

4 Beheer

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende eigendommen nader toegelicht, op welke wijze het waterschap haar gronden beheert en hoe het in gebruik wordt gegeven aan derden.

Het waterschap heeft een groot aantal gronden in eigendom. Dit betreffen in de eerste plaats gronden die een directe functie hebben voor de taakuitoefening van het waterschap, zoals watergangen, waterbergingsgebieden, waterkeringen en de ondergrond voor zuiveringsinstallaties en gemalen. Het waterschap heeft echter ook gronden in eigendom, die (nog) geen directe functie hebben voor het waterschap. Hier kan men de ruil- en compensatiegronden van de grondbank ten behoeve van uit te voeren projecten toe rekenen, maar ook gronden die al door rechtsvoorgangers in eigendom zijn verkregen, waaronder buitendijkse aanwas van gronden, of gronden die hun directe functie voor het waterschap hebben verloren (bv. voormalige watergangen).

Voor een deel van de eigendom van het waterschap bestaat er een mogelijkheid voor (mede)gebruik door derden, voordeel hiervan is dat de eigendommen in goede staat worden gehouden, de benodigde inzet van middelen door het waterschap minimaal is en er mogelijk een opbrengst gegenereerd kan worden. Het kunnen zowel gronden zijn die voor het waterschap geen directe functie hebben als gronden waarop alleen medegebruik mogelijk is. Deze gronden betreffen veelal waterkeringen, landbouwgronden of rietland. Het waterschap streeft ernaar om deze gronden op een duurzame manier in gebruik uit te geven aan derden. Het gebruik door derden betreft in hoofdzaak landbouwkundig gebruik al dan niet met een beperking, bijvoorbeeld natuur technisch beheer of ecologische redenen. In mindere mate is er ook sprake van hobbymatig gebruik of gebruik door particulieren in algemene zin.

Ingebruikgeving vindt voornamelijk plaats middels verpachting en bruikleen. Daarnaast is er in beperkte mate sprake van verhuur of ingebruikgeving van gronden middels een zakelijk recht (erfpacht of opstal).

4.1.1 Gronden met waterschapsfunctie

Het voert in het kader van onder andere efficiënt beheer te ver om, in die gevallen waar het waterschap eigendom bezit waar ook de beschikbaarheid op basis van een ander recht zou volstaan, de eigendom af te stoten in ruil voor een ander recht. Uitgangspunt is hierbij dat hoewel een minder sterk recht zou volstaan, eigendom (in beginsel) altijd voldoet.

4.1.2 Grondbank

De gronden die het waterschap in bezit heeft met het oog op realisatie van projecten op de korte en middellange termijn, worden ingebracht in een grondbank. Tot op het moment dat deze gronden worden ingezet voor de uitvoering van werken of als ruilgrond en/of compensatiegrond zal de grond conform functie moeten worden gebruikt met het oog op behoud van waarde. Dit houdt onder meer in dat agrarische grond agrarisch moet worden gebruikt en dat bijvoorbeeld groen- en natuurstroken moeten worden onderhouden.

Voor de gronden geldt dat het waterschap deze tijdelijk in gebruik bij derden kan geven. Van belang is dat de tijdelijkheid wordt gegarandeerd én dat de grond op korte termijn vrij van gebruik kan worden gemaakt. In dit kader kan het waterschap gebruik maken van geliberaliseerde pachtovereenkomsten indien landbouwkundig aangewend, huurovereenkomsten of bruikleenovereenkomsten. De grondbank wordt verder uitgebreid behandeld in Hoofdstuk 7.5.

4.1.3 Buitendijkse gronden en rietlanden

Het waterschap bezit in het gebied van de Noordoostpolder, aan de rand van het gebied Noordwest Overijssel, nabij Blokzijl, landbouwgronden. Deze gronden met een totale oppervlakte van circa 120 ha zijn van oudsher in bezit van het waterschap. Hoofdzakelijk zijn het buitendijkse gronden van de voormalige Zuiderzee. De boekwaarde is nul, deze gronden zijn in reguliere pacht uitgegeven en

kunnen beschouwd worden als een stille reserve. Bij pachtbeëindiging wordt er een afweging gemaakt voor eventuele verkoop.

Het waterschap bezit in de kop van noordwest Overijssel circa 150 hectare rietland. Het riet wordt hoofdzakelijk via een koopovereenkomst van gewas op stam verkocht. Een klein deel van deze gronden wordt regulier verpacht en verhuurd.

4.2 Ingebruikgeving aan derden

Het in gebruik geven van gronden geschiedt op basis van afweging en mogelijkheden, waarbij een duurzaam gebruik van de grond niet uit het oog mag worden verloren. Belangrijk daarbij is dat het de taakuitoefening van het waterschap niet mag belemmeren.

4.2.1 Uitgangspunten en Afwegingen

Voordat de grond wordt uitgegeven moet eerst zijn bepaald of de grond, met uitsluiting van ieder ander gebruik, door het waterschap zelf benodigd is. Als dit niet het geval is kan de grond aan derden in (mede)gebruik worden gegeven. Uitgangspunten en afwegingen voor het in gebruik geven van gronden aan derden zijn:

- altijd via een schriftelijke overeenkomst, met aangegeven termijn;
- tegen marktconforme vergoedingen;
- kostenbesparing;
- conform wet- en regelgeving.

4.3 Contractvormen

De ingebruikgeving door het waterschap aan derden wordt contractueel geregeld, in deze paragraaf wordt dit verder toegelicht.

Vanuit het Burgerlijk Wetboek zijn er verschillende contractvormen op grond waarvan een eigendom in gebruik gegeven kan worden aan een derde. Deze contractvormen kennen echter wel hun eigen wetgeving en de keuze voor een contractvorm is niet geheel vrijblijvend. Voor het waterschap zijn de volgende mogelijkheden van belang:

- Pacht
- Huur
- Zakelijke rechten (Erfpacht, Recht van opstal, Erfdienstbaarheden)
- Bruikleen
- Jacht- en visrecht
- Verkoop gewas op stam

4.3.1. 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. (Artikel 7:311 BW)

Pacht heeft een aantal kenmerken waaraan een ingebruikgeving moet voldoen om betiteld te kunnen worden als pacht. In het Burgerlijk Wetboek worden een aantal regels gesteld ten aanzien van pacht. Tevens worden een aantal pachtvormen beschreven waarbij een deel van de regels niet van toepassing is. Pacht in zijn 'oorspronkelijke vorm' wordt in de praktijk reguliere pacht genoemd. Het huidige pachtrecht maakt het mogelijk gronden voor kortlopende termijnen te verpachten zonder risico op vastlegging, de beschikbare vormen hiervoor zijn geliberaliseerde¹ pacht en pacht van geringe oppervlakte².

Om te allen tijde te kunnen beschikken over de eigendommen maakt het waterschap enkel gebruik gemaakt van geliberaliseerde pachtovereenkomsten en pachtovereenkomsten van geringe

¹ Artikel 7:397 lid 1 en 2 BW

² Artikel 7:395 BW

oppervlakte. De nog bestaande reguliere pachtovereenkomsten worden uitgediend, indien mogelijk omgezet naar geliberaliseerde pachtovereenkomsten, pacht van geringe oppervlakte of beëindigd. De bij het waterschap gebruikte pachtvormen worden hieronder nader toegelicht.

4.3.1.1 Reguliere pacht

Van reguliere pacht is sprake als het om een pachtovereenkomst gaat die de wetgever voor ogen stond bij de totstandkoming van de Pachtwet 1958. Inmiddels is de Pachtwet 1958 niet meer van kracht, maar is reguliere pacht opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Reguliere pacht duidt min of meer op pacht waarbij alle wettelijke bepalingen gelden. Oftewel bij deze vorm geldt de bescherming van de pachter onverkort. Voor reguliere pacht gelden de volgende regels:

- toetsing en goedkeuring van de overeenkomst vindt plaats door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)³;
- de pachtprijs is volgens het jaarlijks te hanteren pachtnormenbesluit van RVO aan een maximum (hoogst toelaatbare pachtprijs) gebonden;
- het continuatierecht is van toepassing (*automatische verlenging van de pachtovereenkomst*);
- het melioratierecht is van toepassing (*redelijke vergoeding die de verpachter bij het einde van de pacht aan de pachter betaalt voor diens verbeteringen aan het gepachte*);
- de indeplaatsstelling en het recht op medepacht zijn van toepassing (*de mogelijkheid om bijvoorbeeld de bedrijfsopvolger de pacht te kunnen laten overnemen*);
- bij verkoop van de grond heeft de pachter een voorkeursrecht, tenzij een veilige verpachter de grond koopt.

Reguliere pacht geeft veel beperkingen voor de eigenaar, bijvoorbeeld omdat er vanwege het continuatierecht geen uitzicht is op een einddatum. Er worden dan ook geen nieuwe reguliere pachtovereenkomsten afgesloten en het streven is er op gericht om bestaande reguliere pachtovereenkomsten, te beëindigen of om te zetten naar geliberaliseerde pacht of pacht van geringe oppervlakte. Ruilverkavelingen in het kader van de WILG geven hiertoe de mogelijkheid. Niettemin bestaan er nog wel reguliere pachtovereenkomsten. Dit betreffen veelal pachtovereenkomsten die al tientallen jaren geleden zijn afgesloten, maar die vanwege het continuatierecht en recht op indeplaatsstelling nog steeds gelden.

4.3.1.2 Geliberaliseerde pacht

Sinds 1 september 2007 is met name de pacht van los land in belangrijke mate geliberaliseerd. Geliberaliseerde pacht is in feite een uitzonderingsmogelijkheid op reguliere pacht waarbij een aantal belangrijke wettelijke bepalingen niet gelden, namelijk: het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht. Dit biedt een eigenaar de mogelijkheid om een perceel grond voor bepaalde tijd te verpachten.

Bij geliberaliseerde pacht is er een onderscheid tussen contracten van zes jaar en korter en van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij pacht van los land van langer dan zes jaar de pachtprijs niet hoger mag zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald door de wetgever (pachtnormenbesluit RVO). Toetsing en goedkeuring van de overeenkomst vindt plaats door de Grondkamer. Prijsstoetsing geldt niet voor contracten van zes jaar en korter. Bij contracten voor zes jaar en korter zijn verpachter en pachter geheel vrij om een pachtprijs overeen te komen.

Bij de uitgifte van waterbergingen en waterkeringen in geliberaliseerde pacht wordt duurzaamheid meegenomen. Bij gronden, die zijn verworven ten behoeve van de realisatie van projecten, gelden andere belangen ten aanzien van duurzaamheid. Van belang is dat de tijdelijkheid wordt gegarandeerd én dat de grond op korte termijn vrij van gebruik kan worden gemaakt. Investering in duurzaamheid heeft in dit geval weinig effect of meerwaarde.

4.3.1.3 Pacht van geringe oppervlakte

Pacht van geringe oppervlakte heeft betrekking op los land met een oppervlakte van één hectare of minder. Op deze pachtvorm zijn een aantal pachtregels uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. De overeenkomst hoeft namelijk niet ter goedkeuring en registratie naar de Grondkamer en er geldt geen prijsstoetsing (pachter en verpachter zijn geheel vrij om de prijs te bepalen). Verder gelden bij

³ Voorheen de Grondkamer

deze vorm (net zoals bij geliberaliseerde pacht) ook het continuatierecht, het indeplaatsstellingsrecht en het voorkeursrecht niet.

4.3.2 Huur

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. (Artikel 7:201, lid 1 BW)

De verhuur van grond is alleen aan de orde wanneer er géén sprake is van landbouwkundig gebruik. Voor de verhuur van grond gelden minder regels dan voor het verpachten van grond. Er kan echter niet vrijblijvend voor huur gekozen worden. Huur kan dus alleen toegepast worden wanneer grond tegen vergoeding in gebruik wordt gegeven en er geen sprake is van landbouwkundig gebruik. Dit ter voorkoming dat de gebruikssituatie valt onder de voorwaarden van de pachtwet met als gevolg dat het kan worden geclaimd als reguliere pacht.

4.3.3 Bruikleen

Bruikleen is eene overeenkomst, waarbij de eene partij aan de andere eene zaak om niet ten gebuik geeft, onder voorwaarde dat degene die deze zaak ontvangt, dezelve, na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na eenen bepaalden tijd, zal terug geven. (Artikel 7A:1777 BW)

Kenmerkend voor bruikleen is dat er geen sprake is van een tegenprestatie. Tegelijk zijn de wettelijke regels rondom bruikleen beperkt. Dit geeft dan ook veel vrijheid voor de eigenaar om voorwaarden te stellen of bijvoorbeeld mogelijkheden voor opzegging te hanteren. Wanneer een perceel in bruikleen wordt gegeven, is het uitermate belangrijk dat het perceel om niet in gebruik wordt gegeven. Er dient dus geen enkele tegenprestatie te worden overeengekomen. Indien dit onverhoopt wel het geval is, bestaat er het risico dat de overeenkomst juridisch kan worden beschouwd als een huur- of pachtovereenkomst.

4.3.4 Zakelijk rechten

Percelen die niet op langere termijn benodigd zijn maar niet voor verkoop in aanmerking komen, kunnen worden bezwaard indien nodig met zakelijke rechten. Deze zakelijke rechten kunnen zijn:

- erfpacht
- recht van opstal
- erfdienstbaarheden

Zakelijk recht betekent dat de ingebruikgeving niet aan de persoon is verbonden (zoals het geval is bij persoonlijke rechten als huur en pacht), maar aan de zaak. Dit betekent dat de rechten in beginsel overdraagbaar zijn en daardoor ook een waarde kunnen vertegenwoordigen. Het recht van erfpacht en het recht van opstal hebben elk een eigen plek in het Burgerlijk Wetboek en worden daar als volgt omschreven:

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 BW)

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 5:101, lid 1 BW)

Het recht van opstal onderscheidt zich van het recht van erfpacht doordat daarmee enkel het recht wordt gegeven om een opstal te plaatsen op het eigendom van een derde. Daarmee is de opstal in eigendom van de eigenaar van het opstalrecht, terwijl de grond eigendom blijft van de bloot eigenaar. Bij een erfpachtrecht wordt de grond en alles wat daarop staat in gebruik gegeven, terwijl het eigendom daarvan bij de bloot eigenaar blijft.

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

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

Een bekend voorbeeld is recht van overpad.

4.3.5 Jachtrecht

Uitgangspunt is dat het jachtrecht uitsluitend wordt verhuurd aan de Wild- of Faunabeheereenheden (WBE's of FBE's).

De jacht is sinds 1 januari 2017 opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Binnen de Wet Natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen de jachthuur en beheer/schadebestrijding.

Jachthuur

In de Wet Natuurbescherming worden nog slechts vijf diersoorten (fazant, wilde eend, houtduif, haas en konijn) aangemerkt waarop in beginsel gejaagd zou mogen worden. Per wildsoort is vastgesteld wanneer de jacht geopend is. Een jachthuurovereenkomst wordt in principe aangegaan met een Wild Beheer Eenheid (WBE) die het recht doorgeeft aan haar leden. Een jachthuurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van minimaal zes en maximaal twaalf jaren. In beginsel mag een eigenaar het jachtrecht niet zonder toestemming van de gebruiker/pachter verhuren, tenzij het jachtrecht door de eigenaar is voorbehouden, bijvoorbeeld doordat in de pachtovereenkomst anders is bepaald. Voor het jachtrecht wordt een uniforme vergoeding per hectare overeengekomen, met een minimum bedrag van € 50,00 per contract per jaar.

Beheer en schadebestrijding

Jacht moet worden onderscheiden van beheer en schadebestrijding. Het uitoefenen van de jacht vindt hoofdzakelijk plaats vanuit het oogpunt van benutting. Het kan echter ook noodzakelijk worden geacht om dieren te verjagen of te doden in geval deze dieren schade veroorzaken of indien het beheer van de populatie van de diersoort dit vereist. Maatregelen om schade te voorkomen aan bijvoorbeeld gewassen of vee, worden genomen in het kader van schadebestrijding. Dit recht is wettelijk voorbehouden aan de grondgebruiker. Deze kan als gebruiker beheer en schadebestrijding uitoefenen of dit door een derde laten uitoefenen. Indien deze beheer en schadebestrijding betrekking hebben op beschermde soorten is voor deze maatregelen een vrijstelling of ontheffing van de Minister van Economische Zaken of Provinciale Staten vereist. De grondgebruiker dient toestemming te verlenen voor beheer en schadebestrijding aan de betrokken jachthuurder. Dit is niet altijd geheel vrijblijvend. In het geval beheer en schadebestrijding achterwege wordt gelaten, wordt aansprakelijkheid geriskeerd voor bijvoorbeeld schade bij aangrenzende percelen. Uit het oogpunt van populatiebeheer kan het daarnaast ook nodig zijn om afschot te plegen. Vanwege onder andere een publiek belang – zoals de volksgezondheid of verkeersveiligheid – kan de omvang van populaties van diersoorten dan worden beperkt. Ook voor deze maatregelen is een ontheffing of vrijstelling van gedeputeerde staten vereist. In de contracten (pacht, huur etc.) wordt geregeld dat de grondgebruiker toestemming geeft aan het waterschap om het jachtrecht inclusief beheer en schadebestrijding te verhuren aan derden (WBE's).

4.3.6 Visrechten

Het waterschap verhuurt momenteel het visrecht in haar wateren aan overkoepelende hengelsportverenigingen/-federaties en aan enkele beroepsvissers.

De verhuur van visrechten wordt geregeld in de Visserijwet 1963.

De hengelsportverenigingen/-federaties ontlenen aan hun huurovereenkomst het recht om aan hun leden vergunningen uit te geven voor het vissen met hengels op schubvis.

De visstand is van invloed op de waterkwaliteit en daarom heeft visstand beheer de aandacht van het waterschap. Daarom is verhuur aan hengelsportfederaties gewenst die op dat gebied deskundige gesprekspartners kunnen zijn. Dit zal bij nieuw uit te geven visrecht doorgevoerd worden.

Bij bestaande overeenkomsten wordt getracht de huur ook onder te brengen bij de federaties. Het kan in gevallen voorkomen dat bestaande overeenkomsten blijven bestaan, omdat zowel de hengelsportvereniging als de Kamer van de Binnenvisserij geen goedkeuring geven voor ontbinding wegens juridische grondslag (rechtsbescherming).

De beroepsvissers ontlenen aan hun huurovereenkomsten het recht om met verschillende vistuigen te vissen op aal. De vraag of verhuur van aalvis recht met het oog op de teruglopende aal stand nog wenselijk is, heeft de aandacht van het waterschap.

De regels die gelden bij het verhuren van visrecht zijn te vinden in de Visserijwet 1963 en verschaffen de huurder een rechtsbescherming die te vergelijken is met die van een pachter.

Huurovereenkomsten moet worden goedgekeurd door de Kamer voor Binnenvisserij, die de huurprijs en bepalingen toetst op redelijkheid. En kunnen wijzigingen of verlenging voorschrijven. Verhuur geschiedt door middel van overeenkomsten en (bij uitzondering) middels schriftelijke toestemming.

Het waterschap hanteert uniforme huurprijzen per hectare die de instemming hebben van de Kamer voor de Binnenvisserij. Er wordt een minimum bedrag van € 50,00 per jaar per contract gehanteerd.

4.3.7 Verkoop gewas op stam

Het maaien van rietland vindt hoofdzakelijk plaats via een koopovereenkomst van gewas op stam. Het betreft een verkoopovereenkomst voor een gewas in plaats van een vorm van gebruik. In onderstaand kader is aangegeven hoe het waterschap omgaat met rietteelt in de kop van Noordwest Overijssel.

Op 10 september 2019 heeft het DB besloten het bestaande beleid te continueren middels

Besluit Dagelijks Bestuur Reest en Wieden 18 augustus 2015

Rietteelt

In 2008 is in Noordwest-Overijssel de discussie gestart over de financiering van het rietlandbeheer. Uit onderzoek bleek namelijk dat de beschikbare financiële middelen ontoereikend waren (en zijn) om het riet op de gewenste manier te beheren. De sector kampte destijds maar ook nu nog met grote problemen door concurrentie vanuit het buitenland, kleine marges, moeilijke productieomstandigheden, veroudering van het rietland en vergrijzing van de sector.

Zonder een duurzame en vitale rietsector zal het moeilijker zijn de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied te halen en zal een gebiedskenmerk van Noordwest-Overijssel bij uitstek: de rietteelt, geleidelijk verdwijnen.

De provincie Overijssel heeft destijds de subsidieregeling, *Rietimpuls 2009-2010* ingesteld. Hierdoor kregen rietsnijders de mogelijkheid voor een reële vergoeding. Deze regeling gold alleen voor eigenaren en erfpachters van rietland. Pachters c.q. kopers van rietgewas, maar ook het waterschap zelf konden niet voor deze regeling in aanmerking komen.

Daarom heeft u op 29 november 2010 besloten om de pachtprijs voor riet op stam te verlagen naar een bedrag € 1,00 per contract per jaar. Een coulant antwoord van het waterschap op het niet gebruik kunnen maken van de regeling. Hierdoor mist het waterschap op prijspeil van 2010 circa € 5.250,00 per jaar voor de 66 hectare rietland. Stilzwijgend is vanaf 2011 geen pacht meer in rekening gebracht, omdat in de (economische) situatie van de rietsector geen verandering heeft plaatsgevonden.

Recent, na 2,5 jaar onderhandelen hebben de riettelers een akkoord bereikt over een structurele vergoeding. Ook van deze vergoeding kunnen onze rietsnijders en het waterschap zelf geen gebruik van maken. Feitelijk is daardoor aan de situatie niets veranderd, het voorstel is dan ook om de symbolische som van

€ 1,00 te handhaven en de overeenkomsten uit het oogpunt van efficiency af te sluiten voor een periode van drie seizoenen.



stilzwijgende verlenging telkens voor één jaar zolang de Subsidieregeling Natuur en Landschapsbeheer (SNL) vanuit de Provincie Overijssel van kracht blijft.

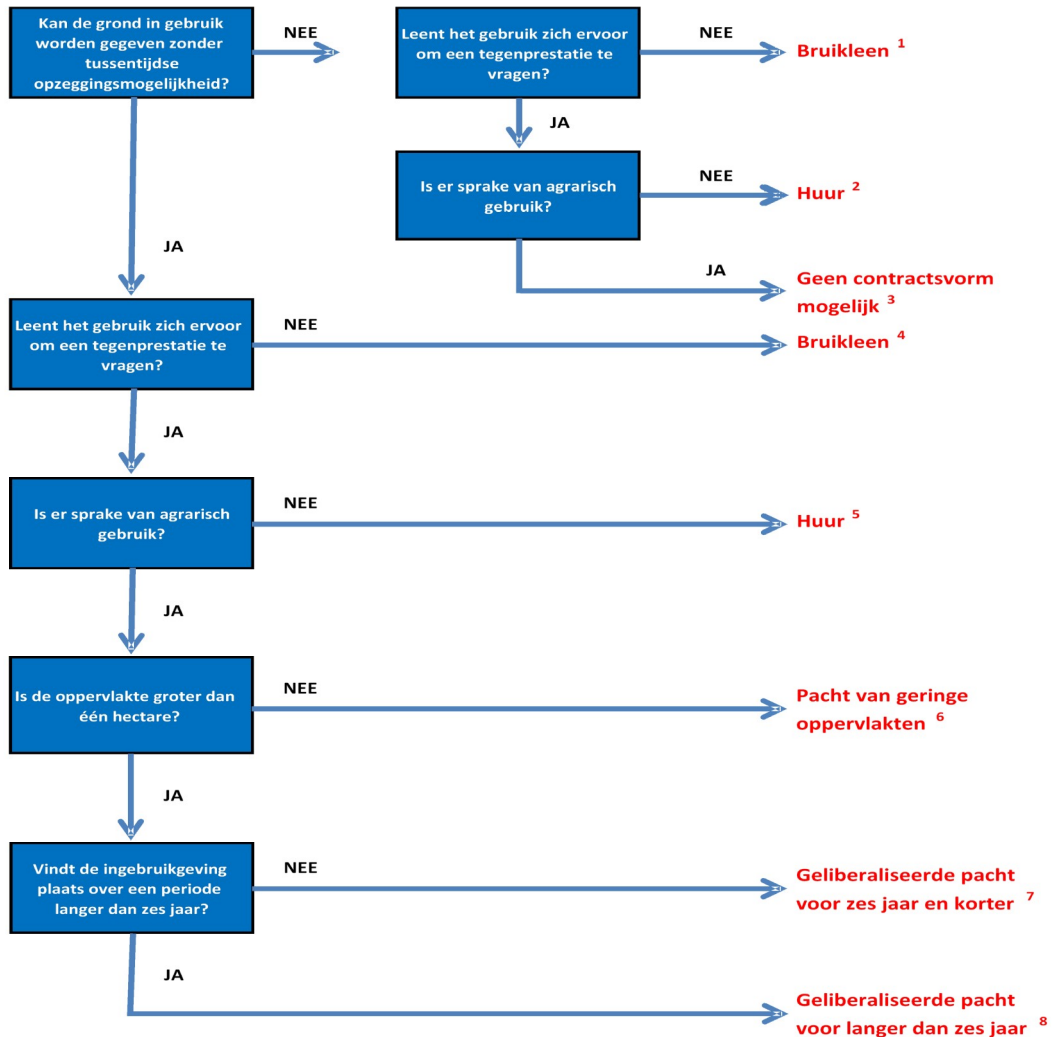
4.4 *Uitgangspunten contracten*

Ingebruikgeving van gronden of wateren wordt in een overeenkomst vastgelegd, hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Ingebruikgeving van gronden vindt altijd plaats middels een schriftelijke overeenkomst, conform wet- en regelgeving.
2. Er wordt gestreefd naar een duurzame gronduitgifte, waarbij de taakuitoefening van het waterschap niet uit het oog wordt verloren.
3. Ingebruikgeving van gronden vindt plaats tegen een (marktconforme) vergoeding, tenzij de noodzaak tot een (tussentijdse) opzeggingsmogelijkheid of de duur van de ingebruikgeving dit niet mogelijk maakt. Door uit te gaan van een marktconforme vergoeding wordt staatssteun voorkomen.
4. Voor het bepalen van de pachtprijs wordt het pachtnormenbesluit van RVO gehanteerd.
5. Indien grond middels pacht in gebruik gegeven wordt aan derden zal enkel gebruik gemaakt worden van geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Dit geldt overigens enkel voor nieuwe situaties aangezien bestaande reguliere pachtovereenkomsten niet eenzijdig gewijzigd kunnen worden.
6. Geliberaliseerde pacht van landbouwgronden onderdeel uitmakende van de groundbank vindt in principe plaats voor de duur van één jaar, ingaande op 1 januari en eindigende op 31 december.
7. Geliberaliseerde pacht van waterkeringen- en bergingen vinden plaats, in eerste instantie voor de duur van één jaar en daarna voor maximaal zes jaar ingaande op 1 januari en eindigende op 31 december. Indien er redenen zijn om af te wijken van de duur van zes jaar, dan is dit mogelijk.
8. Bruikleen, huur en pacht van geringe oppervlakten vindt in beginsel plaats voor de duur van één jaar. Indien de grond voor langere periode in gebruik kan worden gegeven kan in deze overeenkomst worden opgenomen dat deze stilzwijgend wordt verlengd met een jaar. Voor huur en pacht geldt daarbij dat verlenging maximaal vijf maal kan plaatsvinden zodat de totale duur niet langer is dan zes jaar. Een bruikleenovereenkomst kan worden aangegaan voor onbepaalde tijd met een check om de vijf jaar.
9. Bij het einde van een lopende termijn zal het waterschap de gebruiker opnieuw in de gelegenheid stellen om het perceel te kunnen gebruiken, mits het waterschap het perceel in gebruik kan geven, er overeenstemming bereikt kan worden over de voorwaarden en de gebruiker zich in de voorgaande periode aan de voorwaarden heeft gehouden (betaling, wijze van gebruik, etc.). Zonder dat hierover toezeggingen worden gedaan wordt ruimte gecreëerd voor duurzaam gebruik.
10. Bij het einde van een lopende termijn en de pachter, huurder of gebruiker heeft geen belangstelling in een nieuwe termijn en bij nieuwe situaties wordt in eerste instantie de lijst van geïnteresseerden geraadpleegd. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de afstand van zijn/haar eigendom tot het gepachte/gehuurde, volgorde van aanmelding en/of maatschappelijke belangen. Indien dit niet tot resultaat leidt dan zal er zal er een loting plaatsvinden.
11. De pacht- of huurprijs moet kostendekkend zijn. Er wordt een minimum bedrag van € 50,00 per jaar gehanteerd.
12. Een afweging voor onderhoud door derden kan ook zijn de mate van besparing op onderhoudskosten van het waterschap zelf.

4.5 Beslisboom contractvorm

Bij de keuze van het contract wordt een 'beslisboom contractvorm' geraadpleegd.



- 1) Bij bruikleen is het van belang dat er op geen enkele wijze sprake is van een tegenprestatie. Wanneer dit wel het geval is (ook bij een tegenprestatie in natura) kan er alsnog sprake zijn van huur en/of pacht waarbij onbedoeld wettelijke bepalingen in werking treden.
- 2) Bij huur is het mogelijk om een tussentijdse opzegmogelijkheid op te nemen. Deze is echter wel aan wettelijke regels gebonden.
- 3) Bij agrarisch gebruik op basis van een tegenprestatie is er sprake van pacht. Pacht is voor bepaalde tijd en geeft geen mogelijkheid tot een tussentijdse opzegmogelijkheid. Agrarisch gebruik kan alleen in combinatie met een tussentijdse opzegmogelijkheid als er voor de contractvorm bruikleen wordt gekozen.
- 4) Bruikleen geeft de meeste vrijheid ten aanzien van de contractvoorwaarden. Wanneer er dus geen sprake is van een tegenprestatie dan geldt bruikleen als de meest voor de hand liggende contractvorm.
- 5) Er kan alleen sprake zijn van pacht als het perceel agrarisch wordt gebruikt. Met agrarisch gebruik wordt bedoeld dat er sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Iemand die bijvoorbeeld een stuk weiland gebruikt voor het hobbymatig houden van een pony valt niet onder bedrijfsmatige landbouw en kan derhalve geen gebruik maken van de contractvorm pacht.
- 6) Het Burgerlijk Wetboek maakt een uitzondering voor de verpachting van oppervlakten kleiner dan één hectare. Voor deze contracten gelden een aantal wettelijke bepalingen niet. Let wel: dit geldt alleen wanneer de gebruiker ook geen andere oppervlakten in gebruik heeft. Het gaat dus niet om de oppervlakte in het betreffende contract, maar de oppervlakte die in totaal op gebruikelijke basis wordt gepacht.
- 7) Ten aanzien van geliberaliseerde pacht wordt een onderscheid gemaakt tussen pacht voor zes jaar en korter en langer dan zes jaar. Bij een pachtduur korter dan zes jaar gelden een aantal belangrijke wettelijke bepalingen niet. Verpachter en pachter zijn volledig vrij om de hoogte van de pacht/vergoeding vast te stellen.
- 8) Een belangrijk verschil bij geliberaliseerde pacht voor langer dan zes jaar ten opzichte van geliberaliseerde pacht voor zes jaar en korter is dat bij langer dan zes jaar de pachtprijs wordt getoetst door de Grondkamer. De hoogte van de pachtprijs is dus aan een maximum gebonden

4.6 Uitgangspunten pachtprijs

Wat betreft de vaststelling van de pachtprizen voor percelen wordt de regio pachtnorm als basis genomen. In de gevallen waar dit niet toereikend is, wordt de pachtprijs gebaseerd op 2% van de marktwaarde. Bij beide methoden wordt rekening gehouden met de eigenschappen van het perceel en de voorwaarden die door het waterschap aan het gebruik worden gesteld.

4.6.1 Regio pachtnorm

Jaarlijks worden de regiopachtnormen en regels bepaald door de overheid, deze worden gepubliceerd in het pachtnormenbesluit van RVO. Het Besluit geeft aan in hoeverre de pachtprizen worden verhoogd of verlaagd. Daarnaast wordt jaarlijks bepaald met welk percentage de pacht maximaal mag worden verhoogd of verlaagd. Het toepassen van deze systematiek biedt duidelijkheid voor pachter en verpachter en dat de belangen van beide partijen worden gewaarborgd. Deze werkwijze leidt tot een uniform en transparant pachtprizeniveau. Voor het beheergebied van het waterschap gelden de volgende pachtprijsgebieden (figuur 4.1):

- Noordelijk weidegebied,
- Veenkoloniën en Oldambt,
- Oostelijk veehouderijgebied.



Fig. 4.1 regio's

4.6.2 Criteria gebruiksmogelijkheden

De te verpachten percelen worden getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- Aard
 - o in welke mate zorgt de bodemopbouw-/gesteldheid van het perceel voor een beperking van het gebruik dan wel vergroot het de gebruiksmogelijkheden? (*Grondsoort, bodemstructuur*)
 - o in welke mate zorgt de waterhuishouding van het perceel voor een beperking van het gebruik dan wel vergroot het de gebruiksmogelijkheden? (*Afwatering, etc.*)
 - o in welke mate zorgt het opbrengend vermogen van het perceel voor een beperking van het gebruik dan wel vergroot het de gebruiksmogelijkheden? (*Bemesting, kwaliteit zode, etc.*)
 - o Is er sprake van natuurtechnisch beheer, waterstaatkundig beheer of landbouwkundig beheer?
- Ligging
 - o in welke mate draagt de ligging bij aan de mate waarin er vanuit de omgeving interesse is voor het gebruik? (*Afstand tot nabij gelegen bedrijven, druk op grondmarkt/grondbehoefte etc.*)
- Vorm
 - o in welke mate zorgt de vorm van het perceel voor een beperking van het gebruik dan wel vergroot het de gebruiksmogelijkheden? (*Bewerkbaarheid, gerende hoeken, steile taluds*)
- Omvang
 - o in welke mate zorgt de omvang van het perceel voor een beperking van het gebruik dan wel vergroot het de gebruiksmogelijkheden? (*Oppervlakte*)
- Inundatiefrequentie
 - o Aantal keren per jaar het object inundeert.

Deze criteria kunnen leiden tot bovengemiddelde gebruiksmogelijkheden maar ook tot meerdere beperkingen. Het waterschap brengt dit tot uitdrukking om een opslag dan wel een korting te verlenen

door het perceel te laten scoren middels de onderstaande matrix, waarbij ieder punt 5% korting of opslag inhoudt.

Aard	+	Bovengemiddelde gebruiksmogelijkheden	1
	↑ ↓	Geen beperkingen	0
		-----	-1
		-----	-2
	-	Ernstige beperkingen	-4
Ligging	+	Bovengemiddelde gebruiksmogelijkheden	1
	↑ ↓	Geen beperkingen	0
		-----	-1
		-----	-2
	-	Ernstige beperkingen	-3
Vorm	+	Bovengemiddelde gebruiksmogelijkheden	1
	↑ ↓	Geen beperkingen	0
		-----	-1
		-----	-2
	-	Ernstige beperkingen	-3
Omvang	+	Bovengemiddelde gebruiksmogelijkheden	1
	↑ ↓	Geen beperkingen	0
		-----	-1
		-----	-2
	-	Ernstige beperkingen	-3
Duurzaam	+	Bovengemiddeld	-3
	↑ ↓	Gemiddeld	-2
		-----	-1
		-----	0
	-	Niet duurzaam	1
Totaal			
x factor 5			

4.6.3 Landbouwgronden

Uitgangspunt is dat de verpachting van landbouwgronden gaat volgens de jaarlijks vastgestelde regiopachtnormen en de regels in het pachtnormenbesluit. Volgens Europese wet- en regelgeving kan het hanteren van een te lage pachtprijs worden beschouwd als ongeoorloofde staatssteun.

4.6.4 Waterbergingen

De prijs voor het verpachten of verhuren van waterbergingen wordt bepaald door 2% van de (rest)waarde van het perceel te nemen. De aard en inundatiefrequentie hebben een zeer sterk effect op de gebruiksmogelijkheden van de grond en bepaalt daarom sterk de waarde van het perceel en daarmee de prijs. De restwaarde van de grond wordt bepaald volgens de manier die vermeld is in de Catalogus Groenblauwe Diensten (zie ook paragraaf 6.6). De maximale grondwaardedaling die het waterschap toepast in dergelijke gevallen is 80% van de marktwaarde.

4.6.5 Waterkeringen

Als basis voor het bepalen van de maximale pacht- en/of huurprijs, hierna te noemen prijs, wordt 2% van de marktwaarde van de kering genomen. Jurisprudentie naar aanleiding van bezwaren bij de Grondkamer geeft hierin afdoende mogelijkheden. In onderstaande matrix is de maximale prijs bepaald op 100%.

Waterkeringen worden onderverdeeld in:

- Primaire waterkeringen; binnen- en buitendijks
- Regionale waterkeringen; dijken en kades
- Overige waterkeringen; kaden

Verder wordt een onderverdeling gemaakt naar de wijze van beheer:

- natuur technisch beheer
- sterk waterstaatkundig beheer
- licht waterstaatkundig beheer

Voor gebruikers van de keringen spelen de gebruiksmogelijkheden een belangrijke rol, hierbij kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

Goede gebruiksmogelijkheden:

Het perceel heeft een goed opbrengend vermogen en kent een goede bewerkbaarheid en ontsluiting. Flauwe taludhelling.

Mindere gebruiksmogelijkheden:

Het perceel heeft een goed opbrengend vermogen, maar een matig/slechte bewerkbaarheid en ontsluiting vice versa.

Matige gebruiksmogelijkheden:

Het perceel heeft een matig tot slecht opbrengend vermogen en een matig tot slechte bewerkbaarheid en/of ontsluiting.

Gebruiksmogelijkheden en het toe te passen beheerregime zijn uiteindelijk bepalend voor de te vragen prijs. Onderstaande matrix geeft voor de keringen de sleutel voor het bepalen van de pachtprijs. Ook voor keringen wordt een minimum prijs van € 50,00 per jaar per contract gehanteerd.

percentage prijs keringen	gebruiksmogelijkheden		
	goed	mindere	matig
beheer mogelijkheden			
natuur technisch beheer	40%	25%	10%
sterk waterstaatkundig beheer	75%	40%	20%
licht waterstaatkundig beheer	100%	60%	25%

De werkwijze wordt toegelicht middels het volgende voorbeeld:

Het betreft een primaire waterkering met een getaxeerde marktwaarde van € 15.000,00/ha. Maximale pacht- of huurprijs, hierna te noemen prijs is € 300,00 (2%). Het voorgeschreven beheer is sterk waterstaatkundig, geen bemesting en maaien op bepaalde tijden, het perceel heeft mindere gebruiksmogelijkheden (Er is beperkte interesse voor het perceel). De prijs wordt vastgesteld op: 40% van € 300,00 is € 120,00/ha per jaar.

- Het waterschap is, voor zover mogelijk, faciliterend bij medegebruik ten aanzien van agrarisch gebruik, huur, vis- en jachtrechten.
- Ingebruikgeving aan derden is altijd gebaseerd op een schriftelijke overeenkomst, marktconforme prijzen en wet- en regelgeving.
- Uitgangspunt is een geliberaliseerde pachtovereenkomst of pacht van geringe oppervlakte, voor de duur van 1 jaar. Bestaande reguliere pachtovereenkomsten worden uitgediend en daarna, indien mogelijk omgezet naar geliberaliseerde pachtovereenkomst, pacht van geringe oppervlakte of beëindigd.
- Pacht van waterkeringen- en bergingen wordt in eerste instantie aangegaan voor de duur van één jaar, daarna eventueel voor langere periode.
- Bruikleen, huur en pacht van geringe oppervlakten, waarbij de erkenning van de eigendom van het waterschap door de gebruiker wordt verzekerd, vindt in beginsel plaats voor de duur van één jaar.
- Gestreefd wordt naar duurzaam gebruik.
- Voor nieuwe situaties wordt in eerste instantie de lijst van geïnteresseerden geraadpleegd.
- Het pachtnormenbesluit van RVO wordt als basis genomen voor de verpachting van landbouwpercelen;
- Voor overige gronden wordt een pacht- of huurprijs van 2% van de marktwaarde gehanteerd;
- Er wordt rekening gehouden met de eigenschappen van het perceel en de voorwaarden die door het waterschap aan het gebruik worden gesteld.