

## VOORSTEL voor het algemeen bestuur

<b>ONDERWERP</b> Actualisatie grondbeleid		<b>Reg. Nr.</b>	Z/24/062224-262961
		<b>Portefeuillehouder</b>	H.J. Pereboom
<b>Datum DB - vergadering</b>	10 september 2024	<b>Datum AB - vergadering</b>	24 september 2024

### VOORSTEL

Het algemeen bestuur besluit:

1. het Grondbeleid 2024 vast te stellen onder intrekking van het Grondbeleid 2020, vastgesteld op 26 mei 2020;
2. de Vastgoedstrategie HWBP 2024 vast te stellen onder intrekking van de Vastgoedstrategie HWBP 2019, vastgesteld op 17 december 2019.

### SAMENVATTING

Voorgesteld wordt de geactualiseerde beleidsdocumenten over grondbeleid vast te stellen.

Het Grondbeleid is in 2020 onderverdeeld in een document Grondbeleid en een Handleiding Grondbeleid. Het document Grondbeleid wordt door het AB vastgesteld. De Handleiding Grondbeleid, met de achtergrond en praktische uitwerking van dit beleid, door het DB. Het expliciet vaststellen van een separate Vastgoedstrategie HWBP is noodzakelijk om geen risico's te lopen bij de HWBP subsidies en volledige schadeloosstelling te kunnen bieden.

Op 26 mei 2020 is het Grondbeleid door het AB vastgesteld. Daarnaast is op 17 december 2019 de Vastgoedstrategie HWBP vastgesteld.

Sinds 2020 zijn er verschillende (landelijke) ontwikkelingen geweest die een actualisatie van het Grondbeleid wenselijk maken. Denk aan de invoering Omgevingswet, Didam-arrest en enkele bestuursbesluiten over visbeleid, inzet gedoogplicht bij KRW projecten en schadevergoedingen bij gebruik andermans grond. Een eenduidig, consistent én actueel grondbeleid is van belang voor het goed kunnen uitvoeren van grondzaken en transparante communicatie met de omgeving.

De actualisatie betreft geen nieuwe koerswijzigingen in beleid. De wijzigingen in het Grondbeleid betreffen enkel wijzigingen die landelijk via wet- en regelgeving of rechtspraak zijn veranderd, beleidswijzigingen waarvoor een separaat bestuursvoorstel heeft voorgeleggen of wijzigingen in juridische terminologie.

## **BEOOGD EFFECT EN/OF RESULTAAT**

Het Grondbeleid is vastgesteld in 2020. Het verwervingsbeleid voor het HWBP is expliciet vastgelegd in de Vastgoedstrategie HWBP. Het Grondbeleid en de Vastgoedstrategie worden vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

Sinds 2020 zijn er verschillende (landelijke) ontwikkelingen geweest die een actualisatie van het grondbeleid wenselijk maken. Denk aan de invoering Omgevingswet, Didam-arrest en enkele bestuursbesluiten over visbeleid, inzet gedoogplicht KRW projecten en schadevergoedingen. Het vaststellen van het Grondbeleid heeft als doel het grondbeleid weer actueel te maken zodat de wijze waarop het waterschap enerzijds met verwerving van grond en anderzijds met de eigendom van grond omgaat weer actueel is en als zodanig wordt gecommuniceerd. Het geeft op transparante wijze inzicht in de strategie bij grondverwerving, -bezit, -beheer en -verkoop.

## **KADER**

- Grondbeleid 2020 (AB besluit, 26 mei 2020)  
*Leidend beleid voor beheer, verkoop en aankoop van gronden Waterschap. Wordt geactualiseerd middels dit AB voorstel.*
- Handleiding Grondbeleid 2024 (DB besluit, 10 september 2020)  
*Achtergronddocument voor beheer, verkoop en aankoop van gronden Waterschap.*
- Vastgoedstrategie HWBP (AB besluit, 17 december 2019)  
*Legt het verwervingsbeleid voor het HWBP programma expliciet vast. Wordt geactualiseerd middels dit AB voorstel.*
- Bestuursvoorstel Actualisatie Nota Grondbeleid (AB besluit, 26 mei 2020)  
*Betreft de vorige actualisatie waarin onder andere de volgende wijzigingen zijn beargumenteerd:*
  1. *Verduidelijking van de keuze tussen beschikkingsverkrijging zonder eigendom en met eigendom, met name voor HWBP.*
  2. *Aanbieden van gronden aan medeoverheden.*
  3. *Scheiden van de nota Grondbeleid in een nota Grondbeleid en een Handleiding Grondbeleid.*
- Bestuursvoorstel Grondverwerving KRW Programma WOM (DB besluit, 21 nov. 2023)  
*Er is besloten om het instrument gedoogplicht in te gaan zetten in KRW-projecten waar de grondverwerving moeizaam verloopt. Bij de inzet van het instrument gedoogplicht wordt een zorgvuldig proces doorlopen. Hierbij zijn zowel actieve communicatie vooraf, het minnelijke traject en de schadeloosstelling van groot belang.*
- Bestuursvoorstel Visbeleid WDODelta (DB besluit, 5 dec. 2023)  
*Rondom het visbeleid waren diverse beleidsnota's vastgesteld. Het overkoepelende visbeleid is hierin uitgewerkt conform de kaders die gegeven zijn in het waterbeheerprogramma, KRW, beleid recreatief medegebruik en grondbeleid.*
- Uitwerking Grondbeleid Schadevergoedingen (mededeling DB, 25 apr. 2023)  
*In het Grondbeleid is aangegeven dat voor vergoeding van schades door uitvoering van werken op andermans grond zo veel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij LTO-Gasunienormen. De combinatie LTO-Gasunienormen bestaat niet meer. Deze uitwerking geeft aan welke normen per heden worden gehanteerd.*
- Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024  
*Verschillende wetgeving waaronder de voor het Waterschap belangrijke Waterwet en de Onteigeningswet zijn opgegaan in de Omgevingswet. Gelijkijdig zijn wetswijzigingen doorgevoerd zoals de participatieplicht, publieke besluitvorming en werkwijze omtrent schadevergoedingen.*
- Didam-arrest Hoge Raad uit 2021  
*Alle overheden dienen bij uitgifte van gronden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen. Voor het Waterschap betekent dit wat voor de wijze van gronduitgifte.*

**ARGUMENTEN**

Het huidige Grondbeleid dateert uit 2020. Door verschillende (landelijke) ontwikkelingen is een actualisatie van het grondbeleid wenselijk. Denk aan de invoering Omgevingswet, Didam-arrest en enkele bestuursbesluiten over visbeleid, gedoogplicht KRW en schadevergoedingen.

De wijzigingen in het Grondbeleid zijn hieronder per onderwerp behandeld én zichtbaar in de bijlage. De wijzigingen in de Vastgoedstrategie zijn zichtbaar in de bijlage.

<b>Grammaticale en cosmetische wijzigingen</b>	
Referentie: Door het gehele document	Er zijn verschillende tekstuele aanpassingen doorgevoerd zodat de tekst leesbaarder, correcter en/of duidelijker is. Tevens zijn hoofdstuk- en paragraafnummeringen aangepast. Deze aanpassingen zijn niet van inhoudelijke aard.
<b>Omgevingswet</b>	
Referentie: Door het gehele document	De inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 noodzaakt herziening van alle verwijzingen naar wet- en regelgeving. Alle wetgevingspassages, waaronder die van de Waterwet, zijn aangepast conform de Omgevingswet. Voorbeelden hiervan zijn 'projectbesluit/vergunning eigen dienst' in plaats van 'projectplan'; Omgevingswet i.p.v. Waterwet.
<b>Didam-arrest</b>	
Referentie: specifiek beleidsuitgangspunt 24, 25 en 30.	<p>Het Grondbeleid is aangepast conform het Didam-arrest.</p> <p>In het Didam-arrest (2021) geeft de Hoge Raad nadere regels in het geval de overheid een onroerende zaak, zoals gronden, wil uitgeven waar meerdere gegadigden voor zijn. Alle overheden dienen bij uitgifte van gronden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht te nemen.</p> <p>Enkele specifieke wijzigingen die dit tot gevolg heeft zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Iedere potentiële gegadigde moet gelijke kansen worden geboden bij uitgifte van grond. Op basis van <i>objectieve, toetsbare en meetbare criteria</i> mogen gronden één op één uitgegeven / gegund worden. Alle uitgiften dienen gepubliceerd te worden.</li> <li>2. Beleidsuitgangspunten 24 en 25 in het Grondbeleid zijn aangepast conform Didam-arrest.</li> <li>3. Beleidsuitgangspunt 30 "<i>Gronden, die in aanmerking komen voor verkoop, worden eerst aan medeoverheden (Rijk, provincies en gemeenten) te koop aangeboden, onder voorwaarde dat daarmee een maatschappelijk belang wordt gediend.</i>" is <u>niet</u> aangepast. Dit beleidsuitgangspunt heeft tot doel om gronden prioritair voor maatschappelijke doelen in te zetten, ook bij het niet nodig zijn voor waterschapsdoelen. Dit uitgangspunt kan van kracht blijven aangezien het "dienen van een publiek of algemeen belang" als objectief, toetsbaar en meetbaar criterium geldt en daarmee conform Didam één op één gronden aangeboden kan worden.</li> </ol>
<b>Grondverwerving KRW – instrument gedoogplicht</b>	
Referentie: Beleidsuitgangspunt 6	<p>Wijzigingen conform bestuursvoorstel 2023.</p> <p>In 2023 is een bestuursvoorstel aangenomen waarbij voor KRW projecten als ultimatum remedium gedoogplicht ingezet kan worden. Het huidige grondbeleid bood hier al ruimte voor aangezien de gedoogplicht ingezet kan worden voor "<i>waterkeringen en locatiegebonden, urgente werken</i>". Middels het bestuursbesluit 2023 is expliciet besloten dat de WOM KRW projecten onder bepaalde voorwaarden net als de in het grondbeleid genoemde "<i>locatiegebonden, urgente werken</i>" kunnen vallen.</p> <p>Aangezien de werkwijze van gedogen met volledige schadevergoeding, zoals</p>

	<p>beschreven in het bestuursbesluit 2023, al van toepassing was op "<i>locatiegebonden, urgente werken</i>" en de WOM KRW projecten onder deze definitie kunnen vallen is er geen wijziging van grondbeleid benodigd. Simpel gezegd dekt het huidige beleid het bestuursbesluit uit 2023. Er dient bij inzet van gedoogplicht gemotiveerd te worden waarom het (KRW) werk een locatiegebonden en urgent werk is.</p> <p>Juridisch gezien mag volledige schadeloosstelling enkel bij onteigening betaald worden en is er sprake van een volledige schadevoering bij gedoogplicht. Praktisch een zeer gering verschil in systematiek met geen beleidsgevolgen, maar juridisch wel van belang. Dit heeft voor een juiste formulering van beleidsuitgangspunt 6, conform wetgeving gezorgd.</p>
<b>Visbeleid</b>	
	In 2023 heeft het waterschap een bestuursvoorstel aangenomen over nieuw visbeleid. Dit leidt niet tot aanpassing van de uitgangspunten in het Grondbeleid.
<b>Schadevergoedingen (bij uitvoering werk op of verkrijging van andermans grond)</b>	
Referentie: beleidsuitgangspunt 37	<p>Op 17 april 2023 is de uitwerking schadevergoeding (voor uitvoering werken op andermans grond) in het PFO behandeld en als mededeling in het DB van 25 april geweest. Dit is verwerkt in het Grondbeleid.</p> <p>In het Grondbeleid is aangegeven, dat voor de vergoeding van deze schades zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de LTO-Gasunie normen. LTO-Gasunie stellen echter geen jaarlijkse normen meer vast. Platform leg- en ligrechten (een initiatief van Netbeheer Nederland en Vewin) heeft dit overgenomen. Dit is nu verwerkt in grondbeleid 2024.</p>
<b>Stikstofbeleid</b>	
	Vooralsnog is er geen aanleiding om wijzigingen in beleid door te voeren n.a.v. de stikstof ontwikkelingen.
<b>Pachtwetgeving</b>	
	De pachtwetgeving wordt door de minister herzien. Vooralsnog zorgt dit voor geen wijzigingen.

**FINANCIËN**

n.v.t.

**JURIDISCHE EN/OF ORGANISATORISCHE GEVOLGEN**

n.v.t.

**BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN EN RISICO'S**

Voor de diverse projecten van het waterschap is in veel gevallen grond nodig. Deze grond dient tijdig beschikbaar te zijn. Een eenduidig, consistent én actueel grondbeleid verkleint het risico dat grond niet tijdig beschikbaar is.

**OMGEVING; BETROKKENEN, PARTNERS EN DRAAGVLAK**

Met een eenduidige beleidslijn verschaft het waterschap duidelijkheid aan omgevingspartijen over het grondbeleid van het waterschap.

## **COMMUNICATIE**

Het AB besluit wordt gepubliceerd.

Op intranet wordt gepubliceerd dat er een actuele versie grondbeleid beschikbaar is.

## **VERVOLG / UITVOERING**

De geactualiseerde documenten vervangen de oude documenten op onze website/intranet. De organisatie werkt na positieve besluitvorming conform de actuele beleidsdocumenten.

## **BIJLAGEN**

1. Grondbeleid 2024
2. Vastgoedstrategie HWBP 2024

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta

de secretaris-directeur,  
E.M. van Grol

de dijkgraaf,  
D.S. Schoonman