

Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV 2019

ALGEMENE beleidsuitgangspunten

Datum
28 november 2018

Ons kenmerk
18.048981/BBV18.0505

Pagina
2 van 5

1. AGV maakt in beginsel gebruik van publiekrechtelijke middelen, zoals de Keur en de Waterwet.
2. AGV maakt gebruik van een gedoogplicht of onteigeningsmogelijkheden indien er geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt.
3. AGV maakt gebruik van privaatrechtelijke middelen zoals 'kopen', 'huren' of 'al dan niet tegen vergoeding vastleggen van afspraken', als deze kosteneffectiever zijn of beter bijdragen aan het bereiken van beoogde doelen.
4. AGV kiest in het laatste geval het voor dit doel meest geschikte privaatrechtelijke middel met de laagste kosten.
5. AGV gaat actief om met het beheer en/of verwerving van onroerende zaken indien dit dienend is aan een van de taken of een strategisch doel van AGV. Hierover vindt per afzonderlijk voorstel besluitvorming plaats door het DB. Het AB wordt over deze besluiten geïnformeerd.

Dit heeft geleid tot de volgende specifieke beleidsuitgangspunten:

SPECIFIEKE beleidsuitgangspunten

Verwerven en vervreemden

1. Voor het verbreden van **primaire wateren** (al dan niet met natuurvriendelijke oevers) zal AGV in principe overgaan tot aankoop. Als er met belanghebbende geen overeenstemming wordt bereikt, zal AGV een gedoogplicht opleggen of de gronden via een onteigeningsprocedure verwerven.
2. Voor het vrijhouden van **schouwpaden en toegangspaden tot waterinfrastructuur** zijn normaal gesproken publiekrechtelijke bevoegdheden toereikend. Wanneer regelmatig gebruik wordt gemaakt van zwaar materieel en bijvoorbeeld verharding nodig is, wordt de betreffende grond aangekocht of een zakelijk recht gevestigd.
3. **Primaire en secundaire waterkeringen** worden niet actief aangekocht.
4. **Eigendommen van AGV** worden alleen verkocht als:
 - het zeker is dat de eigendommen ook op de langere termijn niet nodig zullen zijn voor inrichting met waterstaatkundige doeleinden (bereikbaarheid, uitbreiding, verbreding, voorkomen overlast);
 - de eigendommen niet nuttig (kunnen) zijn als ruilobject;
 - milieudoelen zoals waterkwaliteit, ecologie en natuurwaarden, na verkoop voldoende gewaarborgd zijn.

Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV 2019

Voor primaire en secundaire waterkeringen en primaire watergangen geldt daarnaast dat deze alleen verkocht worden aan overheden, overheidsinstanties en natuur- en landschapsorganisaties.

Delen van vaarwegen die eigendom zijn van AGV (ligplaatsen, steigers etc.) worden niet verkocht.

Datum

28 november 2018

Ons kenmerk

18.048981/BBV18.0505

Pagina

3 van 5

In gevallen waar sprake is van oneigenlijk gebruik van AGV-grond -meestal strookjes grond (snippers)- lost het waterschap dit niet actief op vanwege de hoge personele en budgettaire inzet die daarmee gemoeid is.

Vaak is in die gevallen sprake van mogelijke **verjaring**. AGV is echter terughoudend met het erkennen van verjaring. De betrokkene moet de verjaring zelf aantonen met eventueel een gang naar de rechter. Indien een particulier zich meldt of oneigenlijk gebruik bij werkzaamheden bekend raakt, wordt eerst ingezet op het formaliseren van het gebruik. Bij kansrijke verjaringszaken wordt verkoop afgewogen op basis van kosteneffectiviteit (vermijden proceskosten). De partijen onderhandelen vervolgens om tot een geschikte grondprijs te komen.

5. AGV **verkoopt onroerende zaken voor een marktconforme prijs** op basis van een onafhankelijke taxatie. De verkoopprijs van incourante (delen van) percelen, zogenaamde snippergrond, met een oppervlakte van minder dan 100 m², kan worden gebaseerd op een binnen de betreffende gemeente gehanteerde (jaarlijks) vastgestelde prijs voor snippergrond.
6. **Verkoop van vrijgekomen bouwwerken** zoals dienstwoningen, gemalen etc. vindt plaats in de openbaarheid. Het bouwwerk wordt verkocht aan de hoogste bieder die ook voldoet aan eventueel bij de verkoop gestelde nadere eisen.
7. AGV wil verantwoordelijkheid dragen voor het behoud van **cultuurhistorisch waardevolle eigendommen**. Dit betekent niet dat AGV deze in eigendom moet houden. Voor vervreemding worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:
 - Voor **laag** gewaardeerde eigendommen worden de 'Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV' gevolgd.
 - Voor **middel** gewaardeerde elementen is het van belang dat (bindende) afspraken over het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden met de toekomstige eigenaar worden gemaakt.
 - Voor **hoog** gewaardeerde eigendommen vindt overdracht c.q. verkoop aan derden alleen plaats wanneer behoud van de cultuurhistorische waarde is gewaarborgd. Plaatsing van een element op bijvoorbeeld de rijks-, provinciale of een gemeentelijke monumentenlijst lijkt daarvoor voldoende.

Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV 2019

Beheren/gebruik door derden

Datum

28 november 2018

Ons kenmerk

18.048981/BBV18.0505

Pagina

4 van 5

8. AGV geeft **onroerende zaken die in eigendom blijven** zo veel mogelijk privaatrechtelijk in gebruik door middel van huur, pacht of anderszins. Dit, voor zover passend binnen specifieke kaders en doelstellingen van AGV ten aanzien van veilig, schoon en voldoende water.
9. Voor **oneigenlijke dienstwoningen** die na vrijkomen niet tegen een aanvaardbare prijs kunnen worden verkocht of waarvan verkoop niet wenselijk is, wordt een passende oplossing gezocht. Deze wordt ter beoordeling voorgelegd aan het DB van AGV.
10. AGV vraagt als vergoeding voor **gebruik** van onroerende zaken een **marktconforme prijs**, afhankelijk van gestelde beperkingen in gebruik en rekening houdend met onderhoudskosten. Randvoorwaarde is dat de gebruiker het (dagelijks) onderhoud voor zijn rekening neemt. Als geen vergoeding kan worden gevraagd die minimaal gelijk is aan de kosten van facturatie, incasso en (administratief) beheer, geeft AGV de grond in gebruik om niet.
11. Indien vanuit de bedrijfsvoering concrete mogelijkheden voor medegebruik door derden van eigendommen worden aangedragen, dan vormen deze beleidsuitgangspunten het kader voor het opstellen van daarvoor benodigde privaatrechtelijke overeenkomsten voor medegebruik. De komende jaren is veel ruimte nodig voor de energietransitie; hiervoor zal primair de beschikbare ruimte op eigen terreinen worden benut.
12. Bij **recreatief medegebruik** van verpachte AGV-eigendommen kan het gebruiksgenot van de pachter verminderen. In dat geval wordt dit verrekend met de pachtsom.
13. AGV heeft geen eigen jachtbeleid, maar volgt landelijk beleid. AGV werkt mee aan de uitgifte van het **jachtrecht** op gronden die haar eigendom zijn. In de praktijk gaat het vooral om het completeren van bestaande jachtvelden.
14. In vijf procent van het verhuurde viswater in het beheergebied van AGV is AGV zelf verhuurder. AGV verhuurt deze rechten aan sportvisorganisaties en beroepsvissers. De voorwaarden waaronder deze rechten verhuurd worden, worden uitgewerkt in specifiek beleid.
15. Het **gebruik of beheer van gronden** wordt schriftelijk vastgelegd. Dat kan in een ontheffing, of in de vorm van een (eenvoudig) contract of overeenkomst; en daarnaast, voor zover relevant, in de legger.

Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV 2019

ARCHITECTUURBELEID

Door de veelal vrijstaande situering aan het water heeft onroerend goed van AGV een meer dan gemiddelde invloed op de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit geldt voor bestaande bouw én voor nieuwbouw, in de polder én in de stad. Daarom dienen alle vanuit de openbare ruimte zichtbare gebouwen en terreinen tenminste te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

16. AGV hanteert daarom drie uitgangspunten voor het **beheren en oprichten van gebouwde objecten**:

- het uitdragen van AGV als herkenbare en duurzame overheidsinstelling;
- het uitdragen van AGV als zorgvuldig beheerder van bestaand, en initiator van mogelijk toekomstig erfgoed;
- het uitdragen van AGV als beheerder van objecten die tenminste voldoen aan redelijke eisen van welstand.

MANDATERING

Voor de afhandeling van door de directie besloten vastgoedtransacties zijn twee vastgoedbeheerders en een directeur gemachtigd.

Zij zijn gemandateerd om AGV in en buiten rechte te vertegenwoordigen met betrekking tot onroerende zaken (zoals aan- en verkopen, (ver)huren en (ver)pachten, het vestigen van zakelijke rechten en uitgifte in dan wel vestigen van erfpacht).

INFORMATIEVOORZIENING

Rapportage aan het bestuur over onroerende zaken vindt plaats binnen de reguliere rapportagecyclus. De exploitatie van onroerende zaken is opgenomen in de begroting. In de bestuursrapportages en in de jaarrekening wordt gerapporteerd op afwijkingen. Mutaties in het eigendomsareaal worden toegelicht in de jaarrekening.

Datum

28 november 2018

Ons kenmerk

18.048981/BBV18.0505

Pagina

5 van 5