

Eigendommenbeleid 2018



Waterschap
Rivierenland

www.waterschaprivierenland.nl

vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 30 november 2018

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In 2009 heeft Waterschap Rivierenland een eigendommenbeleid vastgesteld. Deze nota is aan de hand van praktijkervaringen, gewijzigd extern beleid, nieuwe doelstellingen en de procesgerichte werkwijze op hoofdlijnen in 2018 herzien. De nieuwe nota focust op strategische uitgangspunten. De uitvoeringsgerichte zaken (operationeel) zijn separaat in een regeling belegd. Deze 'Regeling uitvoering eigendommebeleid' valt binnen de kaders van deze nota en wordt vastgesteld door het college van dijkgraaf en heemraden.

Met behulp van deze nota worden de eigendommen van Waterschap Rivierenland op een verantwoorde, doelmatige en uniforme wijze beheert, nieuwe eigendommen verworven en overtollige verkocht. Deze nota is daarmee richtinggevend voor de te maken keuzes. Bij het vaststellen van de principes voor de keuze van een instrument is rekening gehouden met alle belangen en is een integrale afweging gemaakt. Dit sluit echter niet uit dat maatwerk te allen tijde mogelijk blijft. Het is wel zaak dat maatwerk uitdrukkelijk de uitzondering op de regel is en terughoudend wordt toegepast.

Deze nota is daarnaast noodzakelijk voor de uitvoering van taken en de doelstellingen van het waterschap. Kernbegrippen als rechtmatigheid, rechtsgelijkheid, procesgericht werken, in verbinding met de omgeving, omgevingsbewust en positionering krijgen hiermee gestalte.

In de toekomst zullen diverse wetten, die rechtstreeks van invloed zijn op het te voeren grondbeleid, opgaan in de nieuwe Omgevingswet. Dit alles maakt dat het grondbeleid op toekomstige ontwikkelingen moet zijn voorbereid en niet statisch kan zijn. Het is derhalve van wezenlijk belang het beleid en de regeling tijdig te actualiseren.

1.2 Doelstellingen eigendommenbeleid

Kernpunt van het eigendommenbeleid is het voeren van een beleid dat functioneel is voor de taken en doelstellingen van het waterschap. De belangrijkste elementen uit het beleid zijn:

- het verwerven en behouden van onroerende zaken (grond, water, gebouwen/installaties) die nodig c.q. van belang zijn voor de uitoefening van de primaire taken van het waterschap (hoofdstuk 2);
- het voeren van een juridisch beheer dat zoveel mogelijk is afgestemd op en rekening houdt met de waterstaatsaken (hoofdstuk 3);
- Het verkopen van onroerende zaken die voor de taakuitoefening van het waterschap niet (meer) nodig zijn, tenzij het doelmatig(er) is deze (tijdelijk) in eigendom te behouden; bijvoorbeeld in het kader van een strategisch grondbeleid (hoofdstuk 4).

In verband met de omvang en de diversiteit van de eigendommen van het waterschap is een gestructureerd en transparant eigendommenbeleid van groot belang. In dit licht is het noodzakelijk uniforme en doelmatige richtlijnen vast te stellen met betrekking tot het beheer van de eigendommen van het waterschap.

1.3 Samenloop met het publiekrecht

Het waterschap beschikt over bevoegdheden van zowel publiek- als privaatrechtelijke aard. De beoogde doelen van beide bevoegdheden zijn verschillend. De publiekrechtelijke bevoegdheden zijn gebaseerd op de wettelijke taken van het waterschap en worden ingezet voor de bescherming van de waterstaatkundige belangen binnen het beheergebied. Bij de privaatrechtelijke bevoegdheden gaat het om de eigendomspositie van het waterschap. Een samenloop van beide bevoegdheden kan in de praktijk tot conflicten leiden omdat er voor iedere bevoegdheid sprake is van een eigen afwegingskader. Toepassing van het eigendommenbeleid van het waterschap moet dergelijke conflicten zoveel mogelijk voorkomen.

Zo dient een belanghebbende voor het oprichten van een bouwwerk of het uitvoeren van werkzaamheden binnen het waterstaatswerk (voorheen 'kernzone' genoemd) of beschermingszone van een waterkering of oppervlaktewaterlichaam een aanvraag voor een watervergunning in te dienen of een melding te doen. Vanuit de publiekrechtelijke bevoegdheid toetst het waterschap de aanvraag of melding en neemt daarop een beslissing. Indien dit leidt tot een vergunning of toestemming waarbij eigendommen van het waterschap betrokken zijn, beoordeelt het waterschap tevens wat er zonedig privaatrechtelijk moet worden geregeld.

Een op grond van het publiekrecht verleende watervergunning of toestemming betekent namelijk niet dat er ook automatisch sprake is van privaatrechtelijke toestemming. Een privaatrechtelijke regeling is in ieder geval aan de orde wanneer er sprake is van een wijziging in de eigendomssituatie.

Samenvattend:

Indien geen watervergunning wordt verleend of geen toestemming wordt gegeven na een melding, is er geen reden om medewerking te verlenen aan het treffen van een privaatrechtelijke regeling.

Indien een watervergunning wordt verleend of toestemming wordt gegeven na een melding, wordt in beginsel geen privaatrechtelijke regeling getroffen tenzij er sprake is van een wijziging in de eigendomssituatie.

Het waterschap beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om zijn taken uit te voeren. De publiekrechtelijke instrumenten zijn o.a. Keur en leggers. Privaatrechtelijk kan het waterschap zijn eigendomsrechten inzetten voor doelmatig beheer. Op grond van het eigendomsrecht kan het waterschap over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat als er een publiekrechtelijke weg is, deze in beginsel moet worden gevolgd.

1.4 Leeswijzer

Deze nota eigendommenbeleid is een strategische nota op hoofdlijnen die de kaders schetst voor het eigendommenbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit beleid bevat dan ook geen uitvoering maar de uitgangspunten op hoofdlijnen.

Na de inleiding komen achtereenvolgens diverse uitgangspunten aanbod met betrekking tot verwerven (hoofdstuk 2), beheren (hoofdstuk 3) en verkopen (hoofdstuk 4).

2. Verwerven

2.1 Inleiding

Waterberging, dijkversterking, klimaatadaptatie, het centraliseren van installaties, natuurvriendelijke inrichting van oevers en verbeteren van waterkwaliteit zorgen voor een aanzienlijke grondclaim. Het waterschap staat hiermee voor een grote uitdaging. Projecten kunnen veelal pas gerealiseerd worden indien de gronden verworven zijn. Verwerving is hiermee een essentieel onderdeel van projecten.

2.2 Eigendom

Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht waarop men aanspraak kan maken. De positie als eigenaar biedt het waterschap zeggenschap over het eigendom.

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

2.3 Verwerving algemeen

De kern van het eigendommenbeleid is om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van het waterschap, dan wel daarmee een rechtstreekse functionele relatie hebben, in eigendom te houden of te verkrijgen.

Achtergrond hiervan is dat het waterschap in zijn rol als eigenaar over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikt over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn. Bovendien geeft het in eigendom hebben van het waterstaatswerk de beste garantie om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan (de zeggenschap rust immers bij het waterschap in haar rol als eigenaar) en gewenste ontwikkelingen op termijn mogelijk te maken.

De noodzaak tot verkrijging of behoud van eigendom kan beïnvloed worden vanuit strategisch belang of een beleidsmatige afweging.

Er zijn gevallen waarin het beschikbaar hebben van de (volle) eigendom niet vereist of gewenst is om doelmatig beheer en onderhoud te kunnen uitvoeren. Vanuit het oogpunt van beheer is het niet altijd noodzakelijk dat het waterschap beschikt over de eigendom. In veel gevallen biedt de Keur in samenhang met de (overige) waterstaatswetgeving een toereikend publiekrechtelijk instrumentarium om 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 waterschap. Er zijn situaties waarin de publiekrechtelijke weg geen uitkomst biedt of instrumenten biedt maar waar het civiele recht wel mogelijkheden biedt. 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 (overeenkomst).

Het waterschap hanteert daarom als uitgangspunt om onroerende zaken die een primaire functie vervullen voor de taken van het waterschap, 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 en is borging via een beperkt zakelijk recht of gedoogplicht toereikend. Op grond van een strategisch belang of een beleidsmatige afweging kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.

2.4 Waterkeringen

Het waterschap wil het waterstaatswerk van de waterkeringen in eigendom hebben omdat dit de beste garantie geeft voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. Dit geldt voor zowel de primaire als de regionale waterkeringen.

Het waterschap beschikt over publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten en bevoegdheden om zijn dijken te beheren. Publiekrechtelijke instrumenten zijn bijvoorbeeld de Keur en de leggers. Privaatrechtelijk treedt het waterschap als eigenaar op en kan in die hoedanigheid de waterkering beschermen c.q. beheren.

Deze instrumenten en bevoegdheden kunnen afzonderlijk, maar ook in onderlinge samenhang, worden gebruikt om de belangen van het waterschap veilig te stellen. Op grond van het eigendomsrecht kan het waterschap over het algemeen snel, bestendig en tegen geringe kosten beschikken over gronden en werken die voor de taakuitoefening nodig zijn.

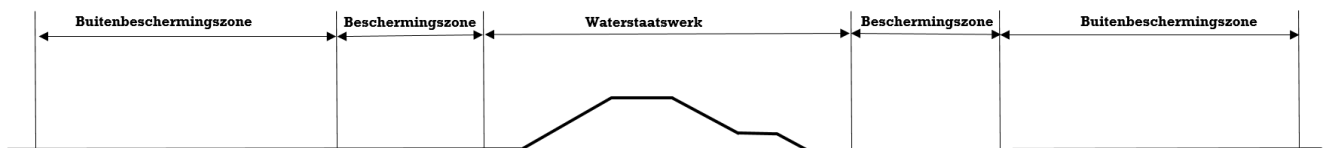
2.4.1 Categorie-indeling

De waterkeringen zijn opgedeeld in de volgende categorieën:

1. primaire waterkeringen: bijvoorbeeld de grote rivierdijken;
2. regionale waterkeringen: bijvoorbeeld boezemkades, kanaaldijken en zomerkades.

2.4.2 Zonering

Bij primaire waterkeringen wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende zones: waterstaatswerk, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Bij regionale dijken komen alleen het waterstaatswerk en beschermingszone voor. Schematisch kan dit als volgt worden afgebeeld:



2.4.3 Primaire en regionale waterkeringen

Voor het waterstaatswerk is eigendom noodzakelijk voor een doelmatig beheer.

Dichtbebouwde gebieden met een veelal aaneengesloten bebouwing lenen zich vanwege de specifieke omstandigheden soms minder voor eigendomsvererving. Hier kan onder omstandigheden van een zakelijk recht gebruik worden gemaakt.

Daar waar een regionale kering niet in eigendom is van het waterschap wordt bij aanpassing bekeken of het wenselijk is dat de eigendom alsnog wordt verworven of dat andere instrumenten toereikend zijn.

2.4.4 Zomerkades

Zomerkades zorgen voor stroomgeleiding en hebben een beperkte waterkerende functie.

Voor doelmatig beheer is het niet nodig een zomerkade in eigendom te verwerven. Waar het waterschap een zomerkade in bezit heeft, behoort verkoop tot de mogelijkheden. Bij verkoop zal uit strategisch oogpunt bekeken worden of ruiling mogelijk is met gronden die het waterschap wil verwerven. Als verkoop (nog) niet mogelijk is, zijn verschillende juridische vormen van beheer mogelijk.

Eventuele kunstwerken in de zomerkade, bijvoorbeeld voor peilregulering, worden in principe niet verkocht.

2.5 Watersysteem

De Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en andere beleidskaders hebben voor het waterschap geleid tot een waterbeheerprogramma met daarin diverse doelstellingen. Om zijn doelstellingen te kunnen realiseren moet het waterschap diverse maatregelen treffen. Voor de uitvoering van de meeste maatregelen is grond noodzakelijk voor het onder andere aanleggen van bredere watergangen, natuurvriendelijke oevers, hydraulische maatregelen en het ontwikkelen van vispassages.

Naast de belangrijke doelstellingen en maatregelen die volgen uit de KRW en het NBW zijn er maatregelen die het waterschap moet uitvoeren op grond van verschillende beleidskaders van de provincies. Voor de uitvoering van enkele van deze maatregelen is ook grond noodzakelijk. Belangrijkste voorbeeld is de realisatie van een aantal ecologische verbindingzones (EVZ's). Het waterschap legt de natuurvriendelijke oevers aan die voor het functioneren van een aantal EVZ's nodig is. Hiervoor is ook verwerving van grond noodzakelijk. De KRW-doelstellingen zijn locatiegebonden aangezien deze langs waterlichamen moeten liggen. De NBW-doelstellingen zijn niet per definitie locatiegebonden. Voorwaarde is wel dat deze binnen het aangegeven peilgebied liggen. De EVZ's dienen echter weer wel op een bepaalde locatie te worden aangelegd.

Het waterschap zoekt de ruimte voor water in eerste instantie in het eigen watersysteem. Dit houdt in dat we vooral kiezen voor het verbreden van bestaande watergangen (de zogenaamde lijnvormige elementen). Deze verbrede watergangen worden eenzijdig van een natuurvriendelijke oever voorzien en worden in de toekomst meer ecologisch verantwoord onderhouden. Zo snijdt het mes aan twee kanten: de kwantitatieve wateropgave wordt gerealiseerd en de ecologische waterkwaliteit zal verbeteren. Daar waar de bestaande eigendommen geen ruimte kennen, wordt aanvullende grond verworven.

2.6 Waterketen

Bij de taak waterketen behoort het transport en het zuiveren van afvalwater. Hiertoe beschikt het waterschap over rioolwaterzuiveringsinstallaties, rioolwatergemalen en rioolwatertransportleidingen. Zowel de technische installaties als het transportstelsel met toebehoren zijn essentieel om de waterketentaak uit te kunnen voeren. Het eigendom ervan is dan ook noodzakelijk.

De technische installaties met ondergrond worden – voor zover nog niet in eigendom - verworven. Het waterschap is als bevoegd aanlegger van rechtswege eigenaar van een persleiding. Via een zakelijk recht worden echter de nodige waarborgen vastgelegd voor het ongestoord kunnen functioneren van de leiding of installatie(onderdelen).

2.7 Wegen

In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden heeft het waterschap het publiekrechtelijke beheer van de openbare wegen buiten de bebouwde kom (rijks- en provinciale wegen uitgezonderd).

Gelet hierop is het van belang dat de wegen in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden, inclusief de wegbermen, in eigendom zijn en blijven van het waterschap.

Bestaande eigendommen die een functionele relatie met de openbare weg hebben (fietspaden, wegbermen, wegmeubilair, weg- of bermsloten, sluisen, beschoeiingen t.b.v. wegconstructie en kunstwerken) worden niet verkocht.

Mocht het waterschap in de toekomst besluiten de wegentaak binnen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden over te dragen aan een eventuele (rechts)opvolger, dan zal het eigendom van deze wegen aan deze eventuele rechtsopvolger worden overgedragen.

2.8 Strategie verwerving

De grondverwerving vindt plaats in het kader van plannen, op incidentele basis of op basis van strategische belangen. Het waterschap bepaalt per project zijn verwervingsstrategie.

Om goed in te kunnen spelen op projecten kunnen gronden in een vroeg stadium worden aangekocht (het zogenaamd anticiperend verwerven). De aankoop van gronden en/of opstellen vooruitlopend op de reguliere grondverwerving van het project wordt anticiperend genoemd, omdat wordt geanticipeerd op het toekomstige grondaankoop- of grondverwervingsplan. Daar waar gronden op de markt beschikbaar komen, die gelegen zijn binnen een projectgebied, wordt geprobeerd deze aan te kopen, danwel door een grondruil te verwerven.

Naast gronden die direct voor een project worden aangekocht, worden er ook gronden gekocht of geruild in het kader van projecten die eerst op lange termijn zullen worden gerealiseerd. Een voorwaarde voor de aankoop van dergelijke "strategische" gronden is dat er verwacht wordt, dat binnen afzienbare tijd, ook daadwerkelijk een project wordt gerealiseerd. Ten behoeve van het aankopen van deze strategische gronden is krediet beschikbaar.

Om de doelen van het waterschap te realiseren is het noodzakelijk de markt pro-actief te benaderen zodat de doelen van het waterschap kunnen worden gerealiseerd.

Tenslotte zal het waterschap meeliften in samenwerkingsverbanden. Er wordt vroegtijdig ingespeeld op nieuwe ruimtelijke plannen van andere overheden en of kavelruilen. Ook wordt samenwerking met andere overheden gezocht om samen gecombineerde doelen te realiseren. Samenwerkingsstrategieën bij recreatie-, natuur- en herstructureringsopgaven worden opgezet en/of doorontwikkeld. Het streven is om te komen tot structurele samenwerking boven ad-hoc samenwerkingen.

Grondverwerving zal aanvankelijk op minnelijke basis tot stand komen. Ten behoeve van het verkrijgen van gronden treedt het waterschap in overleg met de eigena(a)r(en) om grond en/of opstallen te verwerven (actief). Indien minnelijke verwerving niet tijdig tot eigendomsverkrijging van de benodigde gronden leidt, zal indien mogelijk en noodzakelijk voor het kunnen uitvoeren van het betreffende project (na afstemming met de betreffende taakhouder), de gedoogplicht Waterwet worden ingezet of tot onteigening worden overgegaan voor zowel de aanleg- als beheerwerkzaamheden. Onteigening en gedoogplicht zijn bedoeld als vangnet voor gevallen waarin er geen minnelijke privaatrechtelijke overeenstemming kan worden bereikt. De noodzaak kan bijvoorbeeld ontstaan wanneer het nodig is om de opgave te realiseren om daarmee te voldoen aan allerlei doelstellingen en- of wanneer er een plicht is om realisatie voor een bepaalde wettelijke datum gereed te hebben. Daar waar onteigening mogelijk en noodzakelijk is, kan naast het minnelijke traject tegelijkertijd het onteigeningstraject gestart worden. Het waterschap blijft gedurende het onteigeningstraject parallel investeren in het bereiken van minnelijke overeenstemming. Het wettelijk uitgangspunt is dat een gedoogplicht kan worden opgelegd als de belangen van rechthebbenden redelijkerwijs onteigening niet vorderen.

Het verwerven van gronden vindt plaats op basis van een taxatie door een erkend/gecertificeerd taxateur tegen een marktconforme prijs. Ongeacht het in te zetten instrument (minnelijke aankoop, zakelijk recht, gedoogplicht of onteigening) is een volledige schadeloosstelling inclusief deskundigenkosten, gebaseerd op de huidige Onteigeningswet en Waterwet, steeds het uitgangspunt. Uitzondering betreft het anticiperend en strategisch aankopen daar waar nog geen besluit tot een project is genomen, hier is alleen sprake van een marktconforme prijs. Daarmee wordt geanticipeerd op de toekomstige Omgevingswet en wordt tevens recht gedaan aan de belangen van derden die door waterschapswerken worden geschaad. Na het besluiten tot een project wordt een volledige schadeloosstelling gehanteerd om een snelle vrijwillige verkoop te stimuleren en landurige onderhandelingstrajecten niet lonend te laten zijn.

Indien na uitvoerige en gedocumenteerde onderhandelingen op basis van de getaxeerde waarde geen overeenstemming wordt bereikt en deze overeenstemming toch gewenst is kan alsnog besloten worden tot het eventueel verwerven van het eigendom en de hoogte van de vergoeding. Het afwijken van de taxatie dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit. Dit besluit wordt genomen daar waar nodig op basis van de Ambtelijke bevoeghedenregeling Waterschap Rivierenland.

Voor het vestigen van een beperkt zakelijk recht zal met de grondeigenaar een overeenkomst worden afgesloten. Aan deze overeenkomst is een vergoeding gekoppeld voor het verkrijgen van het recht. Daarnaast zijn er vergoedingen ten aanzien van jaarlijks terugkerende schaden en schade als gevolg van de werkzaamheden. Voor deze vergoedingen wordt aansluiting gezocht bij de 'Gasunietarieven, die in samenwerking met LTO, jaarlijks worden herzien. Dit betreft voornamelijk de standaard vergoeding voor gewassen en dergelijke. Voor de overige schades is geen standaard beschikbaar; deze worden getaxeerd.

3. Beheren

3.1 Beheer per taak

3.1.1 Waterkeringen

Het eigendommenbeleid van het waterschap is nauwkeurig afgestemd op het beleid en de randvoorwaarden die voortvloeien uit het noodzakelijke en doelmatige beheer en onderhoud van de diverse (categorieën) waterkeringen. Dit beheer en onderhoud staat beschreven in het Beheerplan en Onderhoudsplan Waterkeringen 2017-2021. De mogelijkheden om eigendommen in, op of nabij de waterkeringen (tijdelijk) in gebruik te geven, zijn afhankelijk van de categorie waterkering en de zone. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat voor primaire en regionale waterkeringen een strikter eigendommenbeleid wordt gevoerd en voor zomerkades een ruimer eigendommenbeleid. Hetzelfde geldt voor het waterstaatswerk ten opzichte van beschermings- en buitenbeschermingszone.

Het eigendommenbeleid is erop gericht de waterkeringen in een goede civieltechnische staat in stand te houden met een optimale grasmat. Bij de vormen van derdengebruik staat het bovenstaande voorop. Het waterschap staat het aanleggen van kabels, leidingen en ontsluitingen op in/op waterkeringen toe als het algemeen belang dit vergt en publiekrechtelijk toestemming is verleend.

3.1.2 Waterketen

Het waterschap hanteert een terughoudend beleid m.b.t. het verkopen en bezwaren (met beperkt zakelijke rechten) van bestaande eigendommen (met uitzondering van overtollige/niet (meer) taakgebonden eigendommen). Het is wel mogelijk om de eigendommen via kortlopende vormen van derdengebruik uit te geven. Indien medewerking wordt verleend aan het plaatsen van een zendmast, andere communicatievoorzieningen of windmolens op grond van het waterschap, wordt als regel een zakelijk recht gevestigd. Het waterschap hanteert voor medewerking hieraan het 'nee, tenzij'-principe. Hierbij wordt per situatie bekeken of een object strijdigheid oplevert met de primaire taak.

Bij het buiten gebruik stellen van een persleiding vervalt het maatschappelijk belang ervan en kan deze in goed overleg met de grondeigenaar worden verwijderd. Indien de leiding blijft liggen dan wordt het opstalrecht via de notaris doorgehaald in de openbare registers en indien van toepassing gelijktijdig een kwalitatieve verplichting gevestigd zodat de leiding voor rekening en risico van de grondeigenaar en zijn rechtsopvolger in de grond blijft liggen.

3.1.3 Wegen

Het is mogelijk om gronden zoals overhoeken, (brede) wegbermen enz., via kortlopende en direct opzegbare overeenkomsten uit te geven.

Openbare wegen die het waterschap buiten de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden in eigendom heeft, worden in eigendom overgedragen aan de desbetreffende gemeente of aan de wegbeheerder.

3.1.4 Opstallen

Het waterschap bezit opstallen die nog slechts indirect een relatie hebben met de primaire taken van het waterschap. Bedoeld worden hier opstallen als voormalige (dienst)woningen, woningen aangekocht in het kader van een project, buiten gebruik gestelde dijkmagazijnen en voormalige bedrijfsruimten.

Indien er geen noodzaak (meer) is voor de taakuitvoering wordt tot verkoop overgegaan, tenzij hiervan gemotiveerd wordt afgeweken.

Ten aanzien van objecten met cultuurhistorische waarde streeft het waterschap naar behoud hiervan in het kader van de karakteristieke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het rivierengebied. Het waterschap zet zich actief in om waardevolle water-gerelateerde cultuurhistorische elementen, zoals oude sluisen, stuwen, gemalen, poldermolens en dijkmagazijnen, te behouden en waar mogelijk te versterken. Cultuurhistorie kan de aandacht van de burger voor het werk van het waterschap vergroten. Daar waar kansen voor burgerparticipatie ontstaan zullen deze indien mogelijk/wenselijk worden benut.

Opstallen, woningen of bedrijfsruimten waarvan is vastgesteld dat er geen sprake (meer) is van een (functioneel) waterstaatkundig belang kunnen worden verkocht.

Het kan-mogelijk zijn dat er woningen dienen te worden aangekocht. Ook voor kadeversterkingen of de aanleg van een gemaal kan het nodig zijn om een woning te kopen. Afhankelijk van het projectplan zullen deze woningen wel of niet moeten worden gesloopt. Totdat dit duidelijk is, worden de woningen in gebruik gegeven. Bezien wordt of hier sprake kan zijn van verhuur, op basis van de Leegstandwet of Anti-kraakbeheer, zodat enige inkomsten worden gegenereerd.

Dijkmagazijnen

Het merendeel van de bij het waterschap in eigendom zijnde dijkmagazijnen is op basis van een huur- of bruikleenovereenkomst aan derden in gebruik gegeven. Enkele dijkmagazijnen zijn in eigen gebruik. Meestal zijn de dijkmagazijnen gesitueerd binnen het waterstaatswerk van de waterkering. De meeste dijkmagazijnen hebben een cultuurhistorische waarde. Dijkmagazijnen worden daarom niet verkocht, tenzij er is vastgesteld dat er geen waterstaatkundig of cultuurhistorisch belang is bij het in eigendom houden van het object.

Bewoning wordt niet toegestaan.

3.2 Ingebruikgeving aan derden

Het in gebruik geven van gronden geschiedt op basis van afwegingen en mogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat het de taakuitoefening van het waterschap niet mag belemmeren. Voordat de grond wordt uitgegeven, moet eerst zijn bepaald of de grond, door het waterschap zelf benodigd is. Als dit niet het geval is, kan de grond aan derden in (mede-) gebruik worden gegeven.

Om het gebruik van eigendom van het waterschap goed te regelen, worden met de gebruiker(s) daar waar nodig overeenkomsten gesloten. Voor het gebruik van 'openbare eigendommen' en voor het gebruik van 'niet-openbare eigendommen' bestaan verschillende mogelijkheden met betrekking tot de uitgifte en beheer.

Het waterschap focust op het regelen van de zaken die noodzakelijk zijn en waar een overeenkomst meerwaarde biedt.

3.2.1 Gebruik openbare ruimte

Onder openbare ruimte wordt verstaan de ruimte, in eigendom van het waterschap, die voor iedereen toegankelijk is. Hieronder valt de ruimte die niet direct door een bepaalde groep of individu kan worden toegeëigend. Het betreft hier in het algemeen de dijktafsluitingen, openbare op- en afritten, groenstroken langs wegen enz.

Bij het gebruik van openbare ruimte waarbij de openbaarheid behouden blijft is geen overeenkomst noodzakelijk. Er is daar geen risico op het verlies van de grond door verjaring. Bij twijfel aan het openbaar karakter wordt het gebruik altijd privaatrechtelijk geregeld. Afspraken over het gebruik van de grond worden gecommuniceerd en eenzijdig vastgelegd.

De publiekrechtelijke middelen (Keur) bieden voldoende handvat om het functioneren van de waterstaatswerken te waarborgen.

Openbare ruimte wordt niet individueel op basis van een overeenkomst uitgegeven. Dat wil zeggen er wordt geen overeenkomst gesloten met de individuele gebruikers.

Uitzondering op deze regel is de uitgifte in gebruik in het kader van:

Recreatief medegebruik

Het waterschap hanteert in de nota 'recreatief medegebruik van waterschapseigendommen' het uitgangspunt dat recreatie zoals wandelen, fietsen en kanoën op, in en langs de zich daartoe lenende watergangen, waterkeringen en andere waterschapseigendommen mogelijk is. Het recreatief medegebruik van door het waterschap aangelegde voorzieningen zal waar mogelijk worden gestimuleerd, tenzij er andere afspraken zijn gemaakt of dit leidt tot overlast. Bij inrichtingsprojecten houdt het waterschap daarom al in de ontwerpfasen rekening met eventuele mogelijkheden van recreatief medegebruik door belanghebbenden bij het project te betrekken. Vier punten blijven hierbij echter altijd als (hoofd)voorwaarden in stand:

1. Er mag geen strijd zijn of ontstaan met het waterstaatkundig belang (veiligheid/onderhoud) en/of de functie van de waterkering of het water dan wel de oever en de waarden die daar aanwezig zijn. Dit betekent dat elke aanvraag voor een bepaalde vorm van recreatie dient te worden getoetst aan de specifieke situatie ter plaatse.
2. Derden mogen geen hinder of schade ondervinden van het recreatief medegebruik. Er vindt daarom altijd een afweging van belangen plaats.
3. Het initiatief voor recreatieve ontwikkelingen ligt niet bij het waterschap. Bij grootschalige waterschapsprojecten die zich tevens lenen voor een bepaalde vorm van recreatie zoekt het waterschap zelf naar mogelijke partners voor recreatieve ontwikkelingen. Bij kleine projecten dient het initiatief van derden uit te gaan.
4. De financiering en het onderhoud van recreatieve voorzieningen ligt bij derden. Wanneer voorzieningen tegen geringe meerkosten kunnen worden meegenomen met een regulier waterschapswerk, behoort aanleg (als vorm van medefinanciering) door het waterschap tot de mogelijkheden. Over het beheer en onderhoud worden aansluitend daarop afspraken gemaakt met de initiatiefnemers en andere belanghebbenden.

Niet-georganiseerd en georganiseerd recreatief medegebruik

Onder niet-georganiseerd recreatief medegebruik verstaan we de individuele recreant die gebruik maakt van de waterschapseigendommen. Meestal betreffen dit wandelaars of fietsers die geen of nauwelijks problemen veroorzaken. De te verwachten aantallen recreanten zijn dusdanig laag dat er vanuit gegaan kan worden dat de recreatiedruk beperkt blijft. Daarom stelt het waterschap alle onderhoudspaden die het in eigendom heeft open voor individuele wandelaars, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen, bijvoorbeeld afspraken uit het verleden, verwachte schade of overlast.

Onder georganiseerd recreatief medegebruik verstaan we recreatieve routes die (deels) over eigendommen van het waterschap lopen, alsmede andere groepsactiviteiten. Essentieel voor georganiseerd recreatief medegebruik is dat er een externe organiserende partij bij betrokken is. Voordat een route over een waterschapseigendom kan worden aangelegd, zal eerst een belangenafweging moeten plaatsvinden.

Georganiseerd recreatief medegebruik kan plaatsvinden wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de primaire waterhuishoudkundige taken komen niet in het geding;
- het onderhoud en beheer kan op de huidige manier doorgaan;
- de veiligheid van de recreant is niet in het geding;
- de natuur wordt niet aangetast;
- er wordt geen overlast verwacht.

Jacht

Alle gronden van het waterschap zijn voor de jacht uitgegeven op basis van de vastgestelde tarievenlijst. Het beleid is erop gericht het genot van de jacht uitsluitend te verhuren aan de Wild- of Faunabeheereenheden dus niet aan individuele gebruikers. Daar waar dat nog niet het geval is, wordt een uitsterfbeleid gevoerd, dan wel wordt in overleg met de betrokken jachthouders inbreng van de jacht in een wildbeheereenheid nagestreefd. Het is aan de Wild- of Faunabeheereenheden om te beslissen welke gronden op basis van de actuele wet- en regelgeving bejaagbaar zijn.

Visserij

Het recht om te vissen in de binnenwateren is verbonden aan het eigendomsrecht; de eigenaar van het water is van rechtswege visrechthebbende. Als waterkwaliteitsbeheerder is het waterschap verantwoordelijk voor een goede visstand. De sport- en beroepsvisserij zijn gebruiksvormen die mede van invloed zijn op de visstand. Om de doelen uit de KRW te bereiken is het van belang om beleid te formuleren voor zowel het verbeteren van de waterkwaliteit als voor het uitoefenen van de visserij. In de beleidsnota visstand- en visserijbeheer is dit nader uitgewerkt.

Uitgifte van visrechten geschiedt aan overkoepelende hengelsportverenigingen conform de vastgestelde tarievenlijst.

Voor het uitoefenen van de visserij kan het waterschap visrechten overdragen aan visserijpartners.

Dit kan op verschillende manieren:

1. huurovereenkomst (overdracht visrecht);
2. schriftelijke toestemming (behoud visrecht waterschap);
3. machtiging (behoud visrecht waterschap).

3.2.2. Gebruik niet-openbare ruimte

Onder niet-openbare ruimte wordt verstaan de grond die niet voor een ieder toegankelijk is. Dit kan bijvoorbeeld blijken doordat er een heg, hek of afrastering is geplaatst. Voor het gebruik zal door de gebruiker een vergoeding betaald moeten worden, vanwege het individueel genot dat ontstaat, conform de door het waterschap vastgestelde tarievenlijst (zie 'regeling uitvoering eigendommenbeleid').

In zijn algemeenheid kunnen de volgende gebruiksvormen worden onderscheiden:

Verhuur

Niet-openbare ruimte kan via een overeenkomst tot verhuur aan een individuele gebruiker beschikbaar worden gesteld conform de vastgestelde tarievenlijst of een getaxeerde huurvergoeding. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

In de overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat in geval van calamiteiten het waterschap per direct over de grond kan beschikken zonder dat er recht ontstaat op voortgezet gebruik of aanspraak op een schadevergoeding.

Daar waar sprake is van een huurovereenkomst waarvan de looptijd is verstreken en het perceel wederom kan worden uitgegeven, wordt de huidige huurder in de gelegenheid gesteld het perceel opnieuw te huren, tenzij deze zijn verplichtingen uit de (eerdere) overeenkomst niet of niet voldoende is nagekomen. Indien er bredere interesse is voor het gebruik van het perceel kan besloten worden tot een openbare uitgifteprocedure.

Als de huuropbrengst niet opweegt tegen de kosten voor het sluiten van een huurovereenkomst kan worden gekozen voor uitgifte in bruikleen (om niet).

Pacht

Landbouwpercelen in eigendom van het waterschap die niet direct en op elk moment vrij en geheel ter beschikking van het waterschap behoeven te zijn en een bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik kennen, kunnen in principe op basis van een openbare procedure worden verpacht.

Het waterschap gaat enkel liberale pachtovereenkomsten korter dan zes jaar aan.

De enkele nog bestaande reguliere pachtovereenkomsten worden gedoogd maar het streven is om deze vorm van pacht op termijn, daar waar mogelijk, te (doen) beëindigen.

Hiertoe wordt onder meer invulling gegeven door het beëindigen van de pachtovereenkomst bij bedrijfsbeëindiging en het beëindigen van hobbymatige (niet-bedrijfsmatige) pacht bij het verstrijken van de termijn, tenzij eerdere tussentijdse beëindiging om functionele of strategische redenen gewenst is.

3.3 Onderhoud van waterkeringen

Er bestaan de volgende vormen van onderhoud:

- beweiden
- maaien en nabeweiden
- maaien en afvoeren

Voor onder andere het onderhouden van dijkwalen, boezemkaden, enz. sluit het waterschap onderhoudsovereenkomsten af. In deze overeenkomst maakt het waterschap afspraken met derden om tegen een bepaalde vergoeding, onder bepaalde voorwaarden en voor een bepaalde duur, het eigendom van het waterschap te onderhouden. De onderhoudsnemer zorgt er voor dat de dijk wordt gemaaid en/of beweid gedurende het seizoen. De uitgifte (van het merendeel van de dijkpercelen) gebeurt via een openbare procedure. Als gevolg van deze regeling worden, in afwijking van het gestelde onder 3.2. , voor de openbare ruimte wel overeenkomsten gesloten.

3.4 Zakelijke rechten

Eigendommen die voor een langere/onbekende termijn niet nodig zijn voor de taakuitoefening maar (nog) niet voor verkoop in aanmerking komen, kunnen worden verhuurd of worden bezwaard met een zakelijk recht indien de uitvoering van de waterstaatkundige taken of andere overwegingen zich daartegen niet verzetten.

Lopende zakelijke rechten kunnen worden geactualiseerd dan wel beëindigd. Hierbij gaat het met name om oude overeenkomsten met derden inzake een recht van erfpacht of opstal voor woningen (en andere opstallen) op eigendom van het waterschap.

3.5 Verjaring

Het waterschap kan de eigendom van een onroerende zaak verliezen door verjaring. Indien iemand een onroerende zaak tien jaar (te goeder trouw) of twintig jaar (te kwader trouw) in bezit heeft gehad, wordt hij/zij eigenaar. Om te voorkomen dat met succes een beroep op verjaring kan worden gedaan en het waterschap zodoende zijn eigendomsrecht verliest, dient het waterschap dit tijdig te stuiten. Verjaring kan worden voorkomen door het sluiten van een overeenkomst met een goede registratie en controle van bewonersmutaties, zodat nieuwe bewoners een overeenkomst kan worden aangeboden.

Ook het waterschap kan als partij een beroep doen op verjaring.

3.6 Niet-geregistreerd grondgebruik

Om het beheergebied van het waterschap zoveel mogelijk "op orde" te houden wordt niet-geregistreerd grondgebruik tegen gegaan. Met name in (deel)gebieden waar vanuit (beoogde) projecten een opgave bestaat wordt niet-geregistreerd grondgebruik zoveel mogelijk tegen gegaan.

Niet-geregistreerd grondgebruik wordt ook ad hoc opgepakt als er een negatieve invloed is of dreigt op de uitvoering van onze (kern)taken.

Met kleine overtollige percelen wordt pragmatisch omgegaan, dit betreft onder meer het corrigeren van kadastrale eigendomsgrenzen, landaanwas of verjaring.

4. Verkopen

Het waterschap houdt geen grotere grondvoorraad aan dan noodzakelijk is voor realisatie van haar doelen op korte en lange termijn. Indien een onroerende zaak in eigendom van het waterschap niet (meer) van primair belang is voor de uitoefening van de taken van het waterschap, en het in (tijdelijk) eigendom houden voor compensatie of andere (strategische) redenen niet (meer) aan de orde is, wordt tot verkoop overgegaan via in beginsel een openbaar proces. Daar waar mogelijk wordt overtollige grond ingebracht in een (vrijwillige) kavelruil.

Het waterschap opereert continu op de grondmarkt. Om betrouwbaar en integer te handelen, is een helder prijsbeleid noodzakelijk. Overtollige eigendommen van het waterschap worden in beginsel tegen marktconforme waarde afgestoten. Mede om staatssteun te voorkomen.

De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van een interne waardering of een externe waardering van een erkend/gecertificeerd taxateur.

Er kunnen echter omstandigheden voorkomen die er toe leiden dat bovenop de waarde in het economisch verkeer een aanvullende vergoeding voor overige geleden of te lijden schade wordt betaald en er daarom van de taxatie wordt afgeweken. Indien na uitvoerige en gedocumenteerde onderhandelingen op basis van de getaxeerde waarde geen overeenstemming wordt bereikt, kan worden afgeweken van de taxatie. Het afwijken van de taxatie dient te worden gemotiveerd in het te nemen besluit. Dit besluit wordt genomen daar waar nodig op basis van de Ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap Rivierenland.

Bij verkoop van grond tussen overheden onderling moet onderscheid gemaakt worden tussen verkoop van grond op basis van de markt en transacties die plaatsvinden op grond van de taakuitvoering. In het eerste geval zal normaliter het uitgangspunt zijn dat partijen privaatrechtelijk handelen en derhalve op de vrije markt opereren. Het transactiekader wijkt dan niet af van de wijze waarop met andere privaatrechtelijke partijen (particulieren en bedrijven) wordt gehandeld.

Indien sprake is van een transactie t.a.v. de taakuitvoering wordt bij bepaling van de koopsom uitgegaan van de waarde van de ondergrond die het voor de realisatie van de bestemming had. In feite wenst het waterschap op dezelfde wijze te worden behandeld. De kosten die gemaakt moeten worden om deze doelstelling te kunnen realiseren (bijvoorbeeld het dempen van de watergang) kunnen eventueel in mindering worden gebracht. Het is daarbij niet onmogelijk dat percelen om niet worden overgedragen.

Bij een eigendomsoverdracht in het kader van een beheers- of taakoverdracht, vindt deze plaats zo mogelijk 'om niet' danwel tegen een symbolische koopsom.

5. Algemeen

5.1 Wet Markt en Overheid

Het waterschap hanteert voor het gebruik door derden van zijn niet-openbare eigendommen vaste tarieven conform de *Vergoedingentabel*. Deze tabel maakt deel uit van de 'Regeling uitvoering eigendommenbeleid' en op de website van het waterschap gepubliceerd en wordt regelmatig geactualiseerd.

In geval van verkoop van eigendommen of uitgifte van zakelijke rechten wordt gewoonlijk door een erkend/gecertificeerd taxateur de marktwaarde bepaald. In uitzonderingsgevallen kan daar van worden afgeweken bijvoorbeeld bij transacties tussen overheden. Het waterschap hanteert het beleid om een product of dienst niet of nauwelijks onder de kostprijs aan te bieden en bij voorkeur tegen de marktwaarde. Indien in uitzonderingssituaties argumenten zich hiertegen verzetten dan wordt dit onderbouwd aangegeven.

6. Bijzondere situaties

In sommige gevallen is het niet noodzakelijk of ligt het niet voor de hand de bepalingen van het beleid onverkort toe te passen. In dergelijke gevallen kan van het beleid worden afgeweken, onder voorwaarde dat de afwijking wordt gemotiveerd en een wederzijdse afweging van belangen plaatsvindt.

7. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit *Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018* is op 30 november 2018 vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Bij besluit van het Algemeen Bestuur van 30 november 2018 is deze nota geactualiseerd en treedt in werking na bekendmaking. De nota wordt 'Eigendommenbeleid Waterschap Rivierenland 2018' genoemd.