

Beleid Onroerende zaken

Vernieuwd beleid en uitvoeringsregels onroerende zaken

Hiermee maakt Hoogheemraadschap Hollands Kwartier bekend dat het college van hoofdingelanden op 13 december 2023 het Beleid Onroerende zaken heeft vastgesteld. Daarop volgend heeft het college van dijkgraaf & hoogheemraden op 27 februari 2024 de Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken vastgesteld. Het Grondbeleid 2017-2022 en de daarbij behorende deelnota's, met uitzondering van de deelnota Erfpachtrecht 2005 worden hierbij ingetrokken.

Het Beleid Onroerende zaken, met het registratienummer 22.934406, en de Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken, met het registratienummer 24.42228, treden per direct in werking.

Het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

gelezen het voorstel van dijkgraaf en hoogheemraden van 18 juli 2023, nr. 22.0934404;

gehoord de commissie Bestuur, Middelen en Waterketen;

b e s l u i t :

1. Het Beleid Onroerende zaken vast te stellen.
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van uitvoeringsregels op basis van het Beleid Onroerende zaken, over te dragen aan het college van dijkgraaf en hoogheemraden.

Beleid Onroerende zaken

Uitgangspunten over het hebben van eigendom en het uitgeven van onroerende zaken

1 Inleiding

Het Beleid Onroerende zaken beschrijft de uitgangspunten van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over het hebben van eigendom van onroerende zaken. Ook beschrijft het op welke wijze HHNK handelt op de grondmarkt. Anders dan het Grondbeleid 2017-2022 kiest HHNK ervoor het nieuwe beleid op hoofdlijnen vast te stellen en de tactische uitwerking in uitvoeringsregels op te nemen. In deze uitvoeringsregels komen het beleid en de praktijk samen. De uitvoeringsregels zullen deel uitmaken van dit Beleid Onroerende zaken. Onder het beleid vallen zowel onbebouwde als bebouwde onroerende zaken. Daarom is gekozen voor de titel Beleid Onroerende zaken. De bevoegdheid om af te wijken van de beleidsuitgangspunten is voorbehouden aan het college van hoofdingelanden.

2 Algemeen

2.1 Doelstelling

Het kernpunt van het Beleid Onroerende zaken is het voeren van een beleid dat functioneel is voor de doelstellingen en taken van HHNK. De belangrijkste elementen uit het beleid zijn:

- het verwerven en behouden van onroerende zaken die voor nu en in de toekomst van belang zijn voor de uitoefening van de primaire taken en daarmee samenhangende doelen van HHNK;
- het voeren van een juridisch beheer dat zoveel mogelijk is afgestemd op en rekening houdt met de waterstaatstaken en
- het afstoten van onroerende zaken die voor de taakuitoefening van HHNK niet (meer) nodig zijn, tenzij het behouden van de eigendom in het kader van een strategisch en toekomstgericht grondbeleid doelmatig is.

Vanwege de omvang, de diversiteit en de waarde van de eigendommen van HHNK is een gestructureerd en transparant grondbeleid van belang. In dit licht is het noodzakelijk uniforme en doelmatige richtlijnen vast te stellen met betrekking tot het juridisch en administratief beheer van de eigendommen van HHNK. Daarbij is het opbrengen van een redelijk en marktconform rendement uit de eigendomsportefeuille eveneens het doel.

2.2 Uitgangspunten eigendom

Het eigendomsrecht is het meest omvattende beschikkingsrecht. Als eigenaar kan men vruchten plukken van de eigendom, alsmede ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van de eigendom tegengaan dan wel bij bepaalde ontwikkelingen een positie in het belang van de taak of strategie in te nemen.

HHNK heeft veel gronden, wateren en opstallen in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de primaire taken van HHNK (waterkeringen, kades, watergangen, wegen, zuiveringsinstallaties, etc.) of hebben daarmee een rechtstreekse functionele relatie (kantoor, werkplaatsen, depots, dijkmagazijnen, etc.).

Vanuit het oogpunt van beheer is het op zichzelf niet altijd noodzakelijk dat HHNK beschikt over de eigendom. In veel gevallen biedt de Waterschapsverordening in samenhang met de formele waterstaatswetgeving een toereikend publiekrechtelijk instrumentarium (zoals bijvoorbeeld de Legger) om de taken uit te kunnen voeren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen dan wel om gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Toch leert de praktijk dat uitsluitend publiekrechtelijke middelen niet altijd toereikend zijn voor de behartiging van de belangen van HHNK. Het inzetten van privaatrecht¹ kan het publiekrechtelijk optreden versterken. Er zijn situaties waarin het toepassen van het privaatrecht effectiever is om de gestelde doelen te bereiken. Zo kan men op basis van het eigendomsrecht sneller beschikken over de onroerende zaak en kunnen noodzakelijke voorzieningen of maatregelen sneller worden genomen. Daarnaast verschaft het eigendomsrecht de juridische titel om overeenkomsten aan te gaan met derden, wat het mogelijk maakt onderhoudsafspraken te maken op privaatrechtelijke grondslag.

Uitgangspunt hebben, houden, verkrijgen of afstoten eigendommen

HHNK hanteert in het algemeen als uitgangspunt onroerende zaken die een functie vervullen voor de (primaire) taken van HHNK, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te hebben of te verkrijgen.

In overige gevallen is het beschikken over de (volle) eigendom niet vereist of gewenst, tenzij daaraan een strategisch belang of een beleidsmatige afweging aan ten grondslag ligt.

Eigendommen die geen functionele en strategische waarde hebben voor de taakuitvoering kunnen worden afgestoten. De functionaliteit wordt door de organisatie bepaald aan de hand van beleid en de feitelijke omstandigheden van het geval. Of een eigendom strategische waarde heeft, is maatwerk.

Onder voorwaarden is het mogelijk eigendommen voor bepaalde tijd in (mede)gebruik aan derden te geven. Ten behoeve van een doelmatig en efficiënt grondbeleid is het van belang de gebruiksvormen af te stemmen op de taken van HHNK.

Uitgangspunt uitgifte van gronden

Elke vorm van uitgifte van onroerende zaken geschiedt tegen een marktconforme vergoeding.

Uitzondering op deze hoofdregel zijn:

- dammen (met duikers) en bruggen die uitsluitend dienen als ontsluiting van percelen;
- uit- en toeritten die uitsluitend dienen als ontsluiting naar de openbare weg;
- afmeervoorzieningen en steigers die uitsluitend zijn bedoeld als afmeervoorziening, niet groter 6 m² en aangrenzend aan de eigen woonkavel;
- dijktrappen die uitsluitend zijn bedoeld als ontsluiting/toegang naar een woon-/bedrijfsperceel;
- informatieborden, prullenbakken, bankjes en andere kleine recreatie-ondersteunende objecten.

Deze werken worden op grond van de Waterschapsverordening geregeld en voor het gebruik wordt geen vergoeding en afzonderlijke overeenkomst afgesloten. Het onderhoud wordt via de watervergunning dan wel de algemene voorschriften geregeld waardoor de risico's voor HHNK beperkt zijn. Het privaatrechtelijk regelen van deze werken brengt administratieve kosten met zich mee die niet opwegen tegen de risico's en beperkte opbrengsten. Daarom wordt afgezien van het sluiten van een overeenkomst.

Ook geldt deze uitzondering op eigendommen die aan gemeenten worden overgedragen in het kader van de overdracht van het wegbeheer. Eigendommen die onder deze voorwaarden vallen worden doorgaans om niet aan de gemeente overgedragen (zie tweede alinea van hoofdstuk 3.4).

Verzoeken tot uitgifte en aanbiedingen tot aankoop

De uitgangspunten in dit beleid leiden niet tot een verplichting tot uitgiften dan wel aankopen van onroerende zaken. Alle verzoeken tot uitgifte en aanbiedingen van derden, worden op hun merites – juridisch, financieel en eigendomstechnisch - beoordeeld voordat en of wordt overgegaan tot uitgiften of verwerving van de eigendom.

1) Publiekrecht regelt de relatie tussen burgers/bedrijven en de overheid, privaatrecht regelt de relatie tussen burgers/bedrijven. In eigendomszaken treedt HHNK ook op als bedrijf.



2.3 Uitgangspunten prijsbepaling

HHNK is als maatschappelijk verantwoordende overheid verplicht bij eigendomstransacties te handelen volgens het marktconformiteitsprincipe. Elk eigendom vertegenwoordigt in de grondmarkt een bepaalde marktwaarde (vrije waarde in het economische verkeer). De eigendommen van HHNK zijn in feite publiek bezit. In geval derden exclusief gebruik (willen) maken van dat eigendom, dan brengt HHNK een marktconforme waarde in rekening (zodat er van bevoordeling van enkelen geen sprake is).

2.3.1 Taxatie

De marktconforme waarde baseert HHNK op basis van een waardebeoordeling.² Deze waardebeoordeling wordt opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Hierbij weegt de taxateur onder andere de volgende factoren mee: de bestemming, het huidige gebruik, het beoogde gebruik, de alternatieve aanwendmogelijkheden, kosten die redelijkerwijs ten laste komen voor het gebruik. Vanuit kostenefficiëntie kan HHNK besluiten af te zien van een afzonderlijke waardebeoordeling per dossier als er sprake is van een voldoende recente en vergelijkbare waardebeoordeling in dezelfde gemeente (of specifiek dorp).

De kosten voor de waardebeoordeling komen in principe voor rekening van HHNK. Dit omdat HHNK het beleid tot marktconformiteit hanteert en deze waarde door een objectieve deskundige wil laten vaststellen. De waardebeoordeling is voor intern gebruik, namelijk om te komen tot een marktconforme waarde.

Bij het vaststellen van de koopsom wordt uitgegaan van de waarde van de onroerende zaak. Bijdragen of subsidies vanuit de taak kunnen niet op de koopsom in mindering worden gebracht. Dit vanwege transparantie, wetgeving en belastingtechnische redenen. Wanneer binnen een transactie belangen van HHNK worden uitgevoerd door een derde dan wordt de eventuele vergoeding daarvoor vanuit het daarvoor beschikbare budget betaald.

2.3.2 Tarieven zakelijk recht ten behoeve van afvalwatertransportleidingen

Voor het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van afvalwatertransportleidingen sluit HHNK (vooralsnog) aan bij de Gasunie-tarieven. Deze normen worden jaarlijks herzien en zijn gebaseerd op de actuele gewasprijzen en landelijk gemiddelde agrarische grondprijzen. In de praktijk blijkt dat deze tarieven doorgaans marktconform en goed toepasbaar zijn. HHNK onderzoekt de mogelijkheid van het opstellen van eigen tarieven, om zo een tarievenlijst te kunnen hanteren die meer recht doet aan de grondwaarden binnen het beheersgebied van HHNK zelf én die beter aansluiten met de (werkstrook)vergoedingen die HHNK op andere werkgebieden hanteert.

Voor percelen met een andere bestemming dan agrarisch wordt een taxatie uitgevoerd om de schade-loosstelling te berekenen. Uitgangspunt is volledige schadeloosstelling.

Voor de gewassenschade sluit HHNK aan bij de recente teelttarieven van het Platform Lig- en legrechten.

2.3.3 Bodemgesteldheid

De bodemgesteldheid kan invloed hebben op de marktwaarde van de onroerende zaak. Zowel bij aankoop als verkoop is de bodemgesteldheid daarom een aandachtspunt.

Verkoop

Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek bij elke verkooptransactie is financieel niet haalbaar en kan niet van HHNK – als private en als overheidspartij - worden verlangd. Wanneer HHNK (enige) verontreiniging van de bodem vermoedt, moet hiervan melding worden gemaakt bij de kopende partij. In de koopovereenkomst wordt de historie van de betreffende grond waaruit eventuele verontreiniging blijkt, beschreven en zal de koper dit risico (actief) aanvaarden. Het staat de kopende partij vrij om op eigen kosten een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Bij vermoedens van sterke verontreiniging – bijvoorbeeld bij de ondergrond van een gemaal of een zoutloods – ligt het initiatief voor een verkennend bodemonderzoek bij HHNK (kosten voor HHNK).

Aankoop

De bodemgesteldheid kan grote invloed hebben op de kosten van een project. Om (voorzienbare) saneringskosten te voorkomen, maakt de bodemgesteldheid onderdeel uit van de onderhandelingen van de grondverwerving. Zo nodig voert HHNK op zijn kosten een verkennend bodemonderzoek uit, aan de hand waarvan bepaald kan worden in welke mate de eventuele kosten voor maatregelen in mindering moeten worden gebracht op de koopsom. Hierbij opgemerkt dat wanneer de kosten uitsluitend een

2) Een taxatierapport onder de NRV-richtlijnen is geen vereiste. Het resultaat van een waardebeoordeling dan wel een taxatierapport onder NRV-richtlijnen verschillen onderling niet. Het betreft een format en kwalificatievereiste vanuit de beroepsbranche voornamelijk gericht op de bebouwde vastgoed en de financiering daaromtrent.

gevolg zijn van de werkzaamheden van HHNK, deze kosten niet ten laste kunnen worden gebracht op de grondeigenaar.

3 Eigendom in relatie tot de taken en doelstellingen

3.1 Waterveiligheid

HHNK beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om de waterveiligheid te beheren. Privaatrechtelijk kan HHNK zijn eigendomsrechten en zakelijke rechten inzetten voor doelmatig beheer. Deze instrumenten en bevoegdheden kunnen afzonderlijk, maar ook in onderlinge samenhang worden gebruikt om de belangen van HHNK veilig te stellen. Op grond van het eigendomsrecht kan HHNK over het algemeen snel en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Daarom wil HHNK in principe alle waterkeringen (laag 1 van het principe van meerlaagsveiligheid) in eigendom hebben, omdat dit privaatrechtelijk de beste garantie geeft om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en waterkeringen als gewenst beheer en onderhoud uit te voeren. Waterkeringen hebben immers als doel om veiligheid en preventief bescherming te bieden tegen overstromingen. Dit geldt voor de primaire waterkeringen, de regionale en overige waterkeringen (waaronder ook compartimenteringskeringen en tweede waterkeringen tegen de zeeën/meren).

Nuancering

Bij het opstarten van dijkversterkingsprojecten zal actief geworven worden. Bij de overige dijktrajecten wordt alleen van gelegenheidsaankopen gebruik gemaakt.

Ruimtelijke inrichting

Vanuit het principe van meerlaagsveiligheid heeft HHNK op dit moment geen specifieke eigendomswens in het achterland. Het zorgdragen voor gevolgbeperking door ruimtelijke inrichting is van groot belang voor de waterveiligheid, maar het hebben van de eigendom – in financieel, praktisch en vanuit de grondclaim – is te verstrekkend.

Eigendomsgrens

HHNK wil het waterstaatswerk (buitenteen tot binnenteen = dijkvoet) plus de beschermingszone A tot de insteek (maaiveldhoogte) van de dijsloot aan polderzijde in eigendom hebben. Wanneer er plaatselijk geen dijsloot aanwezig is, wordt het waterstaatswerk plus vijf meter vanaf de binnenteen (tezamen de kernzone) als eigendomsgrens aangehouden.

Uitzonderingen op de eigendomswens

Voor volledig bebouwde waterkering bestaat geen specifieke eigendomswens.³ Evenals voor volledige bebouwde en in erfpacht uitgegeven waterkeringen. Dergelijke dijkstrekkings kunnen worden afgestoten. Of de (bloot eigendom van) erfpachtpercelen aan de erfpachter kan worden verkocht, wordt afgewogen en getoetst aan de hand van onder andere de volgende criteria.

1. De mate van uitgifte in erfpacht van de waterkering.
2. De mate van bebouwing.
3. De mate van eigendom (versnipperd eigendom).
4. Alternatieve mogelijkheden voor de waterstaatkundige functie.

De eigendom van de zandige kust (behalve de kustdorpen) is grotendeels in handen van PWN (Provincie Noord-Holland) en Staatsbosbeheer. Naast het primair belang van het keren van zeewater heeft dit gebied een belangrijke natuur- en recreatieve functie waarvan het dagelijks onderhoud bij deze eigenaren ligt. Zolang de zandige kust eigendom is van de publieke organisatie heeft HHNK geen eigendomswens.

3.2 Watersystemen

In de Legger Wateren zijn de onderhoudsplicht (wie welk onderhoud aan het water moet uitvoeren) en de categorieën van het watersysteem vastgelegd. Het beheersgebied kent drie categorieën waterlopen. HHNK wil op basis van deze categorieën al dan niet de eigendom van de waterlopen hebben.

Categorie Primair stelsel

Primair zijn de wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water en waterberging op regionaal en polderniveau. Het zijn wateren met een belangrijke publieke functie. Het onderhoud ligt grotendeels bij HHNK. Op basis van het algemene uitgangspunt van dit grondbeleid, wil HHNK de primaire waterlopen in eigendom hebben en houden.

Categorieën Secundair en Tertiair stelsel

3) Bij bebouwde dijkstrekkings zijn dijkversterkingen en werkzaamheden 'in grond' veelal niet mogelijk/wenselijk. In die gevallen kiest HHNK doorgaans voor versterking met een andere (technische) oplossing.

Secundaire waterlopen kennen een belang van de aan- en afvoer van water op perceelsniveau met diverse belanghebbenden (wateren met een beperkte publieke functie) en tertiaire waterlopen hebben voornamelijk een bergende functie. Het onderhoud van deze waterlopen ligt veelal bij de aangrenzende grondeigenaren. De publieke bevoegdheden van HHNK zijn afdoende om de waterhuishoudkundige belangen te behartigen. Het verkrijgen van de eigendom van deze waterlopen is geen uitgangspunt. Bij gelegenheid kunnen deze waterlopen worden afgestoten.

Categorie Stedelijk water

HHNK is, na overname onderhoud stedelijk water, verantwoordelijk voor het onderhoud van het stedelijk water met een publieke functie, zowel primair als secundair. Aanvullend aan de eerder genoemde uitgangspunten voor de eigendom, is het gewenst dat het stedelijk water met een publieke functie in eigendom is bij een publieke organisatie.

Naast de categorieën van de waterlopen kent het waterbeheer de volgende onderdelen, waarop het hebben van eigendom al dan niet gewenst is.

(Peilregulerende) kunstwerken

(Peilregulerende) kunstwerken die van groot belang zijn voor het watersysteem, wil HHNK in eigendom hebben of daarvoor een zakelijk recht vestigen.⁴ Daarmee is de beheersbaarheid bij onderhoud en vervanging gegarandeerd en de eigendom (en investering) beschermd.

Het hebben van de eigendom van overige kunstwerken in het watersysteem is geen uitgangspunt van HHNK. Het beheer daarvan kan door middel van de publieke bevoegdheden worden uitgevoerd.

Droge waterbergingen

HHNK heeft de nadrukkelijke wens om waterbergingsgebieden in eigendom te hebben. Bij tijden van wateroverlast kunnen deze gebieden incidenteel als piekbergingen worden ingezet. Het hebben van de eigendom zorgt ervoor dat het inunderen snel en zonder oponthoud kan plaatsvinden. Het voorkomt eveneens dat derden zich beroepen op nadeelcompensatie dan wel andere vormen van schadevergoeding indien de eigendom van de waterberging niet in handen is van HHNK. Naast het hebben van de eigendom is het van belang dat de waterberging wordt opgenomen in de Legger wateren en in de ruimtelijke plannen.

Voor waterbergingslocaties met een dubbelfunctie (natuur) bestaat de eigendomswens er in principe niet. Het hebben van de eigendom zou verplichtingen vanuit het beheer op natuurwaarden opleggen die niet tot de taakuitvoering van HHNK behoren en daarom niet kunnen worden uitgevoerd. De waterbergingsfunctie wordt in dit soort situaties geborgd door het vestigen van een kwalitatieve verplichting. Hierbij geldt dat het opnemen van de berging in de ruimtelijke plannen en de Legger Wateren *noodzakelijk* is, om de belangen en het gebruik te borgen.

Natte waterbergingen

HHNK wil zogenoemde natte waterbergingen in eigendom verkrijgen. Dit vanwege het permanente karakter (en ingrijpende inrichting) en veelal de omvang van dergelijke bergingen.

Baggerdepots

Het afvoeren naar en opslaan van bagger in een baggerdepot komt voornamelijk voor bij baggerwerkzaamheden in stedelijk gebied. Dergelijke depots worden gedurende meerdere baggercycli gebruikt. Heeft HHNK deze depots in eigen beheer en zijn deze depots permanent, dan wil HHNK de eigendom van deze baggerdepots verkrijgen. Het hebben van de eigendom van de eigen baggerdepots versterkt de positie bij wijzigingen in ruimtelijke plannen en bevordert het beheer en onderhoud.

Bij de overname van het onderhoud van stedelijk water maakt HHNK met de gemeente afspraken over het beschikbaar stellen van een baggerdepot. Dat wil zeggen dat zij de eigendom of geld voor het verwerven van grond beschikbaar stellen of depotruimte binnen een bestaand depot van HHNK afkopen. Ook draagt de gemeente zorg voor de planologische inpassing van het depot.

De toegang tot de depots vindt bij voorkeur plaats vanaf de openbare weg. Wanneer dat niet mogelijk is wordt de toegang in eigendom verworven dan wel wordt er een zakelijk recht gevestigd voor de ontsluiting.

Voor baggerdepots die tijdelijk (bijvoorbeeld voor één uitvoeringsperiode) worden gebruikt en daarna ontmanteld, is het hebben van de eigendom niet gewenst. Het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst voor het gebruik volstaat in deze situaties.

4) Bijvoorbeeld een recht van opstal. Hiermee wordt de eigendom van het werk juridisch gescheiden van de eigendom van de ondergrond.



Natuurvriendelijke oevers

In de Kaderrichtlijn Water zijn op Europees niveau afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit van het water. Maatregelen hiervoor zijn onder andere aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het hebben van de eigendom van deze natuurvriendelijke oevers is op zichzelf geen uitgangspunt, tenzij het aangrenzend water eigendom is van HHNK en het onderhoud van de natuurvriendelijke oever ook wordt uitgevoerd door HHNK.

Eigendomsgrens waterlopen

Bij overname van de eigendom van bestaand water (stedelijk en landelijk gebied) ligt de eigendomsgrens op de waterlijn. Beschoeiingen worden niet in eigendom overgenomen.

Bij overname van nieuw gegraven water vanwege een werk door HHNK, komt de eigendomsgrens te liggen op de insteek van de waterloop. Dit omdat voor de uitvoering van het werk het gehele waterstaatswerk nodig is. Zonder het verwerven van het talud van de sloot zou in theorie het werk niet met de juiste afmetingen kunnen worden uitgevoerd. Ook is deze grens bij een eventuele onteigening van belang.

3.3 Waterketen

Bij de zorg voor de afvalwaterzuivering draait het om het transport en het zuiveren van afvalwater. HHNK beschikt hiertoe over een groot aantal waterzuiveringsinstallaties, rioolgemalen en afvalwatertransportleidingen. De technische installaties en het afvalwatertransportstelsel zijn een essentieel onderdeel van de zuiveringstaak. Mede gelet op de hoge investeringen hiervoor is de eigendom noodzakelijk om zodoende het beheer en onderhoud efficiënt te kunnen uitvoeren.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen opstallen en het leidingennetwerk. De opstallen en de bijbehorende ondergrond met werkterrein wil HHNK in eigendom hebben.

Leidingen liggen voornamelijk in eigendommen van derden. Het verwerven van de eigendom van de leidingenstrook is onnodig en te kostbaar (zowel qua aankoop als juridisch beheer). Bovendien worden netwerken van kabels en leidingen wettelijk gezien als een onroerende zaak en berust de eigendom van het leidingenstelsel bij de bevoegde aanlegger. HHNK verkrijgt door middel van een zakelijk recht, het recht de leiding in eigendommen van derden aan te leggen, te vervangen, te onderhouden en te beheren. Ook wordt met het zakelijk recht de toegang geregeld.

Bij nieuw aan te leggen leidingen wordt dit actief en direct opgepakt. Bij leidingen die al lange(re) tijd zonder zakelijk recht in eigendom van derden liggen wil HHNK bij voorkeur alsnog een zakelijk recht gevestigd hebben. Dit met name om te zorgen dat het tracé is veiliggesteld en te voorkomen dat door initiatieven van derden HHNK (hoge) kosten moet maken voor het verleggen van de leiding. Als er een zakelijk recht is gevestigd, zijn deze verleggingskosten doorgaans voor de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

Als met de grondeigenaar geen overeenstemming kan worden bereikt over het vestigen van een zakelijk recht, gaat HHNK over tot het opleggen van de gedoogplicht (hoofdstuk 10 Omgevingswet). Dit geldt voor nieuw aan te leggen leidingen. Voor bestaande leidingen geldt dit uitgangspunt in principe ook én worden de omstandigheden van het geval meegewogen of het opleggen van een gedoogplicht redelijk is in die situatie. Hierbij spelen de risico's en de toegang tot de leidingen een belangrijke rol. Bij bestaande leidingen met een diameter gelijk aan of kleiner dan 250 mm, is een zakelijk recht een pre, maar in principe geen uitgangspunt. De risico's voor dit formaat aan leidingen zijn in kosten en in de praktijk beperkt.

Eigendommen die aangrenzend of nabij een RWZI-terrein liggen, worden in principe niet verkocht. Met dit eigendom wordt met het oog op toekomstige ontwikkelingen van de RWZI, strategisch (en terughoudend) omgegaan. Agrarisch medegebruik is mogelijk. Gebruik van deze gronden vanuit initiatieven voor duurzaamheid kan uitsluitend wanneer dit ten behoeve van en door HHNK zelf wordt geïnitieerd en dit passend is binnen de doelstellingen en strategie van het beleid van HHNK.

3.4 Wegen

HHNK heeft op grond van de Waterschapswet, de Wet herverdeling wegen en het Reglement van bestuur, in een aantal delen van zijn beheersgebied de zorg voor het wegbeheer. Kort gezegd is HHNK verantwoordelijk voor de wegen buiten de bebouwde kom en op de waterkeringen voor zover dit beheer niet bij een derde is gelegd. Het is wenselijk het beheer en de eigendom in één hand van de wegbeheerder te houden. Zo kan het wegbeheer efficiënt en ongehinderd worden uitgevoerd en is de eigenaarsverantwoordelijkheid deugdelijk geregeld. Bij overdracht van het beheer en onderhoud van een weg conform de Wegenwet, wordt daarom gelijktijdig de eigendomsoverdracht geregeld.



HHNK heeft als doel gesteld vanaf 2025 geen wegenbeheer meer te voeren. Met de betrokken gemeenten worden afspraken gemaakt over de overname van het wegbeheer, waarna de eigendom van de weg met toebehoren ook wordt overgedragen. Bij deze eigendomsoverdracht wordt uitgegaan van een overdracht om niet voor uitsluitend datgene dat de bestemming Verkeer heeft en onderdeel uit maakt van de openbare weg (waaronder de wegsloot). Primair water langs de weg wordt niet overgedragen. Bermen breder dan noodzakelijk voor verkeersdoeleinden en waarop bebouwingmogelijkheden en/of andere vormen van gebruik (zoals tuin) aanwezig is, worden tegen een marktconforme waarde overgedragen. Voor wegen op waterkeringen wordt een recht van opstal gevestigd. Hiermee wordt de eigendom van de weg met toebehoren gescheiden van de eigendom van de ondergrond.

3.5 Watererfgoed (doelstelling)

HHNK wil het cultuurhistorisch erfgoed in stand houden en de geschiedenis van het waterschap bij een breed publiek onder de aandacht brengen. Deze wens is in de Visie op het Watererfgoed (17.0048051) uitgewerkt en beschrijft de principes die HHNK nastreeft over watererfgoed: het watererfgoed is onze zorg, watererfgoed is van en voor iedereen en het operationele waterstaatkundig gebruik van het erfgoed gaat altijd voor.

Het uitgeven van (onroerend) watererfgoed, zoals verkoop en verhuur, zal in deze Visie op het Watererfgoed nader worden uitgewerkt. Vanwege de bijzondere aard van deze objecten is het uitgeven daarvan maatwerk waarover in elk geval door het dagelijks bestuur afzonderlijk zal worden besloten. Van de uitgifte van het onroerend goed wordt het verstrekken van subsidies of vergoedingen onderscheiden.

Wanneer een locatie een monumentale status heeft verkregen of in zijn geheel een watererfgoed is, wordt het geheel niet gesplitst verkocht.

3.6 Duurzaamheid (doelstelling)

HHNK heeft duurzaamheidsdoelstellingen of heeft zich aan bepaalde duurzaamheidsdoelstellingen verbonden, zoals de Visie op de biodiversiteit, het Klimaat energie Programma, de Regionale Energie Strategie en Green deals.

HHNK kan zijn eigendommen inzetten voor initiatieven op het gebied van duurzaamheid. Dit kan met in achtname van de uitgangspunten van dit beleid en het moet passend zijn binnen andere (taakgerelateerde) beleidskaders.

Kan een initiatief van een derde naar oordeel van HHNK worden toegestaan, dan regelt HHNK het gebruik daarvan conform de algemene regels van dit beleid. Afhankelijk van de situatie kan HHNK zijn eigendom verkopen of verhuren.

Naast het algemene belang van bijvoorbeeld de energietransitie en andere duurzaamheidsontwikkelingen, kunnen initiators een op winst gebaseerde businesscase hebben. Dit zal in de bepaling van de marktwaarde worden meegewogen. HHNK onthoudt zich van het beschikbaar stellen van eigendommen zonder geldelijke marktconforme tegenprestatie.

4 Bebouwde vastgoed

Voor bebouwde vastgoed heeft HHNK alleen een eigendomswens als het gebouw functioneel is voor HHNK. Het beheer en onderhoud van kantoren, werven en niet-functionele gebouwen is ondergebracht bij het cluster Facilitaire Zaken. Bij dit cluster ligt het mandaat tot het sluiten van huurovereenkomsten. Het afstoten van gebouwen is voorbehouden aan het dagelijks bestuur tot een bepaald bedrag. Functionele gebouwen, zoals gemalen en degelijke vallen onder beheer van de taakafdeling.

Niet functionele gebouwen, waaronder (voormalige dienst)woningen, worden bij leegstand of beëindiging van de huur, openbaar verkocht. Het verkopen vrij van huur en ander gebruik genereert de meeste opbrengsten. Ook doet HHNK op die manier recht aan de bestaande huurovereenkomsten met de huurders. Bij uitdiensttreden van een medewerker die een dienstwoning bewoont, eindigt het gebruik per datum van uitdiensttreden.

HHNK beoordeelt of een woning nabij een gemaal of ander waterstaatkundig object voor verkoop in aanmerking komt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de situatie op dat moment én naar de toekomst. Toekomstige ontwikkelingen wordt hier nadrukkelijk bij afgewogen. Zo kan door een wetswijziging strengere eisen worden gesteld, waardoor de woning te dichtbij het kunstwerk staat en/of uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Of wordt door de toename van het aantal woningen een grotere claim op het (afval)watersysteem gelegd, waardoor uitbreiding noodzakelijk is. Daarvoor is het hebben van eigendommen zeer wenselijk dan wel noodzakelijk.

Het afzonderlijk verkopen van een nabijgelegen woning zou het onbelemmerd gebruik van het waterstaatswerk kunnen beperken en kan voor overlast zorgen. Een woning is bijvoorbeeld een geluidsgevoelig object. De afstand van een woning tot het waterstaatkundige werk is daarbij maatgevend. Ook speelt de bestemming van de woning een rol in de beoordeling. Naast de noodzaak van onbelemmerd gebruik van een waterstaatswerk, kan het voorkomen dat het slopen van een woning per saldo kosten efficiënter is dan verkoop aan een particulier. De ondergrond van de woning wordt geacht deel uit te maken van het waterstaatkundig object en wordt in principe dan niet verkocht.

5 Organisatie

De bevoegdheid voor het aangaan van privaatrechtelijke regelingen ligt, binnen een bepaald mandaat, bij het cluster Inkoop, Juridische Zaken en Grondzaken. De organisatie van de eigendommen van HHNK ligt ook bij dit cluster.

5.1 Strategische aankopen

HHNK maakt jaarlijks een reservering voor eventuele strategische grondaankopen die geen onderdeel uitmaken van een project of programma. Het kan voorkomen dat HHNK binnen een bepaalde polder een opgave heeft of verwacht, waarbij het hebben van een grondpositie wenselijk is. Als daarvoor concrete plannen zijn en er in die polder grond te koop komt, kan daarop worden ingezet. Het uitgangspunt daarbij is dat de maximale koopsom de door een taxateur bepaalde marktwaarde is. Indien een bepaalde verkoop bij inschrijving gaat kan HHNK bieden tot maximaal de gewaardeerde marktwaarde. Het overbieden en daarmee prijsopdrijvend te werk te gaan, wordt nadrukkelijk voorkomen, evenals het acteren als investeerder op de grondmarkt. De reden van aankoop en of een bepaald stuk grond strategisch is wordt zorgvuldig overwogen (wat en waarom) en de beslissing valt binnen het gebruikelijke mandaat van cluster IJG.

Ook wil HHNK zijn grondpositie strategisch inzetten om zijn doelen te behalen en taken tot uitvoering te brengen. HHNK wenst als eigenaar aan tafel te zitten bij de ruimtelijke planvorming.

6 Privaatrechtelijke regelingen

In dit hoofdstuk staan enkele algemene beleidslijnen ten aanzien van door HHNK toe te passen (gebruikelijke) privaatrechtelijke regelingen. De uitwerking en werkwijze worden (voorlopig) gebaseerd op uitgangspunten van de voorgaande jaren en aan de hand van de gangbare praktijk aangevuld. Deze worden op een later moment ambtelijk in uitvoeringsregels vastgelegd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de daarop gebaseerde Waterschapsverordening vallen meer activiteiten onder de algemene of maatwerkvoorschriften. Een watervergunning is dan niet meer nodig. De eigendomspositie van HHNK geldt onverkort. Dit betekent dat HHNK, als gebruik wordt gemaakt van zijn eigendom, het recht heeft om voorwaarden te stellen, waaronder een marktconforme vergoeding dan wel zijn toestemming voor het gebruik te weigeren.

6.1 Grondtransacties

6.1.1 Aankoop

Het aankopen van onroerende zaken – de grondverwerving – ten behoeve van projecten, zoals een dijkversterking of een waterberging, wordt gefinancierd uit het project (de taakafdeling).

In principe vinden grondaankopen plaats op basis van vrijwilligheid. HHNK begeeft zich dan als private partij op de grondmarkt en treedt op als redelijk handelend koper die de grond tegen de marktwaarde van het object wil aankopen. Dit betekent dat naast de koopsom geen andere vergoedingen worden verstrekt in het kader van de grondtransactie. De marktwaarde baseert HHNK aan de hand van een waardebeoordeling.

Als HHNK in een gebied een beleidsmatige opgave heeft en de locatie van het project aantoonbaar een dwingend karakter heeft, dan vindt de grondverwerving plaats op basis van een volledige schadeloosstelling (onteigeningsmethodiek). De reden daarvoor is dat er in dergelijke gevallen geen sprake kan zijn van volledige vrijwillige verkoop voor de grondeigenaar. Als er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, zal HHNK genoodzaakt zijn over te gaan tot onteigening dan wel de gedoogplicht op te leggen, zoals beschreven in hoofdstuk 11 en 10 van de Omgevingswet. Wanneer en welke van deze rechtsmiddelen worden ingezet is afhankelijk van verschillende factoren en gebiedsspecifieke eigenschappen.

Wordt de volledige schadeloosstelling toegepast, dan worden de deskundige kosten vergoed mits deze de dubbele redelijkheidstoets doorstaat (is inzet van een deskundige noodzakelijk en is de vergoeding

daarvoor redelijk). HHNK sluit hiervoor aan bij het Besluit Vergoeding van kosten deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening.

Uitgangspunten bij dijkversterking

1. Wanneer de huidige waterkering (grotendeels) eigendom is van HHNK en de dijkverbetering wordt uitgevoerd in grond (steunberm met eventueel een verschuiving van de dijksloot), dan wordt de benodigde strook grond in eigendom verworven.
2. Wanneer de huidige waterkering (grotendeels) geen eigendom is van HHNK, dan is het uitgangspunt dat wordt volstaan met een gedoogplicht in het kader van de Omgevingswet als de omvang van de benodigde strook en de situatie geen onteigening vordert. Dit omdat door het verkrijgen van alleen de benodigde strook er geen logisch eigendoms- en onderhoudssituatie ontstaat.

6.1.2 Verkoop

Onroerende zaken die geen functie meer hebben voor de taakuitvoering van HHNK of van enig strategisch belang zijn, kunnen worden afgestoten tegen de hierboven vermelde algemene condities. Bij verkoop van onroerende zaken verkoopt HHNK aan de meest gegadigde koper.

Bebouwde vastgoed, gronden die geschikt zijn voor ontwikkeling en agrarische gronden groter dan 1 hectare worden in principe openbaar verkocht. Overige percelen kunnen na onderzoek en selectie, een-op-een worden verkocht aan de meeste gegadigde koper. Een en ander met in achtneming van de jurisprudentie over mededinging (Arrest Didam). HHNK acht zich vrij zijn eigendommen strategisch in te zetten om elders binnen een project benodigde eigendommen of strategisch te verkrijgen.

6.2 Zakelijk rechten

6.2.1 Erfpacht

Het uitgangspunt is dat er geen nieuwe erfpachtrechten worden afgesloten. De bestaande erfpachtrechten vallen onder de Algemene erfpachtvoorwaarden 2005 of zijn oudere rechten die binnen enkele jaren aflopen. De aflopende erfpachtrechten voor *woningen* worden opnieuw aangegaan onder de Algemene erfpachtvoorwaarden 2005, inclusief de wijzigingen uit 2017. Voor overige bestemmingen is onderstaande paragraaf van toepassing.

Wanneer bij hoge uitzondering een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd of het perceel betreft *geen woning*, dan worden specifiek op dat geval van toepassing zijnde voorwaarden opgesteld. Van het toepassen van de forfaitaire depreciatiefactor van 40% bij bestaande erfpachtrechten is bij nieuwe rechten geen sprake. Voor de taxatie van het nieuw uit te geven erfpachtperceel, zie paragraaf 2.3.1 Taxatie van dit beleid.

6.2.2 Recht van opstal en erfdiensbaarheden

HHNK belast zijn eigendommen in principe niet met nieuwe zakelijk rechten. Een zakelijk recht is een sterk recht dat de eigendom beperkt. Bij uitzondering, voornamelijk bij algemeen en openbaar nut, kan een zakelijk recht worden gevestigd. In de voorwaarden wordt in principe opgenomen dat bij werkzaamheden ten behoeve van de taakuitvoering van HHNK, het recht wordt beëindigd zonder dat de opstaller aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding.

6.3 Persoonlijke rechten

HHNK kan zijn eigendommen inzetten voor medegebruik, waaronder pacht, huur of recreatief medegebruik (bijvoorbeeld een wandelpad). Of dit medegebruik kan worden toegestaan hangt mede af van de plaatselijke situatie en de omstandigheden van dat geval. Bij het uitgeven van medegebruik wordt het gebruik gegund aan de meest gegadigde gebruiker. Een en ander met in achtneming van de jurisprudentie over mededinging (Arrest Didam).

6.3.1 Pacht

Dijkparken en los (bouw-/gras)land worden in principe en bij voorkeur verpacht aan bedrijfsmatige agrariërs. Bedrijfsmatige agrariërs beschikken doorgaans over het geschikte materieel en de middelen om een goed en gewenst gebruik van de grond uit te voeren. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de pachters, wat een drukkend effect heeft op de onderhoudskosten van HHNK. Daarnaast genereert HHNK pachtinkomsten en worden de eigendommen ingezet voor medegebruik en draagt het bij aan landschappelijke waarden (schapen op de dijk).

Bij verpachtingen is het uitgangspunt om een samenwerking met de pachter aan te gaan, waarbij de belangen van beide partijen in ogenschouw worden genomen.

De pachtsom is marktconform en wordt bepaald aan de hand van een waarde-advies waarbij rekening is gehouden met de voorwaarden uit de pachtovereenkomst (beperking beweiding, verplichting onkruidbestrijding zonder gebruik herbiciden met uitzonderingen etc.).

Duur

HHNK sluit kortdurende pachtovereenkomsten voor perioden tot maximaal zes jaren. HHNK streeft ernaar waar het mogelijk is, de (oude) bestaande reguliere pachtovereenkomsten te beëindigen. Deze overeenkomsten zijn veelal verouderd, kennen weinig taakgerelateerde voorwaarden en worden van rechtswege telkens met zes jaar verlengd. Dit is niet wenselijk voor een adequaat eigendomsbeheer en inzet voor de taakuitoefening.

Waterkeringen

Bij verpachting van dijkparken prevaleert het waterstaatkundig belang. Daarnaast wordt bij pacht aandacht besteed aan duurzaamheid, bijvoorbeeld het bevorderen van de biodiversiteit.

Droge waterbergingen

Bij verpachtingen van waterbergingen prevaleert te allen tijde het inzetten van de berging voor het watersysteem. Droge waterbergingen kennen verschillende vegetatie- en beheerstypen. Afhankelijk van het beheerstype kan bij verpachting extensief of zeer extensieve beweiding worden toegepast. Daar waar mogelijk wordt een combinatie met natuur gemaakt zonder dat het waterbergend vermogen of het te allen tijde kunnen inzetten van de waterberging voor de waterhuishouding wordt gecomprimeerd (bijvoorbeeld door bestemming of door beperking vanuit natuurwetgeving).

Los land

Bij verpachting van los land spelen taakgerelateerde voorwaarden een kleinere rol. Wel kunnen deze gronden worden ingezet voor verduurzaming en verbetering van de bodemcultuur (meer vruchtbare bodem, meer bodemleven). Hierbij is het noodzakelijk dat door het gebruik geen permanente verplichtingen vanuit natuurwetgeving worden opgelegd. HHNK draagt graag bij aan verduurzaming, maar de betreffende eigendommen zijn bestemd voor strategische inzet om daarmee de taken van HHNK efficiënter te kunnen uitvoeren.

Er wordt bij voorkeur een pachter geselecteerd die aan verduurzaming en verbetering van het bodemleven wil en kan voldoen.

6.3.2 Huur

Het verhuren van gronden gebeurt hoofdzakelijk bij tuinen en bedrijfsgronden. In het kader van klimaatadaptatie, vergroening en het waterafvoer wordt bij nieuwe situaties in de huurovereenkomst vanaf nu opgenomen dat 50% van de verhuurde grond onverhard moet blijven. In geval van verharde parkeerterreinen wordt aan huurder de verplichting opgelegd de versnelde waterafvoer en de vergroening op een andere wijze op te vangen en te stimuleren (bijvoorbeeld een verticale tuin).

6.3.3 Vis en jacht

Het vis- en jachtrecht blijft bij uitgiften van gronden voorbehouden aan HHNK. Het uitgangspunt is dat verhuur uitsluitend plaatsvindt aan Hengelsportverenigingen en de Bond van Beroepsvissers. Geheel nieuwe vishuurovereenkomsten worden alleen aan de overkoepelende organisaties van sport- en beroepsvisserij verstrekt.

Het verhuren van jachtrecht vindt uitsluitend plaats aan Wildbeheereenheden (WBE). Bij beheer- en schadebestrijdingsmaatregelen past HHNK de grondgebruikersverklaring toe.

Voor beide rechten stimuleert HHNK het gebruik van loodvrije materialen en geldt een opruimplicht van patronen en andere gebruikte materialen. Voor de bepaling van de jaarlijkse huursommen hiervoor wordt uitgegaan van niet-commercieel gebruik, behoudens bij beroepsvissers (commercieel gebruik).

Voor zowel vis- als jachtrechten geldt dat de huurovereenkomst niet onderling overdraagbaar is. Een en ander conform de wetgeving. Het betreft een persoonlijk recht. Bij einde van het gebruik door de betreffende huurder, bepaalt HHNK of en aan wie het vis- en/of jachtrecht wordt verhuurd.

Op en nabij RWZI-terreinen, waterbergingen en terreinen waarop andere inrichtingsafspraken zijn gemaakt zijn in principe uitgesloten van bejaging door de WBE. De oppervlakte kan wel tot het jachtareaal worden berekend, om zodoende het wettelijk verplichte aaneengesloten gebied van 40 hectare te vormen.

De Kadernota Vis (22.0263821) beschrijft de positie van HHNK ten opzichte van de vis en de visserij en biedt een kader voor de samenwerking met visrechthebbers in het gehele beheersgebied en het verhuren van visrechten op eigendom van HHNK.



Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 december 2023 van het college van hoofdingelanden,

*de secretaris,
M.J. Kuipers*

*de voorzitter,
ir. R.P.G. Bosma*