

Eigendommenbeleid

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	5
1. Inleiding	6
2. Eigendom	7
2.1 Eigendom.....	7
2.2 Voordelen eigendom.....	7
2.2.1 Versnelling van gebiedsprocessen (strategische gronden).....	7
2.2.2 Extra sturing bij beheer, gebruik en ontwikkeling	7
2.2.3 Inkomsten genereren uit eigendommen (bijkomstigheid).....	7
2.3 Nadelen en risico's eigendom	7
2.3.1 Verjaring.....	7
2.3.2 Natrekking (art. 3:5 en 3:20BW)	8
2.3.3 Marktwerking- en omstandigheden van strategische gronden	8
2.3.4 Verantwoordelijkheden behorend bij eigendom.....	9
3. Beschikking grond zonder eigendomsverkrijging.....	10
3.1 Publiekrechtelijke instrumenten	10
3.1.1 Legger en Keur (Waterwet).....	10
3.1.2 Gedoogplicht	10
3.2 Privaatrechtelijke instrumenten	11
3.2.1 Gebruiks- of beheerovereenkomst.....	11
3.2.2 Kwalitatieve verplichting (6:252BW) met een kettingbeding.....	11
3.2.3 Erfdienstbaarheid (5:70BW).....	11
3.2.4 Recht van opstal (5:101BW).....	11
3.2.5 Erfpacht (5:85BW).....	11
4. Verwerven van gronden	12
4.1 Minnelijke grondverwerving op vrijwillige basis	12
4.2 Onteigeningswet.....	12
4.3 Kavelruil	13
5. Uitgangspunten eigendomssituatie	14
5.1 Uitgangspunten keringen.....	14
5.1.1 Primaire keringen	14
5.1.2 Regionale keringen	14
5.1.3 Overige keringen.....	15
5.2 Uitgangspunten watergangen.....	15
5.3 Uitgangspunten kunstwerken, gebouwen en leidingen	15
5.3.1 Peilregelende kunstwerken	15
5.3.2 Ondergrond gebouwen, loodsen en rioolwaterzuiveringen (RWZI's).....	16
5.3.3 Bruggen, dammen en duikers.....	16
5.3.4 Persleidingen en rioolgemaal.....	17
5.4 Overige waterstaatkundige objecten	17
5.5 Strategische gronden.....	18
5.6 Grondverwerving ten behoeve van energieopwekking nabij eigen assets	18
6. Uitgangspunten beheer en medegebruik	19
6.1 Ingebruikgeving aan derden	19
6.2 Contractvormen	19
6.2.1 Huurovereenkomst (7:201 e/v BW).....	19
6.2.2 Pachtovereenkomst	19
6.2.3 Bruikleenovereenkomst (7A:1777BW).....	20
6.2.4 Zakelijke rechten	21
6.2.5 Beslisboom contractvorm.....	22
6.2.6 Beperkende voorwaarden bij verpachting en verhuur	22
6.3 Onrechtmatig gebruik van waterschapeigendommen	23
7. Werkstroken en werkterreinen	24
8. Verkoop gronden	25
8.1 Gronden met waterstaatkundige waarde.....	25
8.2 Overtollige gronden	25
8.3 Methodiek	25
8.4 Waardering	25

9.	Prijsbeleid bij verwerving en zakelijke rechten.....	26
9.1	Marktwaaarde	26
9.2	Volledige schadeloosstelling	26
9.3	Vergoeding bij vestiging van zakelijke rechten.....	26
10.	Schadevergoeding.....	27
10.1	Nadeelcompensatie	27
10.2	Afwaardering	27
	Bijlagen	28
	Bijlage A: Voorwaarden ingebruikgeving gronden	28

Begrippenlijst

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

Erfdienstbaarheid: een last, waarmede een onroerende zaak – het dienend erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf is bezwaard (art. 70:5BW).

Marktwaaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (Reglement Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs NRVt).

Natrekking: Een zaak wordt bestandsdeel van een onroerende hoofdzaak, omdat deze onderdeel uitmaakt van de onroerende hoofdzaak (art. 3:5 en 3:20BW).

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

Openbare werken: Het geheel van bouwwerken in de publieke ruimte, die voor iedereen toegankelijk zijn.

Overhoeken: Percelen of perceelgedeelten die waterstaatkundig van ondergeschikt belang zijn en gelegen zijn aan percelen met woningen, bebouwing of andere functies en mogelijk als uitbreiding bij naastliggende percelen getrokken is.

Rechthebbende: Natuurlijk persoon of rechtspersoon die recht heeft op een (wettelijk) bepaalde voorziening.

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

Strategische grond: Grondpositie van het waterschap die geen waterstaatkundige functie heeft en ingezet kan worden als ruilgrond of compensatie.

Tegenprestatie: Verrichting die tegen een prestatie opweegt. Bijvoorbeeld, betalen van huur of verplicht onderhouden van gronden voor het beschikbaar krijgen hiervan.

Verjaring: Wanneer een eigenaar lange tijd (10 jaar of 20 jaar) geen actie onderneemt tegen bezit door een derde van onroerende zaken. Kan de derde een beroep doen op verjaring. Hierbij gaat het eigendom van de onroerende zaak van de eigenaar over naar de derde partij.

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

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

Volledige schadeloosstelling: De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die een eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van een zaak lijdt (art. 40 Onrechtswet). Alle schade die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening wordt vergoed (art. 15:18 Omgevingswet).

Waterstaatkundig belang: Direct of indirect belang of invloed dat een goed, zaak, object, bouwwerk heeft of kan hebben op de waterbeheersing of een onderdeel hiervan.

Waterstaatswerk(en): Oppervlaktelichaam, bergingsgebied, waterkering of ondersteunend kunstwerk (Waterwet)

1. Inleiding

Het waterschap heeft ongeveer 1222 hectare (d.d. 12-10-2022) grond in eigendom. Dit areaal bestaat met name uit gronden met een waterstaatkundige functie als watergangen, -keringen, -bergingen en zuiveringsterreinen. Naar verwachting neemt het areaal de komende jaren door verwerving van de primaire waterkering en vergroting van het aantal waterbergingen toe.

Om verwerving, vervreemding en beheer van gronden goed te laten verlopen is een door het Algemeen bestuur vastgesteld eigendommenbeleid van belang. Deze nota bevat het eigendommenbeleid – en treedt in werking na vaststelling door het Algemeen Bestuur. Dit beleid vervangt daarmee eerdere beleidsnota's die hetzelfde doel dienden.

Het eigendommenbeleid heeft als uitgangspunt *'Privaatrechtelijk regelen, waar de ter beschikking staande publiekrechtelijke instrumenten onvoldoende waarborg geven'*.

Het waterschap is een publiekrechtelijk rechtspersoon. Als publiekrechtelijk rechtspersoon heeft het waterschap, althans haar bestuursorganen, instrumenten¹ ter beschikking om haar maatschappelijke taken uit te voeren. Toepassing van deze instrumenten is in de meeste gevallen afdoende om de belangen van het waterbeheer te dienen, zonder dat het eigendom van de grond hiervoor benodigd is. In de overige gevallen is het wenselijk om aanvullende eisen aan het grondgebruik te stellen die met gebruikmaking van de publiekrechtelijke instrumenten niet/ of onvoldoende kunnen worden gerealiseerd. In dergelijke gevallen is het verkrijgen van het eigendom van de grond of 'het bezwaren van het eigendom' (het opleggen van verplichtingen aan een eigenaar, zoals een zakelijk recht) wenselijk en soms noodzakelijk.

Het beleid geeft regels voor handelingen omtrent het aan- en verkopen en het beheer² van het huidige-, toekomstige- en soms voormalig eigendom van het waterschap. Daarnaast worden uitgangspunten beschreven omtrent het wel of niet verwerven dan wel vervreemden van het eigendom, alsmede het vestigen van een erfdienstbaarheid en het wel of niet uitgeven van het eigendom in bruikleen, (erf-) pacht of huur.

Tevens geeft het beleid uitgangspunten voor de aan- en verkoop, vestiging van erfdienstbaarheden, uitgifte van gronden, schadevergoedingen in relatie tot gedoogplicht, werkstroken of –terreinen en afwaardering van grondwaarden als gevolg van permanente functiewijzigingen.

Dit beleid ziet niet op het beheer en onderhoud van de opstallen van het waterschap. Dat ligt vast met de nota gebouwd vastgoed. Daarnaast gaat dit beleid niet over interne werkprocessen. Deze worden separaat opgesteld.

Bij het opstellen van deze beleidsnota is rekening gehouden met bestaande wet- en regelgeving.

De Omgevingswet treedt pas na vaststelling van deze nota in werking, het tijdstip is nog onzeker. De inwerkingtreding van de Omgevingswet kan mogelijk tot gevolg hebben dat een tussentijdse herziening van dit beleid noodzakelijk is. De uitgangspunten van de Omgevingswet bij het schrijven van dit beleid geven hiertoe vooralsnog geen aanleiding.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat eigendom is. Daarnaast worden de voor- en nadelen van eigendom beschreven. Hoofdstuk 3 geeft inzage in de privaat- en publiekrechtelijke middelen waarover het waterschap beschikt om te beschikken over gronden zonder eigendomsverkrijging. Hoofdstuk 4 gaat in op de verwerving van gronden in eigendom.

Hoofdstuk 5 geeft per functie aan welk privaat- of publiekrechtelijk middel ingezet wordt om doelrealisatie van het waterschap mogelijk te maken. Hoofdstuk 6 geeft uitgangspunten voor uitgifte van beheer aan derden van waterschapseigendommen. Hoofdstuk 7 gaat in op verkoop van waterschapseigendommen. Hoofdstuk 8 geeft uitgangspunten voor prijsbeleid bij verwerving en vestiging van zakelijke rechten. Hoofdstuk 9 gaat in op schadevergoedingen en regelingen rondom schadevergoedingen.

¹ Keur en Legger.

² Onder beheer wordt verstaan het privaatrechtelijk in gebruik geven van gronden aan derden.

2. Eigendom

In dit hoofdstuk wordt het algemene beleidsuitgangspunt voor het verwerven van eigendommen door het waterschap beschreven en wordt ingegaan op de voor- en nadelen van het hebben van eigendom.

2.1 Eigendom

Eigendom is het meestomvattend recht waarop iemand aanspraak kan maken. Als eigenaar kan men ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van het eigendom tegengaan dan wel bepaalde ontwikkelingen afdwingen en stimuleren, actief sturen op beheer en onderhoud alsmede vruchten plukken van de eigendom.

Het waterschap heeft gronden en objecten in eigendom waar dat van belang is voor het borgen en ondersteunen van de uitvoering van de primaire, wettelijk verankerde taken van het waterschap.

In de gevallen dat eigendom geen belang voor het waterschap vertegenwoordigt of door een beleidswijziging het belang verliest dan kan worden besloten tot het afstoten van het betreffende eigendom.

Het eigendomsrecht geeft het waterschap een juridische titel om overeenkomsten aan te gaan met derden. Daarbij wordt gedacht aan beheerafspraken op privaatrechtelijke grondslag. Als eigenaar kan het waterschap er nog steeds voor kiezen om ook andere belangen een plek te geven – bijvoorbeeld door het geven van een recht van overpad. Daarbij is altijd de afweging of dit belang niet strijdig is met het belang waarvoor het waterschap eigenaar van de gronden is geworden.

2.2 Voordelen eigendom

2.2.1 Versnelling van gebiedsprocessen (strategische gronden)

Eigendom van grond geeft, vooruitlopend op projecten en andere taken, de mogelijkheid gronden in te zetten bij gebiedsprocessen. Dit zijn zogenoemde strategische gronden, oftewel gronden die geen waterstaatkundige functie hebben, maar wel als ruilgrond of compensatie kunnen dienen. Binnen deze gebiedsprocessen is het voor het waterschap dan eenvoudiger en sneller om andere gronden te verwerven, die voor het behalen van de waterschapdoelen benodigd zijn.

Daarnaast wordt naar verwachting minder snel een beroep gedaan op publiekrechtelijke middelen (gedoogplicht en in het uiterst geval onteigening) indien ruilgrond beschikbaar is.

2.2.2 Extra sturing bij beheer, gebruik en ontwikkeling

Het waterschap beschikt over een publiekrechtelijk instrumentarium dat bepalingen geeft voor het beheer, gebruik en ontwikkelingen op, in of naast waterstaatswerken.

In sommige gevallen wil het waterschap meer eisen stellen, die niet binnen dit instrumentarium zijn af te dwingen of te regelen. Het verkrijgen van het eigendom van deze waterstaatswerken geeft het waterschap dan mogelijkheden om meer sturing te geven op het gewenste (eigen) beheer.

2.2.3 Inkomsten genereren uit eigendommen (bijkomstigheid)

Indien er sprake is van uitgifte in beheer en gebruik van eigendommen, via een pacht- of huurovereenkomst, heeft het waterschap de mogelijkheid om inkomsten te genereren uit de eigendommen. De huurder of pachter betaalt in deze huur of pacht, voor de gebruiksrechten van de eigendom.

2.3 Nadelen en risico's eigendom

2.3.1 Verjaring

Bij verjaring gaat een registergoed over naar degene die de feitelijk macht bezit voor een onafgebroken termijn.

Als het gebruik door derden van eigendommen van het waterschap niet contractueel dan wel schriftelijk is vastgelegd³, kan een 'ongewenste' overdracht van de eigendom plaatsvinden op basis van verjaring. Verjaring kan alleen plaatsvinden als de gebruiker de feitelijke macht over het object heeft genomen. Dat wil zeggen dat hij het in geding zijnde perceel in gebruik heeft genomen alsof het zijn bezit was door het perceel bijvoorbeeld af te zetten met een hekwerk.

Verjaring kan plaatsvinden op twee wijzen, namelijk:

Verkrijgende verjaring

³ Hier is bijvoorbeeld sprake van in geval van overhoeken en 'snippergroen'. Veelal particulieren trekken gronden van het waterschap ten onrechte bij hun eigendom.

Verkrijgende verjaring ontstaat doordat de gebruiker zich als een perceel in bezit neemt en te goeder trouw de onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw als hij dacht dat hij eigenaar was en dat ook mocht denken.

Bevrijdende verjaring

Voor bevrijdende verjaring bepaalt artikel 3:105 BW dat degene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring in gaat, het goed verkrijgt, ongeacht diens goede of kwade trouw, ongeacht de vraag of dit bezit al dan niet onafgebroken is geweest. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar en begint met aanvang van de dag, volgende op die waarop een niet-rechthebbende bezitter is geworden.

Om verjaring te voorkomen moet tijdig een revindicatie ingediend worden. Revindicatie is het stuiten van de verjaring. Dit kan bijvoorbeeld door een brief te verzenden, waarin het waterschap aangeeft dat de betreffende grond in eigendom is van het waterschap. Nadat het waterschap een brief verstuurd heeft, moet dit opgevolgd worden door een actie. Deze actie kan zijn verkoop, verhuur of ont ruiming en terugleveren van de onroerende zaak aan het waterschap.

Indien verjaring plaatsvindt van gronden of objecten met een waterstaatkundige waarde, kan het waterschap in het minst gunstige geval genoodzaakt zijn de eigendom terug te verwerven.

2.3.2 Natrekking (art. 3:5 en 3:20BW)

Natrekking is een vorm van eigendomsverkrijging. Als het aanbrengen van objecten door derden, op eigendom van het waterschap (of vice versa) niet contractueel of schriftelijk wordt vastgelegd kan het object in eigendom komen van de eigenaar van de ondergrond.

Het risico is dat opstallen van het waterschap in eigendom overgaan naar derden (of vice versa). In een uiterst geval zal het waterschap het opstal moeten terugkopen. Daarnaast kan het waterschap verantwoordelijk worden van opstallen van derden (zoals bruggen).

In dat geval is dan sprake van verticale natrekking, de ondergrond trekt na wat er boven de ondergrond wordt gevestigd. Met andere woorden de eigenaar van de ondergrond wordt ook eigenaar van het object.

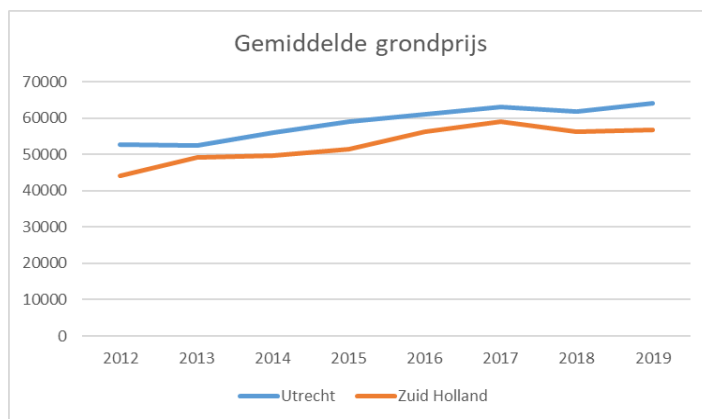
Naast verticale natrekking bestaat ook horizontale natrekking. Horizontale natrekking is met name van belang voor (pers)leidingen. Alle gedeelten van de leiding gezamenlijk hebben een functie en door koppeling aan een pomp, gemaal of zuivering wordt een geheel gevormd. Doordat deze objecten een geheel vormen is sprake van horizontale natrekking van de eigendom van de leiding.

Conform jurisprudentie prevaleert horizontale natrekking boven verticale natrekking.

2.3.3 Marktwerking- en omstandigheden van strategische gronden

Grond vertegenwoordigt een bepaalde marktwaarde. Deze marktwaarde is afhankelijk van de marktwerking en -omstandigheden en functionele omstandigheden van de grond.

De laatste jaren is een fluctuatie te zien in de grondwaarde van gronden met een agrarische bestemming die gelegen zijn binnen het beheergebied van het waterschap. Afgelopen periode (2012-2019) laat een lichte stijging van de grondwaarde zien (Tabel A: Ontwikkeling grondprijzen, per hectare).



Tabel A: Ontwikkeling grondprijs
(Bron: Kadaster, RVO.nl en Wageningen Economic research)

Naast de marktwerking bepalen de omstandigheden van een perceel de waarde. Door het beperken van de gebruiksmogelijkheden neemt de marktwaarde van de percelen in de regel af⁴. Over het algemeen is dit van toepassing bij cultuurgronden die een bestemming water, waterkering, natuur of een vergelijkbare bestemming verkrijgen.

Door marktwerking en -omstandigheden en de wijziging van functionele omstandigheden van de grond, bestaat het risico dat de verkoopprijs van gronden lager is dan de aankoopprijs. Dit risico is het grootste in geval van (voormalig) strategische gronden.

2.3.4 Verantwoordelijkheden behorend bij eigendom

Met het verkrijgen van het eigendom neemt men ook de verantwoordelijkheid van de grond over. Deze verantwoordelijkheid omvat zowel de kwaliteit van de bodem(en de eventuele verontreiniging ervan) als het onderhoud van het perceel en eventuele gebouwen of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd. Indien de grond niet middels huur, pacht of ingebruikgeving aan derden in gebruik gegeven wordt, moet het waterschap de beheer- en onderhoudslasten voor zijn rekening nemen. Het wijzigen van de bestemming van de gronden valt onder de wettelijke bevoegdheden van de gemeente, daar geeft het verkrijgen van het eigendom het waterschap geen zeggenschap over.

⁴ Dit is alleen van toepassing op de marktwaarde, niet de boekwaarde. In de regel wordt bij het waterschap over de grond als boekwaarde niet afgeschreven of afgeboekt.

3. Beschikking grond zonder eigendomsverkrijging

Eigendom is niet altijd benodigd of noodzakelijk om de door het waterschap gestelde doelen te behalen. Soms is (tijdelijke) beschikking over de grond voldoende om tot een gesteld doel te komen. In dit hoofdstuk worden de beschikbare middelen beschreven om beschikking over gronden te verkrijgen zonder eigendomsverkrijging.

3.1 Publiekrechtelijke instrumenten

3.1.1 Legger en Keur (Waterwet)

Op grond van de Waterschapswet is het waterschap verplicht om een Legger vast te stellen, waarin onderhoudsplichtigen en -verplichtingen voor waterstaatswerken worden aangewezen. In de Legger is op grond van de Waterwet tevens vastgelegd waaraan waterstaatswerken naar ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen.

Daarbij geeft de Legger ook aan tot waar het regime van de Keur van toepassing is en is de Legger een naslagwerk ten aanzien van de aanwezige waterstaatswerken.

In de Keur zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om het beheer en onderhoud van de waterstaatskundige werken te reguleren, welke in de Legger zijn vastgelegd. Ofwel, de Keur bepaalt de spelregels en de Legger bepaalt waar deze regels van toepassing zijn.

Hoewel eigendom wel de meest verregaande garantie biedt, is het voor het realiseren van waterschapdoelen meestal niet noodzakelijk om ergens eigendom van te zijn. Uit oogpunt van beheer is eigendom echter vaak wel wenselijk. De Keur en Legger bieden bijvoorbeeld voldoende zekerheid voor instandhouding van onze watergangen. Echter, om natrekking van opstallen in of naast de watergang te voorkomen is eigendom of een afgeleide daarvan (zakelijk recht) gewenst.

3.1.2 Gedoogplicht

Gedoogplicht Waterwet

Het waterschap heeft op basis van de Waterwet (art. 5.20 t/m 5.27) de mogelijkheid om een grondeigenaar een gedoogplicht op te leggen. De eigenaar moet dulden dat het waterschap op zijn gronden werkzaamheden uitvoert, werken realiseert of gebruik maakt van deze gronden bij aanleg of verbetering van waterstaatswerken. De schade die de eigenaar hierdoor lijdt dient door het waterschap te worden vergoed.

Een gedoogplicht wordt opgelegd bij beschikking. Deze kan alleen opgelegd worden als de belangen geen onteigening vorderen⁵ en de belangen van de rechthebbenden, in verhouding tot het beoogde doel van het waterschap, in geringe mate worden geschaad. Het besluit tot opleggen van de gedoogplicht wordt genomen door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Voordat overgegaan wordt tot het opleggen van gedoogplicht, zal het waterschap altijd eerst trachten minnelijke overeenstemming te bereiken met de rechthebbende.

Gedoogplicht onder de Belemmeringenwet Privaatrecht

Ten aanzien van openbare werken en rioolpersleidingen waarvoor duurzaam of tijdelijk gebruik gemaakt moet worden van een onroerende zaak, kan het waterschap op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht een gedoogplicht opleggen aan de eigenaar van de ondergrond. Voor zover de belangen van de eigenaar geen onteigening vorderen. De schade die de eigenaar hierdoor lijdt dient door het waterschap te worden vergoed. Het besluit tot opleggen van de gedoogplicht wordt genomen door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat of een opvolger hiervan.

Gedoogplicht onder de Omgevingswet

De gedoogplichten zoals hiervoor omschreven (Waterwet en Belemmeringenwet Privaatrecht) worden opgenomen in de Omgevingswet. De inwerkingtreding van deze wet is momenteel voorzien op 1 juli 2023. Op basis van deze wet heeft het waterschap via artikel 10 de mogelijkheid om een gedoogplicht op te leggen voor Openbare werken (Art. 10.13), Waterstaatswerken (Art. 10.17) of andere werken van algemeen belang (art. 10.21). Hierbij geldt ook het criterium voor zover de belangen van de eigenaar onteigening niet vorderen⁵. De schade die de eigenaar lijdt, moet worden vergoed.

Voordat een gedoogplicht onder de Omgevingswet opgelegd kan worden, dient het waterschap eerst minnelijke overeenstemming trachten te bereiken met de rechthebbende.

⁵ Belangen kunnen onteigening vorderen, indien er sprake is van bepaalde percentages van het eigendom waarop de gedoogplicht opgelegd wordt. Daarnaast kan onteigening gevorderd worden indien de staat van het overblijvende in bepaalde mate wordt aangetast. De jurisprudentie aangaande het percentage en de staat is niet eenduidig.

3.2 Privaatrechtelijke instrumenten

3.2.1 Gebruiks- of beheerovereenkomst

Bij een gebruiks- of beheerovereenkomst leggen partijen afspraken vast over het grondgebruik. De overeenkomst is geschikt voor tijdelijke ingebruikname van gronden (bijvoorbeeld, werkstroken) en voor percelen waarop het waterschap een nader omschreven beheerregime wil laten gelden. In situaties waarin medegebruik met een andere functie mogelijk is, kan een dergelijke overeenkomst eveneens worden gebruikt. De overeenkomst is niet geschikt voor gronden waarop werken worden gerealiseerd. Hiervoor dient een zakelijk recht of eigendomsrecht te worden verkregen.

3.2.2 Kwalitatieve verplichting (6:252BW) met een 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. Een kettingbeding is de plicht van de grondeigenaar om bovenstaande kwalitatieve verplichting bij vervreemding aan derden over te dragen naar de nieuwe eigenaar van het registergoed. De verplichting is gekoppeld aan het perceel en niet aan een persoon. Een voorbeeld van een kwalitatieve verplichting kan het behoud van een natuurvriendelijke oever zijn.

3.2.3 Erfdienstbaarheid (5:70BW)

Een erfdienstbaarheid is een beperking die rust op een perceel (het dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (het heersend erf). Bijvoorbeeld een recht van overpad, waarbij het perceel ter ontsluiting dient voor een ander perceel.

3.2.4 Recht van opstal (5:101BW)

Het recht van opstal geeft de opstaller (eigenaar van de opstal) het recht op of boven een onroerende zaak van een opstalnemer (de eigenaar van de ondergrond) gebouwen en/of werken te hebben. Door middel van het vastleggen van een recht van opstal wordt juridisch een scheiding aangebracht tussen beheer, onderhoud en eigendom van het opstal en de ondergrond. Een recht van opstal wordt gevestigd bij notariële akte en wordt ingeschreven bij de openbare registers van het Kadaster en is voor eenieder toegankelijk. Een aantal van de stuwen, gemalen en vispassages van het waterschap zijn geregeld middels een recht van opstal.

3.2.5 Erfpacht (5:85BW)

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij een erfpachter het recht heeft om een onroerende zaak van een ander te houden en gebruiken alsof hij de eigenaar van het registergoed is. Hierover kan een vergoeding (canon) gevraagd worden. Erfpacht wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en is voor eenieder toegankelijk. Een voorbeeld van een erfpacht bij het waterschap is het restaurant op de Walmuur in Wijk bij Duurstede en een van de voormalige dienstwoningen op de Lekdijk bij Amerongen.

4. Verwerven van gronden

In bepaalde situaties zijn de publiekrechtelijke middelen van het waterschap niet voldoende om de waterschapsdoelen of de gewenste eindsituatie te kunnen bereiken. In dergelijke gevallen is het noodzakelijk om het eigendom te verwerven. Grondaankopen vinden altijd eerst in minnelijk overleg plaats. Als ultimum remedium heeft het waterschap in situaties waarin het noodzakelijk is om het eigendom te verkrijgen de mogelijkheid om onder voorwaarden via onteigening het eigendom te verkrijgen. De situaties waarvoor het waterschap het noodzakelijk vindt om grond in eigendom te verwerven staan uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4.1 Minnelijke grondverwerving op vrijwillige basis

Het verwerven van gronden start altijd met minnelijke onderhandeling. Daarbij streven partijen naar een oplossing die voor beiden acceptabel is. Een minnelijke transactie wordt in beginsel gerealiseerd op basis van marktwaarde. Uitzondering hierop vormt de verwerving ter voorkoming van onteigening. Bij deze transactie vindt vergoeding plaats op basis van een volledige schadeloosstelling.

Minnelijke grondverwerving vraagt voldoende onderhandelings tijd en die is niet in alle gevallen (voldoende) aanwezig. Hierdoor ontstaat in sommige gevallen een spanningsveld tussen het vrijwillig verkrijgen van de eigendom en tijdige beschikbaarheid daarvan voor realisatie.

Indien een wederpartij geen medewerking verleent aan minnelijke grondverwerving, zal het waterschap publiekrechtelijke middelen als gedoogplicht of onteigening in moeten zetten als er een titel voor is. Indien er geen titel is voor onteigening of gedoogplicht, stopt de verwerving bij het niet bereiken van overeenstemming.

4.2 Onteigeningswet

Als laatste middel (ultimum remedium) om eigendom te verkrijgen beschikt het waterschap over de mogelijkheid om grond en vastgoed te onteigenen, op basis van de Onteigeningswet. De toepassing van dit juridische middel is meestal niet nodig, omdat er in de meeste gevallen overeenstemming wordt bereikt in het minnelijke onderhandeling.

De Onteigeningswet kent meerdere (limitatieve) titels op basis waarvan onteigend kan worden. De relevante titels voor het waterschap zijn:

- Titel II, Onteigening voor aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen en bouw van militaire verdedigingswerken;
- Titel IIa, Onteigening voor wegen, bruggen, bermen, bermsloten en kanalen en onteigening voor aanleg verbetering van wegen, bruggen, spoorwerken, kanalen, havenwerken, werken ten behoeve van de bestrijding van verontreiniging van oppervlaktewateren en terreinen en werken ten behoeve van verbetering of verruiming van rivieren.

Indien het waterschap een onteigeningsprocedure wil opstarten, dient ten minste aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- Er dient aantoonbaar minnelijk te zijn onderhandeld en daaruit is komen vast te staan dat overeenstemming binnen een redelijke termijn niet wordt bereikt;
- Er dient een urgent openbaar belang te worden gediend;
- Er dienen geen alternatieven voor handen te zijn;
- Er dient een concreet projectplan te zijn vastgesteld;
- Er dient een concreet (schriftelijk) bod te zijn uitgebracht waarbij de vermogens- en inkomenspositie van de belanghebbende voor en na de onteigening minimaal gelijk is.

Bij het opstarten van een onteigeningsprocedure dient rekening gehouden te worden met de doorlooptijd van deze procedure. De procedure is lang vanwege de diverse stappen in de procedure.

Onteigening is een zeer zwaar middel om tot doelrealisatie te komen. Het via een gerechtelijke procedure laten ontnemen van het eigendomsrecht is een middel dat alleen in een uiterst geval moet worden ingezet.

Indien inzet van dit instrument noodzakelijk is voor doelrealisatie, dan wordt dit altijd na voorafgaande instemming van het Algemeen Bestuur opgestart.

Onteigening na invoering Omgevingswet

De Onteigeningswet valt, na inwerkingtreding hiervan, onder de Omgevingswet. Intentie van de nieuwe opzet is het eenvoudiger en inzichtelijker maken van de procedures omtrent onteigeningen. Ook onder de Omgevingswet blijft onteigening een Ultimum remedium.

Een belangrijk verschil met de huidige Onteigeningswet is dat niet de Kroon, maar het Algemeen Bestuur van het waterschap een besluit tot onteigening neemt. Onder de huidige Onteigeningswet dient het Algemeen Bestuur (middels een intern besluit) een verzoek in bij de Kroon om een Onteigeningsbesluit te nemen.

Daarnaast wordt er onder de nieuwe wetgeving een onderscheid gemaakt tussen de bestuursrechtelijke procedure (het besluit tot onteigening door het Algemeen Bestuur) en de civielrechtelijke procedure (schadeloosstelling en schadebeperkende maatregelen). Deze procedures werken aanvullend op elkaar en kunnen bij dezelfde eigenaar beide van toepassing zijn, maar altijd volgtijdelijk.

4.3 Kavelruil

WILG (Wet Inrichting Landelijk Gebied)

Omstreeks 2005 hebben de diverse overheden, waaronder de waterschappen, overeenstemming bereikt over de WILG. Onderdeel van de WILG is het instrument landinrichting (kavelruil).

De intentie van een landinrichting is het realiseren van meerdere gebiedsdoelen zoals uitvoering van werken en herindeling van het landgebruik.

Een voorbeeld is de kavelruil Zegveld in 2015, waar het waterschap een gedeelte van de bufferzone bij Achttienhoven in eigendom heeft verkregen. Hierbij werd ook de verkavelingsstructuur in het gebied verbeterd.

De eisen die de WILG aan een kavelruil stelt zijn:

- Minimaal 3 eigenaren brengen onroerende zaken in;
- Minimaal 2 eigenaren krijgen onroerende zaken toebedeeld;
- De kavels mogen geen deel uitmaken van de bebouwde kom;
- Kavels mogen geen deel uitmaken van een ruimtelijk aaneengesloten of functioneel verbonden samenstel van kavels dat in gebruik is voor woningbouw, daaronder begrepen recreatiewoningen, of de huisvesting van bedrijven met een niet agrarische bestemming. Dit geldt ook voor kavels die worden bestemd voor een dergelijk gebruik;
- Kavels mogen niet aangewend worden voor ontgronding, tenzij deze na ontgronding worden opgeleverd als landbouwgrond, natuur of kleinschalige recreatie.

Het huidige stelsel voor inrichten van het landelijke gebied volgens de WILG, wordt opgenomen in de Omgevingswet.

5. Uitgangspunten eigendomssituatie

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten met betrekking tot het in eigendom behouden, verwerven of afstoten van het eigendom beschreven.

5.1 Uitgangspunten keringen

5.1.1 Primaire keringen

De primaire kering in het beheergebied van het hoogheemraadschap is onlosmakelijk verbonden met het thema waterveiligheid. Het belang van waterveiligheid voor de inwoners en ondernemers van het hoogheemraadschap is groot. De Lekdijk beschermt een groot deel van Midden- en West-Nederland tegen overstroming. Als de Lekdijk doorbreekt kan een groot deel van de Randstad overstroomd, tot Amsterdam aan toe. Falen van deze waterkering betekent grootschalige economische schade, maatschappelijke ontwrichting en een groot slachtofferrisico. Het is daarom van groot belang dat deze functie altijd geborgd wordt en dat (individuele) private belangen op de dijk ondergeschikt zijn aan dit publieke belang.

Voor het hoogheemraadschap is het van belang de meeste (rechts)zekerheid te hebben ten aanzien van de primaire kering voor zowel versterking als beheer en onderhoud voor nu en in de toekomst. Eigendom biedt hierbij voor het waterschap de beste garantie.

Door klimaatverandering neemt de dreiging van hoog water toe, en daarmee ook het belang om actief en gericht beheer en (groot) onderhoud van de primaire keringen uit te voeren. Van oudsher is de bescherming gericht op het buitentalud. Met de in 2017 aangepaste wettelijke normering rond primaire keringen is het belang van een goed beschermd binnentalud toegenomen.

Om bovengenoemde redenen acht het hoogheemraadschap het noodzakelijk om de zowel buitendijs als binnendijs gelegen beheer- en onderhoudstrook, het talud en de kruin in eigendom te hebben of te verkrijgen. Uitzondering op bovengenoemde zijn de bebouwde gedeelten bij bijvoorbeeld woningen of agrarische opstallen. Deze worden in beginsel niet aangekocht.

Hoe dit beleidsuitgangspunt doorwerkt bij dijkversterkingsprojecten wordt uitgewerkt in één of meer strategienota's. Voor de dijkversterking van de Lekdijk (het project "Sterke Lekdijk") is deze strategienota al opgesteld en vastgesteld door het Algemeen bestuur.

- Eigendom geeft de beste waarborg om actief en gericht beheer en (groot) onderhoud te kunnen voeren ten behoeve van de veiligheid van de primaire waterkering.
- Werken vanuit eigendom biedt de beste garantie voor noodzakelijke en doelmatige versterkingen van de dijk, nu en in de toekomst.
- Als eigenaar kan het waterschap het beste ongewenste ontwikkelingen tegengaan en meer noodzakelijke invloed en sturing uitoefenen bij het gebruik, beheer en onderhoud van de kering en daaraan strikte voorwaarden verbinden.

Op grond hiervan:

- Eigendom van de primaire kering verwerven, tenzij sprake is van een binnenberm, pipingberm of een gebouw
- Binnenbermen en pipingbermen, voor zover deze constructief onderdeel uitmaken van de kering, beschermen middels vestiging van een zakelijk recht met toepassing van het instrument gedoogplicht bij waterveiligheidsprojecten als uiterste redmiddel.
- Bebouwing in beginsel niet aankopen.

5.1.2 Regionale keringen

In het werkgebied van het waterschap is een groot aantal regionale keringen aanwezig. In tegenstelling tot de primaire keringen vallen de regionale keringen niet onder het thema waterveiligheid, maar onder het thema voldoende water.

Falen van een regionale waterkering kan grote schade tot gevolg hebben, met een beperkt slachtofferrisico. De effecten zijn meer lokaal dan bij het falen van een primaire waterkering. In de afweging van private belangen tegen het te borgen publiek belang en de daarvoor beschikbare middelen valt hier de afweging anders uit dan bij de primaire waterkering. Voor de regionale waterkering worden de publieke middelen voldoende geacht, en is alleen voor specifieke doelen verwerving wenselijk (en dus op basis van vrijwilligheid). Dit wordt hierna verder beschreven.

Om doelmatig te kunnen inspecteren, dient het onderhoud goed uitgevoerd te worden. Middels publiekrechtelijke instrumenten waarover het waterschap beschikt, kan het benodigd dagelijks beheer en onderhoud geborgd worden.

Naast doelmatig beheer heeft het waterschap ook andere doelen bij de regionale waterkeringen, zoals het ontwikkelen van bloemrijke dijken en het bevorderen van biodiversiteit. Het hebben van de eigendom is ondersteunend aan deze ontwikkelingen. Voor het uitvoeren van buitengewoon onderhoud heeft het in eigendom hebben van de regionale waterkering een positieve invloed op het proces.

Dit geldt met name voor kades die relatief vaak buitengewoon onderhoud vragen (groene keringen in het veenweidegebied, die relatief hard zakken). De laatste jaren is het grootste deel van deze keringen door het waterschap in eigendom (of een recht van opstal) verkregen.

Het hebben van het eigendom van een regionale waterkering wordt niet als strikt noodzakelijk gezien, maar is wel ondersteunend aan het proces en realisatie van bepaalde waterschapsdoelen als toename van biodiversiteit (bloemrijke dijken). Derhalve is het uitgangspunt dat het waterschap de kering in eigendom verwerft, op basis van vrijwilligheid, tenzij er een gegronde reden is om niet tot verwerving over te gaan. Deze reden kan bijvoorbeeld gelegen zijn in het feit dat er geen verdere doelrealisatie mogelijk is op de te verwerven kering of indien er sprake is van een gedeeld belang met een mede-overheid (openbare weg op de kering).

Bovenstaand uitgangspunt kan leiden tot een versnipperd eigendom, omdat niet alle ingelanden meewerken aan de verwerving. Indien benodigd wordt in dergelijke gevallen met de omgeving gezocht naar de beste wijze van beheer van de percelen.

Voor zover de kering reeds in eigendom is van het waterschap, zal het waterschap het eigendom niet vervreemden.

- Eigendom van regionale keringen op basis van vrijwilligheid verwerven, **tenzij** er gegronde redenen zijn dit niet te doen.
- Eigendom van de reeds verworven keringen behouden.
- Indien nodig omtrent beheer zoeken naar maatwerkoplossing.

5.1.3 Overige keringen

Onder overige keringen wordt verstaan de zomerkaden en keringen die niet tot eerder genoemde categorieën behoren. Het uitgangspunt is om het eigendom daarvan niet te verwerven. In gevallen waar nu al sprake is van eigendom bij het waterschap, wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. Dit kan variëren van het behouden van de eigendom of vervreemding daarvan.

- Eigendom van een overige kering niet verwerven.
- Daar waar het waterschap reeds eigenaar is, zoeken naar een maatwerkoplossing.

5.2 Uitgangspunten watergangen

De watergangen in het beheergebied van het waterschap, zowel primair, secundair als tertiair, zijn voldoende beschermd door de Keur en Legger. De ondergrond van een watergang wordt niet aangekocht, tenzij er sprake is van verbreding of verlenging van een bestaande primaire watergang, die reeds in eigendom is van het waterschap. Op deze wijze wordt onnodige versnippering van eigendom tegengegaan.

- Eigendom van een de ondergrond van een watergang niet verwerven, tenzij sprake is van een uitzonderingssituatie.

5.3 Uitgangspunten kunstwerken, gebouwen en leidingen

5.3.1 Peilregelende kunstwerken

Ten behoeve van peilregulering van het watersysteem zijn circa 3.000 gemalen, sluizen, stuwen en inlaten aanwezig. Circa een derde hiervan is in beheer en onderhoud bij het waterschap. Om aantreking van objecten met een hoofdfunctie in het watersysteem zoals gemalen, sluizen en een aantal grotere stuwen te voorkomen is het wenselijk om eigendomsrechten of zakelijke rechten te verkrijgen.

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Gemalen: het verkrijgen van de eigendom van de ondergrond. Indien dit niet mogelijk is een recht van opstal vestigen, met als ultimum remedium het opleggen van een gedoogplicht;
- Stuwen en inlaten: de ondergrond van belangrijke inlaten, zoals inlaat Kromme Rijn en uitlaat Oog in Al in eigendom verkrijgen en behouden.
Centrale Automatisering Waterbeheer of CAW-stuwen, een recht van opstal verkrijgen.
Overige stuwen en inlaten, zoeken naar een maatwerkoplossing. Dit kan zijn het vestigen van een recht van opstal of geen actie ondernemen.
In een uiterst geval zal voor stuwen en inlaten een gedoogplicht opgelegd worden.
- Sluizen: het in eigendom verkrijgen en behouden, daar waar het waterschap verantwoordelijk is voor het object.

- Gemalen: het verkrijgen van de eigendom van de ondergrond. Indien dit niet mogelijk is vestiging van een recht van opstal, met als ultimum remedium de gedoogplicht;
- Stuwen en inlaten: maatwerk toepassen afhankelijk van de functie van het object;
- Sluizen: het in eigendom verkrijgen en behouden, daar waar het waterschap verantwoordelijk is voor het object.

5.3.2 Ondergrond gebouwen, loodsen en rioolwaterzuiveringen (RWZI's)

Objecten met een blijvend (ondersteunend) waterstaatkundig belang, zoals kantoren, loodsen, molen en dienstwoningen zijn veelal in eigendom van het waterschap. Vervreemding van dergelijke objecten vindt alleen plaats nadat is vastgesteld dat het object geen waterstaatkundig belang meer vertegenwoordigt en na bestuurlijke goedkeuring.

In geval van RWZI's, is de ondergrond (met uitzondering van RWZI Leidsche Rijn, erfpacht) in eigendom. Verkoop van het eigendom is in beginsel uitgesloten.

- Gronden waarop objecten aanwezig zijn met een blijvende waterstaatkundig of waterzuiveringsbelang in eigendom houden;
- Indien een object zijn waterstaatkundig belang verliest, met de organisatie onderzoeken of vervreemding mogelijk is.

5.3.3 Bruggen, dammen en duikers

De verantwoordelijkheden van het regulier en bijzonder onderhoud van dammen en duikers is beschreven en geregeld in de Keur en Legger. Het uitgangspunt omtrent dammen en duikers is geen privaatrechtelijke overeenkomst te treffen, tenzij maatwerk gewenst is.

Bruggen zijn niet opgenomen in de Keur en Legger. In geval van bruggen is in beginsel sprake van horizontale natrekking, de bruggen en onderdelen van de brug zijn bestandsdelen van een groter geheel (weg of oprit).

Enige mogelijkheid dat het waterschap alsnog verantwoordelijk is of wordt voor het beheer en onderhoud van bruggen is:

- Bruggen welke zijn aangelegd ter ontsluiting van percelen in eigendom van het waterschap;
- Toedeling van beheer en onderhoud van bruggen, middels de wegenlegger van de betreffende gemeente.

Het uitgangspunt is voor bruggen een recht van opstal te vestigen. Reden hiervoor is het belang van dergelijke bruggen en het beheer en onderhoud van bruggen eenduidig belegd te hebben. Daarnaast wordt een recht van opstal gevestigd in geval van een maatwerksituatie.

- Voor dammen en duikers wordt privaatrechtelijk geen actie ondernomen;
- Voor bruggen wordt een recht van opstal gevestigd.

5.3.4 Persleidingen en rioolgemalen

Persleidingen

Het waterschap is in haar beheergebied eigenaar van een deel van de rioolpersleidingen vanaf het punt waarop het afvalwater via het gemeentelijk riool wordt aangeboden.

Indien de ligging van deze leidingen onjuist of niet notarieel vastgelegd wordt in de openbare registers van het Kadaster, is onduidelijk wie eigenaar en daarmee verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de leidingen. Daarnaast is het niet voor iedereen duidelijk waar de leidingen zijn gelegen of dat er überhaupt leidingen liggen. Dit kan leiden tot ongewenste bouwwerken boven een leiding en mogelijke schade.

Door middel van de vestiging van een recht van opstal, is voor iedereen inzichtelijk dat het waterschap eigenaar is van de persleiding. Het uitgangspunt is om een recht van opstal te vestigen, in gevallen waar dit nog niet heeft plaatsgevonden en voor nieuw aan te leggen persleidingen. Als de grondeigenaar geen medewerking wil verlenen, wordt onderzocht of een gedoogplicht op basis van de belemmeringenwet Privaatrecht mogelijk is.

Rioolgemalen

In het beheergebied van het waterschap zijn rioolgemalen aanwezig en enkele daarvan zijn in eigendom van het waterschap. In sommige gevallen is de ondergrond van het gemaal niet in eigendom van het waterschap. Het uitgangspunt is om de ondergrond van de rioolgemalen die in eigendom, beheer en onderhoud zijn bij het waterschap in eigendom te verkrijgen en te behouden. Indien dit niet mogelijk is wordt een recht van opstal gevestigd.

- Een recht van opstal vestigen voor bestaande en nieuwe persleidingen;
- Indien dit niet mogelijk is, een gedoogplicht opleggen
- Ondergrond van rioolgemalen in eigendom verkrijgen en behouden. Indien niet mogelijk een recht van opstal vestigen.

5.4 Overige waterstaatkundige objecten

Bergingsgebieden

Om wateroverlast te voorkomen heeft het waterschap een aantal gebieden ingericht als waterbergingen. Deze waterbergingen worden in geval van dreigende wateroverlast geheel of gedeeltelijk onder water gezet. Uitgangspunt met betrekking tot de ondergrond van de waterberging is het verkrijgen van het eigendom, tenzij anders overeengekomen met de grondeigenaar en duurzame instandhouding voldoende gewaarborgd is. Een voorbeeld waarbij de duurzame instandhouding voldoende gewaarborgd is, betreft de calamiteitenberging Hooze Boezem achter Haastrecht. Deze is in eigendom bij en wordt beheerd door een terreinbeherende organisatie.

Natuurvriendelijke oevers

Het waterschap legt op diverse locaties natuurvriendelijke oevers aan, ter bevordering van met name de waterkwaliteit. De instandhouding van de natuurvriendelijke oevers die aangelegd worden door het waterschap of (mede)gefinancierd worden door het waterschap zijn voldoende beschermd in de Keur en Legger. Daarom wordt privaatrechtelijk geen verdere actie ondernomen.

In uitzonderingsgevallen kan het waterschap alsnog bepalen dat het wenselijk is om een kwalitatieve verplichting met kettingbeding te vestigen. Deze wordt ingeschreven in het Kadaster en is altijd opvraagbaar.

Vispassage

Om de vismigratie te bevorderen heeft het waterschap een aantal vispassages in haar werkgebied geplaatst. Een aantal hiervan is gelegen op eigendom van derden. Indien deze vispassages onjuist of niet notarieel vastgelegd worden in de openbare registers van het Kadaster bestaat het risico op natrekking. Het uitgangspunt is om voor alle vispassages wel een recht van opstal te vestigen, tenzij de ondergrond reeds in eigendom is.

Coupures

In het beheergebied van het waterschap is een aantal coupures aanwezig. In het geval dat coupures gesloten dienen te worden, is sprake van een calamiteuze situatie en heeft het waterschap op basis van de Waterwet het recht om gronden van derden te betreden om de coupures te sluiten. Hierdoor is het niet nodig om de rechten van de coupures notarieel of anderszins contractueel vast te leggen.

- Waterbergingen in eigendom verkrijgen, tenzij duurzame instandhouding voldoende gewaarborgd is.
- Geen actie ondernemen in geval van natuurvriendelijke oevers, tenzij dit vanuit de organisatie gewenst is. De natuurvriendelijke oevers aangelegd of medegefinancierd door het waterschap zijn voldoende beschermd in Keur en Legger.
- Ondergrond van vispassages mogelijk een recht van opstal vestigen.
- Rechten van coupures niet vastleggen.

5.5 Strategische gronden

Voor het waterschap is het mogelijk om vooruitlopend op komende (gebieds)processen of doelrealisatie een strategische grondpositie in of nabij het betreffende projectgebied te verwerven. De strategische grond wordt ingezet als compensatie in natura tijdens gebiedsprocessen. Over het algemeen heeft dit een versnellende werking op het gebiedsproces en op het aantal transacties dat op vrijwillige basis verloopt.

Bijkomend voordeel is dat het waterschap door vrijwillige medewerking van de grondeigenaren en gebruikers in het gebied, minder gebruik hoeft te maken van publiekrechtelijke middelen zoals het opleggen van een gedoogplicht of onteigening.

Verwerving van strategische gronden vindt plaats op vrijwillige basis. Daarbij wordt de prijs gebaseerd op de marktwaarde. In geval van strategische gronden kan geen sprake zijn van volledige schade-loosstelling.

Er wordt bij verwerving van strategische gronden, waar mogelijk, ingezet op structurele samenwerking met overheden.

Voorbeeld: het waterschap heeft in 2010 en 2019 strategische gronden van de Staat en de provincie Utrecht verworven. Deze gronden worden mogelijk (project Sterke Lekdijk) of zijn (kadeverbetering Enkele en Dubbele Wiericke) als ruilgrond ingezet binnen gebiedsprocessen.

Als blijkt dat gronden die voor een bepaald strategisch doel gekocht zijn uiteindelijk voor dat doel niet meer van waarde zijn, zal het waterschap deze gronden weer verkopen. Uitgangspunt daarbij is dat dat gebeurt binnen een jaar nadat blijkt dat de gronden niet meer nodig zijn.

- Verwerving vindt enkel plaats op vrijwillige basis en tegen marktwaarde;
- Inzet op structurele samenwerking met medeoverheden.

5.6 Grondverwerving ten behoeve van energieopwekking nabij eigen assets

“In de visie Duurzaam HDSR 2020: *‘Doe, denk, duurzaam’* stelt het waterschap de uitstoot van broeikasgassen te willen reduceren en grondstoffen uit de grondstofstromen terug te winnen. HDSR wil in 2030 energieneutraal zijn om zo de energietransitie te versnellen, de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en ook haar eigen voetafdruk te verminderen. HDSR zet hierbij in op het gebruik van eigen assets en op de kansen die de regio biedt. De beschikbare ruimte is in bepaalde gevallen beperkt, waardoor grondverwerving gewenst is om de gestelde doelen te kunnen bereiken. De grondverwerving vindt primair plaats in de nabijheid van de betreffende asset.

- Grondverwerving voor duurzaamheid alleen laten plaatsvinden om gestelde doelen te bereiken;
- Grondverwerving voor duurzaamheid primair alleen aanpalend aan de betreffende asset.

6. Uitgangspunten beheer en medegebruik

Eigendom van onroerende zaken brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Zoals beschreven in paragraaf 3.3.4, is een eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de eigendommen. In sommige gevallen wil het waterschap het onderhoud zoveel mogelijk zelf (laten) uitvoeren maar in andere gevallen is het mogelijk om de eigendommen (met beperkingen) in beheer uit te geven aan derden. Dit hoofdstuk gaat in op de mogelijkheden van de tijdelijke ingebruikgeving, huur of pacht van gronden aan derden. Daarnaast worden de beperkingen voor gebruik bij uitgifte van gronden beschreven. Als laatste wordt beschreven hoe omgegaan wordt met oneigenlijk gebruik van gronden in eigendom van het waterschap.

6.1 Ingebruikgeving aan derden

Voordat gronden aan derden in gebruik gegeven worden, wordt te allen tijde afgewogen of het waterschap de grond zelf nodig heeft. Daarnaast wordt afgewogen of eigen beheer de meeste gerede wijze is om tot een gewenst eindbeeld te komen. Indien dat niet het geval is, komt het in gebruik geven aan derden in beeld middels een overeenkomst

6.2 Contractvormen

6.2.1 Huurovereenkomst (7:201 e/v BW)

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 zich verbindt tot een tegenprestatie.

Het waterschap maakt gebruik van diverse huurovereenkomsten, te weten: verhuur van rechten (jacht- en visrecht), (ver)huur van bedrijfsruimte, verhuur van woonruimte en (ver)huur van gronden (ligplaatsen en overige grondhuur).

Jachtrechten

Uitgangspunt met betrekking tot de uitgifte van jachtrechten is dat dit uitsluitend plaatsvindt door verhuur aan Wildbeheereenheden (WBE) en in overeenstemming met de beheerorganisatie. In enkele gevallen is er nog sprake van verhuur aan een natuurlijk persoon. Deze jachtrechten worden na het verstrijken van de resterende huurtermijn onder gebracht bij de WBE.

Visrechten

Het waterschap verhuurt momenteel visrechten, voor zover het waterschap eigenaar is van de visrechten op haar eigendommen⁶. Deze visrechten worden verhuurd aan overkoepelende hengelsportverenigingen en aan enkele beroeps- of hobbymatige vissers.

Bij uitgifte van visrechten wordt aansluiting gezocht bij het geldende visbeleid van het waterschap.

6.2.2 Pachtovereenkomst

Pacht is een bijzondere vorm van huur en wordt uitgegeven voor het landbouwkundige gebruik van gronden. In het geval van huur wordt de zaak niet landbouwkundig gebruikt.

Er zijn diverse pachtvormen beschikbaar en drie daarvan zijn relevant zijn voor het waterschap. De relevante pachtvormen zijn reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en pacht van geringe oppervlakten.

⁶ In sommige gevallen is er sprake van zogenaamde 'heerlijke visrechten'. Hierbij is de ondergrond in eigendom van het waterschap, maar zijn de visrechten in eigendom van derden. Heerlijke visrechten werden vroeger uitgegeven door koningen en keizers aan hun lagere gezagsdragers voor een bepaald gebied, de heerlijkheid. De begrenzing van een heerlijkheid moet uit oude documenten herleid worden. (bron: Visstandbeheercommissie).

Reguliere pacht (art. 7:311e/v BW)

Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- Toetsing en goedkeuring door de Grondkamer⁷ van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland;
- De pacht prijzen zijn aan een maximum gebonden;
- Het continuatierecht is van toepassing (automatische verlenging van de overeenkomst);
- Het melioratierecht is van toepassing (pachter heeft recht op een redelijke vergoeding aan het eind van de overeenkomst voor aangebrachte verbeteringen op het gepachte);
- Het indeplaatsstellingsrecht en het recht op medepacht zijn van toepassing (de mogelijkheid om een bedrijfsopvolger, de overeenkomst te laten overnemen);
- Bij verkoop van de grond geldt het voorkeursrecht (recht op eerste koop) voor de pachter.

Reguliere pacht heeft een waardeverminderend effect op een perceel omdat deze vorm van pacht veelal een lange looptijd heeft, en de pachter bepaalde rechten heeft. Bij verkoop heeft een eventuele koper niet zomaar de vrije beschikking over het perceel.

Uitgifte van gronden op basis van reguliere pacht worden door het waterschap niet meer gesloten. Door afspraken uit het verleden zijn er echter wel enkele reguliere pachtovereenkomsten binnen het waterschap aanwezig.

Geliberaliseerde pacht (art. 7:396 t/m 7:398 BW)

Bij geliberaliseerde pacht hebben de partijen de mogelijkheid om in overleg de looptijd van de overeenkomst vast te stellen. Er zijn twee overeenkomsten te onderscheiden, namelijk:

- De geliberaliseerde pachtovereenkomst zes jaar of korter;
- De geliberaliseerde pachtovereenkomst langer dan zes jaar.

Bij een looptijd langer dan zes jaar moet een prijsstoets plaatsvinden door de Grondkamer. Deze voorwaarde geldt niet bij een pachttermijn korter dan zes jaar. Na het verstrijken van de looptijd van de pachtovereenkomst komt het perceel weer beschikbaar. Afhankelijk van de doelen van het waterschap wordt een afweging gemaakt om het perceel opnieuw in pacht uit te geven.

Voordeel voor het waterschap van geliberaliseerde pacht is dat de rechten voor de pachter beperkt zijn omdat in tegenstelling tot reguliere pacht er geen sprake is van voorkeursrecht, de mogelijkheid van indeplaatsstelling of medepacht. Tevens is de duur van de overeenkomst beperkt en eindigt in ieder geval het gebruik door het verstrijken van de overeengekomen termijn.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet getoetst worden door de Grondkamer, tenzij het pachtoppervlakte kleiner is dan een hectare. Indien een geliberaliseerde pachtovereenkomst niet wordt aangeboden bij de grondkamer kan er van rechtswege sprake zijn van een reguliere pachtovereenkomst.

Verpachting van geringe oppervlakte

Verpachting van geringe oppervlakte is van toepassing op een overeenkomst voor landbouwkundig gebruik waarbij de oppervlakte één hectare of minder is. Deze overeenkomst hoeft niet ter goedkeuring of geregistreerd te worden bij de Grondkamer. Er geldt geen prijsstoets en er is geen sprake van continuatierecht, indeplaatsstellingsrecht en voorkeursrecht.

6.2.3 Bruikleenovereenkomst (7A:1777 BW)

Bruikleen is een overeenkomst, waarbij een partij aan een andere partij een zaak in gebruik geeft, zonder dat er sprake is van een tegenprestatie. De wet geeft weinig beperkingen aan de vorm van een bruikleenovereenkomst. Indien er gebruik gemaakt wordt van een bruikleenovereenkomst is het belangrijk dat er geen enkele tegenprestatie wordt verlangd. Mocht dit wel het geval zijn, dan bestaat het risico⁸ dat de overeenkomst wordt omgezet naar een pacht- of huurovereenkomst met de daaraan verbonden rechten.

⁷ De grondkamer is een landelijke organisatie verdeeld in vijf deelgebieden, zij verzorgen de uitvoering van de titel 7:5 BW, zijnde pacht. Reguliere pachtovereenkomsten en geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een oppervlakte groter dan 1 hectare moeten ter goedkeuring aangeboden worden bij de Grondkamer. Aan de toetsing van de pachtovereenkomst zijn kosten verbonden. Deze kosten worden bij de verpachter (het waterschap) in rekening gebracht. Het waterschap berekent deze kosten door aan de pachter.

⁸ Hiervoor moet de gebruiker een civielrechtelijke procedure voorleggen aan de rechter.

6.2.4 Zakelijke rechten

In sommige gevallen zijn percelen op langere termijn niet benodigd, maar vertegenwoordigen deze wel een waterstaatskundige waarde.

Medegebruik van deze percelen kunnen bezwaard worden met zakelijk rechten.

Deze zakelijke rechten kunnen zijn:

- Recht van opstal;
- Erfpacht;
- Erfdienstbaarheden.

Zakelijk recht

Zakelijk recht betekent dat de ingebruikgeving niet aan de persoon is verbonden (zoals het geval is bij persoonlijke rechten als huur), maar aan de zaak (zoals een leiding of brug). Dit betekent dat de rechten in beginsel overdraagbaar zijn en daardoor ook een waarde kunnen vertegenwoordigen.

Een recht van opstal wordt gevestigd om een juridische scheiding aan te brengen in de eigendom van een opstal en eigendom van de ondergrond. Een recht van opstal wordt veelvuldig gebruikt. Bijvoorbeeld een stuw van het waterschap op eigendom van derden.

Erfpacht

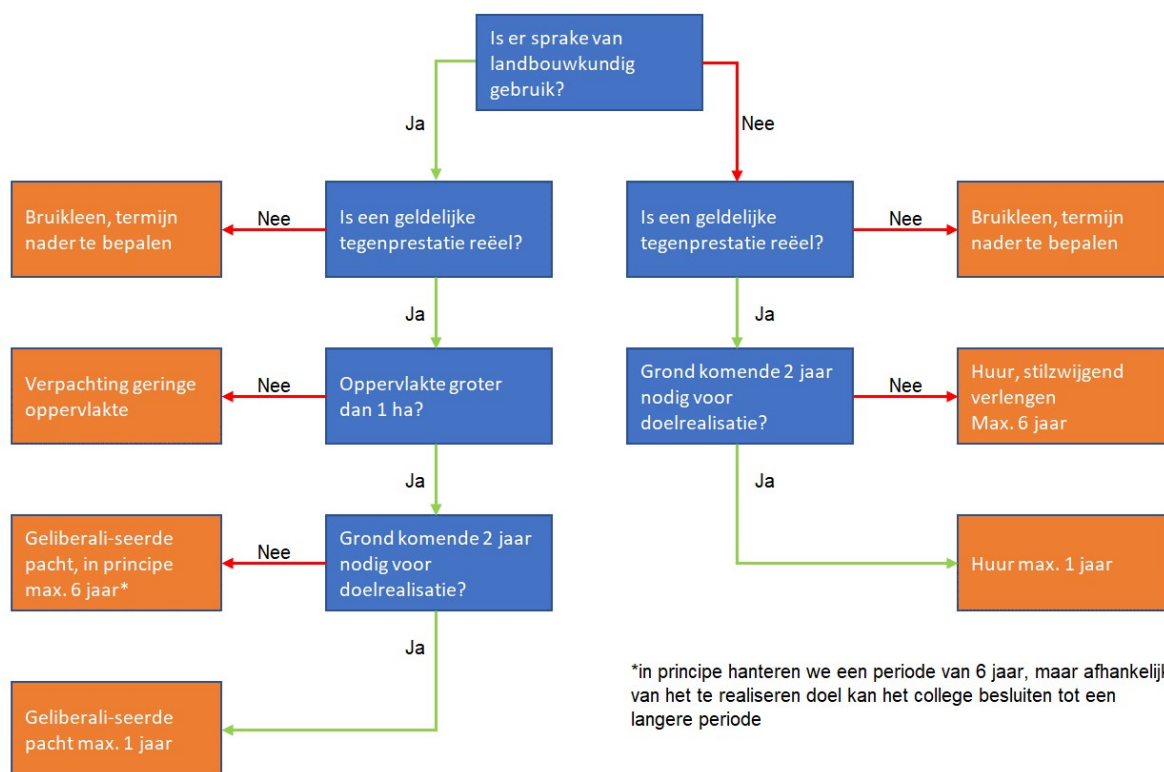
Bij een erfpachtrecht wordt de grond en alles wat daarop staat in gebruik gegeven, terwijl de eigendom daarvan bij de bloot eigenaar blijft. Een voorbeeld hiervan is een woning op de Lekdijk bij Amerongen en het restaurant op de walmuur in Wijk bij Duurstede.

Kenmerkend voor zowel het recht van opstal als het recht van erfpacht is dat er in het Burgerlijk Wetboek relatief weinig bepalingen zijn opgenomen omtrent de wijze waarop er voorwaarden verbonden kunnen worden aan deze rechten. Dit betekent enerzijds dat er veel contractvrijheid is maar anderzijds dat de specifieke voorwaarden zeer bepalend zijn bij het beoordelen van een dergelijke overeenkomst.

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid is een vorm van een zakelijk recht. Een last, waarmee een onroerende zaak - het *dienend of lijdend erf* - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het *heersend erf* - is bezwaard. Een erfdienstbaarheid kan ontstaan door vestiging, door verjaring of kan door de wet worden opgelegd. De last die een erfdienstbaarheid op het dienende erf legt bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te dulden of niet te doen. In de akte van vestiging van een erfdienstbaarheid kan aan de eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar van het dienende erf op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen. Het waterschap streeft ernaar om een eenmalig afkoopregeling te treffen voor de retributie. Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is recht van overpad.

6.2.5 Beslisboom contractvorm



Gronden aangekocht onder project Sterke Lekdijk, welke worden uitgeven aan de voormalig eigenaren vallen onder bruikleen.

6.2.6 Beperkende voorwaarden bij verpachting en verhuur

In bepaalde gevallen is het wenselijk of zelfs noodzakelijk om beperkende voorwaarden te stellen aan de pacht- en huurovereenkomsten.

Dit is van toepassing op grofweg de volgende twee overeenkomststypen:

- Verpachting van strategische gronden;
- Verpachting, verhuur of bruikleen van waterstaatswerken en overige gronden.

Verpachting van strategische ruilgronden

In geval van verpachting van strategische ruilgronden, wordt het aantal beperkende voorwaarden tot een minimum beperkt. Dit om een goede agrarische kwaliteit van het perceel te blijven waarborgen.

Verpachting, verhuur of bruikleen van waterstaatswerken en overige gronden

Bij overeenkomsten worden door het waterschap aanvullende eisen gesteld. Dit eisenpakket wordt door het waterschap, afhankelijk van het object bepaald. Hierbij kan gedacht worden aan enkele beweiding met schapen, bestrijden van ongewenste vegetatie in geval van percelen die onderdeel uitmaken van de kering en het actief opleggen van groenblauwe diensten (mits er een vergoeding tegenover staat).

Daarnaast wordt bij alle nieuwe overeenkomsten een verbod opgelegd op het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen, uitgezonderd pleksgewijze bestrijding van probleemkruiden (distels, jacobskruiskruid en ridderzuring) als uiterst redmiddel waarbij blijvend wordt gezocht naar alternatieven.

Van bovenstaand verbod zijn uitgezonderd de gronden aangekocht onder het project Sterke Lekdijk. Hieraan ten grondslag ligt de uitspraak van het Algemeen Bestuur van 13 mei 2020: 'Aan de uitgifte van gronden welke worden of zijn aangekocht vanuit het Project Sterke Lekdijk worden geen aanvullende eisen gesteld anders dan die genoemd zijn in de Keur en Legger'.

Om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit wordt aan de pachters, huurders en gebruikers langs de Lekdijk verzocht om geen gebruik te maken van chemische gewasbeschermingsmiddelen. In geval van bestaande overeenkomsten gaat het waterschap het gesprek aan met de pachters en huurders om geen gebruik te maken van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Dit is niet afdwingbaar, hierbij is het waterschap dus afhankelijk van de medewerking van de pachters, huurders en gebruikers.

Bij het opleggen van beperkingen in de overeenkomsten, wordt rekening gehouden met de prijsstelling van de overeenkomst. Hierbij geldt hoe strikter de voorwaarden, hoe lager de prijs.

6.3 Onrechtmatig gebruik van waterschapeigendommen

Het kan voorkomen dat onrechtmatig gebruik wordt gemaakt van eigendom van het waterschap. Ongevraagd worden strookjes grond bij particuliere tuinen getrokken, boten afgemeerd in wateren en gebruikt men bijvoorbeeld zonder toestemming grond als pad of weg. In dergelijke gevallen kan na een aantal jaren sprake zijn van verjaring of natrekking.

Tegen onrechtmatig grondgebruik wordt opgetreden om verlies van eigendommen door verjaring te voorkomen. Mondelinge regelingen worden omgezet in schriftelijke regelingen.

Op hoofdlijnen zijn er privaatrechtelijk drie mogelijkheden beschikbaar namelijk verhuur (of verpachting), verkoop of ontruiming. In geval van ontruiming moet de wederpartij het perceel terugleveren aan het waterschap.

Het waterschap heeft ook publiekrechtelijk te handhaven. Dit prevaleert boven privaatrechtelijk handelen.

7. Werkstroken en werkterreinen

Voor (groot) onderhoud aan of realisatie van waterstaatswerken heeft het waterschap in bepaalde gevallen gronden van derden nodig. Hierbij kan gedacht worden aan werkstroken en/of werkterreinen.

Werkstroken en werkterreinen die benodigd zijn voor realisatie en groot onderhoud dienen vrijwel altijd⁹ middels een tijdelijke privaatrechtelijke gebruikstitel geregeld te worden. Hierbij kan gedacht worden aan een realisatie- of huurovereenkomst. De hoogte van eventuele vergoedingen wordt berekend middels de LTO-Gasunie normen.

Indien het waterschap geen minnelijke overeenstemming bereikt met de wederpartij, geldt in deze zaak een gedoogplicht als ultimum remedium.

Daarnaast komt het voor dat een waterstaatswerk op eigendom van derden onderhouden wordt of gerealiseerd wordt, waarbij het waterschap niet een direct uitgangspunt heeft om het eigendom van de ondergrond te verkrijgen. Hierbij dienen privaatrechtelijke afspraken gemaakt te worden. Dit dient tevens in de vorm van een gebruiks- of realisatieovereenkomst vastgelegd te worden. Indien er geen minnelijke overeenstemming bereikt wordt, heeft het waterschap de gedoogplicht als ultimum remedium.

⁹ In bepaalde gevallen biedt de Waterwet voldoende zekerheid.

8. Verkoop gronden

In sommige gevallen verliezen gronden het waterstaatkundig belang of worden niet strategisch ingezet binnen de gebiedsprocessen. Deze gronden komen aanmerking om vervreemd te worden. Dit hoofdstuk gaat in op de vervreemding van gronden.

8.1 Gronden met waterstaatkundige waarde

Gronden met een waterstaatkundige waarde worden in beginsel niet verkocht. Deze gronden heeft het waterschap nodig voor de uitoefening van haar taken. Van bovenstaand uitgangspunt kan alleen gemotiveerd worden afgeweken en daarbij is bestuurlijke goedkeuring benodigd.

8.2 Overtollige gronden

Naast gronden met een waterstaatkundige waarde heeft het waterschap ook overige gronden in eigendom. Hierbij kan gedacht worden aan (voormalig) strategische gronden, overhoeken en gronden die geen waterstaatkundige waarde meer vertegenwoordigen en niet ingezet kunnen worden voor doelrealisatie of beheer.

Deze gronden komen in aanmerking om verkocht te worden, mits de taakstelling van het waterschap niet wordt belemmerd en deze gronden niet nu of in de toekomst ingezet kunnen worden ten behoeve van doelrealisatie.

8.3 Methodiek

Allereerst wordt intern vastgesteld of gronden overtollig zijn en verkocht kunnen worden. In geval van (voormalig) strategische gronden is eveneens goedkeuring van het bestuur benodigd om verkoop te starten.

Het waterschap streeft ernaar om haar werkzaamheden op een transparante wijze uit te oefenen¹⁰. Daarom is het algemene uitgangspunt dat verkoop via een openbare verkoopprocedure wordt uitgevoerd, tenzij hier om moverende redenen van afgeweken wordt. Door het hanteren van deze procedure zijn de kansen voor iedereen gelijk. Verkoop van onroerende zaken vindt in beginsel plaats onder kosten koper.

8.4 Waardering

In geval van een verkooptransactie moet de marktwaarde van een onroerend goed bepaald worden. Deze waardering kan -intern- plaatsvinden of wordt door een onafhankelijk taxateur uitgevoerd.

¹⁰ Coalitieakkoord: Verder bouwen aan toekomstbestendig waterbeheer

9. Prijsbeleid bij verwerving en zakelijke rechten

Het waterschap is actief op de grondmarkt, waarbij gronden worden aangekocht en zakelijke rechten worden gevestigd.

Uitgangspunt is dat het waterschap bij aankoop handelt op basis van de marktwaarde ter voorkoming van Staatssteun. Uitzondering hierop is verwerving ter voorkoming van onteigening waarbij wordt gehandeld op basis van een volledige schadeloosstelling, volgens de Onteigeningswet.

De marktwaarde of volledige schadeloosstelling wordt intern of extern bepaald en de keuze daartoe is afhankelijk van zaak specifieke eigenschappen.

9.1 Marktwaarde

De marktwaarde wordt mede bepaald door vergelijking op basis van representatieve transacties in de omgeving van een object. Bij de waardering van incurante objecten wordt per geval maatwerk geleverd. Hierbij blijven uitschieters buiten beschouwing.

Daarnaast wordt bij een aanbod tot verwerving rekening gehouden met prijsbepalende factoren.

9.2 Volledige schadeloosstelling

De berekening van een schadeloosstelling is een vergoedingssystematiek die voorkomt uit de Onteigeningswet (art. 40 e.v. OW). De schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De schade kan bestaan uit vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Bij een gedeeltelijke ontneming kan ook waardevermindering van het overblijvende optreden.

Vermogensschade

De vermogensschade is de schade die de wordt geleden doordat een belanghebbende (een gedeelte) van zijn eigendom verliest. De schade is dan de werkelijke waarde van hetgeen hij afstaat (marktwaarde), vermeerderd met de eventuele waardevermindering van het overblijvende.

Inkomensschade

De inkomensschade is schade die wordt geleden vanwege het feit dat gedurende een bepaalde periode geen of minder inkomen kan worden behaald dan in het geval de ingreep niet zou hebben plaatsgevonden. Inkomensschade kan ook optreden als gevolg van de keuze 'liquidatie'¹¹ bij onteigening er in het geheel geen inkomen meer wordt behaald; ergo een beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. In geval van 'reconstructie'¹² treedt in plaats van inkomensschade, financieringsschade op. Dit zijn onder meer de meerkosten die gemaakt moeten worden om vervangend vastgoed te verwerven.

Bijkomende schade

Bijkomende schade is alle overige optredende schade die wordt geleden ten gevolge van het ontnemen van vastgoed aan een particulier of bedrijf. Hieronder vallen alle schade voor zover deze niet in de vermogensschade of in de inkomens- of financieringsschade kunnen worden meegenomen.

Uitgangspunt van volledige schadeloosstelling is dat de eigenaar na ontneming in gelijke vermogens- en inkomenspositie verkeert.

Om over te gaan tot het vergoeden van volledige schadeloosstelling is een besluit op basis van een projectplan Waterwet noodzakelijk. Daarnaast kan sprake zijn van het vergoeden van een schadeloosstelling bij gebruikmaking van de gedoogplicht op grond van de Waterwet en de Belemmeringenwet Privaatrecht.

9.3 Vergoeding bij vestiging van zakelijke rechten

Bij het vestigen van een zakelijk recht wordt een overeenkomst gesloten met een wederpartij. Onderdeel van deze overeenkomst is dat een vergoeding wordt voldaan voor het vestigen van dit recht. Uitgangspunt is dat de vergoeding een eenmalige afkoop betreft van de schade die de grondeigenaar lijdt als gevolg van de vestiging van het zakelijke recht.

Voor de vaststelling van de hoogte van de vergoeding, wordt gebruikt gemaakt van de laatst bekende LTO-Gasunienormen of wordt een schadetaxatie uitgevoerd.

¹¹ Liquidatie, hierbij vindt geen herinvestering in grond plaats.

¹² Reconstructie, uitgaande van aankoop van of aanbieden van vervangende grond.

10. Schadevergoeding

Door de uitvoering kan schade ontstaan als gevolg van planologie, grondverwerving en uitvoering van werkzaamheden. Er zijn diverse categorieën schadevergoedingen¹³.

Voor elke schade en/of de vaststelling ervan geldt dat in principe zoveel mogelijk vooraf in een overeenkomst met de belanghebbende moet worden geregeld. Hiervoor staan aan het waterschap diverse, reeds gereguleerde instrumenten en modellen ter beschikking. Daar waar mogelijk wordt aangehaakt bij wettelijke mogelijkheden. Uitgangspunt is dat schaden op een juiste, rechtmatige wijze worden bepaald en gewaardeerd en dat optredende schade slechts eenmaal wordt vergoed. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de schaden die kunnen optreden, die relevant zijn voor het waterschap.

10.1 Nadeelcompensatie

Het waterschap veroorzaakt soms schade, die ontstaat door de gevolgen van rechtmatige besluiten. Deze handeling (of besluit) kan voor belanghebbende nadelige gevolgen hebben. Denk bijvoorbeeld aan het (tijdelijk) verhogen of verlagen van het streefpeil. Voor die gevallen waarin schade wordt veroorzaakt door een rechtmatig besluit of rechtmatig handelen van het waterschap, is de regeling nadeelcompensatie vastgesteld. Indien er sprake is van een geringe schade qua aard en omvang is er sprake van normaal maatschappelijk risico (of bedrijfsrisico). Deze schade komt voor rekening van de benadeelde.

Het waterschap heeft een door het algemeen bestuur vastgestelde nadeelcompensatieregeling Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden¹⁴. In deze regeling is onder meer beschreven aan welke vereisten een aanvraag om nadeelcompensatie moet voldoen en hoe deze aanvraag door het dagelijks bestuur en door de in te schakelen Adviescommissie Nadeelcompensatie procedureel moet worden behandeld.

10.2 Afwaardering

Er komen situaties voor binnen het beheergebied van het waterschap waarbij geen grond wordt aangekocht. Hier is sprake van indien aankoop niet noodzakelijk is, omdat bescherming van het gerealiseerde werk is geborgd in de publiekrechtelijke instrumenten. Hierbij kan worden gedacht aan nieuw te graven watergangen op eigendom van derden. Deze gronden zijn gelegen binnen een plan of project van het waterschap en na inrichting niet meer bruikbaar voor voorgezet gebruik waardoor de grond minder bruikbaar wordt. Dit kan leiden tot schade welke redelijkerwijs niet of niet volledig ten laste van de eigenaar dient te blijven. Deze schade moet vooraf, op basis van een vrijwillig te sluiten overeenkomst, worden afgewikkeld. Dit is een alternatief voor eigendomsverkrijging bij grondverwerving. In die gevallen waar schade leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak (of de daarmee in economische of juridische zin verbonden zaken) waar de ingreep betrekking op heeft, wordt de schade in beginsel op basis van een objectieve taxatie vastgesteld.

¹³ Zie ook de Nadeelcompensatieregeling Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

¹⁴ Vastgesteld door het Algemeen bestuur op 23-04-2011

Bijlagen

Bijlage A: Voorwaarden ingebruikgeving gronden

Gronden worden altijd onder de volgende voorwaarden in gebruik gegeven:

- Via een schriftelijke overeenkomst;
- Tegen marktconforme prijzen;
- Conform geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet Markt en Overheid;
- Indien grond via pacht in gebruik wordt gegeven, wordt alleen gebruik gemaakt van geliberaliseerde pachtovereenkomst of verpachting van geringe oppervlakten (< 1Ha). De looptijd van de pachtovereenkomst is maximaal zes jaren en is afhankelijk van het moment dat het waterschap vrije beschikking wil hebben over de gronden;
- Bruikleen en huur vindt in de regel plaats op basis van een looptijd van één jaar, met een optie tot het stilzwijgend verlengen van jaar tot jaar met een maximum van zes jaren. Wederom afhankelijk van het moment dat het waterschap de vrije beschikking moet hebben over het perceel;
- Bij het einde van de contracttermijn, maakt het waterschap een heroverweging om de gronden opnieuw in gebruik, pacht of huur te geven. In de volgende gevallen wordt de grond in ieder geval niet (opnieuw) in gebruik uitgegeven:
 - Het waterschap heeft de gronden in eigen beheer of voor doelrealisatie nodig;
 - Het waterschap de gronden niet meer nodig heeft voor doelrealisatie en de gronden vervreemd kunnen worden;
 - Aan eenzelfde gebruiker als deze zich niet goed gebruiker gedragen heeft;
 - De gebruiker niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden.
- De vergoeding voor nieuwe overeenkomsten (met uitzondering van bruikleen) moet minimaal kostendekkend zijn. Er wordt een minimumbedrag gehanteerd van €50,- per jaar (exclusief eventuele BTW).