

Intitulé

Grondzakenbeleid 2025

Het college van Dijkgraaf en Heemraden van Waterschap Zuiderzeeland heeft op 2 december 2025 het Grondzakenbeleid 2025 vastgesteld.

Grondzakenbeleid Waterschap Zuiderzeeland 2025

Inhoudsopgave

Begrippenlijst

1. Inleiding
2. Overzicht uitgangspunten beleid
3. Algemene uitgangspunten
4. Publiekrechtelijke instrumenten
5. Privaatrechtelijke instrumenten
6. Uitgangspunten per waterstaatswerk
7. Medegebruik
8. Oneigenlijk gebruik

Bijlage

- Bijlage 1. Toelichting vergoedingssystematiek volledige schadeloosstelling**
- Bijlage 2. Toelichting vergoedingssystematiek behorende bij vestiging recht van opstal**
- Bijlage 3. Toelichting uitgifte medegebruik**
- Bijlage 4. Voorbeeld tarievenlijst**

Begrippenlijst

Beheer: (juridisch) Beheer in relatie tot het grondgebruik. Waarbij op basis van de contracten opbrengsten worden kunnen gegenereerd.

Bezit: het houden van een goed voor zichzelf (3:107BW). Men neemt een goed in bezit door de feitelijke macht te verschaffen (3:113BW).

Bootinlaatplaats: een gedeelte van een perceel grond dat specifiek is ingericht voor het inlaten van boten voor inspectie, onderhoud en beheer van watergangen.

In gebruik geven of gebruik en uitgifte: Het in gebruik geven en uitgifte van eigendommen van Waterschap Zuiderzeeland ziet toe op het ter beschikking stellen van eigendom aan derden, middels het

sluiten van een gebruiks- of beheerovereenkomst of uitgifte van (beperkte) rechten (verkoop of zakelijke rechten).

Kernzone: de kernzone van een waterkering of watergang zoals opgenomen in de legger en Waterschapsverordening.

Loswal: een verharde oeverstrook of kade aan een watergang of waterkering, die geschikt en bestemd is voor het laden en lossen van schepen en voor opslag van (nood)voorraad.

Natrekking: Een zaak wordt bestandsdeel van de onroerende hoofdzaak, omdat deze onderdeel uitmaakt van de onroerende hoofdzaak.

Natuurvriendelijke oever: Een geleidelijk aflopende waterkant die ruimte biedt aan natuurlijke planten en dieren, wat bijdraagt aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.

Onroerende zaak: Grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplanting, alsmede gebouwen en werken duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken (3:3BW).

(semi) Overheidspartijen: Overheden en terreinbeherende organisaties

Peilregulerende kunstwerken: Objecten die een functie vervullen in het door Waterschap Zuiderzeeland te handhaven waterpeil.

Persleiding: Leiding waar onder druk afvalwater doorheen gepompt wordt.

Registergoed: Goederen voor welker overdracht of vestiging inschrijving daartoe openbare registers noodzakelijk is (3:10 BW).

Verjaring: Wanneer een eigenaar lange tijd (10 of 20 jaar) geen actie onderneemt tegen bezit door een derde van een onroerende zaak, kan de derde zich beroepen op verjaring. Hierbij gaat het eigendom van de onroerende zaak van de eigenaar over op de derde partij.

Vervreemding: In andere handen doen overgaan van een (register)goed.

Verwerving: Het in eigendom verkrijgen van een (register)goed.

Volledige schadeloosstelling: Alle schade die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van onteigening op grond van de Omgevingswet wordt op grond van artikel 15.18 van de Omgevingswet vergoed.

Waterstaatswerken: conform bijlage Omgevingswet.

Waterstaatkundig belang: Indien objecten, gronden en dergelijke een functie hebben voor de uitvoering van de primaire taak van Waterschap Zuiderzeeland dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben die van dusdanig belang zijn dat deze in beheer en onderhoud zijn bij Waterschap Zuiderzeeland.

Zakelijk recht: Een recht op een zaak of een goed, zoals beschreven in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen ondermeer erfdienstbaarheden, recht van opstal en erfpachtrechten.

Zuiveringstechnisch werk: De afvalwaterzuivering met inbegrip van de bij dit werk behorende assets (hoofddrioolgemalen en hoofdpersleidingen) voor het transport van stedelijk afvalwater. Deze assets liggen tussen het punt waarop het afvalwater van de gemeente wordt 'overgenomen' en de afvalwaterzuivering.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Waterschappen zijn openbare lichamen die de waterstaatkundige verzorging van een bepaald gebied uitvoeren. Hieronder valt onder meer de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater. Hiermee zorgt Waterschap Zuiderzeeland voor veilig, voldoende en schoon water.

Waterschap Zuiderzeeland is de waterbeheerder in Flevoland en een klein deel van Friesland en Overijssel. Zij beheert in dit gebied dijken, watergangen, gemalen en zuiveringstechnische werken. Dat doet Waterschap Zuiderzeeland in samenwerking met medeoverheden, natuur- en maatschappelijke organisaties en belangenbehartigers.

Om de bovengenoemde doelen uit te kunnen voeren, kan Waterschap Zuiderzeeland zowel haar publiekrechtelijke als privaatrechtelijke instrumenten inzetten.

Waterschap Zuiderzeeland heeft gronden, watergangen, waterkeringen en objecten in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de primaire taken van Waterschap Zuiderzeeland.

Om verwerving, vervreemding, uitgifte en beheer van deze eigendommen goed te laten verlopen is een grondzakenbeleid van belang.

Voor u ligt het Grondzakenbeleid Waterschap Zuiderzeeland 2025. Het grondzakenbeleid geeft de kaders waarbinnen het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Zuiderzeeland haar grondbeleid uitvoert.

1.2 Doel grondzakenbeleid

Het doel van het grondzakenbeleid is, om binnen de gestelde kaders, te streven naar een uniforme, rechtmatige en transparante werkwijze welke aansluit en ondersteunend is aan de doelstellingen van Waterschap Zuiderzeeland. Het beleid heeft verder ten doel om de primaire taakuitoefening mede mogelijk te maken door het verwerven, vervreemden of behouden van gronden, het vestigen van zakelijke rechten en uitgifte in beheer van haar eigendommen.

2. Overzicht uitgangspunten beleid

Onderstaand het overzicht met de uitgangspunten van het grondzakenbeleid. Onderbouwing van de uitgangspunten wordt in de opvolgende hoofdstukken beschreven.

2.1 Algemene uitgangspunten (Hoofdstuk 3)

Grondbeleid	Voeren van een passief grondbeleid.
Strategisch grondbeleid	Voeren van een passief strategisch grondbeleid.
Bodemonderzoek	Uitvoeren van een bodemonderzoek bij aan- of verkoop en uitgifte of oplevering na uitgifte.
Marktconformiteit	Hanteren marktconforme tarieven bij gebruik, uitgifte en verkoop. Hanteren vergoedingssystematiek op basis van volledige schadeloosstelling, bij grondverwerving voor projecten en vestiging zakelijke rechten. Het bestuur stelt jaarlijks de tarieven vast voor vermogens- en inkomensschade in het kader van de volledige schadeloosstelling en uitgifte van medegebruik.
Taxeren	Indien mogelijk wordt aangesloten bij de grondprijzenbrieven van gemeenten. Indien mogelijk wordt dit onderbouwd met referenties van vergelijkbare transacties. Bij complexe zaken wordt een taxatierapport opgesteld op kosten van de verzoekende partij.
Indexering	Indexatie op basis van de Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau van de Statistiek. Uitgezonderd enkele (erf)pachtcontracten (Pachtprijzenbesluit 2007).
Verlies waterstaatkundig belang	Bij verlies van waterstaatkundig belang van een perceel of object kan worden overgegaan tot verkoop.
Gelijkheidsbeginsel	Uitgifte van onroerende zaken vindt plaats met in achtname van het gelijkheidsbeginsel.
Mandaatregeling	Uitvoering van het grondzakenbeleid Waterschap Zuiderzeeland vindt plaats conform: Besluit Mandaat, volmacht en machtiging Waterschap Zuiderzeeland, danwel de verleende ondermandaten.

2.2 Uitgangspunten per waterstaatswerk (Hoofdstuk 6)

Aankoop			
	Rechten Waterschap Zuiderzeeland	Uitgangspunt	Opmerking
<i>Waterkeringen</i>			
Kernzone primaire waterkering	Eigendom	Gehele kernzone	Uitzondering:
			a. Sluizen in eigendom bij Provincie Flevoland
			b. Gedeelten kernzone waar bestaande bebouwing staat
			c. Overige verdedigingswerken
Overige keringen	Geen	Keringen in eigendom, blijven in eigendom	
<i>Watergangen en peilregulerende werken</i>			
Watergang landelijk gebied	Eigendom		Eigendom watergangen zoals vastgelegd in de Legger van Waterschap Zuiderzeeland en artikel 6.2 van dit beleidsstuk.
Watergang stedelijk gebied	Geen	Eigendom bij betreffende gemeente	Begrenzing volgt uit de Waterschapsverordening.
Natuurvriendelijke oevers (NVO)	Geen	NVO zijn en blijven in eigendom van terrein behorende organisatie.	Waterschap Zuiderzeeland sluit aan bij de bepalingen in het bestuursbesluit "Rol en taken van ZZL t.a.v. natuurgebieden".
Peilregulerende werken	Eigendom of recht van opstal	Recht van opstal daar waar ondergrond niet in eigendom is.	Alleen voor objecten daar waar de Legger bepaald dat het object eigendom is van Waterschap Zuiderzeeland.
Vispassage	Eigendom of recht van opstal	Recht van opstal daar waar ondergrond niet in eigendom is.	Alleen voor objecten daar waar de Legger bepaald dat het object eigendom is van Waterschap Zuiderzeeland.
<i>Zuiveringstechnisch werken en IBA</i>			
AWZI	Eigendom		
Rioolgemalen	Eigendom		
Persleidingen	Recht van opstal		
IBA (individuele behandeling afvalwater)	Recht van opstal		Voor zover de IBA in beheer, onderhoud en eigendom is van Waterschap Zuiderzeeland.
<i>Overige werken</i>			

Bootinlaatplaats	Geen	Sluiten gebruiks-overeenkomst	Vastgestelde jaarlijkse vergoeding voor grondeigenaar.
Loswal (op eigendom van het Waterschap Zuiderzeeland)	Eigendom		Tijdelijk gebruik enkele loswallen mogelijk, tegen vergoeding volgens tarievenlijst.
Objecten-gebouwen	Eigendom		Indien waterstaatkundig belang of dienstbaar aan primaire taak.
	Rechten voor derden	Uitgangspunt	Opmerkingen
Bruggen, viaduct, tunnel etc.	Recht van opstal	Eigendom object van eigenaar infrastructuur	In beginsel aangesloten bij de Legger. Situatieafhankelijk of recht van opstal noodzakelijk is.
Duikers	Geen		Indien duiker op eigendom Waterschap Zuiderzeeland ligt, situatieafhankelijk een recht van opstal
Kabels en Leidingen	Recht van opstal		In de kernzone waterkeringen en bij zinkers of leidingbuizen <1,00 m1 onder bodem watergang

Verkoop			
	Verkoop door Waterschap Zuiderzeeland	Uitgangspunt	Voorwaarden
<i>Waterkeringen</i>			
Kernzone primaire waterkering	Nee		Nee, tenzij de waterstaatkundige functie verloren is gegaan
Overige keringen	Nee		Nee, tenzij de waterstaatkundige functie verloren is gegaan
<i>Watergangen</i>			
Landelijk gebied	Nee		Nee, tenzij de waterstaatkundige functie verloren is gegaan
Stedelijk water	Ja, aan gemeente		Alleen stedelijk water, conform begrenzing Waterschapsverordening Zuiderzeeland of indien door ontwikkeling de watergang onderdeel wordt van het stedelijk gebied. Vastgestelde prijs.

2.3 Uitgangspunten Medegebruik (Hoofdstuk 7)

Waterschap Zuiderzeeland geeft haar gronden niet uit, indien: Dit leidt tot ongewenste versnippering; Dit niet passend is in privaatrechtelijke ontwikkelingen; Dit hoge kosten met zich meebrengt, welke de uitgifte niet rechtvaardigen.
--

Binnen de wettelijke kaders van het gelijkheidsbeginsel.
Wordt uitgegeven ter voorkoming van risico's Waterschap Zuiderzeeland en/of er mogelijkheden tot genereren inkomsten is.
Uitgifte in het kader van algemeen belang of wettelijk taak werkt Waterschap Zuiderzeeland in beginsel aan mee.
Uitgifte in medegebruik alleen onder voorwaarden dat:
Niet strijdig met (toekomstige) belangen en doelen Waterschap Zuiderzeeland; Aannemelijk is dat aanvrager benodigde vergunningen verkrijgt.
Waterschap Zuiderzeeland kan aanvullende voorwaarden stellen in het kader van haar beleid.

2.4 Uitgangspunten oneigenlijk gebruik (Hoofdstuk 8)

Alle maatregelen nemen ter voorkoming van verjaring, verlies van recht of bezit.
Legaliseren waar mogelijk, handhaven waar nodig.
Oneigenlijke registratie door derden in het kader van Gemeenschappelijk landbouwbeleid tegengaan door zelf registreren van waterkeringen.

3. Algemene uitgangspunten

Waterschap Zuiderzeeland heeft gronden en objecten in eigendom. Vrijwel al deze eigendommen vervullen een rol ten behoeve van de wettelijke taken van Waterschap Zuiderzeeland, zoals waterkeringen, gemalen, watergangen, zuiveringsinstallaties, of hebben daarmee een rechtstreekse functionele relatie, zoals de (regio)kantoren.

3.1 Actief of passief grondbeleid

Overheden kunnen een actief of een passief grondbeleid voeren. Bij een actief grondbeleid koopt zij gronden aan om tot ontwikkeling te brengen, terwijl bij een passief grondbeleid een overheid niet actief gronden aankoopt of ontwikkelt, maar wacht tot marktpartijen initiatieven nemen.

Waterschap Zuiderzeeland hanteert een passief grondbeleid, met uitzondering van gronden welke zij zelf in ontwikkeling brengt in het kader van haar wettelijke taak, bijvoorbeeld actief verwerven van gronden voor een dijkversterking of verbreding van watergangen.

Waterschap Zuiderzeeland speelt wel actief in op ontwikkelingen vanuit de omgeving, zowel op ruimtelijk, maatschappelijk als bestuurlijk gebied.

3.2 Strategische grondpositie

Waterschap Zuiderzeeland kan besluiten om in een vroegtijdig stadium grond te verwerven om zo beoogde ontwikkeling in gang te zetten of deze te versnellen. Waterschap Zuiderzeeland gaat hiertoe alleen over voor zover passend binnen haar wettelijke taak.

3.3 Bodemonderzoek

Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid (zorgplicht voor goed openbaar bestuur) wordt bij aan- of verkoop en uitgifte of oplevering van gronden, door Waterschap Zuiderzeeland een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij wordt op basis van een vragenformulier en onderzoek in openbare bronnen, bepaald of er sprake is van een verdachte locatie. Indien er sprake is van een verdachte locatie wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de geldende NEN-normen (NEN-5740).

Hierbij kan onderzoek worden gedaan naar bodemverontreiniging, niet-gesprongen explosieven en/of archeologische waarden.

De resultaten hiervan worden meegenomen in de eventuele taxatie en besluitvorming over de aan- of verkoop en uitgifte of oplevering van gronden. Indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een (ernstige) bodemverontreiniging, wordt de aan- of verkoop en uitgifte of oplevering van gronden heroverwogen of worden aanvullende afspraken gemaakt.

De kosten van het onderzoek liggen bij de aankopende partij of bij uitgifte en oplevering na uitgifte van gronden bij Waterschap Zuiderzeeland.

3.4 Marktconformiteit

Sinds 1 juli 2014 is de Wet markt en overheid van kracht. Deze wet heeft als doel te voorkomen dat overheden bij de uitvoering van economische activiteiten oneerlijk concurreren met het bedrijfsleven. Hierbij zijn verschillende gedragsregels opgesteld waar een overheid moet voldoen.

Om te voldoen aan de gedragsregels:

1 Hanteert Waterschap Zuiderzeeland bij grondverwerving voor de uitvoering van projecten, waarbij gronden van derden verworven wordt en bij vestiging van zakelijke rechten voor kabels en leidingen, waarbij gronden van derden bezwaard worden, de systematiek van een volledige schadevergoeding. Ten behoeve van deze schadevergoeding stelt het college jaarlijkse tarieven vast.

De toelichtingen op de schadeloosstelling voor verweving bij projecten is opgenomen in bijlage 1 en voor vestiging zakelijke rechten in bijlage 2.

2 Rekent Waterschap Zuiderzeeland een marktconforme prijs voor gebruik, uitgifte en verkoop, zoals beschreven in bijlage 3.

De tarievenlijsten van bovengenoemde bijlagen wordt jaarlijks door het college van Dijkgraaf en Heemraden vastgesteld en gepubliceerd. Deze tarievenlijst maakt geen onderdeel uit van dit beleidsstuk.

3.5 Waarderen en taxeren en (jaarlijks) vastgestelde aan- verkoopsprijzen

Ten behoeve van de aan-/verkoop- en/of het vaststellen of herziening van canon, retributie of huurprijs van grond en/of vastgoed, dient een (recente) marktprijs of vastgestelde prijs van het object, te worden gehanteerd. Indien mogelijk wordt hierbij aansluiting gezocht bij de meest recente grondbrieven van de gemeente, waarbinnen het perceel is gelegen of eventueel bij de buurgemeentes. Indien voorhanden kunnen ook recente referenties van (redelijk) gelijkwaardige verkochte/verhuurde objecten door Waterschap Zuiderzeeland worden gehanteerd voor de onderbouwing en bepaling van de markt/huurwaarde van het object.

Bij de uitgifte, aan-/verkoop van complexere objecten wordt, in samenspraak met de wederpartij, gezamenlijk een (NRVT) taxatierapport opgesteld om de marktwaarde te bepalen.

De kosten voor het taxatierapport komen voor rekening van de vragende/aankopende-/vestigende partij. Indien één of meerdere partijen niet in overeenstemming is/zijn/ met het taxatierapport, wordt in gezamenlijk overleg tussen partijen een tweede taxatierapport door een ander taxatiebureau opgesteld. Indien partijen na het tweede taxatierapport nog geen overeenstemming bereiken, wordt in gezamenlijkheid een derde taxateur aangewezen die op grond van beide taxatierapporten een bindend advies afgeeft.

De kosten voor het opstellen van het tweede rapport en het bindend advies zijn voor rekening van de klagende partij, tenzij onderling anders wordt bepaald.

Voor het vaststellen- of de herziening van een canon, retributie of huurprijs van grond en/of vastgoed, komen de taxatie kosten voor rekening van de vragende partij, tenzij het contract anders vermeld.

Watergangen

Bij de aan- of verkoop van watergangen/taluds/bermen met (semi)overheidspartijen, met het behoud van de bestemming "water" of gelijkwaardig, wordt een prijs van € 1,00 de massa gehanteerd. Indien binnen afzienbare tijd (10 jaar), zicht is op een bestemmingswijziging die een hogere waarde vertegenwoordigt, dan wordt de prijs bepaald op basis van een gezamenlijke onafhankelijke taxatie.

Bij verkoop van watergangen/taluds/bermen in overige gevallen wordt aangesloten bij referenties of grondprijzenbrief van (buur)gemeente of indien nodig wordt een gezamenlijk onafhankelijk taxatierapport opgesteld.

Ten behoeve van de schadeloosstelling bij grondaankoop door Waterschap Zuiderzeeland ten behoeve van projecten (vermogensschade) wordt de landbouwgrondprijs in het gebied jaarlijks herzien en door het college van Dijkgraaf en heemraden vastgesteld en vastgelegd in de tarievenlijst. Indien de grondwaarde 2% of meer afwijkt ten opzichte van het voorgaande jaar, vindt een nabetaling aan de wederpartij plaats.

3.6 Indexering

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

3.7 Verlies waterstaatkundige functie

Alle waterstaatwerken met waterstaatkundig belang blijven in eigendom bij Waterschap Zuiderzeeland. Wanneer een waterstaatswerk haar waterstaatkundige functie verliest kan worden overgegaan tot verkoop.

3.8 Gelijkheidsbeginsel uitgifte gronden

Een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen of uitgeven moet gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Meerdere gegadigden

Waterschap Zuiderzeeland stelt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vast of er meerdere gegadigden zijn. Indien er meerdere gegadigden zijn, gaat Waterschap Zuiderzeeland niet over tot contractvorming met één partij.

Indien Waterschap Zuiderzeeland tot uitgifte wenst over te gaan, vindt dit plaats met een passende mate van openbaarheid tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, een selectieprocedure, een tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Waterschap Zuiderzeeland behoudt zich het recht om de gronden, hetzij gemotiveerd, niet uit te geven.

Openbare uitgifte/verkoop van gronden

De uitgifte vindt in beginsel plaats volgens een openbare inschrijving waarbij de criteria, de procedure en het tijdschema in de publicatie zijn opgenomen. De publicatie vindt minimaal plaats via media welke worden verstrekt binnen de provincie Flevoland.

Ten behoeve van de verkoop van onroerende zaken in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland geldt dezelfde procedure. In beide gevallen (uitgifte/verkoop) kan door Waterschap Zuiderzeeland gebruik worden gemaakt van makelaars- of rentmeestersdiensten.

Slechts één gegadigde

Als op voorhand op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden aangenomen dat er slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte/verkoop, dan gaat Waterschap Zuiderzeeland met deze ene marktpartij over tot contractvorming. Het voornemen tot uitgifte/verkoop wordt tijdig en voorafgaand bekend gemaakt via www.overheid.nl. Hierbij motiveert Waterschap Zuiderzeeland waarom naar haar oordeel er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Na het moment van publicatie hanteert Waterschap Zuiderzeeland een wachtermijn van 20 werkdagen waarin derden gemotiveerd bedenkingen kunnen uiten tegen de uitgifte/verkoop.

Als geen bedenkingen worden geuit wordt de uitgifte/verkoop afgehandeld. Als er wel bedenkingen worden geuit, toetst Waterschap Zuiderzeeland op basis van de criteria of de derde ook aan de gestelde eisen voldoet. Indien dit van toepassing dan heroverweegt Waterschap Zuiderzeeland de uitgifte/verkoop. Uitgifte/verkoop kan in dit geval enkel plaatsvinden op basis van een openbare uitgifte.

3.9 Kosten

Alle kadastrale- en notariële kosten komen voor rekening van de aankopende en/of vestigende partij, tenzij anders bepaald.

4. Publiekrechtelijke instrumenten

Waterschap Zuiderzeeland heeft verschillende publiekrechtelijke instrumenten welke zij kan inzetten ten behoeve van haar grondpositie. Al naar gelang van de situatie past zij een instrument toe. Hieronder staan de meest voorkomende instrumenten genoemd, wat niet betekent dat andere instrumenten (of een combinatie van instrumenten) niet wordt toegepast.

4.1 Waterschapsverordening

Elk Waterschap in Nederland stelt een Waterschapsverordening vast (art 2.5 Omgevingswet). De Waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die Waterschap Zuiderzeeland stelt binnen haar beheergebied. De regels zijn nodig om de watersysteembeheer- en zuiveringstaken goed te kunnen vervullen. Waterschap Zuiderzeeland is bevoegd gezag voor toezicht en handhaving van de regels van de Waterschapsverordening (18.2 Omgevingswet). Op Omgevingswet.overheid.nl/re-gels-op-de-kaart is aangegeven op welke plek, welke regels gelden.

4.2 De legger

De Omgevingswet (art. 2.39 eerste lid) schrijft voor dat de beheerder van waterstaatswerken een Legger vaststelt. In de Legger staat omschreven waaraan waterstaatswerken naar ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen. Bij Waterschap Zuiderzeeland worden deze twee leggers met elkaar gecombineerd. De onderhoudslegger moet in samenhang met de Onderhoudsverordening van Waterschap Zuiderzeeland worden gelezen: zo wordt duidelijk wie verplicht is tot welk onderhoud.

De onderhoudsverordening is te vinden op lokaleregelgeving.overheid.nl.

De Leggerkaart is te vinden op www.zuiderzeeland.nl (zoek op: Legger). De Waterschapwet (art. 78, tweede lid) schrijft voor dat Waterschappen tevens een onderhoudslegger vast moeten stellen.

Het beheer en onderhoud van de waterstaatswerken ligt vast in de Legger.

4.3 Gedoogplicht

Indien voor de uitvoering van een project het noodzakelijk is eigendom van bepaalde gronden te verwerven, is minnelijke overeenstemming het uitgangspunt. Wanneer dit niet mogelijk is, en voor zover de belangen van de wederpartij geen onteigening vorderen, dan geven Afdeling 10.2 en 10.3 van de Omgevingswet Waterschap Zuiderzeeland de mogelijkheid om een gedoogplicht op te leggen om haar wettelijke taak uit te oefenen.

Uit Afdeling 15.2 van de Omgevingswet volgt dat wanneer er als gevolg van de rechtmatige uitoefening van de taken of publiekrechtelijke bevoegdheden van Waterschap Zuiderzeeland schade ontstaat, die schade in aanmerking komt voor vergoeding. Daarbij geldt dat alleen schade die redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening en risico van de benadeelde komt, vergoed wordt. Oftewel: schade die onder het normaal maatschappelijk (bedrijfs)risico valt, komt niet voor vergoeding in aanmerking (nadeelcompensatie). Indien bijvoorbeeld door het vergraven van gronden, de onroerende zaak zelf wordt aangetast dan ligt volledige schadevergoeding in de rede.

4.4 Onteigenen

Waterschap Zuiderzeeland probeert altijd om zaken minnelijk te verwerven. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan het algemeen bestuur van Waterschap Zuiderzeeland, als ultimum remedium (laatste middel), onteigenen met het oog op de taken, bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, aanhef en onder a Omgevingswet. Wanneer de nut en noodzaak van de uitvoering van de taak niet kan worden aangetoond, kan er ook niet worden onteigend.

Een onteigeningsbeschikking kan worden gegeven door het algemeen bestuur waarin de onroerende zaak ligt, zoals beschreven in artikel 11.4, eerste lid onder c Omgevingswet.

Wanneer Waterschap Zuiderzeeland besluit om een onteigeningsprocedure op te starten, vindt de onteigening plaats op basis van een volledige schadeloosstelling. De wet kent voor het opstarten van een onteigening, strakke procedures (zowel administratief als gerechtelijk).

5. Privaatrechtelijke instrumenten

In hoofdstuk 4 zijn de publiekrechtelijke instrumenten beschreven welke Waterschap Zuiderzeeland kan inzetten ten aanzien van haar grondpositie om haar wettelijke taak zo goed mogelijk te vervullen. Hiernaast zet zij ook haar privaatrechtelijke instrumenten in om haar primaire taak te vervullen. Hieronder staan de meest voorkomende instrumenten genoemd, wat niet betekent dat andere instrumenten (of een combinatie van instrumenten) niet kunnen worden toegepast. Daar waar de situatie om maatwerk vraagt, wordt maatwerk verleent.

5.1 Eigendom

Eigendom is het meestomvattend recht waarop men aanspraak kan hebben (5:1 BW). Het hebben van eigendom geeft vrijheid in de invulling van het gebruik van dat recht, mits dit gebruik niet in strijd is met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen.

Eigendom kan betrekking hebben op goederen, zijnde zaken en vermogensrechten. In dit beleid wordt slechts ingegaan op de eigendom betreffende onroerende zaken, zoals grond.

Eigendom kan ongewenste ontwikkelingen (van buitenaf) tegengaan. De eigenaar heeft immers op zijn eigendom de beschikking over de grond. Ook kan met grondbezit invloed worden uitgeoefend op beheer en regelgeving. Grondbezit heeft als meerwaarde dat op relatief eenvoudige wijze andere gronden kunnen worden verworven door bijvoorbeeld uitruiling of compensatie. Hierdoor kunnen gewenste voorzieningen sneller worden gerealiseerd.

5.2 Zakelijke rechten

Kwalitatieve verplichting (6:252 BW) met kettingbeding

Een kwalitatieve verplichting wordt bij notariële overeenkomst gevestigd en daarbij zijn bepalingen opgenomen dat een partij iets moet dulden of iets niet moet doen ten aanzien van een registergoed. Indien de kwalitatieve verplichting toeziet op een positieve verplichting (iets wel moeten doen) dan is het mogelijk om aanvullend een kettingbeding op te nemen.

Een kettingbeding is de plicht van de grondeigenaar om de kwalitatieve verplichting bij verkoop van een registergoed over te dragen aan de nieuwe grondeigenaar. De verplichting is daarmee gekoppeld aan het perceel en niet een persoon. Om de uitvoering van het kettingbeding te waarborgen kan een boeteclausule opgenomen worden.

Erfpacht (5:85 BW)

Erfpachtrecht is een zakelijk recht waarbij de erfpachter het recht heeft om een onroerende zaak voor een ander (grondeigenaar) te houden en te gebruiken alsof hij eigenaar is van het registergoed. Hiertegenover kan een vergoeding (canon) gevraagd worden. Erfpacht wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en is voor eenieder toegankelijk.

Recht van opstal (5:101 BW)

Het recht van opstal geeft de opstalhouder (eigenaar van de opstal) het recht om in, op of boven een onroerende zaak van de opstalverlener (grondeigenaar) gebouwen en/of werken te hebben. Door middel van het vastleggen van een recht van opstal wordt juridisch onderscheid gemaakt tussen eigendom van het opstal en de ondergrond. Een recht van opstal wordt gevestigd bij notariële akte in de openbare registers van het Kadaster en is daarmee voor iedereen inzichtelijk.

Erfdienstbaarheden (5:70 BW)

Een erfdienstbaarheid is een last die rust op een perceel (het dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (het heersend erf). Bijvoorbeeld een recht van overzwaai voor windmolen of een recht van overpad.

5.3 Gebruiks- of beheerovereenkomsten

In gebruiks- of beheerovereenkomsten leggen partijen afspraken vast over het grondgebruik. De overeenkomsten zijn geschikt voor het tijdelijk gebruik van gronden. De overeenkomst is niet geschikt voor gronden waarop (waterstaats)werken worden gerealiseerd.

Huur

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

Pacht

Pacht is een bijzondere vorm van huur, 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.

Waterschap Zuiderzeeland geeft gronden uit in geliberaliseerde pachtovereenkomsten korter dan 6 jaar (7:397 lid 1 BW). Vanuit het verleden zijn er nog aantal gronden in reguliere of geliberaliseerde pacht (7:385 BW) uitgegeven. Wanneer dergelijke pachtovereenkomsten aflopen, worden deze voor zover gelegen op de primaire keringen uitgegeven als geliberaliseerde pachtovereenkomst korter dan 6 jaar. Uitzondering hierop vormen de percelen Vloedijk in de Noordoostpolder, deze worden waar mogelijk uitgegeven in erfpacht aan de eigenaar van voorliggend perceel.

Alle pachtovereenkomsten worden bij uitgifte openbaar uitgegeven. Hierbij worden in ieder geval de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een inschrijver dient een landbouwkundig bedrijf te exploiteren, dient tevens zo te staan ingeschreven in de Kamer van Koophandel en dient het te verpachten perceel te gebruiken voor eigen bedrijf;
- Bij meerdere geschikte kandidaten per perceel vindt gunning plaats via loting of op basis van vooraf opgestelde selectiecriteria;
- Selectiecriteria worden bepaald aan de hand van de doelen (taak/brede invulling van de taak) van Waterschap Zuiderzeeland;
- De grondkamerkosten komen voor rekening van de pachter.

Bruikleen

Bruikleen is een overeenkomst, waarbij een partij aan de andere partij een zaak in gebruik geeft, zonder dat er sprake is van een tegenprestatie. Indien er enige tegenprestatie wordt verlangd, bestaat het risico dat de overeenkomst wordt omgezet naar een pacht- of huurovereenkomst met de daaraan verbonden rechten.

6. Uitgangspunten per waterstaatswerk

6.1 Waterkeringen

Primaire waterkering

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

- De sluizen die in eigendom en beheer zijn van de Provincie Flevoland; en,
- Daar waar de kernzone op, door of vlak langs de bestaande bebouwing loopt; en

c. Overige verdedigingswerken zijnde primaire waterkering;
Het gaat voornamelijk om buitendijks gelegen (strek)dammen, kades et cetera.

De eigendom van de onder a, b en c genoemde uitzonderingen wordt niet verworven.
Waar niet de gehele kernzone van de primaire waterkering volledig eigendom is van Waterschap Zuiderzeeland wordt dit eigendom actief verworven, behoudens de hiervoor genoemde uitzonderingen.

Overige keringen

Overige keringen, waaronder regionale (buitendijkse) keringen en overige of secundaire keringen worden, in beginsel, niet in eigendom verworven. Voorgenoemde keringen in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland worden niet verkocht (bijvoorbeeld de Knardijk en Kadoeler- en Vollenhovermeerdijk).

6.2 Watergangen

Watergangen met een waterstaatkundige functie, zoals (zij)vaarten, tochten, d-tochten, kwelsloten en hoofdwateraanvoersloten zijn in beginsel bij Waterschap Zuiderzeeland in eigendom met uitzondering van:

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

b. De watergangen in stedelijk water; deze zijn in beginsel in eigendom bij de betreffende gemeente. Voor het bepalen of een watergang onderdeel is van het stedelijk gebied, wordt aangesloten bij de Waterschapsverordening.

Watergangen in eigendom bij Waterschap Zuiderzeeland, welke als gevolg van een ontwikkeling gaan behoren tot stedelijk water, worden in eigendom overgedragen aan de betreffende gemeente.

c. Natuurvriendelijke oevers, op gronden in eigendom bij terrein beherende organisaties. Conform bepaald in 'Rol en taken van Waterschap Zuiderzeeland t.a.v. natuurgebieden' koopt Waterschap Zuiderzeeland niet aan.

6.3 Peilregulerende kunstwerken

De peilregulerende werken met een waterstaatkundige functie welke in beheer en onderhoud zijn bij Waterschap Zuiderzeeland, zijn in beginsel eigendom van Waterschap Zuiderzeeland. Om vast te stellen of een peilregulerend werk in beheer en onderhoud is bij Waterschap Zuiderzeeland wordt aangesloten bij de Waterschapsverordening.

Indien een peilregulerend kunstwerk wordt gerealiseerd op eigendom van een derde, wordt een recht van opstal gevestigd. Wanneer er geen minnelijke overeenstemming ten aanzien van het vestigen recht van opstal wordt bereikt, wordt een gedoogplicht op basis van de Omgevingswet (10.13) gevestigd. De toegang van de openbare weg naar de peilregulerende werken (en vice versa) wordt verkregen op basis van de Omgevingswet (afdeling 10.2 Wettelijke gedoogplicht). Hiervoor wordt privaatrechtelijk geen overeenkomst gesloten, uitgezonderd de bootinlaatplaatsen.

6.4 Bootinlaatplaatsen

Ten behoeve van het beheer van de watergangen heeft Waterschap Zuiderzeeland bootinlaatplaatsen geplaatst op eigendom van derden. Om de eigenaren van de ondergrond tegemoet te komen, keert Waterschap Zuiderzeeland een jaarlijkse vastgestelde vergoeding uit zoals opgenomen in de tarievenlijst.

6.5 Vispassages

Vispassages bij gemalen en stuwen zijn in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland. Waar mogelijk worden deze op eigendom van Waterschap Zuiderzeeland aangelegd. Indien een vispassage op eigendom van een derde wordt aangelegd, wordt een recht van opstal gevestigd.

6.6 Rioolgemalen en persleidingen

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

Waterschap Zuiderzeeland beoogt in het beheergebied eigenaar te zijn en is beheerder van alle riool-persleidingen vanaf het punt waarop het afvalwater van de gemeente wordt 'overgenomen'. Om de eigendom van het netwerk van de persleidingen zeker te stellen, heeft Waterschap Zuiderzeeland alle leidingnetwerken in haar beheergebied geregistreerd in het Kadaster.

Ingeval van aanleg van nieuwe persleidingen wordt een recht van opstal gevestigd om het beheer en onderhoud optimaal te waarborgen. Tevens worden er afspraken met de grondeigenaar gemaakt over het gebruik van de grond. De hoogte van de retributie wordt bepaald overeenkomstig de vergoedingen-systematiek opgenomen in bijlage 2 en de tarievenlijst.

Wanneer geen minnelijke overeenstemming ten aanzien van het te vestigen recht van opstal wordt bereikt, wordt een gedoogplicht op basis van de Omgevingswet artikel 10.13 gevestigd.

6.7 IBA (individuele behandeling van afvalwater)

Bijna alle IBA's in Flevoland zijn in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland. Voor de IBA's in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland wordt een zakelijk recht gevestigd.

6.8 Objecten – gebouwen

Objecten en gebouwen met een waterstaatkundig belang of welke dienstbaar zijn aan de primaire taak van Waterschap Zuiderzeeland, zoals kantoren, gemalen, afvalwaterzuiveringsinstallaties (AWZI), magazijnen en dergelijke, zijn in eigendom bij Waterschap Zuiderzeeland. Vervreemding wordt alleen overwogen wanneer het object geen waterstaatkundig belang meer heeft en niet langer dienstbaar is aan de primaire taak van Waterschap Zuiderzeeland.

6.9 Loswallen

Binnen- en buitendijkse loswallen (die onderdeel zijn van de bij Waterschap Zuiderzeeland in eigendom zijnde waterkeringen) zijn in eigendom en beheer bij Waterschap Zuiderzeeland, uitgezonderd de loswal Flevokust in Lelystad, welke in eigendom is van de provincie Flevoland.

Waterschap Zuiderzeeland heeft tevens enkele loswallen in eigendom, onderhoud en beheer langs watergangen. Gebruik van enkele loswallen is mogelijk tegen een vergoeding volgens vastgestelde tarieven, zoals opgenomen in de tarievenlijst. Of een vergoeding in de rede is, wordt per situatie beoordeeld.

6.10 (Openbare) infrastructurele werken van derden

Zowel op waterkeringen als over watergangen kunnen openbare wegen liggen. Voor de wegen op waterkeringen en -gangen wordt een recht van opstal gevestigd.

Bruggen, viaducten, tunnels

Voor bruggen, viaducten, tunnels van derden die het eigendom van Waterschap Zuiderzeeland op welke wijze dan ook kruisen wordt, ter voorkoming van natrekking, afhankelijk van de feitelijke situatie, een recht van opstal te gevestigd.

Dammen en duikers

Voor wat betreft de dammen en duikers wordt aangesloten bij de Legger van Waterschap Zuiderzeeland. Hierin is onderhoudsverplichting geregeld. Indien noodzakelijk vindt in een uitzonderlijk geval een vestiging van een recht van opstal (of een ander zakelijk recht) plaats.

Kabels en leidingen

Het komt voor dat kabels en leidingen van derden in eigendommen van Waterschap Zuiderzeeland liggen. Ten behoeve van alle kabels en leidingen die in de kernzone van waterkeringen liggen dient, met het oog op mogelijke toekomstige dijkversterkingen, een recht van opstal of ander zakelijk recht te worden gevestigd. Wat betreft de kruising van kabels en leidingen met watergangen in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland geldt dat er een recht van opstal of ander zakelijk recht wordt gevestigd bij toepassing van zinkers en/of leidingbuizen die hoger liggen dan 1,00 meter onder de bodem (zoals opgenomen in de Legger) van de watergang of indien de opstaller verzoekt een zakelijk recht te vestigen.

Duur en retributie (niet) openbare infrastructurele werken

Voor infrastructurele werken, niet zijnde openbare werken, wordt een zakelijk recht voor de duur van 40 jaar gevestigd, tenzij anders in de Omgevingsvergunning is opgenomen. Er wordt een retributie bij de opstaller in rekening gebracht die éénmalig voor de duur van de vestiging wordt afgekocht. Infrastructurele werken, zijnde openbare werken, worden voor onbepaalde tijd gevestigd, tenzij anders in de Omgevingsvergunning is opgenomen. Er wordt er geen retributie voor infrastructurele werken bij de Overheidspartijen in rekening gebracht.

7. Medegebruik

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat eigendom van Waterschap Zuiderzeeland door derden wordt gebruikt, dit noemt men: medegebruik. Het belang van medegebruik is tweeledig, enerzijds heeft Waterschap Zuiderzeeland belang bij een zo optimaal mogelijk duurzaam dijk-, en waterbeheer, anderzijds voert Waterschap Zuiderzeeland goed rentmeesterschap waarbij het gebruik van haar eigendom inkomsten genereert. De uitgifte van medegebruik dient op een doelmatige wijze te worden uitgevoerd, waarbij het waterstaatkundig belang altijd voorop staat.

7.1 Tweewegenleer

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

7.2 Normaal – Bijzonder gebruik

Bijzonder gebruik moet worden onderscheiden van normaal gebruik. Normaal gebruik van een openbare zaak is, zoals in het geval van water, als het gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Bijzonder gebruik legt daarentegen een bijzonder beslag op de zaak, zoals het innemen van een standplaats of het plaatsen van een steiger. Met het arrest van de Hoge Raad uit 2012 (Hoogheemraadschap Rijnland/Götte) is het helder dat in het geval van een bijzonder gebruik van een openbare zaak, naast een eventuele publiekrechtelijke ontheffing, ook een privaatrechtelijke toestemming vereist is. Om te bepalen of het noodzakelijk is om voor bijzonder (mede)gebruik privaatrechtelijke instrumenten in te zetten vindt de volgende toetsing plaats:

1 Loopt Waterschap Zuiderzeeland risico wanneer er naast de Omgevingsvergunning geen aanvullende overeenkomst wordt gesloten? Hierbij kan worden gedacht aan de volgende risico's:

- a Het verliezen of verkrijgen van eigendommen door natrekking;
- b Het verlies van eigendommen door verjaring;
- c Het ontstaan van rechten voor derden (bijv. pacht of erfdiensbaarheden).

2 Is er een mogelijkheid om inkomsten te genereren vanuit het belang van goed rentmeesterschap?

Wanneer het noodzakelijk is om het een en ander privaatrechtelijk te regelen, wordt beoordeeld welk soort overeenkomst het meest passend is voor de situatie. Uitgifte van grond vindt plaats door middel van de in hoofdstuk 5 beschreven rechten of gebruik- of beheerovereenkomsten.

Hierbij wordt maatwerk geleverd, waarbij in ieder geval de vergoedingen voor medegebruik tot stand komt, overeenkomstig de uitgifteprijs waarvan de toelichting is opgenomen in bijlage 3.

7.3 Voorwaarden aan uitgifte medegebruik

Grond in Nederland is schaars. Waterschap Zuiderzeeland kan niet al haar gronden ter beschikking stellen voor medegebruik. Waterschap Zuiderzeeland geeft haar gronden niet uit in medegebruik, in het geval dit tot voor Waterschap Zuiderzeeland ongewenste versnippering leidt, indien uitgifte niet past in de toekomstige privaatrechtelijke ontwikkelingen (eigen gebruik) of indien uitgifte hoge kosten met zich meebrengt welke de uitgifte niet rechtvaardigen.

Voordat tot uitgifte in medegebruik overgaan wordt, zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1 Het moet aannemelijk zijn dat de aanvrager enig gegadigde is voor het medegebruik. Indien dit niet aannemelijk is, kan Waterschap Zuiderzeeland besluiten het medegebruik niet uit te geven of openbaar in de markt te plaatsen, zoals beschreven in paragraaf 3.8.

2 De uitgifte in medegebruik mag niet strijdig zijn met de (toekomstige) beleid en bestuursbesluiten van Waterschap Zuiderzeeland.

3 Het moet aannemelijk zijn dat aanvrager de benodigde vergunningen (zoals Omgevingsvergunning) verkrijgt van bevoegd gezag. Indien dit aannemelijk is of de vergunning niet wordt verkregen, geeft Waterschap Zuiderzeeland haar eigendom niet uit in medegebruik.

Indien er sprake is van medegebruik in het kader van het algemeen belang of uitvoering van de wettelijke taken van medeoverheden of semioverheden, werkt Waterschap Zuiderzeeland in beginsel mee, tenzij strijdig met de belangen en doelen van Waterschap Zuiderzeeland.

7.4 Beperkende voorwaarden bij uitgifte en verkoop

In het kader van doelen (taak/brede invulling van de taak) van Waterschap Zuiderzeeland kunnen extra generieke voorwaarden aan de uitgifte of verkoop van gronden gesteld worden. De beperkende voorwaarden kunnen worden verdisconteerd in de tegenprestatie.

Watererfgoed

Waterschap Zuiderzeeland heeft een lijst Watererfgoed objecten waarin cultuurhistorische objecten in het werkgebied van Waterschap Zuiderzeeland zijn opgenomen en welke cultuurhistorische waarde zij vertegenwoordigen.

Bij vervreemding van deze cultuurhistorische objecten of vestiging van zakelijke rechten op- aan- onder- of boven deze objecten dient het karakter van het object, zoveel als mogelijk behouden te blijven. Het behoud van het karakter van het object wordt, middels een kwalitatieve verplichting, vastgelegd.

De lijst met Watererfgoed objecten zijn opgenomen in het rapport “Waardering watererfgoed Flevoland in beheer bij Waterschap Zuiderzeeland”.

8. Oneigenlijk gebruik

Een enkele keer komt het voor dat derden gebruik maken van gronden van Waterschap Zuiderzeeland, zonder dat hier een overeenkomst of toestemming aan ten grondslag ligt. Hierin zijn grofweg twee varianten te onderscheiden. Oneigenlijk grondgebruik, zoals het in gebruik nemen van grond als tuin en oneigenlijke registratie van Waterschap Zuiderzeeland haar eigendommen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in het kader van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid.

8.1 Oneigenlijk grondgebruik

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

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

Indien een situatie van oneigenlijk grondgebruik wordt geconstateerd, wordt er eerst onderzocht of er tot legalisering kan worden overgegaan alvorens andere rechtsmiddelen in te zetten. Wanneer legalisatie niet mogelijk of niet wenselijk is, dan wordt het eigendom teruggevorderd.

8.1.1 Verjaring

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

Verkrijgende verjaring

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

Bevrijdende verjaring

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

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

Wandelende insteken

In het kader van het project Duurzame oevers heeft Waterschap Zuiderzeeland in 2014 een proefproces gehouden ten aanzien van ‘wandelende insteken’. Waterschap Zuiderzeeland had voor het duurzaam inrichten van de tochten aan weerszijden van de tochten 2,5 tot 3,5 meter grond nodig. In de meeste gevallen was de grond in eigendom van of in gebruik bij agrariërs. Om te bepalen hoeveel grond er exact nodig was werd er een nieuw tochtprofiel bepaald. Bij het inmeten en intekenen hiervan is gebleken dat in de loop der jaren sinds de aanleg van de Noordoostpolder een strook grond langs de percelen is ontstaan, zodat de insteek ten opzichte van de kadastrale grens is verschoven (wandelende insteken). Als gevolg hiervan bevindt de insteek zich niet meer op dezelfde plek als de kadastrale grens.

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

De rechtbank Midden-Nederland d.d. 8-10-2014 heeft Waterschap Zuiderzeeland in het gelijk gesteld, en geoordeeld dat ‘wandelende insteken’ niet door verjaring danwel door natrekking in eigendom

kunnen komen bij de agrariër. In een zaak tussen een agrariër en Waterschap Zuiderzeeland komt het hof in het arrest van 04-09-2018 Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden tot dezelfde conclusie.

8.1.2 Handhaving

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

Privaatrechtelijke handhaving geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan.

Stap 1: Constatering

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

Stap 2. Legalisatieonderzoek

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

Stap 3. Voormelding

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

Stap 4. Aanschrijven

Wanneer de overtreder na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor heeft gegeven, wordt de overtreder nogmaals door middel van een aangetekende brief verzocht de grond te ontruimen.

Stap 5: Gerechtelijke procedure

Indien de ontruiming na het tweede verzoek nog niet heeft plaatsgevonden, wordt aan het College van Dijkgraaf en Heemraden verzocht een vordering tot ontruiming in te mogen stellen. Indien het College positief besluit dient Waterschap Zuiderzeeland bij de burgerlijke rechter een vordering in tot ontruiming van het perceel en de overtreder wordt gedagvaard. De kosten voor de ontruiming, het herstel in de oorspronkelijke toestand, bodemverontreiniging en overige schade komen voor rekening van de overtreder.

8.2 Oneigenlijke registratie GLB

Indien een derde partij gronden van Waterschap Zuiderzeeland wil opgeven voor subsidies uit het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB), moet Waterschap Zuiderzeeland hier toestemming voor geven. De toestemming wordt bijvoorbeeld gegeven door gronden in pacht uit te geven. Het kan voorkomen dat derden gronden (on)bewust registreren om in aanmerking te kunnen komen voor subsidie, waarbij zij geen toestemming hebben van Waterschap Zuiderzeeland.

Om dit te voorkomen registreert Waterschap Zuiderzeeland haar eigendom bij het bevoegd gezag (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Hierdoor krijgt de derde een melding dat het perceel reeds is ingetekend.

Bijlage

Bijlage 1. Toelichting vergoedingssystematiek volledige schadeloosstelling

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

Vermogensschade;

Inkomensschade;

Overige (eenmalige) schade.

Vermogensschade

De vermogensschade wordt berekend op basis van:

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

De vermogensschade bedraagt bij verwerving van grond:

Te verwerven recht	Beperkingen	Vergoeding	
Volledig eigendom	Geen	Marktwaarde	Wordt jaarlijks vastgesteld door college van Dijkgraaf en Heemraden
	Regulier verpacht	60% van de marktwaarde	
	Gel. verpacht	60 – 100% van de marktwaarde	Afhankelijk van de resterende looptijd van het pachtcontract
Blooteigendom	Erfpacht of opstalrecht	30 – 70% van de marktwaarde	Afhankelijk van de sterkte van de rechtspositie van de zakelijk gerechtigde in vergelijking met de rechtspositie van de blooteigenaar.
Altijddurend erfpacht- of opstalrecht		50 – 75% van de marktwaarde	Afhankelijk van de sterkte van de rechtspositie van de zakelijk gerechtigde in vergelijking met de rechtspositie van de blooteigenaar.
Tijdelijk erfpacht- of opstalrecht		30 – 50% van de marktwaarde	Afhankelijk van de resterende looptijd en de sterkte van de rechtspositie van de gerechtigde in vergelijking met de rechtspositie van de blooteigenaar.

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

Inkomensschade

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

Kapitalisatiefactoren per rechthebbende

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

Vanuit de onteigeningssystematiek dient de rechthebbende na de eigendomsoverdracht in dezelfde vermogenssituatie te verkeren als voordien. De voordelen van de onteigening dienen te worden verrekend met de nadelen. Hiertoe wordt het rendement (4%) voortkomend uit het vrijkomend kapitaal uit de vermogensschade op de inkomensschade in mindering gebracht.

Overige (eenmalige) schade

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

a. Werkstrookvergoeding

Gedurende het jaar van uitvoering van de (project)werkzaamheden dient een werkstrook ter beschikking te worden gesteld, waarvan de breedte afhankelijk is van het uit te voeren project. De eigenaar/gebruiker ontvangt een vergoeding voor de inkomsten die dat jaar van de werkstrook worden gemist. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van onder andere het geteelde gewas.

b. Bewerkingsvergoeding

Om de werkstrook onkruidvrij te houden wordt er een bewerkingsvergoeding uitgekeerd. Deze vergoeding volstaat voor 4 bewerkingen van de grond tegen onkruid.

c. Mestplaatsingsruimte

De werkstrook kan in het jaar van uitvoering van het project niet worden opgegeven voor de gecombineerde opgave. Deze strook telt dan ook niet mee voor de berekening van de mestplaatsingsruimte. De eigenaar/gebruiker ontvangt een vastgestelde vergoeding, welke is gebaseerd op de maximale aanvoer van dierlijk mest per ha, vermenigvuldigd met de gemiddelde vergoeding die in het gebied wordt ontvangen voor mestaanvoer. Indien de rechthebbende als gevolg van het niet kunnen gebruiken van de werkstrook mest moet afvoeren, worden de dan geldende kosten per ha. van afvoer van rundveemest voor zijn bedrijf vergoed.

d. Vergoeding in verband met basispremie, eko-regelingen, subsidies e.d.

Indien de rechthebbende van de werkstrook aantoonbaar inkomsten mist omdat basispremie/eko-regelingen GLB niet benut kunnen worden of bepaalde subsidies komen te vervallen, ontvangt de rechthebbende een vergoeding voor deze gemiste inkomsten, waarbij de vergoeding afhankelijk is van de looptijd van de betreffende basispremie/ekoregelingen of subsidies. Indien de resterende looptijd niet kan worden bepaald of langer is dan 10 jaar, dan is de maximale kapitalisatiefactor bij deze vergoeding de factor 10.

e. Graslandvergoeding

Bij grasland ontvangt de rechthebbende een frees-, inzaai- en een gewasdervingsvergoeding. De vergoeding is gebaseerd op de oppervlakte die wordt gebruikt als werkstrook en eventueel over de berekende oppervlakte waarop vrijkomende grond wordt uitgeschoven.

f. Uitschuif- en egaliseervergoeding

De rechthebbende heeft de keuze om bij de (project)werkzaamheden vrijkomende grond te ontvangen of te laten afvoeren. Bij de ontvangst van grond wordt een egaliseervergoeding toegekend. Deze vergoeding wordt berekend over de oppervlakte waarover de grond wordt verspreid, waarbij in verband met uitlevering, de theoretische hoeveelheid vrijkomende kubieke meters met de factor 1.2 wordt vermenigvuldigd. De vergoeding is gebaseerd op uitschuiven tot een laagdikte van 5 cm.

g. Maaivergoeding

Afhankelijk van het project worden de kosten vergoed voor het maaien van het talud. Door het maaien wordt de onkruiddruk verminderd zodat na realisatie van een werk een betere grasmat kan ontstaan. De maaivergoeding is gebaseerd op 3 maal maaien per jaar voor een periode van 3 jaar.

h. Behandelvergoeding

De rechthebbende ontvangt een eenmalige en vaste behandelvergoeding. Ingeval van mede-eigendom van de te verwerven grond worden de rechthebbenden voor de berekening van deze vergoeding als één partij beschouwd.

i. Deskundigenkosten

Bij een volledige schadeloosstelling is het gebruikelijk dat alle kosten die de rechthebbende moet maken, volledig voor vergoeding in aanmerking komen. Waaronder eventuele deskundigenkosten. Bij het bepalen van de hoogte van de deskundigenkosten wordt de 'dubbele redelijkheidstoets' toegepast. Hierbij wordt gekeken of 1) het redelijk is dat de rechthebbende een deskundige inschakelt en 2) of deze deskundige een redelijk tarief hanteert. Partijen dienen voorafgaand aan de onderhandelingen overeenstemming te hebben bereikt over de hoogte van de deskundigenkosten.

j. Werkstrook herstelvergoeding

Ter plaatse van de (voormalige) werkstrook, dient na uitvoering van de werkzaamheden, de conditie van de grond in een zo goed mogelijke staat te worden hersteld. Rechthebbende heeft recht op een vergoeding ten uitvoer van dit herstel. De vergoeding is gebaseerd op het eenmalig loswoelen van de (voormalige) werkstrook.

Bijlage 2. Toelichting vergoedingensystematiek behorende bij vestiging recht van opstal

Volledige naam: Toelichting vergoedingensystematiek behorende bij Algemene Bepalingen tot vestiging recht van opstal bij de aanleg van kabels en/ of (afvalwater transport) leidingen met bijbehoren en vergoeding van schade

De vergoedingsmethodiek is een volledige schadevergoeding op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingswet. De Omgevingswet schrijft voor dat alle schade die het gevolg is van een gedoogplicht volledig moet worden vergoed (15.14 Omgevingswet).

De systematiek geeft grondslagen en methoden van vergoedingen bij het leggen van kabels en/ of (afvalwatertransport)leidingen en overige transacties ter voorkoming van oplegging gedoogplicht Omgevingswet.

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

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

Vergoeding vestigen recht van opstal

1. Op de Belaste strook wordt een zakelijk recht van opstal als bedoeld in de artikelen 5:101 t/m 5:105 BW gevestigd.

2. De vergoeding (Retributie) wordt als volgt berekend:
(grondwaarde*percentage gebruiksvorm) * rendementspercentage * Factor(F).

3. Teneinde recht te doen aan de regionale verschillen in grondprijs, wordt voor het bepalen van de actuele grondwaarde gerekend met actuele, regionale grondprijzen. De te hanteren grondprijzen worden vastgesteld op basis van marktgegevens. De grondprijzen worden jaarlijks door het dagelijks bestuur van Waterschap Zuiderzeeland vastgesteld.

4. Voor de berekening wordt uitgegaan van de volgende staffels inzake de verschillende eigendoms/gebruiksvormen (percentage gebruiksvorm):

Grondeigenaar	100% van de grondwaarde
Blooteigenaar	30 – 70% van de grondwaarde, afhankelijk van de duur en resterende looptijd
Erfpachter	30 – 70% van de grondwaarde, afhankelijk van de duur en resterende looptijd
Erfpachter en blooteigenaar	Gezamenlijk 100% van de grondwaarde

5. Rendementspercentage: vergoeding voor de inzet van grond, (verdien capaciteit van de grond), op basis van vaste jurisprudentie gesteld op 4%.

6. De volgende factor (F) wordt toegepast:

Grondeigenaar	Factor 10
Erfpachter	Factor 9

Vergoeding gebruik Werkterrein

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

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

De vergoeding wordt berekend volgens de onderstaande formule:

Actuele grondwaarde * rendementspercentage.

Overige vergoedingen

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

Gewasschade:

De daadwerkelijk gemiste inkomsten van het gewas dat zou zijn geteeld op het Werkterrein in de periode van uitvoering van de werkzaamheden komen voor vergoeding in aanmerking. De inkomsten per gewas worden berekend op basis van de door het college van Dijkgraaf en Heemraden jaarlijks vast te stellen gewassensaldo's of door de meest actuele KWIN (Kwantitatieve Informatie) normen voor het betreffende gebied, dan wel op basis van taxatie of een andere gangbare waarderingsmethode. Indien de Gebruiker het Werkterrein (gedeeltelijk) heeft vrijgehouden van gewassen, komt het saldo (opbrengst minus toegerekende kosten) voor vergoeding in aanmerking. De toegerekende kosten worden dan niet gemaakt. Met het saldo worden de vaste kosten en de bedrijfswinst gedekt. Indien de werkzaamheden naar het oordeel van Waterschap Zuiderzeeland moeten worden uitgevoerd in een te velde staand gewas, komt de omzet (opbrengst * verkoopprijs) van het geteelde gewas voor

vergoeding in aanmerking. De Gebruiker heeft in die situatie wel de kosten gemaakt, maar kan het gewas niet oogsten.

Overige schadeposten:

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

Deskundigenkosten:

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

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

Minimum vergoeding

Periodiek stelt het college van Dijkgraaf en Heemraden de hoogte van minimale vergoeding die Waterschap Zuiderzeeland vergoedt bij het vestigen van een Opstalrecht en gebruik van het Werkterrein vast.

Latere schade

1. Onder "schade" wordt in deze systematiek uitsluitend verstaan schade die op grond van een in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht op te leggen gedoogplicht voor vergoeding in aanmerking zou zijn gekomen, zulks voor zover die schade niet reeds wordt vergoed op grond van de hierboven beschreven vergoedingen. De latere schade wordt uitsluitend vergoed, indien en voor zover de Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde in redelijkheid alles gedaan heeft om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten oorzaken daarvan terstond aan de Opstaller schriftelijk heeft meegedeeld; en de betreffende schade niet het gevolg is van handelingen van de eigenaar die op grond van de overeenkomsten en/of de Algemene Bepalingen niet zijn toegestaan.

2. Indien en voor zover door de aanleg van de Kabels en/ of (afvalwatertransport)leiding schade optreedt voor de Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde die niet is vergoed op grond van de Overeenkomst, of de Schadevergoeding- en gebruikersovereenkomst Werkterrein kan door hem een schriftelijk verzoek tot vergoeding van schade worden ingediend.

3. De Grondeigenaar/ Gebruiker/ Zakelijk gerechtigde dient hierbij aan te tonen dat de gestelde schade is veroorzaakt door de aanleg van de kabels en/of (afvalwatertransport)leidingen.

4. Latere schade zal worden berekend op grond van de methoden uit de Algemene Bepalingen.

Bijlage 3. Toelichting uitgifte medegebruik

In deze bijlage wordt de vergoedingssystematiek en wijze voor de uitgifte medegebruik toegelicht.

Uitgiftevorm	Vergoeding	Opmerking
<i>Pacht</i>		
(Primaire) waterkering – Geliberaliseerd korter dan 6 jaar	Aanvangsprijs op basis van huidige contract vermeerderd met CPI.	Grondkamerkosten komen voor rekening van pachter.
Vloeidijk erfpacht	Uitgifte nieuwe contracten, aansluiting Pachtprizenbesluit 2007 minus depreciatie. De depreciatie van de landbouwkundige percelen op de Vloeidijk in de NOP bedraagt 30% ten opzichte van aangrenzende cultuurgrond. Indien van toepassing wordt de canon van bestaande contracten hierop aangepast.	Mits deze partij een erfdienstbaarheid van weg vanaf de openbare weg tot aan de Vloeidijkpercelen vestigt, ten laste van zijn/haar voorliggende kavels. Kosten notaris komen voor rekening van de erfpachter.
Overige verpachting – geliberaliseerd korter dan 6 jaar		Indexatie op basis van veranderpercentages uit de Uitvoeringsregeling pacht. Grondkamerkosten komen voor rekening van de pachter.
<i>Loswal</i>		
Overslag/ lossing van:	Aansluiting bij marktgegevens	

Zand/grind/granulaat etc. Containers Stuksgoederen		
Liggeld	Aansluiting bij marktgegevens	Minimum van één etmaal
Opslag van goederen	Aansluiting bij marktgegevens	Maximaal één week op maximaal de helft van de oppervlakte van de loswal
Overslag buiten loswal (Zand/grind/granulaat etc.)	Aansluiting bij marktgegevens	
<i>Gebruik waterkeringen en watergangen</i>		
Commercieel gebruik	Op basis van taxatie	Uitgezonderd standplaatsen en terrassen
Tuinvergroting (verkoop)	Op basis van taxatie/waardebepaling	Kosten taxatie worden door partijen gedeeld. Verkoop alleen als er geen waterstaatskundig belang is. Kosten koper.
Tuinvergroting (verhuur)	Op basis van waardebepaling vermenigvuldigd met rendementspercentage	Minimum van € 75,- per jaar
Standplaats		Vast tarief
Terrassen	Op basis van grondprijzenbrief gemeenten	Minimum van € 75,- per jaar
Steiger- of aanmeervoorziening	Op basis van tarievenlijst	
Woonboten		
Verkoop	Uitgifteprijs vrije kavel in betreffende gemeente	
Verhuur/erfpacht	Uitgifteprijs vrije kavel in betreffende gemeente vermenigvuldigd met rendementspercentage	
Uitgifte duurzame energieopwekking	Op basis van tarievenlijst	
Infrastructurele werken, niet zijnde openbare werken	Jaarlijkse vergoeding op basis van marktwaarde vermenigvuldigd met rendementspercentage	Bij eenmalige afkoop wordt in principe de duur van 40 jaar gehanteerd, tenzij in Omgevingsvergunning anders vermeld.
Infrastructurele werken, zijnde openbare werken	Geen vergoeding	Vanwege openbare karakter van de werken. In principe voor de duur van 40 jaar tenzij in Omgevingsvergunning anders vermeld.
Visrecht	Conform het 'Visrechten uitgiftebeleid voor de beroeps- en sportvisserij op de Staatsbinnenwateren'. Hierover wordt BTW geheven.	Nieuwe visrechten worden niet uitgegeven. Voor vrijkomende visrechten, wordt een overweging gemaakt of deze opnieuw worden uitgegeven. Uitzonderingsgrond hierop vormt, indien nodig, schadebestrijding.
Jachtrecht	Voor het tarief wordt aansluiting gezocht bij de door het RVB gehanteerde tarief voor de uitgifte van jachtrecht.	Wordt enkel verhuurd aan wildbeheereenheden. Hierover wordt BTW geheven.

Bijlage 4. Voorbeeld tarievenlijst

Tarieven 2026 - Volledige schadeloosstelling en vestiging recht van opstal

<i>Vermogensschade</i>			
Vergoeding cultuurgrond	Westelijke en centrale deel van de Noordoostpolder	€ xx. xx. xx	/ha
	Oostelijk deel van de Noordoostpolder	€ xx. xx. xx	/ha
	Glastuinbouwgebied van de Noordoostpolder	€ xx. xx. xx	/ha
	Oostelijk Flevoland	€ xx. xx. xx	/ha
	Zuidelijk Flevoland	€ xx. xx. xx	/ha
Vergoeding overige gronden		€ xx. xx. xx	
watergangen/taluds/bermen tussen (semi)overheidspartijen, met het behoud van de bestemming "water" of gelijkwaardig		€ xx. xx. xx	/massa
<i>Inkomensschade</i>			
Inkomensschade vergoeding	Noordoostpolder	€ xx. xx. xx	/ha
	Oostelijk Flevoland	€ xx. xx. xx	/ha
	Zuidelijk Flevoland	€ xx. xx. xx	/ha
Vergoeding in verband met Gemeenschappelijk landbouwbeleid	Basispremie	€ xx. xx. xx	/ha
	Brons (ecoregeling)	€ xx. xx. xx	/ha
	Zilver (ecoregeling)	€ xx. xx. xx	/ha
	Goud (ecoregeling)	€ xx. xx. xx	/ha
Mestplaatsingsruimte	Afvoer mest veehouderij	€ xx. xx. xx	/ha
Mestplaatsingsruimte	Gemiste aanvoer mest	€ xx. xx. xx	/ha
rente vrijkomend kapitaal (t.b.v. inkomensschadevergoeding)		X%	
<i>Overige (eenmalige) schade</i>			
Werkstrookvergoeding	Op basis van gemiddeld saldo*	€ xx. xx. xx	/ha
Bewerkingsvergoeding		€ xx. xx. xx	
Graslandvergoeding	Op basis van gemiddelde cijfers*	€ xx. xx. xx	
Uitschuif- en egaliseervergoeding		€ xx. xx. xx	/are
Maaivergoeding		€ xx. xx. xx	/m1
Behandervergoeding		€ xx. xx. xx	eenmalig
Deskundige kosten		€ xx. xx. xx	
Werkstrookherstelvergoeding		€ xx. xx. xx	/ha
Overige en latere schade		€ xx. xx. xx	
Minimumvergoeding bij vestiging recht van opstal		€ xx. xx. xx	per zaak

*De hoogte van de bedragen wordt jaarlijks vastgesteld door het college van DenH en worden niet openbaar gemaakt.

Tarieven 2026 - Uitgifte medegebruik

	Bijzonderheden	Starttarief	Prijs	
--	----------------	-------------	-------	--

<i>Pacht</i>				
(Primaire) waterkering - geliberaliseerd korter dan 6 jaar			€ xx. xx. xx	
Vloeidijk erfpacht (start tarief)	Aftrek X% van regio-norm		€ xx. xx. xx	p/ha
Overige verpachting - geliberaliseerd korter dan 6 jaar			€ xx. xx. xx	
<i>Loswal - Overslag/ lossing van:</i>				
Overslag/ lossing van:				
Zand/grind/granulaat et cetera			€ xx. xx. xx	per ton
Containers			€ xx. xx. xx	per container
Stuksgoederen			€ xx. xx. xx	per lossing
Liggeld		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per etmaal
Opslag van goederen			€ xx. xx. xx	per etmaal
Overslag buiten loswal				
Transportleiding			€ xx. xx. xx	per ton
Transportband over waterkering			€ xx. xx. xx	per ton
<i>Gebruik waterkeringen en watergangen</i>				
Commercieel gebruik, tenzij standplaats of terras			€ xx. xx. xx	
Standplaats			€ xx. xx. xx	per jaar
Terrassen		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per m2 per jaar
Tuinvergroting		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	
Steiger of aanmeervoorziening		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per m2 per jaar
Woonboten			€ xx. xx. xx	
Uitgifte duurzame energieopwekking				
Verharde toegangspaden			€ xx. xx. xx	per m2 per jaar
Recht van overzwaai éénmalige vergoeding per eigenaar met een minimum van:		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per m2
Infrastructurele werken, niet zijnde openbare weg			€ xx. xx. xx	
Jachtrechten			€ xx. xx. xx	per ha
Visrechten				
Schubvisrecht	€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per km oever p/j	
			€ xx. xx. xx	per ha
Aalvisrecht		€ xx. xx. xx	€ xx. xx. xx	per ha
Overige uitgiften		€ xx. xx. xx	Maatwerk	
Reëel rendements-percentage	Basis rendement	Risico-opslag	Beheertoeslag	Rendements-percentage
Particulier gebruik	X%	X%	X%	X%
Commercieel gebruik	X%	X%	X%	X%
Agrarisch gebruik	X%	X%	X%	X%