



hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

Grondbeleid 2017-2022

Auteur
Cluster Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Registratienummer
15.68971

Datum
1 september 2017

Versie
D1.00

Status
Definitief

Afdeling
VHIJG





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Doelstelling	4
3	Algemene nota (strategisch)	5
3.1	Taken en eigendom	6
3.2	Gedoogplicht en onteigening	10
4	Bijzondere nota (deelnota's)	10
4.1	Grondtransacties en –uitgiften (aan- en verkopen, verhuren, erfdienstbaarheden)	10
4.2	Erfpacht	11
4.3	Pacht en ingebruikgevingen	12
4.4	Recht van opstal (afvalwatertransportleidingen en –gemalen)	12
4.5	Visrechten	13
4.6	Jachtrechten	13



1 Inleiding

Voor u ligt het Grondbeleid 2017-2022 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit grondbeleid bestaat uit twee delen. Een algemene nota (strategisch) en een bijzondere nota bestaande uit meerdere onderdelen (deelnota's), zoals Erfpacht en Pacht. De deelnota's Grondtransacties, Jachtrechten en Persleidingen zijn nieuw toegevoegd aan het grondbeleid.

In 2004 heeft het college van hoofdingelanden ingestemd met het voorstel 'Strategisch grondbeleid'. Sinds die tijd hebben er veel ontwikkelingen plaatsgevonden binnen en buiten de organisatie. Bij de uitvoering van verschillende programma's speelt de grondverwerving een belangrijke rol. Ook maatschappelijk gezien krijgt grondbezit en de grondmarkt meer aandacht; het beschermen van eigendommen wordt vaker en beter door overheden aan- en opgepakt. Eigendom vertegenwoordigt een aanzienlijk vermogen waarmee verantwoordelijk moet worden omgegaan.

Een evaluatie en het uitbreiden van het bestaande beleid zorgt er voor dat het hoogheemraadschap een goede aansluiting houdt met de grondmarkt en is voorbereid op de toekomst. Een eigendomspositie heeft binnen veel projecten een meerwaarde in de uitvoering, versterkt de onderhandelingspositie en werkt efficiënter. Met een gedegen grondbeleid krijgt de omgeving een goed beeld hoe het hoogheemraadschap met zijn eigendommen omgaat en wat kan worden verwacht bij grondtransacties.

Bij het vaststellen van het Grondbeleid 2017-2022 komen alle voorgaande beleidstukken en notities met betrekking tot onbebouwde eigendommen van het hoogheemraadschap te vervallen. De in het Grondbeleid 2017-2022 genoemde uitgangspunten gelden vanaf de peildatum 1 januari 2016. Alle deelnota's vormen een geheel met het Grondbeleid 2017-2022.

De in dit Grondbeleid genoemde uitgangspunten zijn gebaseerd op beleidsnota's van de taakafdelingen en de huidige uitvoeringspraktijk van Grondzaken (al dan niet vastgelegd in verschillende notities). De jarenlange ervaringen op het gebied van grondzaken met een blik op de toekomst zijn in het Grondbeleid meegenomen. Het Grondbeleid is beoordeeld en bediscussieerd met de taakafdelingen waaruit op ambtelijk niveau een gezamenlijk gedragen beleidsstuk is ontstaan.

2 Doelstelling

Het kernpunt van het grondbeleid is het voeren van een beleid dat functioneel is voor de doelstellingen en taken van het hoogheemraadschap. De belangrijkste elementen uit het beleid zijn:

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

In verband met de omvang, de diversiteit en de waarde van de eigendommen van het hoogheemraadschap is een gestructureerd en transparant grondbeleid van belang. In dit licht is het noodzakelijk uniforme en doelmatige richtlijnen vast te stellen met betrekking tot het juridisch



en administratief beheer van de eigendommen van het hoogheemraadschap. Daarbij is het opbrengen van rendement uit de eigendomsportefeuille eveneens het doel.

Areaal eigendom het hoogheemraadschap

HHNK heeft circa 13.500 hectare grond en water in eigendom

3 Algemene nota (strategisch)

Het eigendomsrecht is het meest omvattende beschikkingsrecht. Als eigenaar kan men vruchten plukken van de eigendom, alsmede ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van de eigendom tegengaan dan wel bepaalde ontwikkelingen afdwingen.

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

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

Uitgangspunt hebben, houden of verkrijgen eigendommen

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

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

Eigendommen die geen functionele waarde hebben voor de taakuitvoering worden afgestoten.

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

Bij uitgifte van gronden hanteert het hoogheemraadschap het volgende uitgangspunt:.

Elke vorm van uitgifte van gronden geschiedt tegen een marktconforme vergoeding.



3.1 Taken en eigendom

3.1.1 Waterkeringen

Het hoogheemraadschap wil waterkeringen in eigendom hebben¹ omdat dit privaatrechtelijk de beste garantie geeft om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Waterkeringen hebben immers als doel om veiligheid te bieden. Dit geldt voor de primaire waterkeringen, de regionale en overige waterkeringen. Voor volledig bebouwde en in erfpacht uitgegeven waterkeringen bestaat geen eigendomswens. Dergelijke dijkstrekkingen kunnen worden afgestoten.

Het hoogheemraadschap beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om zijn waterkeringen te beheren. Privaatrechtelijk kan het hoogheemraadschap zijn eigendomsrechten en zakelijke rechten inzetten voor doelmatig beheer. Deze instrumenten en bevoegdheden kunnen afzonderlijk, maar ook in onderlinge samenhang worden gebruikt om de belangen van het hoogheemraadschap veilig te stellen. Op grond van het eigendomsrecht kan het hoogheemraadschap over het algemeen snel en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Bij het opstarten van dijkversterkingsprojecten zal actief geworven worden. Bij de overige dijktrajecten wordt alleen van gelegenhedaankopen gebruik gemaakt (passief), waarbij het aanbod op zijn merites, juridisch en financieel, wordt beoordeeld.

Uitgangspunten eigendom waterkeringen

Het hoogheemraadschap wil de eigendom behouden en verkrijgen van:

- primaire waterkeringen (uitgezonderd de duinen);
- regionale waterkeringen;
- overige waterkeringen (polder-, compartimenterings- en voorlandkeringen).

Waterkerende kunstwerken wenst het hoogheemraadschap in eigendom te hebben. Het beheer van deze kunstwerken zal in het teken moeten staan van de waterkerende functie, ook als het onderhoud bij derden ligt.

Verwerving van eigendom geschiedt passief tenzij deze onderdeel uitmaakt van een dijkversterkingsproject².

Het hoogheemraadschap wil het waterstaatswerk van primaire en regionale waterkeringen van de buitenteen tot en met de insteek (maaiveldhoogte) van de dijksloot aan landzijde in eigendom hebben. Wanneer er plaatselijk geen dijksloot aanwezig is, wordt de binnenteen van de dijk plus vijf meter (als minimale vrijwaringszone) als eigendomsgrens aangehouden.

Nuancering

Bebouwde primaire en bebouwde regionale waterkering worden niet in eigendom verworven

Afstoten bloot eigendom:

Eigendommen die in erfpacht zijn uitgegeven kunnen mogelijk worden afgestoten. Of erfpachtpercelen in aanmerking komen om te worden afgestoten wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria.

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

Aanbiedingen worden op zijn merites, juridisch en financieel, beoordeeld voordat wordt overgegaan op verwerving van de eigendom.

¹ Bron: Beleidsnota Waterkeringen 2012 – 2017, registratienummer 13.4880

² Zie voor uitzonderingen paragraaf 4.2 van de deelnota Grondtransacties- en uitgiften



3.1.2 Watersystemen

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

Categorie Primair stelsel

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

Categorieën Secundair en Tertiair stelsel

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

Categorie Stedelijk water

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

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

Peilregelende kunstwerken

Peilregelende kunstwerken die van groot belang zijn voor het watersysteem of die ten behoeve van het waterpeil van specifiek dijksloten functioneren, wil het hoogheemraadschap in eigendom hebben of daarvoor een zakelijk recht voor vestigen³. Daarmee is de beheerbaarheid bij onderhoud en vervanging gegarandeerd en de eigendom (en investering) beschermd.

Het hebben van de eigendom van overige (niet peilregelende) kunstwerken in het watersysteem is geen uitgangspunt van het hoogheemraadschap. Het beheer daarvan kan door middel van de publieke bevoegdheden worden uitgevoerd.

Droge waterbergingen

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

Voor waterbergingslocaties met een dubbelfunctie (natuur) bestaat de eigendomswens er in principe niet. Het hebben van de eigendom zou verplichtingen vanuit het beheer op natuurwaarden

³ Bijvoorbeeld een recht van opstal. Hiermee wordt de eigendom van het werk juridisch gescheiden van de eigendom van de ondergrond.



opleggen die niet tot de taakuitvoering van het hoogheemraadschap behoren en daarom niet kunnen worden uitgevoerd. De waterbergingsfunctie wordt in dit soort situaties geborgd door het vestigen van een kwalitatieve verplichting. Ook hierbij geldt dat het opnemen van de berging in de ruimtelijke plannen en de Legger Wateren belangrijk, zo niet noodzakelijk is.

Natte waterbergingen

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

Baggerdepots

Bij baggerwerkzaamheden wordt de uitkomende bagger afhankelijk van de kwaliteit, omvang en mogelijkheid op de oever geplaatst, afgevoerd naar een stortplaats of opgeslagen in een baggerdepot. Dit laatste komt voornamelijk voor bij baggerwerkzaamheden in stedelijk gebied. Dergelijke depots worden gedurende meerdere baggercycli gebruikt. Het hoogheemraadschap wil in principe de eigendom van de eigen baggerdepots-in voorkomende situaties verkrijgen. Daarnaast maakt het hoogheemraadschap bij de overname van het onderhoud van stedelijk water met de betreffende gemeente afspraken over het beschikbaar stellen van een baggerdepot. Het hebben van de eigendom van de eigen baggerdepots versterkt de positie bij wijzigingen in ruimtelijke plannen en bevordert het beheer en onderhoud. De toegang tot de depots vindt bij voorkeur plaats vanaf de openbare weg. Wanneer dat niet mogelijk is wordt de toegang in eigendom verworven dan wel wordt er een zakelijk recht gevestigd voor de ontsluiting. Voor baggerdepots die één keer worden gebruikt en daarna ontmanteld, is het hebben van de eigendom niet gewenst. Het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst voor het gebruik in deze situaties volstaat.

Natuurvriendelijke oevers

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

Tabel uitgangspunten eigendom zorg voor het kwantitatief en kwalitatief oppervlaktewaterbeheer

Primair water	Eigendom verkrijgen en behouden (passief, tenzij onderdeel van een verbeteringsopgave)
Secundair water	Geen eigendomswens
Tertiair water	Geen eigendomswens
Peilregelende kunstwerken	Eigendom dan wel zakelijk recht vestigen bij groot belang voor het watersysteem en specifiek dijksloten (actief)
Droge waterbergingen	Eigendom verkrijgen en behouden (actief), tenzij een dubbelfunctie met 'Natuur' van toepassing is
Natte waterbergingen	Eigendom verkrijgen en behouden (actief)
Baggerdepots	Eigendom verkrijgen en behouden (actief), tenzij eenmalig en kortdurend gebruik van depot (tijdelijk)
Natuurvriendelijke oevers	Geen eigendomswens, tenzij aangrenzend eigendom en het onderhoud bij HHNK ligt (passief)

Aanbiedingen worden op zijn merites (juridisch en financieel) beoordeeld voordat wordt overgegaan op verwerving van de eigendom.



Eigendomsgrens waterlopen

Waterlijn⁴

Bij overname van de eigendom van bestaand water (stedelijk en landelijk gebied) ligt de eigendomsgrens op de waterlijn, tenzij er zwaarwegende redenen zijn daarvan af te wijken (bijvoorbeeld bij het verleggen van de dijksloot bij een dijkversterking)⁵.

3.1.3 Wegen

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

Tabel uitgangspunt eigendom zorg voor het wegenbeheer

Wegen in beheer bij HHNK	Eigendom weg en toebehoren verkrijgen en behouden (actief en om niet)
Wegen bij HHNK in beheer en onderhoud overgedragen aan derden	Afstoten eigendom weg en toebehoren. Voor wegen gelegen op waterkeringen wordt een zakelijk recht gevestigd.

De eigendomspercelen van de wegen met de bestemming 'Weg/verkeersdoeleinden' worden in zijn geheel, inclusief de wegsloten (behoudens primaire waterlopen en voor zover die eigendom is van de wegbeheerder), in eigendom overgedragen⁶.

Aanbiedingen worden op zijn merites (juridisch en financieel) beoordeeld voordat wordt overgegaan op verwerving van de eigendom.

3.1.4 Afvalwaterzuivering

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

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen opstallen en het leidingennetwerk. De opstallen en de bijbehorende ondergrond met werkterrein wil het hoogheemraadschap in eigendom hebben. Persleidingen liggen voornamelijk in eigendommen van derden. Het verwerven van de eigendom van de leidingenstrook is onnodig en te kostbaar (zowel qua aankoop als juridisch beheer). Bovendien worden netwerken van kabels en leidingen wettelijk gezien als een onroerende zaak en berust de eigendom van het leidingenstelsel bij de bevoegde aanlegger. Het hoogheemraadschap verkrijgt door middel van een zakelijk recht, het recht zijn persleiding in eigendommen van derden aan te leggen, te vervangen, te onderhouden en te beheren.

Tabel uitgangspunt eigendom Waterketen

⁴ Beschoeiingen (en het onderhoud van het droog talud) worden niet in eigendom overgenomen.

⁵ Voor de uitvoering van het werk is het gehele waterstaatwerk nodig. In het landelijk gebied spelen beschoeiingen in principe geen rol en is de praktijk in het algemeen dat de insteek de eigendomsgrens is.

⁶ Eventuele bouwmogelijkheden op bermen worden meegewogen conform de deelnota Grondtransacties en -uitgiften



Technische installatie zoals zuiveringen, rioolgemalen en functionele gebouwen en terreinen	Eigendom verkrijgen en behouden (actief)
Afvalwatertransportleidingen	Zakelijk recht vestigen (actief)

Aanbiedingen worden op zijn merites (juridisch en financieel) beoordeeld voordat wordt overgegaan op verwerving van de eigendom.

3.2 Gedoogplicht en onteigening

In principe vinden grondaankopen en ingebruikname van eigendommen van derden plaats op basis van vrijwilligheid. Bij de uitvoering van bepaalde projecten hebben de locatie en het algemeen belang een dwingend karakter waardoor het principe van vrijwillige overdracht niet altijd haalbaar is. In dergelijke gevallen kan het hoogheemraadschap gebruik maken van de drie tot zijn beschikking staande rechtsmiddelen:

1. de gedoogplicht op grond van artikel 5.24 Waterwet;
2. onteigening op basis van titel II en IV Onteigeningswet en
3. de gedoogplicht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Wanneer en welke van deze rechtsmiddelen worden ingezet is afhankelijk van verschillende factoren en gebiedsspecifieke eigenschappen.

Het opleggen van een gedoogplicht op grond van de Waterwet is toepasbaar op bijna alle taken van het hoogheemraadschap. Met name bij dijkverbeteringsprojecten zal het rechtsmiddel onteigening, als ultimum remedium, worden ingezet. Een gedoogplicht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht wordt uitsluitend als uiterst redmiddel opgelegd bij de aanleg en vervanging van persleidingen.

4 Bijzondere nota (deelnota's)

Het privaatrecht kent verschillende mogelijkheden om het eigendommenbeheer uit te voeren. Het hoogheemraadschap heeft een aantal deelnota's opgesteld waarin deze mogelijkheden zijn beschreven. Hieronder volgt een opsomming van de mogelijkheden tot uitgifte van (onbebouwde) onroerende zaken met een korte beschrijving van de inhoud van de betreffende deelnota. De deelnota's maken integraal onderdeel uit van het Grondbeleid 2017-2022. Voor het overzicht zijn de deelnota's afzonderlijk van dit beleidsstuk opgenomen. De bestaande deelnota's worden in onderstaande beschrijving geëvalueerd. De eventuele aanpassingen die hieruit voortvloeien, vervangen de betreffende tekstgedeelten uit die deelnota's.

4.1 Grondtransacties en –uitgiften (aan- en verkopen, verhuren, erfdienstbaarheden)

Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (artikel 5:1, lid 1 Burgerlijk Wetboek).

In het grondbeleid is aangegeven wanneer het hoogheemraadschap gronden in eigendom wil verkrijgen, behouden dan wel wil afstoten. Een deelnota met nadere richtlijnen met betrekking tot aan- en verkopen ontbrak tot op heden. In de deelnota Grondtransacties en –uitgiften⁷ wordt de uitwerking van de in het grondbeleid gestelde uitgangspunten beschreven. Zo wordt ingegaan op de grondwaarden, de bodemgesteldheid en worden de eenheidsprijzen geïntroduceerd. Ook het

⁷ Registratienummer 15.68972



verhuren van de eigendommen komt in deze deelnota aan bod als privaatrechtelijke mogelijkheid voor het beheren van eigendommen.

Een erfdienstbaarheid is een last, waarmee een onroerende zaak - het dienende erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard (artikel 5:70, lid 1 Burgerlijk Wetboek).

Op basis van de Waterwet heeft het hoogheemraadschap via eigendommen van derden toegang tot werken die deel uitmaken van het watersysteem en het waterstaatkundig werk. Het hebben van een erfdienstbaarheid kan het beheer ondersteunen en wordt afhankelijk van de situatie en het belang van het werk gevestigd.

Met het vestigen van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid op eigendom van het hoogheemraadschap ten gunste van derden wordt terughoudend omgegaan. Het hebben van een zakelijk recht kan de doelmatige taakuitvoering van het hoogheemraadschap belemmeren door het sterke karakter van het recht. Bij aanleg van nutsvoorzieningen volstaat in beginsel de publiekrechtelijke vergunning. Voor het uitsluiten dan wel beperken van een schadevergoeding bij uitvoering van de taak is het vestigen van een zakelijk recht bij nutsvoorzieningen in voorkomende gevallen wel noodzakelijk. In dit recht wordt bepaald dat bij werkzaamheden van algemeen nut het recht wordt beëindigd.

4.2 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (artikel 5:85, lid 1 Burgerlijk Wetboek). Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar (artikel 5:89, lid 1 Burgerlijk Wetboek). Het hoogheemraadschap heeft voornamelijk bebouwde waterkeringen in erfpacht uitgegeven.

In 2005 heeft het algemeen bestuur de deelnota Erfpacht en de Algemene Voorwaarden voortdurend recht van erfpacht 2005⁸ vastgesteld. Het uitgangspunt is dat het hoogheemraadschap terughoudend is met het uitgeven van geheel nieuwe rechten van erfpacht. Eindigende rechten van erfpacht worden beoordeeld of de eigendom⁹ kunnen worden afgestoten. Indien afstoten niet wenselijk is of de erfpachter geen belangstelling heeft het erfpachtperceel te kopen, wordt een recht van erfpacht tegen de voorwaarden uit 2005 gevestigd. De voorwaarden omvatten geen beperkende factoren ten aanzien van de waterstaatkundige werken. Het toezicht daarop vindt plaats op basis van de Waterwet en de Keur.

Evaluatie

De deelnota Erfpacht en de Algemene Voorwaarden zijn (extern) getoetst aan recente gerechtelijke uitspraken op het gebied van erfpacht in het beheergebied van het hoogheemraadschap. Daaruit volgt dat enkele tekstuele aanpassingen van geringe betekenis zijn doorgevoerd. De deelnota Erfpacht en de Algemene Voorwaarden hoeven op dit moment niet ingrijpend te worden herzien. Mogelijk dat de landelijke ontwikkelingen op het gebied van (stedelijke) erfpacht daartoe aanleiding geven. Als daarvan sprake is, wordt opnieuw beoordeeld of de Algemene Voorwaarden integraal moeten worden herzien.

De werkwijze ten aanzien van de eis om bij overdracht van het recht van erfpacht een nieuw recht tegen de meest recente voorwaarden te stellen en dat de canon¹⁰ wordt aangepast naar een marktconform tarief is al eerder na de gerechtelijke uitspraak daarover losgelaten. In uitzonderlijke

⁸ Registratienummer 05.6447

⁹ Juridische term 'bloot eigendom'; de eigendom belast met een recht van erfpacht.

¹⁰ De canon is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter moet betalen



gevallen kan de canon wel worden herzien indien er bijvoorbeeld sprake is van een ingrijpende bestemmingswijzing.

Verder is het dwingende karakter van het bindend vaststellen van de canon na beoordeling door een derde taxateur geschrapt (artikel 5, lid 4 en alinea vijf van paragraaf 2.2.2), is de formule van de afkoopsom voor de canon verduidelijkt en is de permanente kortingsregeling toegevoegd in de deelnota.

4.3 Pacht en ingebruikgevingen

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Onder landbouw wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw (artikelen 311 en 312 Burgerlijk Wetboek).

In 2010 heeft het algemeen bestuur de deelnota 'Pacht'¹¹ vastgesteld. In deze nota zijn de uitgangspunten en de voorwaarden beschreven waaronder grond in pacht of gebruik kan worden gegeven.

Evaluatie

Door de jaren heen zijn de voorwaarden van de pachtovereenkomsten enigszins aangepast aan de praktijk zonder inhoudelijk aan het pachtbeleid te tornen. De ontwikkelingen op de grondmarkt hebben tot gevolg de bestaande pachtprizen op gezette tijden te herzien.

De afgelopen jaren is een toename van de vraag naar het gebruik van gronden, waaronder de waterbergingen en de waterkeringen, geconstateerd. Steeds meer agrariërs (en niet-agrariërs) zijn geïnteresseerd in het gebruik van eigendommen van het hoogheemraadschap. Om de vraag hiernaar te stroomlijnen is in 2013 een notitie opgesteld met daarin onderstaande uitgangspunten voor de werkwijze bij wachtlijsten van pachters en gebruikers¹². Deze uitgangspunten worden hierbij opgenomen en maken onderdeel uit van de deelnota Pacht.

4.4 Recht van opstal (afvalwatertransportleidingen en -gemalen)

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (artikel 101, lid 1 Burgerlijk Wetboek).

Indien afvalwatertransportleidingen in eigendom van derden worden aangelegd wordt ten behoeve van de aanleg, het onderhoud en het vervangen een recht van opstal gevestigd. In de deelnota Zakelijk recht Persleidingen¹³ zijn de uitgangspunten hiervoor beschreven en zijn de Algemene Voorwaarden Afvalwatertransportleidingen¹⁴ toegevoegd. Deze voorwaarden zijn in 2014 herzien en door het dagelijks bestuur vastgesteld.

¹¹ Registratienummer 10.37010

¹² Registratienummer 14.18094

¹³ Registratienummer 15.68974

¹⁴ Registratienummer 14.5205



4.5 Visrechten

Als waterbeheerder is het hoogheemraadschap verantwoordelijk voor ecologisch gezonde watersystemen, waar de visstand deel van uitmaakt. Het hoogheemraadschap verhuurt als eigenaar van vele wateren visrechten aan sportvissers en beroepsvissers (overkoepelende visorganisaties). Dit gebeurt op basis van de Visserijwet. De Keur van het hoogheemraadschap verbiedt te vissen in de wateren tenzij er een door het hoogheemraadschap goedgekeurd visplan is opgesteld. Om te kunnen voldoen aan de eisen van de (Europese) overheid – als doelstelling vanuit de Kader Richtlijn Water – stemt het hoogheemraadschap de verhuur van visrechten af op het behalen van een gezond leefmilieu voor vissen en een gezonde visstand.

In de Nota Visbeleid¹⁵ is beschreven hoe het hoogheemraadschap deze taak invult op onderdelen als een standaard huurovereenkomst, onttrekken van vis, herintroductie en uitzetten van vis, gesplitste verhuur van visrechten, het opstellen van visplannen et cetera.

4.6 Jachtrechten

Het recht om te jagen is op grond van de Flora- en faunawet voorbehouden aan de eigenaar, vruchtgebruiker of (erf)pachter van de grond. Op grond van deze wet kan de rechthebbende het genot van de jacht verhuren door middel van een schriftelijke huurovereenkomst. Aan de uitoefening van de jacht zijn voorwaarden verbonden die in de Flora- en faunawet worden beschreven. In het kader van beheer en schadebestrijding is het ook mogelijk om een uitzondering te maken op de algemene bescherming van beschermde dier- en plantensoorten. Voor bescherming van de waterkeringen is voor het hoogheemraadschap met name de schadebestrijding een belangrijke reden om het jachtrecht te verhuren.

Op de eigendom van het hoogheemraadschap wordt op in hoofdzaak kades, boezemwateren en (hoofd)waterlopen gejaagd. Omdat het hoogheemraadschap in het beheergebied grootgrondbezitter is, liggen veel watergangen, waterkeringen en waterbergingslocaties langs of tegen bejaagde gronden. Regelmatig wordt door het hoogheemraadschap daarom toestemming gegeven gronden te gebruiken om vandaar uit de jacht te bedrijven, zodat de gronden bij het jachtgebied kunnen worden geteld om tot het (vereiste) aaneengesloten gebied van 40 hectare te komen.

De uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in de Deelnota Jacht¹⁶.

¹⁵ Registratienummer 04.30598

¹⁶ Registratienummer 15.68973