeente, provincie, Rijk), Staatsbosbeheer, stichtingen of particulieren. Aangezien het Waterschap slechts een beperkte grondpositie heeft, zal zij strategisch met haar eigendom om moeten gaan. Zoals al eerder aangegeven zal het Waterschap slechts tot grondvervreemding overgaan wanneer het betreffende eigendom zijn functie heeft verloren ten aanzien van de uitvoering van de primaire taak. Echter zijn er situaties te voorzien, waarin het betreffende eigendom nu geen waarde heeft, maar dit in de toekomst opeens wel weer kan hebben. Om hier op te anticiperen dient er rekening te worden gehouden met verschillende factoren zoals bijvoorbeeld bevolkingsgroei, verstedelijking of klimaat.

Wanneer er een verzoek tot aankoop van gronden wordt ingediend, zal het Waterschap op dat moment bepalen of het al dan niet wenselijk is om in te stemmen met het verzoek. Hierbij wordt getoetst aan wet- en regelgeving en de uitgangspunten uit verschillende beleidskaders.

Wanneer het Waterschap voornemens is om mee te werken aan ruimtelijke ontwikkelingen van derden, is het ten aanzien van haar grondpositie van belang om breder te kijken dan alleen naar de bevoegdheden van het Waterschap zelf. Het afgeven van bijv. een watervergunning of het beschikbaar stellen van gronden van het Waterschap is vaak slechts een onderdeel van de ontwikkeling. De Keur kent op dit moment geen weigeringsgrond op grond van een bestemmingsplan, echter is het wel wenselijk om na te gaan of de ontwikkeling vanuit ruimtelijke aspecten überhaupt mogelijk is (of mogelijk te maken is). Wanneer het ruimtelijk gezien niet mogelijk is, dan is het Waterschap wel bevoegd om de watervergunning af te geven, en dan is uitgifte in medegebruik ook mogelijk. Echter dient de ontwikkelaar/initiatiefnemer dan wel nadrukkelijk op de risico's te worden gewezen. Deze integrale aanpak is ook gewenst vanuit de uitgangspunten en gedachte van de Omgevingswet, opereren als één overheid met één loketfunctie.

Duurzame initiatieven/ontwikkelingen

Ook het Waterschap heeft een duurzaamheidsopgave, waaraan vanuit verschillende invalshoeken uitvoering wordt gegeven. Dit beleid gaat niet over duurzaamheid op zich zelf, echter bevat dit beleid wel uitgangspunten die bijdragen aan duurzame initiatieven of ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van duurzame oevers.

Stedelijke ruimtevraag

Het eerder genoemde rapport 'Grond in Beweging' heeft een prognose gegeven voor 2025 en 2040 ten aanzien van de stedelijke ruimtevraag in Flevoland. Het Waterschap zal moeten anticiperen op dergelijke prognoses, bovenal vanuit haar primaire taak, maar mogelijk ook vanuit haar grondpositie. De prognose is weergegeven op onderstaande kaart:

Hoofdstuk 9 Oneigenlijk grondgebruik

Een enkele keer komt het voor dat er door derden gebruik wordt gemaakt van gronden van het Waterschap, zonder dat hier een overeenkomst aan ten grondslag ligt. Indien een dergelijke situatie wordt geconstateerd, zal er eerst worden onderzocht of er tot legalisering kan worden overgegaan alvorens er handhavend wordt opgetreden. Wanneer legalisatie niet mogelijk of niet wenselijk is, dan zal het eigendom terug worden gevorderd.

Oneigenlijk grondgebruik en verjaringsverkrijging leiden tot verlies van vermogen en het verlies van de toegang tot publieke grond die belangrijk is voor de instandhouding en ontwikkeling van ondergrondse kabels en leidingen en andere infrastructuurprojecten.

Op grond van artikel 86 lid 1 van de Waterschapswet neemt het dagelijks bestuur alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring, verlies van recht of bezit.

Verjaring

Er zijn twee vormen van verjaring mogelijk: de verkrijgende en bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere titel.

Verkrijgende verjaring

Voor verkrijgende verjaring bepaalt artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek (BW), dat een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

Bevrijdende verjaring

Over bevrijdende verjaring wordt in artikel 3:105 BW geregeld dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt bedoeld de vordering die de gemeente kan instellen om haar recht op de onroerende zaak te handhaven, zoals de vordering tot revindicatie of verklaring voor recht. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt degene die de onroerende zaak op dat moment bezit het eigendom hiervan. Het maakt hierbij niet uit of iemand te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar.

Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Artikel 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van de onroerende zaak voor zichzelf. Verjaring wordt gestuit door te handhaven op oneigenlijk in gebruik genomen grond, door bijvoorbeeld het perceel te laten ontruimen.

Wandelende insteken

In het kader van het project Duurzame oevers heeft het Waterschap in 2014 een proefproces gehouden ten aanzien van 'wandelende insteken'. Het Waterschap heeft voor het duurzaam inrichten van de tochten aan weerszijden van de tochten 2,5 tot 3,5 meter grond nodig. In de meeste gevallen is de grond in eigendom van of in gebruik bij agrariërs. Om te bepalen hoeveel grond er exact nodig is wordt er een nieuw tochtprofiel bepaald. Bij het inmeten en intekenen hiervan is gebleken dat in de loop der jaren sinds de aanleg van de Noordoostpolder een strook grond langs de percelen is ontstaan, zodat

de insteek ten opzichte van de kadastrale grens is verschoven (wandelede insteken). Als gevolg hiervan bevindt de insteek zich niet meer op dezelfde plek als de kadastrale grens.

Ten behoeve van het proefproces is er door het Waterschap opdracht gegeven aan het Kadaster om onderzoek te doen naar de eigendomsgrenzen en de oorzaak van de verschuiving. Hieruit is gebleken dat de kadastrale grenzen (en de kadastrale grootte) juist zijn ingemeten en goed reconstrueerbaar zijn. De discrepantie tussen de kadastrale grens en de feitelijke situatie is veroorzaakt door de opgetreden daling van het maaiveld. Echter kan er niet worden vastgesteld of bodemdaling de enige oorzaak is, het ploegen en telen tot op de insteek v.d. sloot kan ook effect hebben op de stabiliteit van het sloottalud met als mogelijk gevolg het opschuiven van de slootrand

De rechtbank Midden-Nederland d.d. 8-10-2014 heeft het Waterschap in het gelijk gesteld, en geoordeeld dat 'wandelede insteken' niet door verjaring danwel door natrekking in eigendom kunnen komen bij de agrariër.

Handhaving

Bij de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gronden zal worden uitgegaan van privaatrechtelijke handhaving. Hierbij handelt het Waterschap als rechtspersoon, eigenaar en rechthebbende van de grond. Het doel van privaatrechtelijke handhaving is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Als eigenaar heeft het Waterschap op grond van artikel 5:2 BW het recht om de grond op te eisen.

Privaatrechtelijke handhaving geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan.

Stap 1. Constatering

Een situatie van het oneigenlijk gebruik wordt geconstateerd. Aan de hand van de geconstateerde situatie wordt bepaald: - wie de overtreder is; - wat gebruikt wordt; - waar de grond in gebruik is; - of er wellicht toezeggingen zijn gedaan of een oud contract aanwezig is die het gebruik toestaan; - hoeveel gebruikt wordt; - waarom de grond gebruikt wordt; - sinds wanneer de grond wordt gebruikt.

Stap 2. Legalisatieonderzoek

Er wordt een onderzoek gedaan of legalisatie mogelijk en wenselijk is. Als legalisatie mogelijk en wenselijk is, zal het perceel aan de gebruiker te koop of te huur worden aangeboden. Er moet gehandhaafd worden als er niet gelegaliseerd kan worden.

Stap 3. Voormelding

De overtreder zal op een vriendelijke manier worden verzocht de oneigenlijke situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin het beleid wordt toegelicht.

Stap 4. Aanschrijven

Wanneer de overtreder na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor heeft gegeven, wordt de overtreder nogmaals verzocht de grond te ontruimen. Indien de ontruiming na het tweede verzoek nog niet heeft plaatsgevonden, zal het Waterschap bij de burgerlijke rechter een vordering indienen tot ontruiming van het perceel en de overtreder wordt gedagvaard. De kosten voor de ontruiming, het herstel in de oorspronkelijke toestand, bodemverontreiniging en overige schade komen voor rekening van de overtreder.

Hoofdstuk 10 Omgevingswet

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. De nieuwe wet biedt overheden en zo ook het Waterschap kansen – dankzij verdere versterking van de samenwerking - om meer regionaal maatwerk te leveren. De consequenties van de Omgevingswet voor het stedelijk waterbeheer en de drinkwatersector zijn groot.

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Algemene overheden (zoals gemeente en provincie) voeren grondbeleid om de fysieke leefomgeving te beschermen en te ontwikkelen. Grondbeleid is er om (bebouwde) grond op tijd beschikbaar te krijgen voor ontwikkeling en om kosten en baten te verdelen over de betrokken partijen. Algemene Bestuursorganen kunnen daarbij doelgericht ingrijpen op de grondmarkt om te komen tot een efficiënte en rechtmatige verdeling van grond en van kosten en baten bij de ontwikkeling ervan. Als ketenpartner dient het Waterschap tijdig te worden betrokken bij ontwikkelingen, vanuit zowel taak als eigenaarsrol.

Aanvullingswet grondeigendom

In de Aanvullingswet wordt een deel van de bestaande instrumenten voor grondbeleid samengebracht, vereenvoudigd, geharmoniseerd en geïntegreerd in het stelsel van het omgevingsrecht. Het gaat om de instrumenten die ingrijpen in het eigendomsrecht van de grond: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk gebied. Het wetsvoorstel maakt ook kavelruil in stedelijk gebied mogelijk. Deze instrumenten worden toegevoegd aan de Omgevingswet. Verder wordt via de Aanvullingswet een aantal wijzigingen aangebracht in de bestaande regeling voor het kostenverhaal

bij gebiedsontwikkeling. Deze regeling is al in de Omgevingswet opgenomen. Het doel van de wijzigingen is om het kostenverhaal te vereenvoudigen, te verbeteren en flexibeler te maken.

Hoofdstuk 11 Wet Markt en Overheid

De Wet markt en overheid is een toevoeging op de Mededingingswet die sinds 1 juli 2014 in werking. De wet heeft als uitgangspunt dat overheden economische activiteiten mogen verrichten, maar dat zij niet oneerlijk mogen concurreren met het bedrijfsleven.

Gedragsregels

Vanuit dit doel zijn gedragsregels geformuleerd waar overheden zich bij het direct of indirect uitvoeren van economische activiteiten aan moeten houden. De volgende vier gedragsregels volgen uit de wet:

- Kostendoorberekening;
Bij bijvoorbeeld verkoop of verhuur moeten in ieder geval alle door de betreffende overheid te maken kosten worden verdisconteerd in de koopprijs of huursom;
- Bevoordelingsverbod;
Overheidsinstanties mogen bij economische activiteiten niet worden bevoordeeld ten opzichte van marktpartijen, denk hierbij aan financieringsmogelijkheden of gebruik van gemeentelijke publicatiemogelijkheden;
- Gegevensgebruik;
Overheden mogen geen aan hen beschikbare gegevens gebruiken waar andere partijen niet ook over kunnen beschikken, gegevens uit de gemeentelijke basisregistratie mogen bijvoorbeeld niet worden gebruikt om een commerciële aanbieding te doen aan potentiële kopers/huurders;
- Functiescheiding;
Wanneer publiekrechtelijke bevoegdheden van invloed kunnen zijn op de economische activiteit dan mogen niet dezelfde ambtenaren betrokken zijn bij de economische activiteit en de daarop van toepassing zijnde vergunningplicht (denk bijvoorbeeld aan evenementenvergunningen, exploitatievergunningen en omgevingsvergunningen voor realisatie van vastgoedobjecten).

Voorbeelden van economische activiteiten welke het Waterschap, met betrekking tot het grondzakenbeleid, kan uitvoeren zijn:

- Verkopen en/of verhuren van vastgoed of grond;
- Verhuren van overheidsgebouwen aan derden;

Algemeen belang

De reikwijdte van de hierboven genoemde gedragsregels wordt beperkt door de uitzonderingen die in de wet zijn geformuleerd. De voornaamste uitzondering is te vinden in artikel 25h lid 5 van de Mededingingswet en omvat de "rechtvaardigingsgrond" algemeen belang. Indien sprake is van bevoordeling bij een economische activiteit dan is dit toegestaan indien het algemeen belang hiermee wordt gediend.

De vaststelling of economische activiteiten of een bevoordeling plaatsvinden respectievelijk plaatsvindt in het algemeen belang geschiedt voor waterschappen door het algemeen bestuur.

Om gebruik te kunnen maken van de algemeen belang-uitzondering is het van belang om te bepalen welk specifiek algemeen belang aan de orde is en of de desbetreffende economische activiteit dat algemeen belang dient. Vervolgens moet duidelijk zijn welke gevolgen de algemeen belangvaststelling heeft voor derden, in het bijzonder private ondernemers. Ten slotte moet worden afgewogen of het met de activiteiten te dienen algemeen belang opweegt tegen de nadelige gevolgen voor belanghebbenden. Kortom, het is belangrijk dat het algemeen belangvaststellingsbesluit een krachtige motivering bevat waarin wordt aangegeven waarom er sprake is van een algemeen belang dat, afgewogen tegen de belangen van private ondernemers, reden is de economische activiteiten buiten de reikwijdte van de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid te plaatsen. Tevens kan een dergelijk besluit tot het vaststellen in het algemeen belang openstaan voor inspraak.

Uit jurisprudentie komt naar voren welke kostensoorten in elk geval moeten worden doorberekend:

- a. operationele kosten;
- b. afschrijvings- en onderhoudskosten;
- c. vermogenskosten.

Een bestuursorgaan is niet gehouden bij de kostendoorberekening, bedoeld in artikel 25i, eerste lid, van de wet, de kosten in aanmerking te nemen van:

- a. beleidsvoorbereiding en inspraak;
- b. toezicht en handhaving;
- c. bezwaar en beroep

Aldus besloten door het college van dijkgraaf en heemraden op 10 december 2019.

De secretaris,

W. Slob

De dijkgraaf,

H. Klavers

Bijlage 1 Toelichting vergoedingssystematiek schadeloosstelling

Bij een volledige schadeloosstelling komen de volgende onderdelen voor vergoeding in aanmerking:

- Vermogensschade;
- Inkomensschade;
- Overige (eenmalige) schade.

Bij de verbreding van een watergang wordt de nieuwe insteek, de nieuwe kadastrale eigendomsgrens. Voor de berekening van de vermogens- en inkomensschade wordt uitgegaan van de oppervlakte tussen de oude en de nieuwe te vormen kadastrale eigendomsgrens.

Vermogensschade

Het tarief voor de vermogensschade wordt berekend op basis van

- (referentie)gegevens van de door het Kadaster geregistreerde transacties van landbouwgrond in het beheergebied over het voorliggende kalenderjaar;
- Informatie van de in het beheergebied werkzame (agrarische) makelaars.

De vermogensschade bedraagt bij verwerving van grond in ieder geval bij:

1. Volledig eigendom:
 - a. Vrij van pacht: de vrije marktwaarde;
 - b. In verpachte staat, op basis van reguliere pacht, 60% van de vrije marktwaarde;
 - c. In verpachte staat, op basis van geliberaliseerde pacht: 60 – 100% van de vrije marktwaarde, welk percentage afhankelijk is van de (resterende) looptijd van de pachtovereenkomst.
2. Eigendom, belast met erfpacht of opstalrecht: 30 -70% van de vrije marktwaarde, welk percentage afhankelijk is van de sterkte van de rechtspositie van de zakelijk gerechtigde in vergelijking met de rechtspositie van de bloot eigenaar.
3. Tijdelijk erfpacht- of opstalrecht: 30 -50% van de vrije marktwaarde, welk percentage afhankelijk is van de sterkte van de rechtspositie van de zakelijk gerechtigde in vergelijking met de rechtspositie van de bloot eigenaar.
4. Altijddurend erfpacht- of opstalrecht: 50 -75% van de vrije marktwaarde van de grond.

Bij de vestiging van een erfdiensbaarheid of wanneer er een gedoogplicht wordt opgelegd, bedraagt de vermogensschade 85% van de vrije marktwaarde van de grond.

Inkomensschade

Het Waterschap vergoedt de inkomensschade, over de oppervlakte van de te verwerven grond, van de rechthebbende, omdat deze blijvend inkomen mist over de gronden. De inkomensschade wordt berekend door het gemiddelde saldo van een landbouwbedrijf, met een gemiddeld bouwplan, te kapitaliseren.

Kapitalisatiefactoren per rechthebbende

Rechthebbende	Kapitalisatiefactor
Eigenaar	10
Pachter van een hoeve (indien zowel de opstallen als het land door dezelfde pachter v.d. verpachter worden gepacht)	9
Pachter van los land (reguliere pacht)	8
Pachter (geliberaliseerde pacht)	1 t/m 8 (afhankelijk van de resterende looptijd)

Vanuit de onteigeningssysteematiek dient de rechthebbende na de eigendomsoverdracht in dezelfde vermogenssituatie te verkeren als voordien. De voordelen van de onteigening dienen te worden verrekend met de nadelen. Hiertoe wordt het rendement voortkomend uit het vrijkomend kapitaal (vermogensschade) op de inkomensschade in mindering gebracht. Binnen deze systematiek wordt door het Waterschap het door jurisprudentie bepaalde rendementspercentage van 4% toegepast.

Overige (eenmalige) schade

Bij de vaststelling van de schadeloosstelling dient ook de overige schade, specifiek voor de situatie, te worden bepaald. Het Waterschap bepaalt voor de volgende onderdelen de volgende vergoeding:

- a. Werkstrookvergoeding
Gedurende het jaar van uitvoering van de (project)werkzaamheden dient een werkstrook ter beschikking te worden gesteld, waarvan de breedte afhankelijk is van het uit te voeren project. De eigenaar/gebruiker ontvangt een vergoeding voor de inkomsten die dat jaar van de werkstrook worden gemist. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van onder andere het geteelde gewas.
- b. Spuitvergoeding/bewerkingsvergoeding
Om de werkstrook onkruidvrij te houden wordt er een spuitvergoeding/bewerkingsvergoeding uitgekeerd. Deze vergoeding volstaat voor 4 bespuitingen of 4 maal het mechanisch bewerken van de grond tegen onkruid.
- c. Mestplaatsingsruimte
De werkstrook kan in het jaar van uitvoering van het project niet worden opgegeven voor de landbouwtelling. Deze strook telt dan ook niet mee voor de berekening van de mestplaatsingsruimte. De eigenaar/gebruiker ontvangt een vastgestelde vergoeding, welke is

- gebaseerd op de maximale aanvoer van dierlijk mest vermenigvuldigd met de gemiddelde vergoeding die in het gebied wordt ontvangen voor mestaanvoer. Indien de rechthebbende als gevolg van het niet kunnen gebruiken van de werkstrook mest moet afvoeren, worden de dan geldende kosten van afvoer van rundveemest voor zijn bedrijf vergoed.
- d. Vergoeding in verband met betalingsrechten, subsidies e.d.
Indien de rechthebbende van de werkstrook aantoonbaar inkomsten mist omdat betalingsrechten niet benut kunnen worden of bepaalde subsidies komen te vervallen, ontvangt de rechthebbende een vergoeding voor deze gemiste inkomsten, waarbij de vergoeding afhankelijk is van de looptijd van de betreffende betalingsrechten of subsidies. Indien de resterende looptijd niet kan worden bepaald of langer is dan 10 jaar, dan is de maximale kapitalisatiefactor bij deze vergoeding de factor 10.
- e. Graslandvergoeding
Bij grasland ontvangt de rechthebbende een frees-, inzaai- en een gewasdervingsvergoeding. De vergoeding is gebaseerd op de oppervlakte die wordt gebruikt als werkstrook en eventueel over de berekende oppervlakte waarop vrijkomende grond wordt uitgeschoven.
- f. Uitschuif- en egaliseervergoeding
De rechthebbende heeft de keuze om bij de (project)werkzaamheden vrijkomende grond te ontvangen of te laten afvoeren. Bij de ontvangst van grond wordt een egaliseervergoeding toegekend. Deze vergoeding wordt berekend over de oppervlakte waarover de grond wordt verspreid, waarbij in verband met uitlevering, de theoretische hoeveelheid vrijkomende kubieke meters met de factor 1.2 wordt vermenigvuldigd. De vergoeding is gebaseerd op uitschuiven tot een laagdikte van 5 cm.
- g. Maaivergoeding
Afhankelijk van het project worden de kosten vergoed voor het maaien van het talud. Door het maaien wordt de onkruiddruk verminderd zodat er een betere grasmat kan ontstaan. De maaivergoeding is gebaseerd op 3 maal maaien per jaar voor een periode van 3 jaar.
- h. Behandelvergoeding
De rechthebbende ontvangt een eenmalige en vaste behandelvergoeding. Ingeval van mede-eigendom van de te verwerven grond worden de rechthebbenden voor de berekening van deze vergoeding als één partij beschouwd.
- i. Deskundigenkosten
Bij een volledige schadeloosstelling is het gebruikelijk dat alle kosten die de rechthebbende moet maken, volledig voor vergoeding in aanmerking komen. Waaronder eventuele deskundigenkosten. Bij het bepalen van de hoogte van de deskundigenkosten wordt de 'dubbele redelijkheidstoets' toegepast. Hierbij wordt gekeken of 1) het redelijk is dat de rechthebbende een deskundige inschakelt en 2) of deze deskundige een redelijk tarief hanteert. Partijen dienen voorafgaand aan de onderhandelingen overeenstemming te hebben bereikt over de hoogte van de deskundigenkosten.
- j. Werkstrook herstelvergoeding
Ter plaatse van de (voormalige) werkstrook, dient na uitvoering van de werkzaamheden, de conditie van de grond in een zo goed mogelijke staat te worden hersteld. Rechthebbende heeft recht op een vergoeding ten uitvoer van dit herstel. De vergoeding is gebaseerd op het eenmalig loswoelen van de (voormalige) werkstrook.

Bijlage 2 Toelichting vergoedingssystematiek uitgifte medegebruik

In deze bijlagen wordt de vergoedingssystematiek voor de uitgifte medegebruik toegelicht. Jaarlijks stelt het college de normbedragen vast.

Pacht

Pachtovereenkomsten (primaire) waterkeringen:

- Aanvangspachtprijs
Deze prijs is afhankelijk van de locatie. De aanvangspachtprijs wordt bepaald aan de hand van de door de Grondkamer uitgevoerde taxaties van het betreffende pachtperceel. Jaarlijks worden deze waarden herzien volgens de veranderpercentages uit de Uitvoeringsregeling pacht.
- 3- jarige contracten: conform art. 7:385 BW.
- Bij nieuwe contracten die bij inschrijving worden uitgegeven zal bij de uitvraag de voor dat perceel geldende pachtprijs worden gepubliceerd.

Geliberaliseerde pacht en erfpacht Vloeidijk

- Aanvangspachtprijs € 722,25 per ha per jaar.

Overige nieuwe verpachtingen(niet zijnde waterkeringen):

- Verpachtingen op basis van art. 7:397 BW (geliberaliseerde pacht): pachtprijs maximaal regionorm met afwaardering voor eventuele gebruiksbeperkingen.

Pachtprijzen worden op basis van art. 7:333 BW periodiek aangepast conform de veranderpercentages uit de Uitvoeringsregeling pacht.

Loswallen

overslag / lossing van:

- Zand/grind/granulaat etc. € 0,25 /ton
- Containers € 7,50 /container
- Stuksgoederen € 500,- /lossing

Liggeld:

- € 35,- per etmaal berekend met een minimum van één etmaal.

Opslag van goederen:

- € 100,- /etmaal
- max. één week, op max. de helft van de oppervlakte van de loswal.

Overslag buiten loswal :

(Zand/grind/granulaat etc.)

- Transportleiding: € 0,05 per ton
- Transportband over waterkering: € 0,15 per ton

Omrekenfactor

- Droog zand: 1600 kg/m³
- Nat zand: 1800 kg/m³
- Hoogovenslakken 0-40mm: 1850 kg/m³
- Menggranulaat 0-31,5mm: 1650 kg/m³
- Grind 2-63mm: 1750 kg/m³

Voor materiaal eigenschappen van andere bouwstoffen is te raadplegen:

<http://www.bodemrichtlijn.nl/Bibliotheek/bouwstoffen-en-afvalstoffen>

Gebruik waterkeringen/watergangen:

Niet commercieel gebruik:

- Bij uitgifte van gronden wordt de basisgrondwaarde vastgesteld, om de jaarlijkse uitgifteprijs te bepalen wordt deze waarde vermenigvuldigd met het in dit document opgenomen reële rendementspercentage.
- Tuinen: bij uitgifte van grond ten behoeve van tuinen / tuinvergrotingen wordt voor de berekening van de basisgrondwaarde aansluiting gezocht bij de in de gemeente waarin het perceel is gelegen geldende prijzen voor uitgifte van snippergroen. Wanneer er publiekrechtelijke beperkingen plaatsvinden vanuit de Keur wordt er een depreciatie toegepast.

Commercieel gebruik:

Bij de uitgifte van gronden voor commercieel gebruik wordt de uitgifteprijs bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het reële rendementspercentage.

Hierop is uitgezonderd de uitgifte in medegebruik t.b.v. een standplaats voor een snackwagen. De uitgifteprijs wordt hier overeenkomstig de in de betreffende gemeente geldende leges-, dan wel precarioverordering.

Berekening reële rendementspercentage

Basisrendement op basis van langlopende staatsleningen (10 jaar vast) vermeerderd met een opslag voor risico en beheer minus het indirect rendement wat aan de eigenaar toekomt.

Basisrendement 1,5 %

Risico-opslag en beheerkosten 3,5% +

Nominaal rendement 5,0 %

Correctie indirect rendement 2,0 % -

Reëel rendement 3,0 %

Steigers/aanmeervoorzieningen:

Bij de uitgifte van gronden ten behoeve van steigers of aanmeervoorzieningen wordt de uitgifteprijs bepaald overeenkomstig de vergoedingen voor snippergroen in de betreffende gemeente.

Woonboten:

- Verkoop ondergrond ligplaats (indien mogelijk): marktwaarde op basis van uitgifteprijs vrije kavels in betreffende gemeente.
- Uitgifte in erfpacht of huur: marktwaarde op basis van uitgifteprijs vrije kavels in betreffende gemeente vermenigvuldigd met het hierboven genoemde reëel rendement percentage.

Windmolens:

- Opstalrecht
- Windmolen: € 6.000,- per geplaatste MW per jaar, indien de molen geheel op eigendom van Waterschap Zuiderzeeland staat.
- Erfdienstbaarheden:
Overzwaai: aansluiten bij RvB 0,40 cent m² recht van overzwaai met een minimum van € 3000,-

Infrastructuurle werken, niet zijnde openbare wegen:

De jaarlijkse vergoeding (retributie) wordt bepaald door de marktwaarde van het perceel te vermenigvuldigen met het reële rendementspercentage. Bij eenmalige afkoop wordt in principe de duur van 40 jaar gehanteerd, afhankelijk van de resterende looptijd.

Visrecht:

Visrechten worden verhuurd conform het ' Visrechten uitgiftebeleid voor de beroeps- en sportvisserij op de Staatsbinnenwateren'

Jachtrecht:

Het jachtrecht wordt verhuurd aan wildbeheereenheden. Voor het tarief wordt aansluiting gezocht bij de door het RvB gehanteerde tarief voor de uitgifte van jachtrecht.

Bootinlaatplaatsen :

Voor de bereikbaarheid van de bootinlaatplaatsen ontvangt de eigenaar/ gebruiker een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van het kavelpad en voor het gedeelte van de kavel waarop de voorziening is aangebracht, waardoor de ondergrond niet meer landbouwkundig is te gebruiken.

- Gebruik kavelpad: € 70,- per jaar.

- Vergoeding gebruik ondergrond voorziening: € 0,42 per m² per jaar.

Bijlage 3 Toelichting vergoedingssystematiek behorende bij Algemene Bepalingen tot vestiging recht van opstal bij de aanleg van kabels en/ of (afvalwater transport)leidingen met bijbehoren en vergoeding van schade

De vergoedingsmethodiek is een volledige schadevergoeding op basis van de uitgangspunten uit de Belemmeringenwet Privaatrecht. De Grondeigenaar en Gebruiker hebben de plicht zoveel als mogelijk schadebeperkend te handelen.

De systematiek geeft grondslagen en methoden van vergoedingen bij het leggen van kabels en/ of (afvalwatertransport)leidingen.

Voor zover de hier bepaalde methoden niet toereikend zijn, wordt voor het overige de schade op basis van deskundigentaxatie bepaald.

In voorkomende gevallen kunnen partijen besluiten om vergoedingen anders dan in geld overeen te komen.

Vergoeding vestigen recht van opstal

1. Op de Belaste strook wordt een zakelijk recht van opstal als bedoeld in de artikelen 5:101 t/m 105 BW gevestigd.
2. De vergoeding (Retributie) wordt als volgt berekend:
(actuele grondwaarde*percentage gebruiksvorm) * 3% rendementspercentage * Factor(F).
3. Teneinde recht te doen aan de regionale verschillen in grondprijzen, wordt voor het bepalen van de actuele grondwaarde gerekend met actuele, regionale grondprijzen. De te hanteren grondprijzen worden vastgesteld op basis van marktgegevens. De grondprijzen worden jaarlijks dan wel per project door het dagelijks bestuur van het waterschap vastgesteld. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van beschikbare objectieve waarderingsmethoden.
4. Voor de berekening wordt uitgegaan van de volgende staffels inzake de verschillende eigendoms/gebruiksvormen (**percentage gebruiksvorm**):
Grondeigenaar tevens zelf Gebruiker: 100% van de grondwaarde
Bloot Grondeigenaar: (30 – 70 %, afhankelijk van de duur en resterende looptijd)
Erfpachter: (30 – 70 % afhankelijk van de duur en resterende looptijd)
Erfpachter en bloot eigenaar samen 100% van de grondwaarde.
5. Rendementspercentage: vergoeding voor de inzet van grond, (verdien capaciteit van de grond), op basis van vaste jurisprudentie gesteld op 3%.
6. De volgende factor (F) wordt toegepast:
Grondeigenaar: F 10
Erfpachter: F 9

Vergoeding gebruik Werkterrein

Voor het gebruik van het Werkterrein wordt een eenmalige vergoeding uitgekeerd, ongeacht de looptijd van de werkzaamheden, onverminderd het recht op eventuele latere schade als bedoeld in artikel 4.

De vergoeding komt toe aan de Gebruiker en is gebaseerd op de actuele grondwaarde.

De vergoeding wordt berekend volgens de onderstaande formule:

actuele grondwaarde * 3% rendementspercentage.

Overige vergoedingen

De volgende inkomens- en overige schadecomponenten komen, indien deze optreden en rechtstreeks en oorzakelijk gevolg van de werkzaamheden zijn, voor vergoeding in aanmerking:

Gewasschade:

De daadwerkelijk gemiste inkomsten van het gewas dat zou zijn geteeld op het Werkterrein in de periode van uitvoering van de werkzaamheden komen voor vergoeding in aanmerking. De inkomsten per gewas worden berekend op basis van de meest actuele KWIN (Kwantitatieve Informatie) normen voor het betreffende gebied, dan wel op basis van taxatie of een andere gangbare waarderingsmethode.

Indien de Gebruiker het Werkterrein (gedeeltelijk) heeft vrij gehouden van gewassen, komt het saldo (opbrengst minus toegerekende kosten) voor vergoeding in aanmerking. De toegerekende kosten worden dan niet gemaakt. Met het saldo worden de vaste kosten en de bedrijfswinst gedekt.

Indien de werkzaamheden naar het oordeel van het waterschap moeten worden uitgevoerd in een te velde staand gewas, komt de omzet (opbrengst * verkoopprijs) van het geteelde gewas voor vergoeding in aanmerking. De Gebruiker heeft in die situatie wel de kosten gemaakt, maar kan het gewas niet oogsten.

Overige schadeposten:

Indien voor zover ze zich voordoen, komen overige schadeposten zoals gemiste (wettelijke vergoedingen of toeslagen, ten gevolge van het niet kunnen gebruiken van de grond gedurende de werkzaamheden voor vergoeding in aanmerking.

Deskundigenkosten:

Voor het bepalen of, en in hoeverre, deskundigenkosten voor vergoeding in aanmerking komen, wordt de 'dubbele redelijkheidstoets' toegepast, dat wil zeggen het moet redelijk zijn dat: de rechthebbende een deskundige inschakelt; en deze deskundige een redelijk tarief hanteert.

De opsomming van schadeposten is niet limitatief. Alle aantoonbaar gemaakte of te maken overige kosten komen voor vergoeding in aanmerking.

Minimum vergoeding

Periodiek zal door het college de hoogte van minimale vergoeding die het waterschap zal vergoeden bij het vestigen van een Opstalrecht en gebruik van het Werkterrein worden vastgesteld.

Latere schade

1. Onder "schade" wordt in deze systematiek uitsluitend verstaan schade die op grond van een in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht op te leggen gedoogplicht voor vergoeding in aanmerking zou zijn gekomen, zulks voor zover die schade niet reeds wordt vergoed op grond van de hierboven beschreven vergoedingen. De latere schade wordt uitsluitend vergoed, indien en voor zover de Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde in redelijkheid alles gedaan heeft om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten oorzaken daarvan terstond aan de Opstaller schriftelijk heeft meegedeeld; en de betreffende schade niet het gevolg is van handelingen van de eigenaar die op grond van de overeenkomsten en/of de Algemene Bepalingen niet zijn toegestaan.
2. Indien en voor zover door de aanleg van de Kabels en/ of (afvalwatertransport)leiding schade optreedt voor de Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde die niet is vergoed op grond van de Overeenkomst, of de Schadevergoeding- en gebruikersovereenkomst Werkterrein kan door hem een schriftelijk verzoek tot vergoeding van schade worden ingediend.
3. De Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde dient hierbij aan te tonen dat de gestelde schade is veroorzaakt door de aanleg van de kabels en/of (afvalwatertransport)leidingen.
4. Latere schade zal worden berekend op grond van de methoden uit de Algemene Bepalingen