



hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Deelnota Grondtransacties en - uitgiften

*Aan- en verkoop, verhuur en zakelijke
rechten*

Auteur
Cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Registratienummer
15.68972

Datum
14 december 2017

Versie
D1.00

Status
Definitief

Afdeling
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Deelnota Grondtransacties en -uitgiften
Aan- en verkoop, verhuur en zakelijke rechten





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Grondtransacties en -uitgiften	4
3	Verjaring	9
4	Grondtransacties ten behoeve van programma's	10
5	Onteigeningsprocedure	12
6	Opleggen gedoogplicht Waterwet	13
7	Bijlagen	13



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het hoogheemraadschap handelt als bezitter van veel eigendommen jaarlijks een groot aantal grondtransacties af. In het Grondbeleid 2017-2022 en de deelnota's wordt beschreven hoe en tegen welke voorwaarden grondtransacties worden uitgevoerd. Een deelnota voor aan- en verkopen en verhuren van onbebouwde onroerende zaken ontbrak tot op dit moment nog. De werkwijze daarvoor wordt in de praktijk gebaseerd op verschillende documenten die in de loop van de tijd zijn samengesteld. Met de deelnota 'Grondtransacties en -uitgiften' worden deze documenten en praktijkervaringen geëvalueerd, gebundeld en als uitgangspunten geformuleerd.

1.2 Doel

In deze deelnota zijn de uitgangspunten en voorwaarden samengesteld die worden gehanteerd bij het aan- en verkopen en het verhuren van en het vestigen van zakelijke rechten op onbebouwde onroerende zaken. Het doel van de deelnota is houvast te bieden bij dergelijke privaatrechtelijke handelingen.

1.3 Marktconforme prijzen

Het Grondbeleid 2017-2022 beschrijft dat elke vorm van uitgifte van gronden geschiedt tegen een marktconforme vergoeding. Uitzondering hierop zijn dammen, bruggen, steigers en kluften (uitritten op de waterkering). Hiervoor wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd.

Het aanbrengen en onderhouden van dammen, bruggen, steigers en kluften wordt geregeld via de watervergunning. Wanneer dergelijke objecten op eigendom van het hoogheemraadschap worden aangebracht wordt hier in beginsel geen vergoeding voor gevraagd. Het gebruik wordt door middel van een brief bij de watervergunning gedoogd. Dammen, bruggen, steigers en kluften die in afwijking op de beleidsregels daarvoor worden toegestaan worden verhuurd op basis van de eenheidstarieven (zie paragraaf 2.2.1). Dit geldt eveneens wanneer het gebruik van commerciële aard is, ook als de objecten binnen de beleidsregels passen.

2 Grondtransacties en -uitgiften

Grondtransacties- en uitgiften zijn privaatrechtelijke handelingen. Het hoogheemraadschap wordt in deze zaken gezien als grondeigenaar en niet per definitie als publiekrechtelijk orgaan. Bij deze transacties is het hoogheemraadschap wel verplicht de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen.

2.1 Aankoop

In het Grondbeleid 2017-2022 is beschreven in welke situaties het hoogheemraadschap gronden in eigendom wil verwerven. De opdracht tot het verwerven van gronden wordt door de beherende afdeling of vanuit de programma's verstrekt.



2.1.1 Prijzen

Het verwerven van gronden vindt plaats tegen de laagst mogelijke koopsom en kosten. Er wordt uitgegaan van de waarde in het vrije economische verkeer. Dit is de prijs die een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper na een zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen bij een veronderstelde verkoop. Het hoogheemraadschap verstrekt op zijn kosten opdracht aan een erkend taxateur tot het taxeren van het object. Bij deze taxatie wordt rekening gehouden met de bestemming van het perceel op dat moment en de mogelijkheden daarvan. De taxatiewaarde vormt in principe de maximale koopsom.

2.1.2 Bodemgesteldheid

Bij grondaankopen is de bodemgesteldheid een aandachtspunt. De kosten van de projecten op de aangekochte gronden kunnen oplopen wanneer blijkt dat de grond is verontreinigd en daarover bij het tot stand komen de overeenkomst geen afspraken zijn gemaakt. Om het risico dat het hoogheemraadschap opdraait voor (voorzienbare) saneringskosten te beperken, worden de volgende uitgangspunten aangehouden.

De verkopende grondeigenaar wordt tijdens de onderhandelingen gevraagd naar de bodemgesteldheid van het perceel. De verkopende grondeigenaar vult een vragenlijst met betrekking tot de toestand van de bodem in. De ingevulde vragenlijst maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Wanneer uit deze ingevulde vragenlijst blijkt dat het perceel mogelijk is verontreinigd, wordt door en op kosten van het hoogheemraadschap een verkennend bodemonderzoek ingesteld. Indien de aanwezige verontreiniging tot extra maatregelen en kosten leidt en eventueel tot een saneringsverplichting, worden de onderhandelingen over dit punt opnieuw gestart of wordt afgezien van de aankoop op deze locatie.

Bij grondaankopen ten behoeve van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (zie ook paragraaf 4.1) stelt het Rijk (Landelijk HWBP) eisen aan de bodemgesteldheid van de aan te kopen grond en het onderzoek daarnaar. Dit in verband met de subsidieverstreking. Een ingevulde vragenlijst van de verkopende grondeigenaar is voldoende om het risico op extra kosten door aanwezige verontreiniging, in te perken. Het standaard uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek bij elke aankoop zou financieel (en subsidiabel) niet aanvaardbaar zijn.

2.1.3 Onderzoek akten en erfdiensbaarheden

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

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

2.2 Verkoop

Eigendommen die geen (strategisch) belang hebben voor de taakuitvoering van het hoogheemraadschap kunnen worden verkocht. Verzoeken tot verkoop worden beoordeeld door de betrokken taakafdelingen binnen de programma's en het cluster Inkoop, Juridische Zaken &



Grondzaken. Bij verkoop van onroerende zaken is het hoogheemraadschap in principe vrij te verkopen aan de meest gegadigde bidder. De omgeving is een belangrijke factor en wordt meegenomen in de beoordeling van het verzoek (buren, aangrenzende grondeigenaren).

Onroerende zaken met een strategische ligging worden bij verkoop in eerste instantie aangeboden aan een overheidsinstantie (zoals gemeente en provincie). Wanneer een onroerende zaak aan derden in gebruik is gegeven worden zij in principe als eerste in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak te kopen. Onroerende zaken zijnde gras- en/of akkerbouwland en groter dan 1 hectare worden, waarvan de zittende gebruiker of een overheidsinstantie geen interesse heeft tot aankoop, worden via een makelaar te koop aangeboden en bekend gemaakt via de gebruikelijke media, zodat eenieder in de gelegenheid wordt gesteld deze gronden te verwerven tegen de hoogste prijs¹.

2.2.1 Prijzen

Het hoogheemraadschap hanteert bij verkoop van eigendommen een marktconform beleid met eenheidstarieven. Deze eenheidstarieven zijn bepaald door drie onafhankelijke taxateurs. Per gebruiksfunctie is een waarde per m² vastgesteld waarbij de gemeenten² zijn ingedeeld in vier tariefcategorieën. Met de tariefcategorieën is beoogd het waardeverschil tussen landelijk en stedelijk gebied te onderscheiden. Deze eenheidstarieven worden aangehouden bij verkoop van eigendommen. Op deze manier wordt de verkoopprocedure versoepeld, transparanter en kostenefficiënter. In vergelijkbare situaties wordt de koopsom voor iedere partij op basis van een gelijke m²-prijs berekend. De eenheidstarieven worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het CPI-cijfer, reeks alle huishoudens. In bijlage 1 zijn de eenheidstarieven per functie uitgewerkt. Elke vijf jaar kan het hoogheemraadschap de eenheidsprijzen herzien door middel van een vergelijkbare taxatie zoals hierboven beschreven.

Niet in alle situaties zijn de eenheidstarieven toepasbaar. Daarom blijft de mogelijkheid aanwezig om een afzonderlijke taxatie uit te laten voeren, dit naar oordeel van het cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken. Percelen die door het hoogheemraadschap in erfpacht zijn uitgegeven, zijn uitgezonderd van de eenheidsprijzen. Deze percelen worden altijd, conform de deelnota 'Voortdurende recht van erfpacht 2005' getaxeerd (marktconform). Percelen die bestemd zijn voor duurzame ontwikkeling of in de voorzienbare toekomst voor duurzame ontwikkeling worden ingezet, worden eveneens afzonderlijk getaxeerd.

Aangeboden koopsommen zijn exclusief overdrachtskosten en BTW (bij bouwterreinen). Alle overdrachtskosten komen voor rekening van de koper. Bij deze overdrachtskosten zijn ook inbegrepen de kosten voor (bevoegdheids)onderzoek van het hoogheemraadschap en het opstellen van de volmacht voor het hoogheemraadschap.

Wanneer na de grensaanwijzing en inmeting door het Kadaster het verkochte een grotere dan wel een kleinere oppervlakte (onder- of overmaat) behelst, vindt verrekening daarvan plaats wanneer het verschil ten opzichte van het verkocht 10% of meer bedraagt en het te verrekenen bedrag 250 euro overstijgt.

¹ Als de waarde van de over te dragen grond meer dan € 125.000 bedraagt, wordt de verkoop op grond van de huidige mandaatregeling ter goedkeuring voorgelegd aan het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden.

² Vanwege de grootte van de gemeenten kunnen afzonderlijke dorpen binnen één gemeente in verschillende tariefcategorieën zijn ingedeeld.



2.2.2 Bodemgesteldheid

Ook bij verkoop van gronden is de bodemgesteldheid een aandachtspunt. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek bij elke transactie is financieel niet haalbaar en kan niet van het hoogheemraadschap – als private en als overheidspartij- worden verlangd. Wanneer het hoogheemraadschap (enige) verontreiniging van de bodem vermoedt, moet hiervan melding worden gemaakt bij de kopende partij. In de koopovereenkomst wordt de historie van de betreffende grond waaruit eventuele verontreiniging blijkt, beschreven en zal de koper dit risico (actief) aanvaarden. Het staat de kopende partij vrij om op eigen kosten een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Bij vermoedens van sterke verontreiniging – bijvoorbeeld bij de ondergrond van een gemaal of een zoutloods – ligt het initiatief voor een verkennend bodemonderzoek bij het hoogheemraadschap (kosten voor het hoogheemraadschap).

2.2.3 Onderzoek akten en erfdiensbaarheden

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

2.3 Verhuur

Gronden die het hoogheemraadschap in eigendom wil behouden, maar niet direct nodig zijn voor de taakuitoefening en niet onder de pachtregeling of onder het erfpachtbeleid vallen, kunnen voor een bepaalde tijd worden verhuurd.

2.3.1 Periode

Huurovereenkomsten worden in beginsel aangegaan voor een periode van vijf jaar. In voorkomende gevallen kan van de gestelde periode worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer vaststaat dat de betrokken grond op kortere termijn nodig is voor de uitvoering van de taken van het hoogheemraadschap.

2.3.2 Prijzen

De huursom voor onbebouwde onroerende zaken wordt gebaseerd op de eenheidstarieven voor verkoop van objecten. De jaarlijkse huursom wordt berekend door de toepasselijke eenheidstarief te vermenigvuldigen met een door de taxateurs vastgestelde rendementsperscentage met een minimum huursom van € 55 per jaar. Het rendementsperscentage is mede afhankelijk van het onbelemmerde gebruik door de huurder. Verder is een huurovereenkomst is een persoonlijk recht. Een dergelijke overeenkomst heeft voor de grondeigenaar meer risico bij bijvoorbeeld faillissement van de huurder. De taxateurs stellen daarom twee rentepercentages vast:

1. wanneer er sprake is van aanvullende beperkende voorwaarden dan gangbaar;
2. wanneer er sprake van extra beperkende voorwaarden, zoals bijvoorbeeld het te allen tijde kunnen opzeggen van de huurovereenkomst door verhuurder.

Gronden waarop voor woondoeleinden geschikte opstallen staan, worden afzonderlijk getaxeerd. Het verhuren van dergelijke objecten ligt niet voor de hand, mede gelet op financiering van het woonobject. Uitzondering hierop is het water onder en de grond bij van oudsher bestaande woonboten.



Ook bij het verhuren van objecten zijn de eenheidstarieven niet in alle situaties toepasbaar. Daarom blijft de mogelijkheid aanwezig om een afzonderlijke taxatie uit te laten voeren, dit naar oordeel van het cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken. Objecten die (zullen) worden gebruikt voor duurzame ontwikkeling, vallen niet onder de eenheidsprijzen. Daarvoor wordt de huursom afzonderlijk getaxeerd.

Overgangstermijn huursom

In aanvulling op het bepalen van de huursom kan afhankelijk van de situatie door team Grondzaken worden besloten een overgangstermijn toe te passen. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van langdurig gebruik tegen geen of een lage vergoeding en waarvan de vergoeding wordt herzien op basis van de eenheidsprijzen of een taxatie. Voor de periode van de overgangstermijn sluit men aan bij de overgangsregeling bij herziening van rechten van erfpacht. De overgangstermijn wordt toegepast in de volgende gevallen. De regeling kan uitsluitend gelden voor de zittende gebruiker op het moment van het inwerkingtreden van het Grondbeleid 2017-2022.

Verhuur van vis- en jachtrechten

Onder verwijzing naar de deelnota's Visrechten en Jachtrechten worden eigendommen van het hoogheemraadschap wanneer mogelijk verhuurd aan Hengelsportverenigingen en Beroepsvissers en Wildbeheereenheden. Voor de bepaling van de jaarlijkse huursommen hiervoor wordt uitgegaan van vaste prijzen zoals opgenomen in bijlage II. Deze huursommen kunnen jaarlijks worden geïndexeerd.

2.3.3 Bodemgesteldheid

Bij verhuur van gronden blijft het hoogheemraadschap eigenaar van de gronden. Afhankelijk van de aard van het gebruik door de huurder kan een bodemonderzoek worden uitgevoerd dat dient als nulmeting. Bij het einde van de duur van de huurovereenkomst wordt opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd dat wordt vergeleken met de nulmeting. Op deze manier kan worden vastgesteld of tijdens de huurperiode verontreiniging heeft plaatsgevonden waarvoor de huurder verantwoordelijk is (clausuleren in de huurovereenkomst). De kosten van beide onderzoeken komen voor rekening van het hoogheemraadschap en de huurder gezamenlijk. Bij gebruik van het gehuurde als tuin/erf wordt geen bodemonderzoek uitgevoerd. Wanneer verontreiniging van de locatie wordt vermoed en deze verontreiniging het gebruik van het gehuurde belemmert, wordt de locatie niet verhuurd.

2.3.4 Onderzoek akten en erfdiensbaarheden

Bij verhuur van onroerende zaken wordt het eigendommenbeheerregister en het (digitale) archief van het hoogheemraadschap geraadpleegd en vindt er kadastrale recherche plaats (laatste akte en eventuele opmerkingen op het kadastraal bericht). Bij twijfel kan worden overwogen een erfdiensbaarheidsonderzoek uit te laten voeren door het Kadaster. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van het hoogheemraadschap als eigenaar.

2.4 Zakelijke rechten (ten behoeve van derden en met uitzondering van recht van erfpacht)

Met het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van derden wordt terughoudend omgegaan. Dit in verband met de beperkende (en kostenverhogende) werking van dergelijke rechten indien het hoogheemraadschap het object zelf nodig heeft voor de taakuitvoering. Een zakelijk recht is



een sterk recht. Bij beëindiging of gedogen leidt dit veelal tot hoge schadevergoedingen. Dat moet worden voorkomen.

De aanleg van een leiding van derden wordt door middel van een watervergunning publiekrechtelijk gereguleerd. Op grond van artikel 5:20, lid 2 BW is de netbeheerder eigenaar en verantwoordelijk voor de leiding. Desondanks wordt in principe een zakelijk recht gevestigd voor het hebben van de leiding in de (openbare) eigendom van het hoogheemraadschap. In dit recht wordt bepaald dat bij werkzaamheden ten behoeve van de taakuitvoering van het hoogheemraadschap, het recht wordt beëindigd zonder dat de opstaller aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding. Deze bepaling wordt in beginsel is alle nieuw te vestigen zakelijk rechten opgenomen.

2.4.1 Periode

Zakelijke rechten worden afhankelijk van de aard van het object en het belang van het hoogheemraadschap bij de grond aangegaan voor onbepaalde tijd.

2.4.2 Prijzen

De retributie van zakelijke rechten ten behoeve van objecten boven/op de grond is afhankelijk voor het soort gebruik. Bij algemeen belang van het object waarvoor een zakelijk recht wordt gevestigd, wordt de retributie op nihil gezet. Bij een commerciële uitvoering van het object (zoals transformatorhuisjes) worden de eenheidsprijzen bij verkoop in combinatie met het percentage bij vestigen van een recht van erfpacht, toegepast.

2.4.3 Bodemgesteldheid

Door het vestigen van een zakelijk recht wordt de eigendom van de objecten juridisch van elkaar gescheiden. Het hoogheemraadschap blijft in dit geval eigenaar van de grond. De locatie van het object wordt doorgaans door initiatiefnemer bepaald. Wanneer door de graafwerkzaamheden ten behoeve van dat werk een bodemonderzoek moet worden verricht en eventueel een sanering moet worden uitgevoerd, komen deze kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

2.4.4 Onderzoek akten en erfdienstbaarheden

Bij vestiging van zakelijke rechten wordt het eigendommenbeheerregister en het (digitale) archief van het hoogheemraadschap geraadpleegd en vindt er kadastrale recherche plaats (laatste akte en eventuele opmerkingen op het kadastraal bericht). Bij twijfel kan worden overwogen een erfdienstbaarheidsonderzoek uit te laten voeren door het Kadaster. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van het hoogheemraadschap als eigenaar.

3 Verjaring

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



een beroep op verjaring zelden slaagt. Ook heeft het hoogheemraadschap op basis van artikel 86, lid 1 van de Waterschapswet³ de plicht te zorgen voor zijn eigendommen.

Het uitgangspunt is dat het hoogheemraadschap niet instemt met een beroep op verjaring. De bewijslast van verjaring ligt bij de gebruiker. Belangrijke elementen voor verjaring zijn:

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

Een aandachtspunt bij verjaringszaken is het erkennen van de eigendom van het hoogheemraadschap door de gebruiker.

4 Grondtransacties ten behoeve van programma's

4.1 Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP)

Het hoogheemraadschap wil in principe de gehele waterkering in eigendom verkrijgen. Bij de grondaankopen ten behoeve van het HWBP moet rekening worden gehouden met de subsidiabele kosten door het Rijk (Landelijk HWBP). Oeverdijken en terreinen die hoofdzakelijk een natuur of recreatieve functie hebben, wil het hoogheemraadschap niet in eigendom verkrijgen. Er wordt volstaan met een privaatrechtelijke toestemming (meestal is Rijksvastgoedbedrijf eigenaar).

Veelal wordt de grondverwerving en het tijdschap daarvoor onderschat waardoor de algemene planning en de uitvoering van de grondverwerving strijdig zijn en de grondverwerving op het kritieke pad komt.

De primaire waterkeringen zijn, behoudens het stedelijk gebied, voor een groot deel eigendom van het hoogheemraadschap. Rekeninghoudend met alle factoren uit een bepaald project kunnen standaard één van de volgende stappen worden ingezet.

- Het minnelijk verwerven van de eigendom.
- Het onteigenen van de eigendom (zie verder hoofdstuk 5).
- Het opleggen van een gedoogplicht (zie verder hoofdstuk 6).

De te kiezen stap kan per (individueel) geval verschillend zijn omdat de belangen van de rechthebbenden onderling niet altijd overeenkomen. Als hoofdlijn wordt het in eigendom verwerven van de betrokken grond als uitgangspunt aangehouden, tenzij de specifieke situatie tot een gedoogplicht noodzaakt. Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de grondverwerving wordt dat nader uitgewerkt.

Voor de werkstrook wordt met de rechthebbenden een huur-/gebruiksovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten. De basis voor hoogte van de gebruiksvergoeding voor werkstroken en –terreinen zijn opgenomen in tabel 1. Indien hiertoe geen overeenstemming kan worden bereikt, kan – afhankelijk van de situatie – een gedoogplicht worden opgelegd of in het uiterste geval alsnog worden onteigend.

³ Artikel 86, lid 1 Waterschapswet: Het dagelijks bestuur neemt, ook alvorens is besloten tot het voeren van een rechtsgeding, alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.



Tabel 1 Kader bepalen huursom werkstroken en -terreinen

Vergoeding tijdelijke werkstrook en -terrein	
Werkstrook nabij woning	4% per kalenderjaar o.b.v. marktwaarde
Werkstrook binnen- en buitendijks grasland	8% per kalenderjaar o.b.v. marktwaarde
Werkterrein (depots, ketenpark)	Taxatie
Minimale werkstrookvergoeding	Eenmalig 250 euro

Bij de grondverwerving worden de benodigde gronden getaxeerd, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de onteigeningswet (uitgangspunt volledige schadeloosstelling).

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

4.2 Verbetering Boezemkades

Bij dijkversterkingsprojecten vanuit het programma Verbetering Boezemkades worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de eigendomsverkrijging van de voor het project benodigde gronden. Dit sluit aan bij het algemene beeld over de eigendomsverkrijging in het kader van dijkverbeteringen.

1. Wanneer de huidige waterkering (grotendeels) eigendom is van het hoogheemraadschap en de dijkverbetering wordt uitgevoerd in grond (steunberm), dan wordt de benodigde strook grond in eigendom verworven.
2. Wanneer de huidige waterkering (grotendeels) geen eigendom is van het hoogheemraadschap dan is het uitgangspunt dat wordt volstaan met een gedoogplicht in het kader van de Waterwet (artikel 5:24) als de omvang van de benodigde strook en de situatie geen onteigening vordert.

Zodra de contouren van het projectplan bekend zijn, kunnen de betrokken rechthebbenden worden benaderd om de onderhandelingen te starten teneinde de grond in eigendom te verkrijgen dan wel over de grond te beschikken. De benodigde eigendommen worden verworven op basis van een volledige schadeloosstelling conform de onteigeningswet. Bij vrijwillige verkoop van een grondeigenaar zonder dat er sprake is van of vooruitlopend op een (eventuele) versterking wordt uitgegaan van alleen de vermogenswaarde.

Voor werkstroken en -terreinen wordt met de rechthebbenden een huur-/gebruiksovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten. Wanneer met de grondeigenaar geen overeenstemming kan worden bereikt over het tijdelijk gebruik, wordt het gebruik door middel van een gedoogplichtbeschikking afgedwongen. De basis voor de hoogte van de gebruiksvergoeding voor werkstroken en -terreinen zijn opgenomen in tabel 1.



4.3 Wateropgave

Uitgangspunt van het Grondbeleid 2017-2022 is in principe het verwerven van de eigendom van droge en natte waterbergingen. Dit om optimaal gebruik van de berging te kunnen maken, zonder in schadevergoedingen te vervallen. Indien de eigendom in bijzondere gevallen bij een andere overheid, natuurorganisatie of particulieren blijft, wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd die het het hoogheemraadschap mogelijk maakt de locatie te allen tijde als piekberging in te zetten, zonder dat er recht op schadevergoeding ontstaat, behalve herstel van grasmat. De waterberging moet zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de Legger Wateren. Op die manier waarborgt dat publiek- en privaatrechtelijk onze belangen.

4.4 Kaderrichtlijn Water

Het hebben van de eigendom van de natuurvriendelijke oevers of andere maatregelen vanuit Kaderrichtlijn Water is op zichzelf geen uitgangspunt, tenzij het aangrenzend water eigendom is van het hoogheemraadschap en het onderhoud van de natuurvriendelijke oevers ook wordt uitgevoerd door het hoogheemraadschap. Indien de eigendom van de natuurvriendelijke oevers niet wordt verworven, worden met de grondeigenaar afspraken gemaakt over het onderhoud (en de kosten daarvan) en de eventuele waardevermindering van de eigendom, al dan niet in het kader van de blauw-groene diensten.

5 Onteigeningsprocedure

In situaties waarin de grondeigenaar de voor het project benodigde gronden niet wil verkopen of er geen overeenstemming met de rechthebbenden wordt bereikt, heeft het hoogheemraadschap de mogelijkheid om de gronden te onteigenen. Het hoogheemraadschap ontleent deze bevoegdheid aan de onteigeningswet en de Waterwet. De onteigeningswet voorziet in de procedure en kent een tweetal fasen, namelijk de administratieve en de gerechtelijke fase. De administratieve fase ziet toe op het aanwijzen van de te onteigenen gronden (onteigeningstitel) en het belichten van de noodzaak van de onteigening. De gerechtelijke procedure is bedoeld voor het uitspreken van de onteigening en het vaststellen van de schadeloosstelling door de rechter.

Er zijn verschillende gronden (titels) voor de toepassing van het instrument van onteigening. De belangrijkste titel voor het hoogheemraadschap voor onteigening is titel II van de onteigeningswet, waarbij de onteigening mogelijk is voor de aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen.

In principe neemt het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het besluit tot het indienen van het verzoek tot onteigening op grond van titel II van de onteigeningswet bij de Corporate Dienst Rijkswaterstaat. Dit verzoek kan formeel worden ingediend op het moment dat het projectplan door het algemeen bestuur is vastgesteld. De Kroon kan goedkeuring onthouden indien niet voldaan is aan de volgende criteria.

1. Ruimtelijk ontwikkelingsbelang.
2. Publiek belang.
3. Noodzaak.
4. Urgentie.



Voor een nadere beschrijving en schematische weergave van de onteigeningsprocedure wordt verwezen naar de procedure Onteigening Waterstaatswerken⁴.

6 Opleggen gedoogplicht Waterwet

De Waterwet geeft de beheerder (het hoogheemraadschap) de mogelijkheid een rechthebbende een gedoogplicht op te leggen om de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en de daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen, wanneer zij naar oordeel van de belangen van die grondeigenaar onteigening niet vorderen.

Deze verplichting kan worden opgelegd door het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap. Tegen het besluit van het bestuur kan bezwaar worden gemaakt en kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd. De schadeloosstelling is in hoogte vergelijkbaar met de volledige schadeloosstelling bij onteigening. Bij de berekening van de schadeloosstelling voor de gedoogplicht wordt gerekend met de waardevermindering van de betrokken strook grond.

Voor het opleggen van de gedoogplicht moet aan enkele regels worden voldaan, die onder meer verband houden met de oppervlakte van de betrokken grond ten opzichte van het gebruiksoppervlakte van de betreffende rechthebbende. Verder moet de betrokken grond na realisatie van de werkzaamheden (praktisch) bruikbaar zijn voor de rechthebbende.

7 Bijlagen

1. Eenheidsprijzen
2. Prijzen vis- en jachtrechten
3. Vragenformulier bodemgesteldheid

⁴ Procedure Onteigening Waterstaatswerken, registratienummer 15.18530



Bijlage 1

Eenheidsprijzen

Tariefcategorie 1 - Eenheidstarieven per m ²		
Verkoop (onbebouwde) onroerende zaken		
Gemeenten / dorpen		
Functie		
	m²-prijs	Uitgangspunten
Bouwgrond woning I		gemiddelde van ondergrond woning en het erf binnen een straal van 10 meter om de opstal
Bouwgrond woning II		gemiddelde van grond nabij woning vanaf 10 meter vanaf de opstal
Bouwgrond industrie		gemiddelde van ondergrond opstal en terrein
Woonbootlocatie		zowel water als grond, gemiddelde daarvan
Jachthaven		
Dammen, bruggen en steigers groter dan standaard afmeting en met commerciële functie		
Agrarisch bouwblok		
Water binnen woningbouwgebieden		Te dempen water
Water binnen industriegebieden		Te dempen water
Nutsvoorzieningen		Tot een oppervlakte van 25 m ² . Bij een oppervlakte boven de 25 m ² wordt per m ² een afslag van 50% berekend. Onder de 10 m ² geldt een opslag van € 100 per m ² .
<i>Industrie- en bedrijfsterrein</i>	€ 250,00	
<i>Woonlocaties</i>	€ 225,00	
<i>Buitengebieden</i>	€ 200,00	

Tariefcategorie 2 - Eenheidstarieven per m ²		
Verkoop (onbebouwde) onroerende zaken		
Gemeenten / dorpen		
Functie		
	m²-prijs	Uitgangspunten
Bouwgrond woning I		gemiddelde van ondergrond woning en het erf binnen een straal van 10 meter om de opstal
Bouwgrond woning II		gemiddelde van grond nabij woning vanaf 10 meter vanaf de opstal
Bouwgrond industrie		gemiddelde van ondergrond opstal en terrein
Woonbootlocatie		zowel water als grond, gemiddelde daarvan
Jachthaven		
Dammen, bruggen en steigers groter dan standaard afmeting en met commerciële functie		
Agrarisch bouwblok		
Water binnen woningbouwgebieden		Te dempen water
Water binnen industriegebieden		Te dempen water
Nutsvoorzieningen		Tot een oppervlakte van 25 m ² . Bij een oppervlakte boven de 25 m ² wordt per m ² een afslag van 50% berekend. Onder de 10 m ² geldt een opslag van € 100 per m ² .
<i>Industrie- en bedrijfsterrein</i>	€ 250,00	
<i>Woonlocaties</i>	€ 225,00	
<i>Buitengebieden</i>	€ 200,00	



Tariefcategorie 3 - Eenheidstarieven per m ²		
Verkoop (onbebouwde) onroerende zaken		
Gemeenten / dorpen		
Functie	m²-prijs	Uitgangspunten
Bouwgrond woning I		gemiddelde van ondergrond woning en het erf binnen een straal van 10 meter om de opstal
Bouwgrond woning II		gemiddelde van grond nabij woning vanaf 10 meter vanaf de opstal
Bouwgrond industrie		gemiddelde van ondergrond opstal en terrein
Woonbootlocatie		zowel water als grond, gemiddelde daarvan
Jachthaven		
Dammen, bruggen en steigers groter dan standaard afmeting en met commerciële functie		
Agrarisch bouwblok		
Water binnen woningbouwgebieden		Te dempen water
Water binnen industriegebieden		Te dempen water
Nutsvoorzieningen		Tot een oppervlakte van 25 m ² . Bij een oppervlakte boven de 25 m ² wordt per m ² een afslag van 50% berekend. Onder de 10 m ² geldt een opslag van € 100 per m ² .
<i>Industrie- en bedrijfsterrein</i>	€ 250,00	
<i>Woonlocaties</i>	€ 225,00	
<i>Buitengebieden</i>	€ 200,00	

Tariefcategorie 4 - Eenheidstarieven per m ²		
Verkoop (onbebouwde) onroerende zaken		
Gemeenten / dorpen		
Functie	m²-prijs	Uitgangspunten
Bouwgrond woning I		gemiddelde van ondergrond woning en het erf binnen een straal van 10 meter om de opstal
Bouwgrond woning II		gemiddelde van grond nabij woning vanaf 10 meter vanaf de opstal
Bouwgrond industrie		gemiddelde van ondergrond opstal en terrein
Woonbootlocatie		zowel water als grond, gemiddelde daarvan
Jachthaven		
Dammen, bruggen en steigers groter dan standaard afmeting en met commerciële functie		
Agrarisch bouwblok		
Water binnen woningbouwgebieden		Te dempen water
Water binnen industriegebieden		Te dempen water
Nutsvoorzieningen		Tot een oppervlakte van 25 m ² . Bij een oppervlakte boven de 25 m ² wordt per m ² een afslag van 50% berekend. Onder de 10 m ² geldt een opslag van € 100 per m ² .
<i>Industrie- en bedrijfsterrein</i>	€ 250,00	
<i>Woonlocaties</i>	€ 225,00	
<i>Buitengebieden</i>	€ 200,00	

Eenheidstarieven per m ²		
Verhuur (onbebouwde) onroerende zaken		
Functie	% van eenheidsprijzen Verkoop	afslag bij extra beperkende voorwaarden
Tuin / erf woning		
Terrein industrie / bedrijven		
Woonbootlocatie		
Jachthaven		
Dammen, bruggen en steigers groter dan standaard afmeting en voor commercieel gebruik		
Agrarisch bouwblok		



Agrarische gronden	m ² -prijs	
<i>Gemeenten</i>		<i>Plaatselijke agrarische waarde</i>
Texel		
Den Helder		
Schagen		
Hollands Kroon		
Medemblik		
Enkhuizen		
Drechterland		
Stede Broec		
Hoorn		
Opmeer		
Koggenland		
Heerhugowaard		
Alkmaar		
Langedijk		
Heiloo		
Bergen		
Castricum		
Uitgeest		
Heemkerk		
Beverwijk		
Zaanstad		
Wormerland		
Beemster		
Purmerend		
Oostzaan		
Landsmeer		
Waterland		
Edam-Volendam (Zeevang)		
Amsterdam-Noord		
Natuur		50% van agrarische waarde
Water binnen landelijk gebied		Agrarische waarde
Niet commerciële recreatie		50% van agrarische waarde
Openbare functie (wegen, speeltuin, openbaar groen) overheden	€ 1,00	



Bijlage 2

Vaste prijzen Vis- en jachtrechten

Visrechten

Eenheid	Huurprijs (aangesloten bij tarief Rijk)
Schubvisrecht per hectare wateroppervlak	€ 0,45
Schubvisrecht per kilometer oeverlengte	€ 4,53
Aalvisrecht per hectare wateroppervlak	€ 2,26

Met een minimum huursom van € 22,68 per jaar.

Jachtrechten

Eenheid	Huurprijs (aangesloten bij tarief Rijksvastgoedbedrijf)
Per hectare	€ 3,00



Bijlage 3

Vragenlijst met betrekking tot de toestand van de bodem

Betreft perce(e)l(en), kadastraal bekend:

Gemeente : _____

Sectie : _____

Nummer(s) : _____

Eigendom van : _____

Adres : _____

Sinds wanneer bent u eigenaar van het (de) perce(e)l(en)?			
Is er indertijd in de koopovereenkomst in gegaan op de bodemkwaliteit?	Ja	Nee	Onbekend
Is het op het (de) bovenstaande perce(e)l(en) in het verleden een bedrijf gevestigd geweest?	Ja	Nee	Onbekend
Is er ooit een (indicatief) bodemonderzoek op het (de) perce(e)l(en) uitgevoerd?	Ja	Nee	Onbekend
Hebben er vergunningplichtige activiteiten op het (de) perce(e)l(en) plaatsgevonden?	Ja	Nee	Onbekend
Vindt er een inventarisatie van de bodemkwaliteit plaats in het kader van de B.S.B. (landelijke bodemsaneringsoperatie op bedrijfsterreinen)?	Ja	Nee	Onbekend
Is u bekend of obstakels in of op de bodem aanwezig zijn?	Ja	Nee	Onbekend
Puin/funderingen	Ja	Nee	Onbekend
Betonplaten	Ja	Nee	Onbekend
Asfalt	Ja	Nee	Onbekend
Kabels en leidingen	Ja	Nee	Onbekend
Septictanks	Ja	Nee	Onbekend
Is in of op de bodem van bovengenoemd(e) perce(e)l(en) een brandstoftank aanwezig of aanwezig geweest?	Ja	Nee	Onbekend
Zijn in het verleden verbrandingsresten (kolenas etc.) op of in de bodem gebracht?	Ja	Nee	Onbekend



Hebben op het (de) bodemgenoemde perce(e)l(en) dempingen, erfverhardingen, ophogingen en stortingen plaatsgevonden in het verleden?	Ja	Nee	Onbekend
Zijn op het (de) bovengenoemd perce(e)l(en) plaatsen bekend (bijvoorbeeld stook- of verbrandings-plaatsen) waar verontreiniging heeft plaatsgevonden?	Ja	Nee	Onbekend
Zijn er in de directe omgeving bodembedreigende situaties bekend?	Ja	Nee	Onbekend

S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is.

Wilt u bij de met 'ja' beantwoorde vragen hieronder nadere informatie weergeven (bijvoorbeeld: op welk deel van het (de) perce(e)l(en) heeft het antwoord betrekking, wat is er precies gebeurd en wanneer, welke materialen e.d.).

Ondergetekende verklaart het bovenstaande naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____