

Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken Gronduitgiften

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

gelezen het voorstel van 11 februari 2025 met registratienummer 25.0009578;

b e s l u i t :

In te stemmen met de herziene Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken versie 1 januari 2025 en het intrekken van de versie van 21 februari 2024.

1 Inleiding

In deze Uitvoeringsregels staan regels, richtlijnen, werkwijzen en -processen over de uitgiften van onroerende zaken van HHNK. Deze regels zijn gebaseerd op de uitgangspunten van het Beleid Onroerende zaken, registratienummer 22.0934406, vastgesteld door het college van hoofdingelanden op 13 december 2023 en geven daaraan uitvoering. De Uitvoeringsregels maken onderdeel uit van het Beleid Onroerende zaken.

De voorgaande beleidsstukken en deelnota's komen hiermee te vervallen, tenzij anders aangegeven bij het desbetreffende onderwerp.

2 Algemeen

2.1 Oppervlakte bepaling

De oppervlakte van een uit te geven terrein wordt bepaald aan de hand van de (actuele) beschikbare digitale geografische middelen. In GeoWeb wordt met de kadastrale ondergrond, de luchtfoto en zo nodig de BGT-laag de oppervlakte uitgemeten. Het resultaat is het uitgangspunt voor de bepaling van de vergoeding (koopsom dan wel huurprijs etc.).

2.2 Verjaring

Het hoogheemraadschap wordt als eigenaar regelmatig geconfronteerd met beroepen op verjaring. Personen (natuurlijke of rechtspersonen) gebruiken eigendommen van het hoogheemraadschap zonder dat daarvoor een geldige titel aan ten grondslag ligt. Bij constatering van dit onrechtmatig gebruik en bij het aanspreken van de persoon daarop, wordt al snel een beroep gedaan op verjaring. De persoon ziet zichzelf als eigenaar, aangezien hij de zaak al jaren gebruikt en onderhoudt. Deze handelingen zijn echter niet voldoende om te spreken van verjaring. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon kan hebben op een zaak (artikel 5:1 BW). Dit recht is niet eenvoudig weg te nemen. Over het vraagstuk verjaring is veel jurisprudentie waaruit blijkt dat een beroep op verjaring van overheidsgronden zelden slaagt. Ook heeft het hoogheemraadschap op basis van artikel 86, lid 1 van de Waterschapswet

¹ de plicht te zorgen voor zijn eigendommen.

Het uitgangspunt is dat het hoogheemraadschap niet instemt met een beroep op verjaring omdat het juridisch en feitelijk nauwelijks aan de orde is. De bewijslast van verjaring ligt bij de gebruiker. Belangrijke elementen voor verjaring zijn:

- het bezit van het object (artikel 3:107 BW);
- het uitoefenen van bezitsdaden, bijvoorbeeld ondoordringbare haag (artikel 3:108 BW);
- het openlijk blijf geven van pretenties van eigendom (artikel 3:111 BW);
- de termijn (artikelen 3:99 BW verkrijgende verjaring en 3:306 BW bevrijdende verjaring);
- geen interversie, houderschap leidt niet tot bezit (artikel 3:111 BW).

2.3 Overgangsregeling

In aanvulling op het bepalen van de huursom kan team Grondzaken, afhankelijk van de situatie, besluiten een overgangstermijn toe te passen. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van langdurig gebruik tegen geen of een lage vergoeding en waarvan de vergoeding wordt herzien op basis van een waardebeoordeling. Voor de periode van de overgangstermijn sluit men aan bij de overgangsregeling bij herziening van rechten van erfpacht (1ste jaar 25%, 2de jaar 50%, 3de jaar 75% en het 4de jaar 100% van de getaxeerde waarde). De regeling kan uitsluitend gelden voor de zittende gebruiker op het moment van het inwerkingtreden van het Beleid Onroerende zaken.

1) Artikel 86, lid 1 Waterschapswet: Het dagelijks bestuur neemt, ook alvorens is besloten tot het voeren van een rechtsgeding, alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

2.4 Wanneer is er sprake van exclusief gebruik?

Er is sprake van exclusief gebruik als een bewoner een zaak uitsluitend zelf of ten behoeve van een onderneming gebruikt of wil gebruiken.

Gronden die niet openbaar toegankelijk zijn, grenzen aan een woon- of bedrijfskavel en die feitelijk een geheel zijn met deze kavel worden geacht exclusief in gebruik te zijn bij de eigenaar. Dit gebruik zal volgens het beleid geregeld kunnen worden.

2.5 BTW en Overdrachtsbelasting

HHNK treedt bij levering van een onroerende zaak of zakelijk recht waarbij een tegenprestatie is bedongen op als ondernemer voor de BTW.

Levering van onroerende zaken en vestiging van zakelijk rechten zijn in beginsel vrijgesteld van BTW. Hierop zijn enkele uitzonderingen:

1. De levering van een (gedeelte van een) gebouw met het bijbehorende terrein vóór, op of uiterlijk binnen twee jaar na het tijdstip van eerste in gebruikneming van die onroerende zaak.
2. De levering van een bouwterrein.
3. Facultatief; partijen kunnen opteren voor een btw-belaste levering. Dit kan alleen wanneer de koper het onroerend goed voor 90 procent of meer gaat gebruiken voor btw belaste activiteiten.

Bij levering van gronden moet worden gezien of er sprake is van een btw-belaste levering (bouwterrein). Onder een bouwterrein wordt volgens de wet verstaan onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen. Een gebouw is volgens de wet ieder bouwwerk dat met de grond gebonden is. Het enkele feit van het dempen van een waterloop betekent niet per definitie dat de levering moet worden gekwalificeerd als btw-belaste levering. Het is van meerdere factoren afhankelijk, de omstandigheden van het geval. Verkoop voor particulier gebruik is altijd vrijgesteld van btw.

Aankoop door HHNK ten behoeve van de taak (bijvoorbeeld bij dijkversterking of verbreden waterlopen) is geen btw-belaste levering. Aankopen van onroerende zaken voor bijvoorbeeld zonnepanelen is wel belast met btw.

De hoofdregel bij verhuur van onroerende zaken is dat deze is vrijgesteld van btw-heffing. Dit geldt ook voor pacht en in gebruik geven. De aangeboden huursom is daarom in beginsel altijd exclusief btw.

Overdrachtsbelasting

Naast de btw heeft HHNK ook te maken met overdrachtsbelasting. De hoofdregel is dat de verkrijging van een onroerende zaak belast is met overdrachtsbelasting. Een waterschap is echter vrijgesteld van overdrachtsbelasting, ongeacht de hoedanigheid van optreden. Over verkrijgingen van onroerende zaken door HHNK is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Bij leveringen door HHNK betaalt de verkrijger overdrachtsbelasting, tenzij deze vrijgesteld is.

Bij de levering van een onroerende zaak kan ook btw verschuldigd zijn. Als er btw verschuldigd is, dan zal in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, omdat daar dan een samenloopvrijstelling voor geldt. Zie voor uitzonderingen en voor nadere informatie over btw-heffing, het Handboek BTW, registratienummer [18.248485](#) vanaf pagina 9 e.v.

3 Aankoop

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 marktwaaarde van het object wilt aankopen.

Als HHNK in een gebied een beleidsmatige opgave vanuit de taak heeft en de locatie van het project aantoonbaar een dwingend karakter heeft, dan vindt de grondverwerving plaats op basis van een volledige schadeloosstelling (onteigeningsmethodiek).

In dat geval starten de onderhandelingen met de rechthebbenden als het voorkeursalternatief en het ruimtebeslag voldoende stabiel is. Het is noodzakelijk dat voor de rechthebbenden inzichtelijk en zeker is welke en hoeveel gronden zij moeten afstaan en op welk moment dat gebeurt. Na vaststellen van het projectplan kan de verdere ruimtelijke procedure parallel worden doorlopen met de (administratieve) onteigeningsprocedure.

Werkstroken

Een werkstrook is een direct aan het werk grenzende strook. Voor de werkstrook wordt met de rechthebbers een huur-/gebruiksovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten. Kan HHNK geen overeenstemming bereiken, dan kan – afhankelijk van de situatie – een gedoogplicht worden opgelegd of in het uiterste geval alsnog worden onteigend.

Voor de werkstrookvergoeding worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- 4% van de marktwaarde per (deel) van een kalenderjaar.
- Voor eventuele gewasschade sluit HHNK aan bij de actuele tarievenlijst van het Platform Lig- en legrechten.
- De minimale werkstrookvergoeding bedraagt 250 euro per contract.

3.1.1 Onder- en overmaat

Bij het aankopen van gronden voor projecten wordt een ruimtebeslag bepaald aan de hand van enkele profielen en uitkomsten van berekeningen. Deze oppervlakte is een nauwkeurige inschatting, maar kan in de praktijk door omstandigheden in het veld afwijken. Doorgaans wordt een verrekking van onder- en overmaat opgenomen. Als een dergelijke bepaling is opgenomen gelden de volgende uitgangspunten.

- Het verkochte wordt na realisatie door het Kadaster ingemeten.
- Alleen de gewijzigde grens (grenzen) van het verkochte wordt aangewezen en ingemeten. Het resultaat van de inmeting wordt door het Kadaster verstrekt en is leidend.
- Is er sprake van minuutgrenzen van het (oorspronkelijke) perceel van het verkochte dan nemen partijen die voor waar aan.
- Er vindt in principe geen grensreconstructie plaats van ongewijzigde perceelsgrenzen.
- Voor de berekening van de onder- en/of overmaat wordt uitgegaan van het verschil in kadastrale grootte van het oorspronkelijke perceel waarvan verkoper een deel aan koper heeft verkocht en het nieuw gevormde perceel waarvan verkoper eigenaar blijft.

3.1.2 Onderzoek akten en erfdienstbaarheden

Aanwezige gebruiksrechten kunnen leiden tot hoge(re) realisatie- en beheerkosten. Daarom wordt voordat overeenstemming over de grondaankoop wordt bereikt, het Kadaster geraadpleegd ter controle van aanwezige beperkende rechten op het perceel. Naast het opvragen van de laatste akte wordt ook de verkopende partij gevraagd of er zakelijke rechten (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden) en/of persoonlijke rechten (huur, pacht en ook vis en jacht) op het perceel rusten.

Bij twijfel wordt naast het opvragen van de laatste akte bij het Kadaster opdracht gegeven voor het uitvoeren van een erfdienstbaarhedenonderzoek.

4 Verkoop

Bij verkopen van onbebouwde gronden volgt HHNK het werkproces dat daarvoor is opgesteld. Grondzaken vraagt advies uit bij de betrokken taakafdeling(en) en toetst het verzoek aan het Beleid Onroerende zaken. Zo worden omgevingsfactoren meegewogen (bijvoorbeeld voorkomen afsluiten van vaarwater of openbare toegang tot andere percelen) en wordt gekeken naar strategische inzetbaarheid van de grond.

Als de situatie en de omstandigheden van het geval daarvoor aanleiding geven, laat HHNK een BIBOB toets uitvoeren. Dit is echter geen standaard bij elke verkoop.

4.1 Inhoud taxatieopdracht

Het Beleid Onroerende zaken schrijft voor dat verkoop van eigendommen tegen een marktconforme waarde geschiedt. Deze waarde wordt bepaald aan de hand van een waardebepaling door een onafhankelijk taxateur. Hiervoor wordt een opdracht verstrekt. In deze opdracht wordt alle beschikbare informatie met betrekking tot het object meegegeven. Voor de marktconforme waarde wordt naast het gebruik, de bestemming en de alternatieven aanwendbaarheid, ook rekening gehouden met de omstandigheden van de markt en de toegevoegde waarde van het object tot bijvoorbeeld het aangrenzende (woon)perceel. Dit kan de waarde van een object beperken, maar recht doen aan de feitelijke omstandigheden. Van belang is dat alle factoren die invloed kunnen hebben op de waarde inzichtelijk zijn bij het dossieronderzoek en worden meegegeven aan de taxateur.

4.2 Koopsom en kosten koper

Aangeboden koopsommen zijn exclusief alle belastingen (onder andere BTW of overdrachtsbelasting) en overige overdrachtskosten. Alle overdrachtskosten komen voor rekening van de koper. Bij deze overdrachtskosten zijn ook inbegrepen de kosten voor (bevoegdheids)onderzoek van het hoogheemraadschap en het opstellen van de volmacht voor het hoogheemraadschap.

4.3 Inhoud besluit

De besluitvorming van de organisatie om de desbetreffende onroerende zaak uit te geven wordt vastgelegd in het besluit. Hierin neemt HHNK de overwegingen en adviezen op die tot het besluit tot uitgifte hebben geleid. Het vat in feite het verloop van de verkoop samen en de overweging op basis waarvan tot een besluit wordt gekomen. De koopovereenkomst geeft vervolgens uitvoering aan het besluit.

4.4 Meest gegadigde koper (selectie en gunning)

HHNK verkoopt gronden aan de meest gegadigde koper. Het selecteren daarvan gebeurt aan de hand van de Memo gevolgen Arrest Didam (26 november 2021), met het registratienummer 22.0316053. Dit memo beschrijft de categorieën en criteria waaronder een een-op-een verkoop mogelijk is. De memo is onderhevig aan de praktijk en de jurisprudentie naar aanleiding van het Arrest, waardoor tussentijdse aanpassingen zijn te verwachten.

4.5 Bijzondere voorwaarden

4.5.1 Anti-speculatiebeding (ketting- en boeteclausule)

Als bij een verkoop niet is uit te sluiten dat het verkochte binnen afzienbare tijd speculatief of voor een hoogwaardiger gebruik dan het gebruik waarop de koopsom is gebaseerd bepaald, zal worden ingezet neemt HHNK een anti-speculatiebeding op.

Afhankelijk van de situatie worden de nabetaling evenredig over verloop van de jaren verminderd dan wel bedraagt de nabetaling 100% van de meerwaarde. De hoedanigheid van de koper, de reden van het verkoopverzoek, de kans van optreden en het tijdsbestek waarbinnen de verwachte ontwikkeling plaatsvindt, spelen daarbij een rol. De meerwaarde bedraagt het verschil tussen de koopsom van het verkochte en de waarde van het verkochte op het moment dat het anti-speculatiebeding wordt ingeschakeld.

4.5.2 Onder- en overmaat (vooraf aan levering inmeten)

Als een gedeelte van een perceel wordt verkocht, maakt HHNK aan de hand van de beschikbare geografische digitale informatie een nauwkeurige inschatting van de oppervlakte, zie ook paragraaf 2.1. Deze geschatte oppervlakte neemt HHNK op in de koopovereenkomst en is het uitgangspunt waarop de koopsom wordt gebaseerd.

In de koopovereenkomst wordt ook een verrekening van onder- en overmaat opgenomen. Via de notaris wordt van het verkochte een nieuw perceel gevormd (vooraf aan de levering). Het Kadaster meet het perceel in en stelt de definitieve oppervlakte vast. Deze oppervlakte neemt de notaris op in de akte van levering. De eventuele verrekening van onder- en overmaat vindt dan gelijktijdig met de levering plaats. Dit voorkomt achteraf extra administratieve lasten. Ook kan het dossier in zijn geheel worden afgerond, zonder dat er soms jaren later, alsnog een verrekening moet plaatsvinden.

Is het verkochte kleiner dan 100 m² en bedraagt de koopsom minder dan € 6.500 (alleen) dan kan de koper kiezen om het verkochte achteraf (na levering) te laten inmeten. Dit is doorgaans goedkoper. In dat geval vindt er *geen* verrekening van onder- en overmaat plaats. Het stellen van de voorwaarde om vooraf in te meten is veelal uit kostenoverweging niet rechtvaardig richting de koper en de risico's zijn voor HHNK beperkt. Zoals in voorgaande paragraaf gesteld verrekent HHNK niet achteraf omdat dit extra administratieve kosten met zich meebrengt.

Verder is bij verkoop ook paragraaf 3.1.1 van toepassing.

4.5.3 Kabels & leidingen

In onroerende zaken kunnen kabels & leidingen van derden liggen. In de koopovereenkomst wordt de koper hierop gewezen. Als een onroerende zaak al langer in gebruik is bij de koper, gaat HHNK uit van de bestaande situatie en voert geen KLIC-melding uit. In de overige situatie is het afhankelijk van de omstandigheden of een KLIC-melding nodig is.

Bij de beoordeling van de verkoop bij bestaand gebruik, controleert HHNK alleen op de aanwezigheid van transport- en distributieleidingen van PWN. HHNK heeft een nauwe samenwerking met PWN. PWN stelt haar gegevens over deze transport- en distributieleiding beschikbaar. Hierdoor kan HHNK deze inzien via een digitale kaartlaag. PWN is verantwoordelijk voor de actuele gegevens van deze kaartlaag. Ligt er een transport- of distributieleiding van PWN dan wordt hiervoor ten behoeve van PWN een kwalitatieve verplichting opgenomen in de koopovereenkomst. De koper zal de leiding moeten dulden, vervanging moeten toestaan en nalaten om bouwwerken op en nabij de leiding te realiseren. HHNK stelt PWN op de hoogte van de voorgenomen verkoop.

Is het verzochte perceel nog niet in gebruik, dan neemt HHNK in overweging het perceel niet (openbaar) te verkopen in geval van aanwezigheid van een PWN transport- of distributieleiding. Dit oordeel ligt bij HHNK team Grondzaken.

4.5.4 Onderzoek akten en erfdiensbaarheden

Bij verkoop van gronden wordt het eigendommenbeheerregister en het (digitale) archief van het hoogheemraadschap geraadpleegd. Eventuele gebruiksrechten zouden uit een van deze bestanden naar voren moeten komen. Tevens vindt een kadastrale recherche plaats (laatste akte en eventuele opmerkingen op het kadastraal bericht). Bij twijfel kan worden overwogen een erfdiensbaarheidsonderzoek uit te laten voeren door het Kadaster. Afhankelijk van de situatie worden de kosten daarvan gedragen door het hoogheemraadschap of de koper.

5 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de verpachter zich verbindt aan de pachter, een onroerende zaak in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Onder landbouw wordt verstaan: het bedrijfsmatig uitoefenen van akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

5.1 Duur

Pachtovereenkomsten voor waterkeringen worden aangegaan voor de duur van 6 jaren. Deze periode komt in grote lijnen overeen met de toetsings-, voorbereidings- en planfase voor werkzaamheden (groot onderhoud) aan de waterkering. In de overeenkomst is ook een gedoogbepaling opgenomen in geval tussentijds werkzaamheden moeten worden verricht. De in deze pachtovereenkomst gestelde voorwaarden aan de grasmat en de wijze van onderhoud worden door HHNK zelf ook toegepast in het maaibestek en bij ander onderhoud aan waterkeringen.

Pachtovereenkomsten voor waterbergingen worden aangegaan voor de duur van 3 jaren. Voor waterbergingen geldt dat zij regelmatig(er) actief voor de taak worden ingezet, waardoor een kortere periode van verpachting gewenst is om zodoende binnen de voorwaarden wijzigingen te kunnen aanbrengen dan wel het verpachten tijdelijk te staken.

Pachtovereenkomsten voor los land worden eveneens voor een korte periode verpacht, voor maximaal 3 jaar. Dit omdat deze gronden strategisch kunnen worden ingezet om elders binnen het gebied de taakuitvoering te ondersteunen. HHNK wil daarom relatief vrije beschikking over deze percelen behouden.

5.2 Tarieven

Voor de tarieven wordt verwezen naar het meeste recente pachtwaarde-advies. Het waarde-advies bevat categorieën van waterkeringen (sterk hellend, hellend en flauw/glooiend talud) en los land.

Voor verpachting bij waterbergingen wordt de maximale pachtnorm Westelijk Holland aangehouden omdat er beperkingen gelden voor het gebruik van de waterberging. Daarnaast wordt afhankelijk van de beheerstype 25%, 40% of 55% in mindering gebracht vanwege extra beperkingen in het gebruik (drassig). Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Raaigrasweide 100% pachtnorm
- Kamgrasweide 75% pachtnorm
- Dotterbloemgrasland 60% pachtnorm
- Nat zilverschoon grasland 45% pachtnorm

Bij de totstandkoming van de tarieven is rekening gehouden met de eisen uit de pachtovereenkomst(en).

De minimale pachtsom bedraagt € 75 per jaar.

5.3 Selectie & Gunning

Categorie 2

Loopt een pachtovereenkomst af en kan het pachtperceel opnieuw in gebruik worden gegeven, dan wordt het pachtperceel in principe opnieuw aan dezelfde pachter aangeboden. HHNK streeft naar samenwerking met de pachters. Een voortdurend gebruik en de bestendige relatie met de pachter draagt bij aan een gecommiteerde pachter, die investeert in het pachtperceel, de voorwaarden naleeft en het bodemleven verbetert.

Dit voornemen wordt niet afzonderlijk gepubliceerd. Met de publicatie van deze algemene selectie en gunning criteria wordt voldaan aan het Didam-arrest. Het afzonderlijk publiceren heeft verder geen toegevoegde waarde.

Categorie 2a

Komt een pachtperceel vrij of kan een stuk grond voor het eerst in pacht worden uitgegeven, dan past HHNK de volgende werkwijze toe.

De vraag naar (landbouw)grond is groot. Ook voor gronden van HHNK. Tot op heden werkte HHNK met een wachtlijst. Deze wachtlijst betrof een service naar de burger en geen verplichting. Geregistreerden kunnen geen rechten ontleen aan de wachtlijst. Het gebruiken van deze wachtlijst is door het Didam-arrest achterhaald. Daarom wordt deze wachtlijst en de werkwijze Wachtlijst, beschreven in Bijlage 7 met het registratienummer 17.110346 opgeheven (het onderdeel erfpacht in deze bijlage blijft onverkort van toepassing). De geregistreerden ontvangen een brief waarin het vervallen van de wachtlijst wordt meegedeeld.

Als een perceel beschikbaar komt, zal HHNK het perceel op www.overheid.nl publiceren.

De pacht prijzen zijn vastgesteld en hebben daarop geen invloed op de selectie. Als er meerdere vergelijkbare kandidaten zijn, die willen en kunnen voldoen aan het beleid en voorwaarden van HHNK, dan wordt geloot. Het loten gebeurt door Grondzaken in bijzijn van drie personen. De niet geselecteerde inschrijvers krijgen bericht van gunning aan een derde.

Criteria

Naast de vereisten uit de pachtregeling en de overige voorwaarden uit het Beleid Onroerende zaken en deze Uitvoeringsregels zijn onderstaande criteria van toepassing voor de selectie & gunning:

1. De pachter voert bedrijfsmatig een agrarische onderneming. Dit moet de pachter aantonen met de inschrijving in de Kamer van Koophandel met de SBI-code Landbouw. Bij twijfel valt de inschrijving buiten de selectie.
2. Het pachtperceel ligt binnen een straal van 10 kilometer van het bedrijf van de pachter.
3. Het pachtperceel moet door de pachter zelf worden geëxploiteerd.
4. De pachter kan en wil voldoen aan het beleid en de gestelde pachtvoorwaarden van HHNK.

Naast bovenstaande criteria worden voor percelen los land afhankelijk van ligging, het beoogde gebruik en de situatie van het perceel, aanvullend criteria opgesteld ten behoeve van het bevorderen van de duurzaamheid, biodiversiteit en het verbeteren van het bodemleven.

Vrijkomende percelen tot een oppervlakte van 1 hectare kunnen ook aan een hobbymatige agrariër in gebruik worden gegeven (geen pacht). Zij kunnen zich dan ook inschrijven bij publicatie. Bedrijfsmatige agrariërs hebben voorrang bij de selectie én de hobbymatige agrariër moet binnen een straal van 5 kilometer van het gepubliceerde perceel wonen.

HHNK behoudt zich het recht voor aanvullend op de bovenstaande, per geval extra criteria te stellen als de omstandigheden daartoe leiden. Ook behoudt HHNK zich het recht voor het perceel uiteindelijk niet te gunnen en (alsnog) zelf in onderhoud te nemen.

Toekomst

Het publiceren en registreren zou bij voorkeur via een GeoWeb-applicatie kunnen plaatsvinden. Aan de hand van een digitale kaart wordt een vrij pachtperceel zichtbaar gemaakt. Agrariërs zouden zich via deze applicatie kunnen inschrijven, waarbij de inschrijving direct kan worden voorzien van voor de beoordeling relevante gegevens. Hoe dit kan worden vormgegeven en de borging van de privacy, wordt nader onderzocht. Ook of men zich kan abonneren op de applicatie, zodat zij een seintje krijgen als er een pachtperceel binnen een bepaalde straal van hun bedrijf vrij komt.

6 Huur

Het verhuren van onbebouwde gronden gaat voornamelijk om stukjes grond nabij een woon- of bedrijfskavel. Een huurovereenkomst is een persoonlijk recht en niet overdraagbaar.

6.1 Duur en bijzondere voorwaarden

Een huurovereenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur van 5 jaar waarna deze stilzwijgend telkens met 1 jaar worden verlengd.

In de huurovereenkomst wordt de bepaling opgenomen dat deze te allen tijde opzegbaar is in verband met de uitvoering van de taken van HHNK. Huurder heeft dan geen recht op een schadevergoeding hoe dan ook genaamd. Bij tussentijdse beëindiging wordt alleen de huursom voor dat deel van het jaar verrekend.

Gronden die geheel nieuw in huur worden uitgegeven mogen niet meer dan 50% worden verhard². Voor bestaande huurovereenkomsten die worden verlengd (opnieuw worden aangegaan) geldt deze voorwaarde niet als vereist maar wordt toegepast waar mogelijk.

Steigers

Als voor het gebruik van een particuliere steiger een huurovereenkomst wordt gesloten dan wordt de huursom bepaald op basis van de oppervlakte van de steiger exclusief de oppervlakte van het water van het aan te leggen vaarttuig. Bij jachthavens wordt de waterkavel als geheel wel in de berekening van de huursom meegenomen. Dit vanwege het commerciële gebruik daarvan.

6.2 (Minimale) Huursom

De huursom is marktconform en wordt in principe getaxeerd. Hierbij wordt de marktwaarde bij verkoop bepaald rekening houdend met eventuele belemmeringen voor het gebruik. Aan de hand daarvan berekent cluster Grondzaken de huursom op basis van een jaarlijks vast te stellen rendementspercentage. Dit percentage wordt als volgt berekend:

- het gemiddelde van het percentage van de Staatsleningen langjarig, 10 jaar, over één jaar.
- Dit percentage wordt jaarlijks eind december berekend door Treasury van afdeling FCB.
- Het gemiddelde percentage van het aflopende jaar wordt gebruikt tijdens het daaropvolgende jaar voor het bepalen van de jaarlijkse huursom bij nieuw af te sluiten rechten.
- Dit percentage wordt vastgesteld op ambtelijk niveau.
- Bij commercieel gebruik wordt dit percentage verhoogd met 2%.
- Er geldt hierbij een bandbreedte van minimaal 2% en maximaal 4%. Bij commercieel gebruik ligt de bandbreedte tussen minimaal 4% en maximaal 6%.

De minimale huursom bedraagt 75 euro per jaar.

De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het Consumenten Prijsindexcijfer, reeks alle huishoudens.

De huursom voor een steiger is een vast bedrag per m² en bedraagt 5,75 euro per m² per jaar. Dit tarief is als gemiddeld en marktconform over het gehele beheersgebied te beschouwen. Voor steigers groter dan 6 m² (drempeloppervlakte voor afmeervoorziening) sluit HHNK een huurovereenkomst. Voor de berekening van de huursom wordt de gehele steiger met het water gerekend. Als de steiger commercieel wordt gebruikt en geëxploiteerd of als de omstandigheden uitzonderlijk of afwijkend zijn, dan vindt een afzonderlijke taxatie plaats.

Ingeval voor een zogenoemd voedingskastje van een netwerkbeheerder een huurovereenkomst wordt afgesloten, dan bedraagt de huursom daarvoor 25% van de jaarlijkse retributie bij transformatorhuisjes, zoals vastgesteld in hoofdstuk 8 van deze regels.

6.3 Selectie & Gunning

Categorie 3

Eigendommen die worden verhuurd en waarvan de huurovereenkomst eindigt en kan worden verlengd, worden aangeboden aan de afgaande huurder. Het verhuren van deze objecten hoeven niet afzonderlijk te worden gepubliceerd.

Categorie 3a

Een nieuw te verhuren perceel kan in principe aan de verzoeker worden aangeboden als de omstandigheden dit toelaten. Voor de categorie en criteria wordt aangesloten bij de werkwijze voor Verkopen, categorie 1a. Is het te verhuren perceel nog niet in gebruik maar grenst het aan de eigendom van de verzoeker en is er naar oordeel van Grondzaken één gegadigde dan is gunning aan de verzoeker toegestaan. De verzoeker moet (kunnen) voldoen aan het beleid van HHNK. Het voornemen tot gunning wordt gepubliceerd op de website van HHNK.

Categorie 3b

2) *Beleid Onroerende zaken paragraaf 6.3.2 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).*

Vrije kavels waarvoor naar oordeel van GZ meerdere gegadigden zijn aan te wijzen, worden afhankelijk van de potentiële opbrengst, openbaar aangeboden via www.overheid.nl. HHNK kan bij de publicatie bijzondere vereisten stellen waardoor de omvang van de potentiële gegadigden wordt beperkt, zoals de af-/aanwezigheid van een toegang tot de openbare weg. Het object wordt in principe aan de hoogste bieder die kan en wil voldoen aan het beleid van HHNK, verhuurd.

7 Vis- en jacht

Vis

Vis en oppervlaktewater zijn onafscheidelijk verbonden. Als waterbeheerder is HHNK verantwoordelijk voor een gezond watersysteem en daarmee voor het leefmilieu van de vissen. Beheer van het water is voor de visstand belangrijk. De kwaliteit van het watersysteem en de visserij beïnvloeden immers de visstand wat betreft soortenrijkdom, soortensamenstelling en leeftijdsopbouw. Anderzijds heeft de visstand op zijn beurt invloed op de waterkwaliteit. HHNK heeft als beheerder van het oppervlaktewater dus veel te maken met vis en vissers. Als grondeigenaar van zo'n veertig procent van het oppervlaktewater is HHNK bovendien (groot)verhuurder van visrechten. HHNK heeft in dit kader de Kadernota Vis vastgesteld, registratienummer 22.263821. Daarin staan de kaders aangegeven waarbinnen visrechten worden uitgegeven.

Voor het overige valt het verhuren van het visrecht onder de Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken. Het visrecht wordt onderscheiden in Aalvisrecht, Schubvisrecht, Schaal- en schelpdierenvisrecht en Volledig visrecht. HHNK geeft op zijn eigendommen de visrechten uit aan de sport- en beroepsvisserij.

HHNK hanteert de volgende huurprijzen per jaar per visrecht:

- Schubvisrechten: € 6,15 per hectare water
- Aalvisrechten: € 2,26 per hectare water
- Schaal- en schelpdierenvisrecht: € 0,00 ³
- Volledig visrecht (schubvisrecht, aalvisrecht, schaal- en schelpdierenrechten): hier worden de tarieven bij elkaar opgeteld. Bij uitgifte van Volledig visrecht van hetzelfde water aan zowel beroeps- als sportvissers wordt de jaarlijkse huursom gelijkelijk tussen beide partijen verdeeld (50%-50%)

Bovenstaande huursommen zijn gebaseerd op de huidige tarieven van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor een eenduidige berekening rekent HHNK ook voor de schubvisrechten met één hectare-prijs water⁴.

De tarieven van HHNK zijn eigen tarieven en zijn onafhankelijk van de verdere ontwikkelingen van de huurprijzen door RVO. HHNK indexeert de tarieven jaarlijks aan de hand van de Consumenten Prijsindexcijfer, alle reeksen (2025 = 100). De eerste herzieningsdatum is 2027. De huurprijzen worden bij verlenging van de overeenkomst toegepast en worden tijdens de huurperiode geïndexeerd.

Jacht

HHNK heeft veel eigendommen in bezit, die verspreid liggen over het gehele beheergebied. Regelmatig wordt daarom toestemming gevraagd de gronden van HHNK te gebruiken om vandaar uit de jacht te bedrijven, zodat de gronden bij het jachtgebied kunnen worden geteld om tot het (vereiste) aaneengesloten gebied van 40 hectare te komen.

Het hoogheemraadschap heeft, als eigenaar, belang bij de jacht. Op grond van het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Faunabeheersplan wordt door de WBE's planmatig beheer gevoerd, wordt schade aan gewassen en flora en fauna voorkomen en bestreden en wordt schadelijke predatie teruggedrongen. De inzet van de eigendom van HHNK, binnen de gestelde kaders, is noodzakelijk voor het doelmatig beheer. Daarnaast kan de beschikbaarheid van de eigendom van HHNK voorwaarde zijn om aan de minimum omvang van het beheersterrein te voldoen. Andere eigenaren in het gebied, zoals terreinbeherende organisaties, overheden of particuliere grondbezitters verhuren veelal ook het jachtgenot.

Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing bij het verhuren van het jachtrecht:

1. HHNK verhuurt het jachtrecht.
2. Verhuur en toestemming geeft HHNK uitsluitend aan Wildbeheereenheden (WBE), zodat er één aanspreekpunt is. Een WBE is een samenwerkingsverband van jacht(akte)houders en anderen

³) Voor schaal- en schelpdierenvisrechten worden vooralsnog geen kosten in rekening gebracht anders dan de minimale kosten voor een overeenkomst. Dit kan in de toekomst veranderen als het vangen van schaal- en schelpdieren een verdienmodel wordt.

⁴) Volgens de beschikbare geo-data komt het aantal kilometers oeverlengte gemiddeld uit op 1,26 kilometer. De RVO tarieven bedragen € 0,45 per hectare water en € 4,53 per kilometer oeverlengte. Dit komt dan neer op totaal € 0,45 + (€ 4,53 x 1,26) = € 6,16 per hectare water.

dat tot doel heeft te bevorderen dat jacht, beheer en schadebestrijding. Is er sprake van schadebestrijding dan geeft HHNK een grondgebruikersverklaring af.

3. Verhuur vindt plaats voor de duur van zes jaren.
4. Voor de tarieven gaat HHNK uit van een niet-commercieel gebruik. De tarieven bedragen € 2,83 per hectare. Hierbij is aansluiting gezocht bij de tarieven van het Rijksvastgoedbedrijf van gronden die agrarisch zijn verpacht (erfpacht), hetgeen bij HHNK ook veelal het geval is bij verhuur van jachtrechten. De toestemming voor beheer en schadebestrijding is om niet.
5. Inrichtingsafspraken op eigendommen worden nageleefd en opgenomen in de overeenkomst.
6. Voor de bestrijding van muskusratten geldt een aparte regeling: dit is voorbehouden aan een hiervoor speciaal samengesteld waterschapsteam van deelnemende waterschappen.
7. Ten aanzien van het ganzenbeheer wordt aangesloten bij het Uitvoeringsbeleid Ganzen Noord-Holland.

8 Zakelijk rechten

Bij hoge uitzondering vestigt HHNK een zakelijk recht op zijn eigendom. Bij het vestigen van een zakelijk recht wordt een jaarlijkse vergoeding bepaald aan de hand van een taxatie, zie ook paragraaf 4.1. Afhankelijk van het soort gebruik wordt het rendementspercentage vastgesteld. Zo zal bij een commercieel gebruik het rendementspercentage doorgaans hoger liggen dan bij particulier gebruik of voor algemeen nut. Commercieel gebruik is een zakelijk gebruik, gericht op handel, het houden van een onderneming en/of het maken van winst. Ook een stichting kan onder het commerciële gebruik vallen; dit is afhankelijk van de statuten.

Een nieuw te vestigen zakelijk recht, waaronder (bij hoge uitzondering) een recht van erfpacht, wordt aangegaan voor *bepaalde* tijd. Deze termijn kan mede afhankelijk zijn van het waterstaatswerk en de te verwachten werkzaamheden.

Voor transformatorhuisjes van Liander of een vergelijkbare instantie, met een hoge investeringswaarde, kunnen rechten van opstal worden gevestigd. De vergoeding voor trafohuisjes met bijbehorende grond tot een oppervlakte van 40 m² bedraagt € 750 per jaar. Bij grotere oppervlakten wordt de locatie getaxeerd. In de voorwaarden van het recht wordt opgenomen dat het recht door HHNK te allen tijde kan worden beëindigd voor de taakuitvoering en dat er geen recht op enige schadevergoeding bestaat.

Voor kabels en leidingen in eigendommen van HHNK wordt *geen* zakelijk recht (en ook geen huurrecht) gevestigd. Het gebruik van dergelijke tracés vindt plaats onder het principe: liggen om niet, verleggen om niet. Dit betekent dat de netwerkbeheerder in geval van werkzaamheden door of namens HHNK de kabel of leiding op eigen kosten en op eerste verzoek moet verplaatsen.

8.1 Erfpacht

De deelnota Erfpachtrecht en de Algemene voorwaarden voortdurende recht van erfpacht 2005, met het registratienummer [17.111434](#) en de wijzigingen in het document met het registratienummer [17.110346](#), zijn met uitzondering van het rentepercentage onverkort van toepassing.

Het voor het rendementspercentage aansluiten bij het fictieve vermogensrendement van de Belastingdienst, is niet een-op-een meer marktconform en zou tot (zeer) hoge erfpachtcanons leiden. HHNK onderzoekt welke mogelijkheden er zijn voor het vaststellen van een nieuw percentage dat recht doet aan een zeker rendement dat een eigenaar uit zijn grond kan halen en aan de langdurige erfpachtrelatie. Voor de tussentijd zijn de percentages van toepassing zoals beschreven in de memo [23.386028](#).

Het rendementspercentage bij commerciële panden (zoals horeca) kan door de omstandigheden apart worden bepaald door de taxateur.

8.2 Recht van opstal Afvalwatertransportleidingen

Voor de uniformiteit en het waarborgen van het algemeen belang van de Afvalwatertransportleidingen gebruikt het hoogheemraadschap algemene voorwaarden. Deze voorwaarden zijn binnen het hoogheemraadschap bekend onder Algemene Voorwaarden Afvalwatertransportleidingen die in 2014 door het bestuur zijn vastgesteld. Aanvullend op deze voorwaarden gebruikt het hoogheemraadschap het format zakelijk recht overeenkomst. Deze twee documenten tezamen vormen het zakelijk recht.

De algemene voorwaarden en de zakelijk recht overeenkomst zijn gebaseerd op de modellen van de Gasunie 2013 en waar nodig aangepast aan de eisen en de praktijk van het hoogheemraadschap. Het pakket aan afspraken tussen LTO Nederland en de Gasunie, worden door het overgrote deel van de andere leidingleggers overgenomen. Deze normen hebben over het algemeen in de praktijk een groot draagvlak onder de grondeigenaren en –gebruikers.

9 Overname stedelijk water – bagger

Voor de overname van stedelijk water zijn verschillende notities opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar 20.961486. In het bijzonder naar een daaraan gekoppeld memo 19.1717416. Dit memo gaat over het baggerdepot en het gebruik en eigendom daarvan. In dit memo wordt gesproken over erfpacht. Het vestigen van een recht van erfpacht is expliciet geen uitgangspunt van HHNK. Voor permanente depots wil HHNK daarvan de eigendom verkrijgen voor bestendig en duurzaam voortgezet gebruik.

Bij de Overname Stedelijk Water is het noodzakelijk om baggerdepot met voldoende capaciteit beschikbaar te hebben. In de overeenkomst voor de Overname Stedelijk Water wordt overeengekomen dat de gemeente een locatie voor een depot ter beschikking stelt. De gemeente draagt de (onder)grond om niet in eigendom over aan HHNK. Als het depot permanent wordt ontmanteld en de eigendom geen taakgerelateerd of strategisch belang voor HHNK heeft, kan dit worden afgestoten tegen de dan geldende marktwaarde (rekening houdend met de gebruiksmogelijkheden van de locatie) en procedures.

Als HHNK een geschikt depot beschikbaar heeft, dan vergoedt de gemeente daarvoor de waarde voor het gebruik. Hierbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse huurwaarde van 2% van de huidige waarde van het depot uitgaande van een agrarische bestemming. Deze huursom wordt afgekocht voor een periode van 50 jaar, wat gangbaar is gezien de permanente aanvoer in de toekomst ten behoeve van deze gemeente. De hoogte van de afkoopsom komt overeen met de koopsom. Deze werkwijze doet recht aan vergelijkbare situaties in andere gemeenten, waarbij zij een depot om niet beschikbaar en in eigendom overdragen aan HHNK.

De eigendomsoverdracht om niet of de afkoopsom staat los van de kosten over de inrichting van het depot. Daarover worden in de overeenkomst Overname Stedelijk Water nadere afspraken gemaakt.

*Aldus besloten in de vergadering van 13 mei 2025
van het college van dijkgraaf en hoogheemraden,*

*de secretaris,
M.J. Kuipers*

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