

Nota Eigendommenbeleid HHSK 2022

Inleiding

Op 25 november 2020 heeft de verenigde vergadering van Schieland en de Krimpenerwaard de Nota Eigendommenbeheer vastgesteld. Hierin is het eigendommenbeleid waterkeringen vastgesteld. Het eigendommenbeleid voor het watersysteembeheer, het wegenbeheer en het zuiveringsbeheer is in 2021 uitgewerkt. De stukken vormen samen deze Nota Eigendommenbeleid HHSK 2022. Voor de voormalige dienstwoningen, nu huurwoningen, is reeds in 2015 intern beleid vastgesteld. Het erfpachtbeleid en het beleid met betrekking tot het cultureel erfgoed worden apart uitgewerkt en zullen hier, zodra dit klaar en vastgesteld is, aan worden toegevoegd.

Algemeen uitgangspunt van het eigendommenbeleid van HHSK is dat het in eigendom hebben of verkrijgen van onroerende zaken voor het hoogheemraadschap geen doel op zich is. Wij beheren onze eigendommen op economisch en maatschappelijk verantwoorde wijze, treden op tegen onrechtmatige toe-eigening of gebruik van onze eigendommen en staan open voor medegebruik van onze eigendommen door derden mits dit niet strijdig is met het waterstaatkundig belang en geen belemmering vormt voor de uitvoering van onze taken. Het feitelijk beheer en onderhoud van eigendommen valt buiten de reikwijdte van deze nota.

De belangrijkste elementen zijn:

- Het verwerven en behouden van onroerende zaken die nodig c.q. van belang zijn voor de uitoefening van de taken van het hoogheemraadschap;
- Het voeren van een juridisch beheer van de eigendommen dat zo veel mogelijk is afgestemd op en rekening houdt met de taken van het hoogheemraadschap;
- Het op verzoek verkopen van onroerende zaken die niet (langer) van waterstaatkundig belang zijn tenzij het doelmatiger of anderszins van (strategisch) belang is om deze zaken in eigendom te behouden.

Dit wordt hieronder in onderdeel A nader per taak uitgewerkt. In onderdeel B worden de contractsoorten en tarieven uitgewerkt. In onderdeel C is het beleid over het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten opgenomen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt een aantal nieuwe begrippen geïntroduceerd en wijzigt de naamgeving van begrippen. In deze Nota worden de huidige begrippen gehanteerd. In de begrippenlijst (bijlage) zijn de wijzigingen opgenomen.

Onderdeel A Beleid per taak

1. 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 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.

Voor gebouwde waterstaatswerken en niet-waterstaatswerken die van belang zijn voor de uitoefening van de taken van het waterschap (zoals bijvoorbeeld zuiveringstechnische werken en bedrijfsgebouwen) geldt dat zij niet afdoende publiekrechtelijk zijn beschermd. Voor deze objecten moet een privaatrechtelijke regeling getroffen worden.

Het eigendomsrecht geeft 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 marktwaarde van het perceel.

2. Eigendommenbeleid Waterkeringen

2.1. 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 Omgevingsverordening 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 hoofdwatergangen en voormalige boezems.

Overige waterkeringen

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

2.2. 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 worden beoordeeld of de aangeboden grond kan worden aangekocht. Op basis van de Keur en/of Legger kan de onderhoudsplicht ook aan medeoverheden of andere eigenaren worden opgelegd.

In het geval van dijkversterkingen verwerft het hoogheemraadschap actief het eigendom van gronden in de kernzone (van teen tot teen) om het project te kunnen realiseren. 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 damwand-constructie 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 de eigendom, zo nodig door onteigening. Bij de aankoop is het streven om een strook van 2 meter uit de bebouwing, hiermee worden bedoeld woningen (geen schuurtjes of andere ondergeschikte opstallen), niet aan te kopen.

Percelen op primaire waterkeringen worden niet verkocht of slechts bij uitzondering. Op een verzoek tot 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.

Voor de beschermingszone van de primaire keringen geldt dat het hoogheemraadschap het verwerven van de eigendom niet nastreeft. Indien het hoogheemraadschap eigenaar is van percelen die zijn gelegen binnen de beschermingszone dan maakt het hoogheemraadschap van geval tot geval een afweging of deze percelen in aanmerking komen voor verkoop of uitgifte in erfpacht of huur, waarbij de waterstaatkundige belangen, financieel-economische belangen en eventuele andere (strategische) belangen van het hoogheemraadschap voorop staan.

Medegebruik primaire waterkeringen

In geval van dijkversterkingen aan de primaire waterkeringen worden de percelen die zijn aangekocht/ont-eigend, nadat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd en voorzover dit mogelijk is, aan de voormalig eigenaren in huur aangeboden.

2.3. Eigendommenbeleid regionale en overige waterkeringen

Voor regionale en overige waterkeringen geldt dat het hoogheemraadschap niet de volledige eigendom nastreeft. Het hoogheemraadschap voert daarom geen actief aankoopbeleid van gronden op regionale en overige waterkeringen. In het geval van kadeverbetering is de verwerving van gronden niet het uitgangspunt.

In het algemeen streeft het hoogheemraadschap naar behoud van de eigendom van de regionale en overige waterkeringen, met als uitzondering dat de met een woning of bedrijf bebouwde erfpachtpercelen in aanmerking kunnen komen voor verkoop aan de zittende erfpachter. Op een verzoek door derden tot aankoop of verkoop van grond niet zijnde erfpachtpercelen 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. Het hoogheemraadschap werkt het bovenstaande beleid uit in concrete richtlijnen.

Als het hoogheemraadschap eigenaar is van percelen die deel uitmaken van de regionale en overige waterkeringen, dan komen deze percelen in beginsel in aanmerking voor heruitgifte in erfpacht indien de percelen zijn bebouwd met een woning. De onbebouwde percelen komen in aanmerking voor verhuur.

3. Eigendommenbeleid Watersysteembeheer

3.1. Inleiding

Het watersysteem is een samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard beheert de oppervlaktewaterlichamen in haar beheergebied en houdt toezicht op het onderhoud. Het hoogheemraadschap heeft een inspanningsverplichting om het water in de oppervlaktewaterlichamen zo goed mogelijk op het vastgestelde peil te houden, het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van de watersystemen en het vervullen van maatschappelijke functies van watersystemen. Om dit te bereiken is een goed functionerend oppervlaktewatersysteem nodig. Het oppervlaktewatersysteem omvat oppervlaktewaterlichamen, ondersteunende kunstwerken en waterscheidingen.

Bij het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn de oppervlaktewaterlichamen ingedeeld in twee categorieën; de hoofdwatgangen en de overige watgangen.

Hoofdwatgangen

Een oppervlaktewaterlichaam dat een hoofdfunctie vervult voor het waterbeheer in het beheergebied van het hoogheemraadschap noemen wij hoofdwatgang. Deze watgangen zijn (of worden) als zodanig opgenomen in de legger. Het begrip hoofdwatgang komt overeen met het begrip 'Primaire

wateren' in het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoofdwatertgangen worden gebruikt voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Boezemwatergangen behoren tot de hoofdwatertgangen.

Overige watergangen

Alle oppervlaktewaterlichamen waaraan in de legger niet expliciet de status van hoofdwatertgang is toegekend noemen wij overige watergangen.

Ondersteunende kunstwerken

Een waterstaatkundig kunstwerk dat gelegen is in of op een waterkering of onderdeel is van het watersysteem en dat van belang is voor de taakuitoefening van het waterschap, voor de waterveiligheid of voor het functioneren van de waterhuishouding.

Peilregulerende kunstwerken

Een ondersteunend kunstwerk dat nodig is om het waterpeil in een bepaald gebied te kunnen regelen zoals stuwen, gemalen en inlaten.

3.2 Hoofdwatertgangen inclusief boezemwatergangen

Het hoogheemraadschap is van oudsher eigenaar van veel hoofdwatertgangen maar streeft er niet naar om alle hoofdwatertgangen in eigendom te hebben. Het beheer en onderhoud van de hoofdwatertgangen wordt door of namens het hoogheemraadschap uitgevoerd. De waterstaatkundige functie van hoofdwatertgangen is voldoende beschermd door de Keur en de Legger.

Bij de aanleg van een nieuwe hoofdwatertgang streven wij niet naar het verwerven van de eigendom van de watertgang. Ook bij verbreding van een hoofdwatertgang die in eigendom van het hoogheemraadschap is, streven wij niet naar het verwerven van de eigendom van het te verbreden gedeelte. Wel is het zo dat indien aanwonenden niet willen meewerken aan het verbreden of aanleggen van de hoofdwatertgang dit de werking van het watersysteem niet mag frustreren. Het hoogheemraadschap heeft dan de mogelijkheid een gedoogplicht op basis van de Waterwet/Omgevingswet op te leggen. Hiervoor dienen per geval afspraken gemaakt te worden over de te betalen vergoeding (bij opleggen gedoogplicht heeft de rechthebbende op basis van de wet recht op schadevergoeding).

Ook de onderhoudsstroken langs deze watertgangen behoeven niet te worden aangekocht. Deze worden beschermd door de bepalingen in de Keur en Legger.

Hoofdwatertgangen komen slechts bij uitzondering voor verkoop in aanmerking omdat zij van waterstaatkundig belang zijn en er mogelijk peilregulerende kunstwerken in aanwezig zijn.

3.3 Overige watergangen

Het hoogheemraadschap streeft er niet naar om overige watergangen in eigendom te hebben of te verwerven. Beheer en onderhoud zijn in de Keur en legger opgelegd aan de aangrenzende eigenaren. De uitvoering van deze plichten wordt door middel van de schouw gemonitord.

Overige watergangen komen passief voor verkoop in aanmerking. Indien overige watergangen die eigendom zijn van het hoogheemraadschap worden gedempt door een derde dan moet deze derde de watertgang (voor het te dempen gedeelte) aankopen. Bij de verkoop wordt de verkoopprijs gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur op basis van het nieuwe gebruik c.q. de nieuwe bestemming.

3.4 Natuurvriendelijke oevers

Natuurvriendelijke oevers worden aangelegd om een bijdrage te leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit. Indien een natuurvriendelijke oever is aangelegd op een perceel waar het hoogheemraadschap eigenaar van is, dan streven wij er naar om de eigendom van het betreffende perceel te behouden en komt dit perceel(gedeelte) niet voor verkoop in aanmerking. Het hoogheemraadschap streeft er niet naar om de eigendom van de natuurvriendelijke oevers die door derden op hun eigendom worden aangelegd te verwerven.

Indien geen medewerking wordt verleend aan het aanleggen van een natuurvriendelijke oever door/namens het hoogheemraadschap op een perceel waar een derde eigenaar van is, kan een gedoogplicht worden opgelegd op basis van de Waterwet/Omgevingswet.

3.5 Ondersteunende kunstwerken: gemalen

Gemalen zijn belangrijk in het watersysteem van het hoogheemraadschap. Indien een gemaal niet op ondergrond staat van het hoogheemraadschap of er geen recht van opstal is gevestigd, kan de eigenaar van de ondergrond een beroep doen op natrekking. Dit betekent dat de eigenaar van de grond het gemaal dat onlosmakelijk met zijn grond verbonden is, door natrekking eigenaar is van het gemaal.

Het streven is om voor alle gemalen de ondergrond (en daarmee de gemalen) in eigendom te hebben. Daar waar het niet mogelijk is om de ondergrond in eigendom te verwerven, zal getracht worden een recht van opstal te vestigen. Niet alle gemalen zijn ontsloten tot aan de openbare weg. Het streven is om voor de toegang tot deze gemalen een recht van overpad te vestigen. Percelen met ondersteunende kunstwerken erop worden niet verkocht, tenzij het ondersteunende kunstwerk zijn functie voor het waterbeheer heeft verloren.

3.6 Overige ondersteunende kunstwerken

De overige ondersteunende kunstwerken (stuwen, inlaten, sluisen, vismigratievoorzieningen en andere voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer) welke in onderhoud zijn bij HHSK en zich in een hoofdwatgang bevinden dienen eigendom te zijn van het hoogheemraadschap omdat ze onderdeel uitmaken van het watersysteem. Indien deze ondersteunende kunstwerken niet op ondergrond staan van het hoogheemraadschap en er geen recht van opstal is gevestigd, kan de eigenaar van de ondergrond een beroep doen op natrekking. Dit betekent dat de eigenaar van de grond waar het ondersteunende kunstwerk op is aangelegd, welke onlosmakelijk met zijn grond verbonden is, eigenaar is van het kunstwerk.

Het streven is om voor alle ondersteunende kunstwerken welke in onderhoud zijn bij het hoogheemraadschap en die zich op een perceel bevinden waarvan een derde de eigenaar is, een recht van opstal te vestigen. Indien de eigenaar van de ondergrond niet wil meewerken aan het vestigen van een recht van opstal, dient gezocht te worden naar een passende oplossing. Deze lijn is sinds enkele jaren de vaste gedragslijn met betrekking tot nieuwe situaties en wordt voortgezet. Voor bestaande, ongeregelde situaties geldt dat deze indien de mogelijkheid zich voordoet worden vastgelegd. Indien een andere overheid de eigenaar is, kan worden volstaan met een vergunning waardoor het beheer en onderhoud van het object bij het hoogheemraadschap ligt.

Een klein aantal van de inlaten en stuwen wordt inmiddels op afstand bediend (de meesten worden nog met de hand bediend), desondanks is ontsluiting door middel van een recht van overpad om redenen van onderhoud wenselijk. Er dient derhalve bij voorkeur een recht van overpad voor de ontsluiting gevestigd te worden.

3.7 Sluisen

In het beheergebied van het hoogheemraadschap zijn diverse sluisen aanwezig. Deze sluisen zijn eigendom van het Rijk, Provincies, gemeenten of het hoogheemraadschap.

Sluisen vervullen meerdere functies. Zij zijn altijd onderdeel van de waterkering. Voor zover zij nog in werking zijn, zijn zij altijd van belang voor de scheepvaart. Daarnaast vervullen sluisen vaak een functie bij het inlaten en doorlaten van water en voor vismigratie. Ook vertegenwoordigen de sluisen vaak een belangrijke cultuurhistorische waarde. Sommige sluisen hebben een monumentenstatus. Veelal is de eigenaar van de sluis ook de instantie die de sluis bedient en onderhoudt.

Sluisen in waterkeringen willen we alleen eigendom hebben voor zover het hoogheemraadschap daar ook vaarwegbeheerder is (Zevenhuizer Verlaat en Snelle Sluis).

3.8 Bruggen, dammen en duikers

In het beheergebied van het hoogheemraadschap is een groot aantal bruggen, dammen en duikers aanwezig. In beginsel is het hoogheemraadschap niet verantwoordelijk voor het onderhoud van deze bruggen, dammen en duikers met uitzondering van het doorstroomprofiel (kunstwerken in hoofdwatgangen). Voor het aanleggen, hebben en onderhouden van bruggen, dammen en duikers is altijd een vergunning van/melding aan het hoogheemraadschap nodig. De vergoeding voor het hebben van bruggen, dammen en duikers, die door een derde op eigendom van het hoogheemraadschap worden aangelegd, wordt conform de Verordening Precariobelasting opgelegd. In bijzondere gevallen wordt er een opstalrecht gevestigd. Indien er een opstalrecht is gevestigd dan wordt er voor hetzelfde object geen precariobelasting geheven.

3.9. Woonboten in watergangen

Wanneer het perceel op basis van het bestemmingsplan van de gemeente is aangewezen als 'ligplaats woonboot' is uitgifte van gebruik van de ligplaats toegestaan als er geen waterstaatkundige bezwaren zijn en voorzover dit gebruik vergunbaar is. De vergoeding voor het innemen van een ligplaats met een woonboot wordt conform de Verordening Precariobelasting opgelegd.

4. Eigendommenbeleid Afvalwaterketen

4.1 Inleiding

Het eigendommenbeheer van de afvalwaterketen bestaat uit AWZI's, rioolgemalen en (pers-)leidingen naar de AWZI's toe.

4.2 Afvalwaterzuiveringsinstallaties (AWZI's)

Het hoogheemraadschap heeft in totaal 9 AWZI's in beheer. Op deze AWZI's wordt het afvalwater afkomstig van woningen en bedrijven uit het beheersgebied via rioolstelsels en persleidingen ontvangen. Op de AWZI's zuivert het hoogheemraadschap afvalwater waarna het kan worden geloosd op het oppervlaktewater.

Het hoogheemraadschap heeft alle bestaande AWZI-locaties in eigendom. Mede gelet op de hoge investeringen hiervoor en de essentiële functie die de installaties vervullen in de zuiveringstaak is de eigendom van de opstallen, de bijbehorende ondergrond en het werkterrein noodzakelijk. Deze percelen komen niet voor verkoop in aanmerking. Indien de mogelijkheid zich voordoet staat het hoogheemraadschap er voor open om aan bestaande AWZI-locaties grenzende percelen te verwerven.

Bij nieuw te realiseren AWZI's of uitbreidingen van bestaande locaties zal, alvorens begonnen wordt met de bouw, de ondergrond verworven worden. Waar dit niet mogelijk is zal een recht van opstal gevestigd worden.

4.3 Rioolgemalen

Het hoogheemraadschap heeft 24 riool(eind)gemalen in beheer. Deze rioolgemalen zijn eigendom van het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap streeft er naar om de ondergrond van rioolgemalen in eigendom te verwerven, dan wel een recht van opstal te vestigen. Bij nieuw te realiseren rioolgemalen zal alvorens begonnen wordt met de bouw ervan, de ondergrond verworven worden. Waar dit niet mogelijk is zal een recht van opstal gevestigd worden. Percelen met riool(eind)gemalen er op worden niet verkocht, tenzij het rioolgemaal buiten werking gesteld is.

4.4 Persleidingen

Het hoogheemraadschap is in haar beheergebied eigenaar van effluentleidingen (leidingen voor transport van gezuiverd afvalwater vanuit de afvalwaterzuiveringsinstallatie), rioolpersleidingen (leidingen vanaf het punt waarop het afvalwater door de gemeente wordt aangeboden voor transport van afvalwater naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie), appendages en aanverwante zaken. Indien het hoogheemraadschap geen eigenaar is van de grond waar de leiding zich in bevindt, wordt er gestreefd naar het vestigen van een recht van opstal voor het hebben en onderhouden van de rioolpersleiding.

Op 7 februari 2007 trad de wijziging in het Burgerlijk Wetboek over eigendom van netwerken in werking. De eigendom van een net, bestaande uit één of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd behoort vanaf die datum toe aan de bevoegde aanlegger of zijn rechtsopvolger, ook als het netwerk eerder is aangelegd. Degene die zich op 1 februari 2007 als eigenaar van het netwerk gedroeg wordt vermoed de eigenaar te zijn.

5. Eigendommenbeleid Wegenbeheer

5.1 Inleiding

In de Krimpenerwaard heeft het hoogheemraadschap de wegenbeheertaak. Wij beheren wegen buiten de bebouwde kom. In totaal gaat het om het beheer van 130 kilometer aan lokale wegen, 40 kilometer fietspad, 375 bruggen en duikers en 310 kilometer wegbermen. Het beheer van onze wegen is erop gericht ze goed berijdbaar te houden, in overeenstemming met de functie van de weg. Het dagelijks beheer en onderhoud omvat onder meer schades repareren, verkeersborden plaatsen, bomen snoeien en bermen maaien.

5.2 Wegen en fietspaden

Het hoogheemraadschap is wegbeheerder van wegen en fietspaden die zijn gelegen buiten de bebouwde kom en in de Krimpenerwaard. Voor wegen en fietspaden geldt dat het hoogheemraadschap niet de volledige eigendom nastreeft. Wel is het behoud van de eigendom wenselijk met het oog op het nut dat eigendom kan hebben. Eigenaar zijn van de ondergrond kent een aantal voordelen, in het bijzonder bij wegbruggen. Voor bijvoorbeeld de aanpassing van het wegprofiel en de vervanging van de wegbrug is dan geen overleg nodig. Tevens zijn de beheer- en onderhoudsverplichtingen duidelijk.

De eigendom van de ondergrond van wegen en fietspaden is niet noodzakelijk voor het uitvoeren van de wegentaak. Het beheer en onderhoud van wegen en fietspaden is in de Wegenlegger vastgelegd. Eigendom van de ondergrond wordt niet actief geworven, tenzij er sprake is van nieuwe infrastructuur. Er vindt alleen verwerving plaats van de rijbaan en een beperkte bermstrook (afhankelijk van het wegtype). Aangeboden gronden worden zonder of tegen een zeer geringe vergoeding overgenomen. Indien de weg en/of het fietspad is gelegen op een waterstaatswerk, binnen de bebouwde kom, waarvan het hoogheemraadschap de eigendom wil behouden, kan er een opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van de wegbeheerder.

Op- en afritten over percelen waarvan het hoogheemraadschap eigenaar is, kunnen door middel van een vergunning worden toegestaan. Het beheer en onderhoud van de op-/afrit is voor rekening en risico van de vergunninghouder.

5.3 Wegbruggen en duikers in wegen

Het hoogheemraadschap streeft eigendom na van wegbruggen en duikers in wegen waarvan het hoogheemraadschap wegbeheerder is.

6. Overige eigendommen

6.1 Voormalige dienstwoningen

In 2015 is er intern beleid opgesteld voor de voormalige dienstwoningen. Indien voormalige dienstwoningen niet langer bewoond zijn, komen zij voor verkoop in aanmerking indien geoordeeld is dat de woning niet voor sloop in aanmerking komt. Bij de verkoop wordt de verkoopprijs gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur op basis van het nieuwe gebruik c.q. de nieuwe bestemming. Voordat tot verkoop kan worden overgegaan, dient het perceel een woonbestemming te hebben.

6.2 Windmolens, hoogspanningsmasten, telefoonmasten, zonnepanelen en dergelijke van derden op eigendom van het hoogheemraadschap

Indien windmolens, hoogspanningsmasten, telefoonmasten of zonnepanelen en dergelijke geplaatst worden op de eigendommen van het hoogheemraadschap zal dit vastgelegd dienen te worden door middel van het vestigen van een recht van opstal. Hierbij dient een retributie berekend te worden voor plaatsing en exploitatie op basis van marktconforme bedragen.

6.3 Kabels en leidingen

Voor kabels en leidingen door onze eigendommen dient daar waar nodig een recht van opstal te worden gevestigd tegen de gebruikelijke tarieven.

6.4 Snippergroen

Snippergroen is veelal grond dat direct grenst aan particulier eigendom, dat bereikbaar is vanaf de woning en/of tuin én dat in gebruik is als (particuliere) tuin. Als een perceel snippergroen in gebruik is bij derden, het (voortgezette) gebruik geen (ernstig) beletsel vormt voor de uitvoering van waterstaatkundige taken van het hoogheemraadschap en het gebruik niet leidt tot onveilige of anderszins onwenselijke situaties, dan wordt de grond in beginsel verhuurd tegen het vastgesteld huurtarief.

In uitzonderingsgevallen komt deze grond voor verkoop in aanmerking. Op een verzoek tot verkoop van een perceel snippergroen 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. Alleen eigenaren van aangrenzende percelen kunnen in aanmerking komen voor de koop van snippergroen. Snippergroen wordt niet verkocht aan huurders of erfpachters van aangrenzende percelen.

Voor snippergroenpercelen met een oppervlakte tot 100 m² geldt een vast verkooptarief per vierkante meter. Dit tarief wordt periodiek herzien en gepubliceerd op de website. Percelen met een oppervlakte vanaf 100 m² worden verkocht voor de getaxeerde waarde met een minimum dat gelijk is aan het tarief dat op basis van het vaste tarief per vierkante meter zou moeten worden betaald.

Huurcontracten met betrekking tot snippergroen worden gesloten met eigenaren of erfpachters van het direct aangrenzende perceel. Als er meerdere percelen grenzen aan het snippergroenperceel en het perceel al in gebruik is bij één van deze aangrenzende eigenaren/erfpachters, dan geldt deze gebruiker als eerste gegadigde voor het sluiten van een contract. Op het moment dat er met deze eigenaren/erfpachters geen contract kan worden gesloten, komen andere eigenaren/erfpachters met een aangrenzend perceel in aanmerking voor het sluiten van een contract.

7. Bijzondere situaties

In sommige situaties is het niet noodzakelijk of ligt het niet voor de hand om het eigendommenbeleid onverkort toe te passen. In dergelijke gevallen kan er van het beleid worden afgeweken onder de voorwaarde dat de afwijking wordt gemotiveerd en er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Onderdeel B Contractsoorten en tarieven

Zakelijke rechten

Een zakelijk recht is een recht wat rust op een zaak. Het sterkste zakelijk recht is het recht van eigendom. Daarnaast zijn er beperkende zakelijke rechten, hierbij wordt een beperking op de eigendom aangebracht, veelal in verband met aanwezigheid van objecten op het eigendom. De, voor deze nota, meest relevante beperkende zakelijke rechten zijn: het recht van opstal, erfdienstbaarheden en erfpacht.

Erfpacht (artikel 5:85 BW)

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 opstallen 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 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. Alleen de huidige erfpachter kan een verzoek doen om de bloot eigendom te kopen. Verzoeken die door andere partijen worden gedaan, worden door het hoogheemraadschap niet in behandeling genomen.
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 onder de vigerende algemene erfpachtvoorwaarden. In geval van beëindiging van het erfpachtrecht worden de hiervoor geldende wettelijke termijnen in acht genomen.

Recht van opstal (artikel 5:101 lid 1 BW)

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de eigenaar van de grond) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Door middel van het vastleggen van een recht van opstal wordt een scheiding gemaakt tussen de eigendom van de opstal en de eigendom van de ondergrond.

Erfdienstbaarheid (art. 5:70 lid 1 BW)

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak -het dienende erf- ten behoeve van een andere onroerende zaak -het heersende erf- is bezwaard.

Bijvoorbeeld een recht van overpad, waarbij het perceel ter ontsluiting dient voor een ander perceel of een recht van overzwaai, waarbij de wieken van een windmolen op een perceel over een ander perceel mogen zwaaien.

Huur (artikel 7:201 lid 1 BW)

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Geliberaliseerde pacht (artikel 7:398 lid 1 BW)

Pacht is een overeenkomst 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 (artikel 7:311 BW). Met de verpachting van grond gaat het beheer over op de pachter.

De belangrijkste vormen van pacht zijn reguliere en geliberaliseerde pacht. Het hoogheemraadschap maakt geen gebruik van reguliere pacht. Geliberaliseerde pacht is een flexibele pachtvorm met een

vrije pacht prijs en geen continuïteitsrecht voor de pachter. Alleen onbebouwde landbouwgronden van het hoogheemraadschap komen in aanmerking voor uitgifte in geliberaliseerde pacht. In de geliberaliseerde pachtvereenkomsten wordt opgenomen dat de pacht tussentijds beëindigd kan worden bij verkoop en bij wijziging van de bestemming.

Visrechten

De eigendom van het visrecht behoort tot de eigenaar van de grond onder het water. Van de bij het hoogheemraadschap in eigendom zijnde watergangen worden deels visrechten uitgegeven aan hengelsportverenigingen of beroepsvissers. In deze wateren is vissen slechts toegestaan met toestemming van de visrechtenhouder. Het hoogheemraadschap geeft visrechten in haar wateren uit conform het beleid zoals opgenomen in de Beleidsuitwerking Vis.

Jachtrechten

Het hoogheemraadschap kan het jachtrecht verhuren op haar eigendommen. Het jachtrecht wordt uitgegeven voor het beheer van de wildstand. Het beleid is erop gericht om het genot van de jacht uitsluitend te verhuren aan Wildbeheereenheden en niet aan individuele gebruikers. Daar waar dit niet het geval is, wordt een uitsterfbeleid gevoerd. Het is aan de Wildbeheereenheden om te beslissen welke percelen er op basis van de actuele wet- en regelgeving bejaagbaar zijn.

Huurtarieven

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt dat er voor het gebruik van haar eigendommen door derden een marktconforme vergoeding moet worden betaald. De huurtarieven voor het gebruik van de eigendommen van het hoogheemraadschap worden periodiek door het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden vastgesteld. De actuele tarieven worden gepubliceerd op de website van het hoogheemraadschap.

Kosten bij verkoop

Bij de verkoop op verzoek van een derde, wordt de verkoopprijs gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijke taxateur op basis van het nieuwe gebruik c.q. de nieuwe bestemming. De taxatiekosten worden door de potentiële koper betaald. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de koper (kosten koper).

Onderdeel C Beleid over het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten

Inleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een belangrijke uitspraak gedaan in een zaak over de verkoop van het voormalige gemeentehuis in Didam, het "Didam-arrest" (HR 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778).

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden op grond van artikel 3:14 BW bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten in ieder geval de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht moeten nemen. Dit geldt ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden de overheid een privaatrechtelijke overeenkomst voor de verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij.

Uit het arrest volgt de verplichting van overheden om bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen. Gelet op deze algemene formulering (niet beperkt tot verkoop) moet er rekening mee gehouden worden dat het arrest ook van belang is voor het sluiten van andere privaatrechtelijke overeenkomsten zoals erfpacht- en opstalrechten en huur.

Al hetgeen hieronder over verkoop is bepaald, kan, afhankelijk van de ontwikkeling van de jurisprudentie, toegepast worden op andere contracten die gesloten worden met betrekking tot onroerende goederen.

Wat betekent Didam-arrest voor de onroerende goederen van het hoogheemraadschap?

De onroerende goederen van het hoogheemraadschap kunnen niet meer altijd één-op-één uitgegeven worden aan een geïnteresseerde partij. Er wordt in de te volgen procedure onderscheid gemaakt tussen actieve uitgifte en passieve uitgifte (op verzoek). Onder uitgifte wordt in ieder geval het sluiten van een koopovereenkomst verstaan.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee dat als een overheid het voornemen heeft om een aan hem toebehorende grond uit te geven, deze aan (potentiële) gegadigden de ruimte (lees: gelijke kansen) moet bieden om in aanmerking te komen voor deze grond. Het hoogheemraadschap moet in dat geval objectieve, toetsbare en redelijke criteria opstellen aan de hand waarvan de gegadigde wordt geselecteerd. Ook moet er een "passende mate van openbaarheid" in acht genomen worden, de zogeheten transparantieplichting. Dit houdt in dat de overheid tijdig openbaar moet maken dat er grond uitgegeven zal worden.

Bedoelde mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor aankoop. Ook in dat geval dient het voornemen tot verkoop tijdig bekendgemaakt te worden, waarbij gemotiveerd wordt waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Hierbij nemen wij een wachttijd in acht van 20 kalenderdagen vanaf de publicatiedatum waarbinnen andere gegadigden zich kunnen melden. Als blijkt dat er meerdere gegadigden zijn, dan zal een actieve openbare verkoopprocedure worden gestart.

Algemene informatie over selectieprocedures

Uitgangspunten voor de selectieprocedure

1. **Transparantie:** zowel voor potentiële contractpartijen als voor derden moet het duidelijk zijn welke procedure wordt gevolgd en waarom. Ook betekent dit dat er geen partijen bevoordeeld mogen worden door bijvoorbeeld selectief informatie te delen.
2. **Openbaar:** over verkopen zal breed worden gecommuniceerd. Bijvoorbeeld op Funda en via de website van HHSK. Andere te sluiten privaatrechtelijke overeenkomsten worden in ieder geval via de website van HHSK bekend gemaakt.
3. **Marktconform:** de te betalen prijs is de marktprijs. Deze kan worden bepaald door middel van een taxatie, door de markt haar werk te laten doen via biedingen of door toepassing van de vastgestelde tarieven voor de huur van grond.
4. **Gelijke kansen.**

Actieve uitgifte, selectieprocedure

Actieve uitgifte betekent dat het hoogheemraadschap het initiatief neemt om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met een te selecteren partij met betrekking tot onroerend goed waarvan het hoogheemraadschap eigenaar is.

Openbare selectieprocedure

Als er een andere overeenkomst dan een verkoopovereenkomst met betrekking tot onroerend goed wordt aangeboden, waarvoor er meerdere gegadigden zijn of aangenomen kan worden dat er meerdere gegadigden kunnen zijn, dan vind de selectie van de contractpartij plaats op basis van een openbare selectieprocedure. Deze openbare selectieprocedure kan plaatsvinden zonder de tussenkomst van een externe makelaar.

Er wordt tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure op de website van HHSK bekendgemaakt welk onroerend goed beschikbaar komt, welke selectieprocedure zal worden toegepast, welke termijnen van toepassing zijn en op basis van welke selectiecriteria de partij zal worden geselecteerd waarmee een contract zal worden gesloten.

Na het verstrijken van de periode waarbinnen gegadigden zich kunnen melden selecteert het hoogheemraadschap de partij waarmee gecontracteerd gaat worden op basis van nader te bepalen criteria die vooraf per procedure worden bepaald en zijn bekendgemaakt (selectiecriteria).

Openbare verkoopprocedure

Een externe makelaar zoekt in opdracht van het hoogheemraadschap op de vrije markt een koper waarmee een overeenkomst wordt gesloten. Het doel is om zo veel mogelijk partijen te interesseren voor de aankoop. De vraagprijs wordt vastgesteld door de externe makelaar op basis van de eerder uitgevoerde objectieve taxatie. Het te verkopen onroerend goed wordt door de makelaar via de gebruikelijke kanalen aangeboden en ook bekendgemaakt via de website van HHSK.

Het te verkopen onroerend goed wordt minimaal vier weken te koop aangeboden. Deze periode is nodig om het bereik te vergroten en partijen voldoende kans te geven om een gefundeerde bieding uit te brengen. Potentiële kopers hebben de tijd om voldoende informatie te vergaren en de financierbaarheid te onderzoeken. Na het verstrijken van deze periode selecteert het hoogheemraadschap de partij waarmee gecontracteerd gaat worden op basis van nader te bepalen criteria die vooraf per verkoopprocedure worden bepaald (selectiecriteria).

Uitzondering op de openbare selectieprocedure; snippergroen

Verkoop en verhuur van snippergroen (niet-strategische grond). Het gaat hier om stukjes grond ter vergroting van iemands tuin waarbij andere partijen geen belang hebben vanwege de ligging van het perceel. Snippergroen kan enkelvoudig onderhands verkocht worden op basis van een vastgesteld tarief (bij een oppervlakte tot 100 m²) of een vooraf getaxeerde marktconforme waarde bij een oppervlakte vanaf 100 m². Snippergroen kan ook verhuurd worden op basis van het vastgestelde tarief.

Er wordt een mededeling van het voornemen om tot verkoop of verhuur over te gaan gepubliceerd op de website van het hoogheemraadschap.

In de publicatie wordt minimaal opgenomen:

- Kadastrale aanduiding van het onroerend goed
- Plaatselijke omschrijving van het onroerend goed
- De motivering op basis waarvan het hoogheemraadschap oordeelt dat er verkocht/verhuurd kan worden op grond van het snippergroen-beleid en dat er slechts één gegadigde is.

Verder wordt er een wachttijd van 20 kalenderdagen na de datum van de publicatie in acht genomen waarbinnen het hoogheemraadschap geen uitvoering zal geven aan het voornemen tot verkoop/verhuur.

Passieve uitgifte, onderhandse selectieprocedure

Passieve uitgifte betekent dat het hoogheemraadschap wordt benaderd door een partij die geïnteresseerd is in het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot onroerend goed waarvan het hoogheemraadschap eigenaar is.

Één serieuze gegadigde? Dan geen openbare selectieprocedure maar wel bekendmaking van het voornemen tot sluiten van een overeenkomst.

Allereerst moet er beoordeeld worden of er slechts één serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot het betreffende onroerend goed. Als op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat of kan worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het sluiten van een overeenkomst, dan hoeft geen selectieprocedure te worden gevolgd. Het hoogheemraadschap merkt een erfpachter die het bloot eigendom van zijn erfpachtperceel wenst te kopen aan als enige serieuze gegadigde voor de koop van deze grond.

Uitgifte van onroerend goed aan andere overheden in verband met de uitvoering van hun publiekrechtelijke taak en/of het algemeen belang merken wij aan als een overeenkomst waarvoor slechts één serieuze gegadigde is.

In geval van voorgenomen uitgifte aan de enige serieuze gegadigde wordt het voornemen tot uitgifte van de grond tijdig voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst bekend gemaakt, op zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Het hoogheemraadschap moet motiveren waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat (of mag worden aangenomen) dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Bekendmaking voornemen tot sluiten van een overeenkomst

Er wordt een mededeling van het voornemen om tot het sluiten van een overeenkomst over te gaan gepubliceerd op de website van het hoogheemraadschap. In de publicatie wordt minimaal opgenomen:

- Kadastrale aanduiding van het onroerend goed
- Plaatselijke omschrijving van het onroerend goed
- De motivering op basis waarvan het hoogheemraadschap oordeelt dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat (of mag worden aangenomen) dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt

Verder wordt er een wachttijd van 20 kalenderdagen na de datum van de publicatie in acht genomen waarbinnen het hoogheemraadschap geen uitvoering zal geven aan het voornemen tot het sluiten van de overeenkomst.

Als zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de publicatie dan kan worden afgezien van een openbare selectieprocedure en zal de overeenkomst kunnen worden gesloten.

Als zich wel één of meerdere gegadigden melden dan moet worden beoordeeld of het gaat om serieuze gegadigden. Er zal getoetst worden of de andere gegadigden voldoen aan de in de publicatie gestelde criteria op basis waarvan vermoed werd dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Als er meerdere serieuze gegadigden blijken te zijn, dan kan er geen onderhandse selectieprocedure plaatsvinden en wordt een openbare selectieprocedure gestart.

Wanneer wordt geconcludeerd dat de andere gegadigden niet aan de criteria voldoen, dan worden deze partijen hierover schriftelijk geïnformeerd. Aan hen wordt een termijn gesteld waarbinnen de kwestie aan de rechter kan worden voorgelegd voordat de overeenkomst zal worden gesloten.

Bijlage 1. Begrippen na inwerkingtreding Omgevingswet

	Omgevingswet	Toelichting
Omgevingsverordening Zuid-Holland	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening	De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dit kunnen regels zijn over activiteiten. Bijvoorbeeld regels over activiteiten in natuurgebieden. In uitzonderlijke gevallen kan de provincie ook regels stellen over de toedeling van functies aan locaties
Keur	Waterschapsverordening	In de Keur staan de regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels staan vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in de Waterschapsverordening.
Beschermingszone en kernzone	Beperkingengebieden	Zone ter weerszijden van een waterstaatswerk (kernzone), waar voorschriften en beperkingen gelden ter bescherming van het waterstaatswerk. Onder de Omgevingswet gaan de beschermingszones samen met de kernzone op in 'beperkingengebieden'. Dit zijn gebieden waar op grond van de Omgevingswet beperkingen gelden vanwege de aanwezigheid van een werk of object, in dit geval een waterstaatswerk. In het beperkingengebied gelden regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat waterstaatswerk.
Secundaire waterkeringen	Achterliggende waterkeringen	Waterkeringen die gelegen zijn achter een primaire waterkering
Landscheiding	Peilscheiding	
Polderkades	Bergringwaterkeringen	
Hoofdwatergangen/primaire wateren	Oppervlaktewaterlichamen voor aan- en afvoer	
Overige watergangen/secundaire wateren	Oppervlaktewaterlichamen voor bergring	