

ALGEMEEN VASTGOEDBELEID 2022

HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND

1.ALGEMEEN

In dit document vindt u informatie over het vastgoed en het vastgoedbeleid van het hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) waar wij eigenaar van zijn, welk doel dit eigendom heeft en hoe wij ons eigendom exploiteren.

Rijnland heeft twee primaire taken: schoon water en droge voeten. Schoon water maken wij met onze zuiveringen. Hier behandelen wij het afvalwater uit ons verzorgingsgebied. Droge voeten houden wij door dijken in topconditie te houden en met gemalen de polders op het juiste waterniveau te houden. Verder zorgen wij daarbij voor de aan- en afvoer van voldoende water.

Het doel van dit document is u te informeren over de wijze hoe wij ons eigendom gebruiken voor zover dat eigendom niet in dienst staat van onze primaire taken.

Rijnland is eigenaar van diverse eigendommen en heeft bijna 6000 kadastrale percelen in eigendom. Deze percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 2.200 hectare. Dit bezit bestaat uit de volgende 5 categorieën:

1. Percelen met in bedrijf zijnde gebouwen (ongeveer 500 hectare; 23%);
2. Percelen die nodig zijn voor het waterbeheer (ongeveer 400 hectare; 18%);
3. Percelen met Rijnlands cultureel erfgoed (minder dan 1 hectare; <0,1%);
4. Percelen oppervlaktewater (ongeveer 800 hectare; 36%);
5. Overige percelen (ongeveer 500 hectare; 23%).

Naast grond en water gaat het om (voormalige) dienstwoningen, historische gebouwen, zuiveringsinstallaties en gemalen.

Op de volgende wijzen geven wij ons eigendom in gebruik:

- Recht van opstal.
- Verkoop
- Verhuur van objecten
- Pacht
- Verhuur jacht- en visrecht

De meest vergaande mogelijkheid van gebruik, is verkoop van ons eigendom. Het algemeen bestuur van Rijnland heeft in mei 2020 verkoopbeleid Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet vastgesteld. Om niet in herhaling te vervallen, behandelen wij in dit stuk alleen de algemene zaken bij verkoop van Rijnlandse eigendommen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar het actuele verkoopbeleid.

Gebruik maken van Rijnlands eigendommen gebeurt niet “om niet”. Er hangt een prijskaartje aan iedere vorm van gebruik. Met andere woorden, alle gebruik van de eigendommen van Rijnland kan alleen met instemming van het algemeen bestuur. De tarieven voor de verschillende vormen van gebruik en de verkoop van Rijnlandse eigendommen zijn opgenomen in een tarievenlijst die wij ieder drie jaar actualiseren.

Voor de exploitatie van alle eigendommen is eenduidig beleid nodig. Het huidige vastgoedbeleid van Rijnland is terug te vinden in verschillende beleidsstukken zoals het eerdergenoemde Nota verkoopbeleid Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet” van mei 2020 en het huidige opstalbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat iedere gebruiker toestemming heeft van het bestuur. Dat blijkt altijd uit een overeenkomst die de gebruiker met Rijnland heeft gesloten. Daaruit volgt direct dat gebruik zonder deze toestemming niet mogelijk is. Wij voeren actief inspecties uit op het gebruik van ons eigendom.

Wettelijke grondslag voor regulering: Hiervoor noemden wij al dat Rijnland actief inspecteert of alle gebruik van ons eigendom vastligt in een overeenkomst. Dat noemen wij reguleren. Het reguleren heeft zijn wettelijke grondslag in het Burgerlijk Wetboek (hierna "BW"). Reguleren kan door middel van onder andere huur (artikel 7:201BW) of koop (artikel 7:1BW).

1.1. DOEL

Doel van het vastgoedbeleid is het streven naar een uniforme en verantwoorde werkwijze die aansluit bij en ondersteunend is aan de missie en visie van Rijnland.

Het beleid is erop gericht de primaire taakuitoefening mede mogelijk te maken door het behouden van gronden, het vestigen van zakelijke- en persoonlijke rechten en het beheren van eigendommen. Een doelmatig beheer kan ook inhouden dat wij eigendommen afstoten waar deze niet meer van het belang zijn voor onze primaire taakuitoefening.

1.2. LEESWIJZER

In dit document vindt u alleen de beleidskeuzen van het waterschap met betrekking tot onroerende zaken.

In enkele hoofdstukken geven wij op overzichtelijke wijze aan welke activiteiten per object kunnen plaatsvinden en hoe het waterschap daarmee omgaat.

De indeling is daarbij als volgt:

- hoofdstuk 2 behandelt de zakelijke- en persoonlijke rechten;
- hoofdstuk 3 behandelt verwerven en verkopen van eigendommen; hoofdstuk 4 gaat over verhuur van Rijnlandse eigendommen.

2.DE CONCRETE ONDERWERPEN BIJ VASTGOED

In de inleiding beschreven wij dat belangstellenden op verschillende manieren gebruik kunnen maken van de eigendommen van Rijnland. Een van die manieren is gebruik door het vestigen van zakelijke- en persoonlijke rechten, waar het vis- en jachtrecht ook bij hoort.

2.1. ZAKELIJKE RECHTEN

Onder de zakelijke rechten vallen het recht van opstal, de erfdienstbaarheden, erfpacht en de kwalitatieve verplichtingen. Zakelijke rechten zijn verbonden met een zaak, het perceel. Die rechten gaan met de overdracht van het perceel mee over naar de nieuwe eigenaar.

Bij het vestigen van een zakelijk recht kan een vergunning nodig zijn om het werk te mogen uitvoeren of de opstal te mogen plaatsen.

2.1.1. RECHT VAN OPSTAL

Het recht van opstal is het zakelijk recht om in, op, of boven een onroerende zaak van een derde gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De opstaller, dat is degene die het recht van opstal heeft verkregen en betaalt aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom, de retributie, zoals artikel 5:101 BW bepaalt.

Het recht van opstal gebruiken wij in de gevallen waar derden Rijnlandse eigendommen willen gebruiken voor opstal van objecten. Die derden kunnen zijn nutsbedrijven, gemeenten en andere publiekrechtelijke instellingen of burgers. Het gebruik van het recht van opstal is alleen mogelijk indien de wetgeving niet al een regeling heeft hoe om te gaan met bepaalde bouwwerken (kunstwerken).

Rijnland gaf het recht van opstal in het verleden uit voor een periode van 30 of 50 jaar.

Anno 2022 zijn er dus nog opstalovereenkomsten die voor bepaalde tijd zijn uitgegeven. Na afloop van de periode kan er heruitgifte van het recht van opstal plaatsvinden.

Nadat Rijnland in 2007 zijn beleid heeft gewijzigd, is het mogelijk om over een eeuwigdurend recht van opstal te beschikken. Voor alle opstalovereenkomsten die in 2007 of later aflopen geldt dat er een heruitgifte kan plaatsvinden die eeuwigdurend is. Rijnland kwalificeert een ontbinding en heruitgifte (een bestaand contract voor bepaalde tijd dat tussentijds eindigt) als een heruitgifte. Bij splitsing van een bestaand recht vervalt dit recht en geeft Rijnland een nieuw recht uit waarbij indien nodig een vaststellingsovereenkomst wordt afgesloten.

Rijnland heeft dus twee soorten contracten: oude contracten voor een bepaalde termijn en contracten die volgens de opstalvoorwaarden uit 2007 zijn uitgegeven, onder andere eeuwigdurend.

2.1.2. OVERIGE ZAKELIJKE RECHTEN

Naast het recht van opstal dat gevestigd kan worden indien aan- of verkoop niet mogelijk of wenselijk is, kunnen de volgende zakelijke rechten worden gevestigd: erfpacht, de erfdienstbaarheden (kan gevestigd worden voor de toegang tot een perceel) en de kwalitatieve verplichting geregeld in respectievelijk de artikelen 5:85, 5:70 en 6:252 BW.

Rijnland geeft gronden in erfpacht voor minimaal 30 jaar. Geen gronden worden in erfpacht gegeven daar waar mogelijke uitbreiding van vaarwegen nodig kan zijn. In het kader van bestaande verkoopopdracht is het geven van percelen in erfpacht niet een wenselijke vorm van gebruik.

Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan nodig zijn als een perceel van een derde geen eigen toegang heeft naar de openbare weg. Hierdoor kan door middel van een erfdienstbaarheid toegang verkregen worden. Ook omgekeerd kan het waterschap toegang verkrijgen over het perceel van een derde. De kosten voor het vestigen van de erfdienstbaarheid komen in principe ten laste van de eigenaar van het heersende erf.

Een kwalitatieve verplichting is een verplichting van één der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed (art. 6:252 BW). Een kwalitatieve verplichting geldt dus tussen een perceel en een persoon en wordt door tussenkomst van de notaris geregeld en ingeschreven in de openbare registers. De kosten voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting zijn voor rekening van degene die de verplichting oplegt. Hiervoor kan in overleg een vergoeding worden betaald/ontvangen.

Bij al deze vormen van gebruik van Rijnlands eigendommen geven wij zoveel mogelijk invulling aan de wens van het bestuur om bedrijfsvoering, financiën en maatschappelijke opgaven mee te nemen in een integrale afweging.

2.2. PERSOONLIJKE RECHTEN

Naast de zakelijke rechten zijn er ook persoonlijke rechten die gevestigd kunnen worden. In dit geval zijn dat de vis- en jachtrechten en pacht. Met het persoonlijk recht wordt bedoeld dat Rijnland aan derden toestemming geeft voor het gebruiken van zijn percelen of via een huurovereenkomst vastlegt hoe een derde gebruik mag maken van Rijnlands eigendommen. Persoonlijke rechten die verworven worden zijn de huurovereenkomsten vis- en jachtrecht die Rijnland met natuurlijke- en rechtspersonen aangaat.

De huurovereenkomst visrecht wordt aangegaan met beroepsvissers voor het vissen op aal- en schubvisvissen. De prijs wordt bepaald op het aantal hectare water dat beschikbaar wordt gesteld voor het vissen. Een huurovereenkomst visrecht met alleen het recht om te mogen vissen op schubvisvissen is alleen bedoeld voor hobby- en/of visverenigingen (geen particulieren). De prijs wordt bepaald op het aantal kilometers oeverlengte.

Bij een overeenkomst jachtrecht wordt per hectare grond de prijs bepaald. De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 6 jaar. Voor het aangaan van huurovereenkomsten jacht- of visrecht geldt dat Rijnland de biodiversiteit daarin meeneemt.

Daarnaast heeft Rijnland een aantal pachtovereenkomsten lopen. Rijnland geeft percelen in gebruik aan rechtspersonen vaak in de vorm van pacht.

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 (art. 7:311, eerste lid BW).

Rijnland verpacht geen gronden voor akkerbouw, maar uitsluitend gronden voor klein agrarisch gebruik waarbij te denken valt aan schaapskuddes en grasoogst. Dit gebeurt door middel van een pachtovereenkomst tussen Rijnland en de pachter.

Het betreft reguliere- en geliberaliseerde pachtcontracten. Reguliere pachtcontracten zijn pachtcontracten die steeds automatisch verlengd worden voor langere perioden. Bij geliberaliseerde pachtcontracten is een einddatum opgenomen in het contract, meestal voor 3 jaar aflopend, maar korter kan ook. Per einddatum is de pacht dan ook echt afgelopen. De percelen zijn altijd groter dan 1 hectare.

De voorwaarden in de pachtovereenkomst zijn conform de standaard pachtovereenkomst gebaseerd op voorbeeld van de Grondkamer. Alle pachtovereenkomsten worden opgestuurd naar de Grondkamer voor registratie.

3. VERWERVEN EN VERKOPEN

Het verwerven van eigendom is geen primaire taak van het subteam Vastgoed. Het team Projectbeheersing kan het nodig achten dat percelen worden aangekocht in verband met de uitvoering van een project. Indien dat het geval is, biedt het subteam Vastgoed ondersteuning daarin. Verkoop daarentegen is wel een primaire taak van het subteam Vastgoed.

Verkoop betreft de verkoop van water en berm, grond, grasland met agrarische waarden in het gebied van Rijnland, grond met openbare functies en opstallen met commerciële doeleinden. Verkoop gebeurt op basis van marktconforme prijzen. Dus iedere partij moet bereid zijn een marktconforme prijs te betalen. Vanuit pragmatische overwegingen is er een lijst met verkoopprijzen (de tarievenlijst) opgesteld voor de verschillende soorten eigendom die Rijnland verkoopt.

Voor het uitgebreide beleid ten aanzien van verkoop wordt doorverwezen naar de nota Verkoopbeleid van mei 2020 met aanvulling naar aanleiding van het Didam-arrest. Door het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) is Rijnland genoodzaakt de verkoop van eigendommen anders in te richten. Het arrest heeft betrekking op het bieden van gelijke kansen bij verkoop van onroerende zaken. De Hoge Raad oordeelde in zijn arrest van 26 november 2021, kort gezegd, dat overheden bij grondverkoop (potentiële) gegadigden gelegenheid moeten bieden om mee te dingen. Het arrest betrof een geschil over de verkoop door de gemeente Montferland van het voormalige gemeentehuis in Didam aan een projectontwikkelaar. Een andere vastgoedonderneming had zich gemeld als gegadigde, viste achter het net, maar liet het er niet bij zitten. De vastgoedonderneming spande een kort geding aan tegen de gemeente en kreeg uiteindelijk van de Hoge Raad gelijk.

Een overheidslichaam is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder andere het gelijkheidsbeginsel. Daarbij geldt een verplichting voor een overheidslichaam om mededingingsruimte en transparantie te bieden aldus de Hoge Raad. Dat betekent dat het overheidslichaam, zo ook Rijnland, de verkoop kenbaar moet maken in de markt zodat alle geïnteresseerden daarop kunnen reageren.

4. VERHUUR VAN RIJNLANDSE EIGENDOMMEN

Rijnland geeft belangstellenden de mogelijkheid water of grond te huren. Het betreft de huur van water, grond, commercieel verhuur, verhuur van algemene zaken en de verhuur van vis- en jachtrechten.

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie zoals is bepaald in artikel 7:201, eerste lid BW.

Voordat wij een huurovereenkomst aangaan, brengen wij op verzoek van de potentiële huurder een offerte uit. Na akkoord op de offerte, stellen wij de huurovereenkomst op.

De looptijd van een huurovereenkomst is in beginsel één jaar. De overeenkomst loopt na de periode van één jaar door totdat een van de partijen de overeenkomst opzegt.

Overeenkomstig de Waterwet kunnen zich situaties voordoen waarbij naast een overeenkomst met het waterschap tevens een watervergunning is vereist. Hierbij gaat het met name om het gebruik van gronden die gelegen zijn op een primaire of regionale waterkering of beschermingszone van de betreffende waterkering en objecten in of nabij oppervlaktewaterlichamen. In die gevallen wordt parallel aan de te verlenen watervergunning beoordeeld of het waterschap een overeenkomst kan afsluiten. Tevens kunnen zich situaties voordoen waarbij op grond van de Keur een vergunning nodig is voor werken en activiteiten op en nabij wegen.