

Voorstel CHI

(college van hoofdingelanden)



Registratienummer
25.1059476

Commissie Bestuur, Middelen & Waterketen

Datum behandeling D&H
27 januari 2026

Commissie Water & Infrastructuur

Portefeuillehouder
S.R.F. Ruiter

Datum vergadering CHI
4 maart 2026

Agendapunt

Onderwerp
Tussentijdse evaluatie project Grondgebruik

Voorstel

1. Kennis te nemen van de tussentijdse evaluatie Project Grondgebruik.
2. De bestuurlijke aanbevelingen uit de evaluatie over te nemen.

Kern van de zaak

Het algemeen bestuur heeft op 16 december 2021 ingestemd met het bestuursvoorstel Versnelde aanpak gebruik eigendommen HHNK (21.808717) (hierna: het projectvoorstel). Het project loopt van 2023 t/m 2028 en wij hebben u toegezegd na drie jaar een tussentijdse evaluatie uit te voeren. In dit voorstel informeren wij u over de uitkomsten van deze evaluatie. In bijlage 1 treft u het verslag van de evaluatie van het project aan.

Samenvatting evaluatie

Uit de evaluatie blijkt dat de aanpak van het project zorgvuldig tot stand is gekomen en wordt uitgevoerd. Daarmee draagt het project bij aan een goed eigendommenbeheer. Er zijn vele locaties en dossiers afgehandeld waarbij wordt bijgedragen aan het op orde hebben van de eigendommen. Het voortzetten van de actieve aanpak van het ongeregelde gebruik is gewenst. Zo kan HHNK voldoen aan wet- en regelgeving¹, het Beleid Onroerende zaken (22.934406) en aan de eis van gelijkheid en het voorkomen van onrechtmatige staatssteun. Als overheid heeft HHNK immers een zorgplicht voor zijn eigendommen en het ongeregelde gebruik belemmert dikwijls de taakuitvoering. Gedurende het project is het proces aangepast aan de hand van de opgedane ervaring, zo is de toon van de aanschrijvingen verbeterd, zijn bewonersbijeenkomsten mogelijk in geval van aanschrijving van een hele straat, worden grensreconstructies op kosten van HHNK uitgevoerd als blijkt dat met onvoldoende zekerheid kan worden gesteld dat er sprake is van gebruik van eigendom van HHNK (zie hiervoor ook paragraaf 1.3.3 tweede alinea). Ondanks deze interventies om de procedure zo doelmatig doch klantgericht uit te voeren, zijn negatieve aspecten in de uitvoering, waaronder weerstand van individuele en groepen bewoners en de kritische toon in de media, niet te voorkomen. Dit heeft meerdere keren tot bestuurlijke vragen geleid.

Ondanks de negatieve aspecten is voortzetting van het project gewenst. In veruit het merendeel van de dossiers wordt een overeenkomst gesloten en wordt naar tevredenheid van alle betrokken partijen afgehandeld. In 14 gevallen is verjaring (deels) toegekend en in 9 dossiers is het gebruik gestaakt en de grond 'teruggegeven'.

Belangrijke uitkomsten

- Er wordt aanbevolen het project voort te zetten met in achtneming van de aanbevelingen uit paragraaf 1.5 van de evaluatie, waaronder een prioritering in de aanpak;

¹ Onder andere Waterschapswet, artikel 86, lid 1, Wet Markt en Overheid



Datum
17 oktober 2025

- De formatie is tot en met 2026 toereikend. Voor de jaren 2027 en 2028 wordt het aantal fte's opnieuw beoordeeld met het oog op de aanbeveling af te zien van de opbouw van het aantal jaarlijks te behandelen dossiers;
- Het voorziene risico van media-aandacht en ontevreden burgers doet zich voor. Dit leidt tot vertraging in de behandeling van dossiers;
- De toon van aanvangscommunicatie (aankondigingsbrief) is tussentijds bijgesteld. De toon van deze brief is in 2025 nogmaals getoetst door HHNK en behoefde geen aanpassing;
- De aantallen en verkoopopbrengsten uit het projectvoorstel zijn niet behaald, onder andere vanwege het uitgangspunt dat de taak leidend is. Daardoor zijn er minder verkopen tot stand zijn gekomen. Daar staat tegenover dat de verhuuropbrengsten hoger zijn dan voorspeld.

Aanbevelingen

In paragraaf 1.5 van de evaluatie staan de bestuurlijke aanbevelingen. Dit zijn:

- het voortzetten van het project;
- het invoeren van een prioritering in af te handelen dossiers waarbij een betere balans tussen kosten-baten-belang wordt beoogd;
- het aanpassen van de aantallen af te handelen dossiers en locaties en bedragen uit het projectvoorstel;

Strategie en beleid

Het project Grondgebruik is een gevolg van het Beleid Onroerende zaken. Dit beleid draagt bij aan alle pijlers van de Deltavisie en biedt een basis voor een goed en adequaat eigendomsbeheer en een redelijk, marktconform rendement. Zo kan de organisatie snel schakelen bij de uitvoering van onderhoud en projecten. Door het gebruik door derden goed en tegen actuele voorwaarden te regelen kan HHNK indien nodig snel over zijn grond beschikken en levert HHNK een bijdrage aan de omgeving door multifunctioneel gebruik van zijn eigendommen.

In de visie op Maatschappelijk verantwoorde overheid is de samenwerking met onze omgeving, waarbij verantwoording en transparantie centraal staan, een vertrekpunt. Door eigendommen goed te beheren stellen wij ons op als een betrouwbare en open overheid.

Eerdere bestuursbesluiten

16/12/2021 (CHI) Strategie en businesscase Project grondgebruik HHNK (21.808715)

15/06/2022 (CHI) MJP 2023-2026 (22.266482)

13/12/2023 (CHI) Beleid Onroerende zaken (22.934403)

28/05/2025 (D&H) Uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken (24.0042226)

Kansen en risico's

Kansen:

Het voortzetten van de actieve aanpak en het aanpassen van de strategie is een kans om:

- de aanpak toekomstbestendig te houden;
- de beschikbaarheid van de eigendommen van HHNK veilig te stellen;
- de aanpak goed uitlegbaar en begrijpelijk te houden;
- alle belangen mee te wegen en
- opbrengsten uit de eigendomsportefeuille te genereren.

Dit alles doet recht aan het Beleid Onroerende zaken en de wet- en regelgeving.

Risico's indien u instemt met dit voorstel:

- Is de mogelijkheid van weerstand van de aangeschreven bewoner onveranderd aanwezig. Dit kan tot procedures en imagoschade leiden. Dit risico wordt als groot ingeschat. De prioritering



Datum
17 oktober 2025

en heldere communicatielijn worden als beheersmaatregel ingezet en zullen naar verwachting het risico beperken (maar niet voorkomen).

Risico's indien u niet instemt met dit voorstel:

- Een algemeen risico is dat de Hoge Raad met de uitspraak van 8 november 2024 mogelijk een kanteling heeft ingezet als het gaat om verjaring van overheidsgrond. De Hoge Raad lijkt hierbij het standpunt in te nemen dat verjaring van overheidsgrond zich niet (meer) onderscheidt van verjaring in het algemeen. Uit nadere en casuïstische jurisprudentie zullen meer handvatten volgen. Het risico is aanwezig dat HHNK, op grond van jurisprudentie, vaker verjaring zal moeten toekennen en dat meer geschillen en procedures over verjaring zullen volgen. Door voltooid verjaring verliest HHNK zijn eigendom waardoor er geen beschikking meer is over grond/water voor de taakuitvoering en er ook geen opbrengsten uit kunnen voortkomen. Deze ontwikkeling pleit temeer om de actieve aanpak van het ongeregelde gebruik door te zetten.

Financiële consequenties

De evaluatie levert herziene inzichten op over de opbrengsten. De opbrengsten uit grondverkoop zijn lager en de huuropbrengsten zijn hoger. Zie hiervoor onderstaande tabellen en voor een uitsplitsing van de getallen paragraaf 1.4.1 van de Bijlage 1.

Tabel opbrengsten verkoop en verhuur

Jaar	Opbrengsten volgens businesscase	Opbrengsten werkelijk in project (afgerond)	Vershil
2023	441	292	-149
2024	1.260	1.372	112
2025	1.495	846	-649
Totaal	3.196	2.510	-686

Bedragen x€ 1.000

De oorzaak voor het achterblijven van de opbrengsten ligt in meer verhuur dan verkoop, langere doorlooptijd en langere opstartfase. De lagere opbrengst van verkoop wordt ruimschoots gecompenseerd door hogere huuropbrengsten in de toekomst.

Personeel

In het MJP 2026-2030 is een structurele formatie van 7 fte opgenomen, evenals een uitbreiding naar 8 fte in 2027. De verdere uitbreiding naar 9 fte in 2028 is niet voorzien in het MJP en kan, gezien onderstaande aanbeveling, komen te vervallen.

Oorspronkelijk was een groei van het aantal dossiers voorzien. Eén van de aanbevelingen is echter om het aantal dossiers niet verder te laten toenemen. Om die reden kan de geplande uitbreiding met 1 fte in 2028 vervallen. In 2026 wordt beoordeeld of de uitbreiding naar 8 fte in 2027 noodzakelijk is, gezien het oplopende aantal complexe dossiers en de intensieve werkzaamheden die daarvoor nodig zijn.

Participatieaspecten

Geen.

Publieksvoorzieningen

Geen.

Communicatieaspecten

De communicatielijn die in het project is gebruikt wordt voortgezet.

Datum
17 oktober 2025



Bijlagen

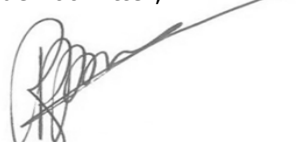
1. Tussentijdse evaluatie Project Grondgebruik (aangehecht)
2. Concept CHI besluit (25.1192519)

College van dijkgraaf en hoogheemraden,

de secretaris,


M.J. Kuipers

de voorzitter,


ir. R.P.G. Bosma



Bijlage 1

1 Tussentijdse evaluatie project Grondgebruik

1.1 Inleiding

Ongeregeld gebruik staat op gespannen voet met de zorgplicht voor eigendommen, wet- en regelgeving, het Beleid Onroerende zaken (22.934406), voorheen Grondbeleid, gelijke behandeling, een transparante overheid zijn en het verbod op onrechtmatige staatssteun. Bovendien wil HHNK zijn eigendommen op orde hebben. Dit zijn redenen om het ongeregelde gebruik aan te pakken. Hiertoe heeft het CHI in 2021 besloten met de Strategie en businesscase Versnelde aanpak gebruik eigendommen HHNK (21.808717) (hierna: het projectvoorstel). Het project Grondgebruik (hierna: het project) is naar aanleiding daarvan in 2023 opgestart. Het project heeft een looptijd van 2023 tot en met 2028 met de afspraak dat na drie jaar tussentijds wordt geëvalueerd. Hieronder treft u deze evaluatie aan.

1.2 Betrokkenen

Het project is geëvalueerd met input van de assetmanagers van de taakafdelingen, de projectleider en -medewerkers en het cluster- en afdelingshoofd VHJG. Hiervoor zijn zowel tijdens het project als nu na bijna drie jaar, gesprekken gevoerd.

1.3 Bevindingen

1.3.1 Strategie

HHNK heeft eigendommen die functioneel en ondersteunend zijn aan de taakuitvoering. Vanuit dat principe is de strategie van het project vastgesteld: de taak is leidend. Eigendommen die een functie hebben voor de taakuitvoering worden in eigendom behouden. Door het gebruik van deze eigendommen goed te regelen kan HHNK tijdig over deze eigendommen beschikken wanneer deze nodig zijn voor de taakuitvoering. Dit zorgt voor meer efficiëntie en kostenbesparing. Deze strategie, dat de taak leidend is, is de juiste strategie vanuit de rol van HHNK als waterbeheerder en sluit ook aan bij het Beleid Onroerende zaken. De integrale aanpak die wordt nagestreefd draagt bij aan meerdere onderdelen van de organisatie. Zo worden knelpunten in de taakuitvoering, bijvoorbeeld bij de vrije beschikking van de eigendom bij een dijkversterking, opgelost. Ook wordt op die manier de bewuste locatie publiek- en privaatrechtelijk gelijktijdig behandeld. Dit levert de bewoners zekerheid op over het gebruik én over de publiekrechtelijke toestemming vanuit de taak van HHNK.

1.3.2 Aantallen – locaties en dossiers

In de uitvoering van het project wordt onderscheid gemaakt tussen de locaties uit de inventarisatie (33.500) en de dossiers die daaruit voortkomen. Dat inmiddels 6.500 locaties zijn afgehandeld is een succes te noemen. Daaruit zijn 150 verkoopdossiers voortgekomen en 300 verhuurdossiers. Het totaal aan afgehandelde dossiers in de looptijd van het project is daarmee 450. Hierbij wordt opgemerkt dat het aantal in behandeling zijnde dossiers in 2024 en 2025 minimaal 300 op jaarbasis is geweest. In 2023 lag dit aantal lager vanwege de opstart van het project.

De jaarlijkse verkoopopbrengsten vallen lager uit dan in het projectvoorstel voorspeld. De hoofdoorzaak daarvan is de grote hoeveelheid aan locaties die vanwege de taakuitvoering van



Datum
17 oktober 2025

HHNK, niet kunnen worden verkocht maar uitsluitend kunnen worden verhuurd². Daar staat tegenover dat de opbrengsten uit verhuur hoger uitvallen dan voorspeld. Dit zijn opbrengsten die jaarlijks terugkeren en per saldo de kosten voor het regelen van het gebruik, ruimschoots overtreffen. In paragraaf 1.5.1 treft u een overzicht aan van de opbrengsten en een doorkijk van de minimale huuropbrengsten voor de komende 30 jaar en de prognose van de uitstaande aanbiedingen.

1.3.3 Communicatie

Bij aanvang van het project is een communicatielijns opgesteld. Er zijn standaardbrieven (sjablonen) opgesteld die de behandelaar gebruikt en er vervolgens per dossier maatwerk van maakt. De aankondigingsbrief is het eerste contactmoment met de bewoners over het gebruik. Na klachten over de toon van deze brief, heeft cluster Grondzaken dit sjabloon halverwege 2024 herzien, waarbij de toon van de brieven milder is geworden. Na de mediaberichten in 2025 is het sjabloon door medewerkers van team Klachten en team Mediation beoordeeld. De conclusie daaruit is dat het sjabloon geen wijziging behoeft.

Tijdens de behandeling van een dossier besteedt het cluster Grondzaken veel aandacht aan de communicatie met de bewoners. In alle dossiers worden locatiebezoeken voorgesteld, worden vragen zo snel mogelijk beantwoord, zetten de behandelaars in op contact per telefoon of in persoon met de bewoners en vinden er bewonersbijeenkomsten plaats in geval van aanschrijving van een straat. Daarnaast kunnen de bewoners HHNK goed bereiken via een algemeen e-mailadres van het project en zijn de projectmedewerkers telefonisch goed bereikbaar. Dit alles om de bewoners zo goed mogelijk te informeren en uitleg te geven. Als uit de gegevens van de inventarisatie, de kadastrale grenzen en andere geografisch beschikbare informatie, door HHNK met onvoldoende zekerheid kan worden gesteld dat er sprake is van gebruik van eigendom, laat HHNK op zijn kosten een grensreconstructie uitvoeren. Ter illustratie in de bijlage een voorbeeldbrief met tekstblokken die indien van toepassing zijn op de zaak, worden gebruikt in het project in geval een grensreconstructie nodig wordt geacht (nb. dit is niet de eerste aanschrijving).

Berichtgeving vanuit (social) media verloopt via het cluster Communicatie en de daarvoor opgestelde richtlijnen. Dit proces verloopt in zijn algemeenheid goed; HHNK levert tijdig objectieve informatie en uitleg over het project. HHNK kan berichtgevingen controleren op de feitelijk inhoudelijke informatie, waarbij de media verantwoordelijk blijft voor het juiste gebruik van hun persvrijheid.

Gedurende het project heeft cluster Grondzaken de organisatie betrokken om het grondgebruik onder de aandacht te brengen en dit mee te laten nemen bij uitvoering van andere projecten van HHNK. De praktijk leert dat aandacht voor dit aspect doorlopend nodig is om de betrokkenheid te behouden.

1.3.4 Terugblik op de risico's

Het project kent ook negatieve aspecten. De boodschap aan de bewoner over het ongeregelde gebruik van eigendom van HHNK wordt over het algemeen als onwelkom ervaren. Bewoners zijn zich wel of niet bewust van het gebruik van eigendom van HHNK en beschouwen het gebruik van de grond als een recht of menen dat grond hun eigendom is. Ondanks de milde toon van de communicatie, interpreteren enkele bewoners de berichtgevingen als bedreigend. Ook lijken bewoners zich meer te verenigen met burens en ook met bewoners verderop in het beheergebied. Over het project zijn regelmatig, waaronder in het voorjaar en de zomer van 2025 diverse mediaberichten verschenen. Door deze publicaties zijn bewoners van verschillende straten die zijn

² In de pilot uit 2018 zijn 105 dossiers behandeld waarvan het overgrote merendeel kon worden verkocht.



Datum
17 oktober 2025

aangeschreven, met elkaar in contact gekomen. Dit zorgt voor een langere doorlooptijd van de dossiers. Dit risico was voorzien in het projectvoorstel. De beheersmaatregel daarvoor -de zorgvuldige communicatie, waaronder ook altijd persoonlijk contact- helpt voor meer begrip maar kan het risico niet voorkomen en ook niet altijd oplossen.

Een ander risico is het aantal complexe(re) dossiers waarvan de doorlooptijd langer is dan één jaar. In de pilot uit 2018 werd uitgegaan van 5% van het aantal behandelde dossiers. Dit percentage is voornamelijk realistisch gebleken, maar zal door de verwachte weerstand en vereniging van bewoners stijgen.

Voor de balans tussen de uitgangspunten - de taak is leidend en het rendement uit de eigendomsportefeuille - is in het projectvoorstel een stuurgroep voorgesteld voor het bewaken van de selectie van de dossiers. De leden van de stuurgroep zijn in de uitvoering niet formeel benoemd en de bewaking heeft minimaal plaatsgevonden. Kijkend naar de resultaten (meer verhuur vanwege het taakbelang) is het verwachte risico (dat opbrengst leidend is) niet opgetreden.

Afhankelijk van de situatie wordt de bewoners een keuze voorgelegd om te kopen, te huren of terug te geven. Voor de optie van teruggeven van grond kan HHNK ook zelf kiezen, bijvoorbeeld als dit voor de taak noodzakelijk is, de bewoners niet reageren of als er geen minnelijke overeenstemming voor het gebruik kan worden bereikt. Met name in dat laatste geval blijkt de interne communicatie niet toereikend te zijn geweest. Dit zorgde voor vertraging in de uitvoering.

Daarnaast straalt de kritische toon van de mediaberichten en ook van de bewoners uit naar de behandelende medewerkers en zorgt intern voor een zware last. Het werkplezier staat onder druk, wat naast de krappe arbeidsmarkt, een oorzaak is van het hoge verloop van het personeelsbestand.

1.3.5 Algemene bevinding

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat het project en de aanpak zorgvuldig tot stand is gekomen en wordt uitgevoerd en daarmee bijdraagt aan een goed eigendommenbeheer. De manier waarop de communicatie verloopt, inzet wordt gepleegd om de bewoners van de juiste informatie te voorzien, resulteert in honderden geregelde gebruikssituaties. Hierbij zijn zowel de betrokken bewoners als HHNK gebaat. Een goed geregeld gebruik zorgt voor duidelijkheid bij bijvoorbeeld verkoop van de woning of beschikking hebben over de eigendom voor de taakuitvoering. Dit is als een succes aan te merken. De negatieve aspecten, waaronder de beleving van de enkele bewoners over het project, krijgen aandacht en zorgen voor aanpassingen in het proces.

1.4 Financiën

1.4.1 Opbrengsten

Opbrengsten verkoop en huur

Jaar	Opbrengsten volgens businesscase	Opbrengsten werkelijk in project (afgerond)	Vershil
2023	441	292	-149
2024	1.260	1.372	112
2025	1.495	846 ³	-649
Totaal	3.196	2.510	-686

Bedragen x€ 1.000

³ Bedrag op basis van verwachte levering in 2025 (afgerond)



Datum
17 oktober 2025

De oorzaak voor het achterblijven van de opbrengsten ligt in meer verhuur dan verkoop, langere doorlooptijd en langere opstartfase. De lagere opbrengst van verkoop wordt ruimschoots gecompenseerd door hogere huuropbrengsten in de toekomst.

Huuropbrengst

Per jaar (afgerond)	366
Over een periode van 30 jaar	10.971

Bedragen x€ 1.000

Deze tabel geeft een doorkijk van de huuropbrengsten voor de komende 30 jaar.

In de berekende huuropbrengst is geen rekening gehouden met de overgangstermijn⁴ (voornamelijk bij woonbootlocaties) en de indexatie.

Prognose verkoop 2025/2026

Waarde uitstaande aanbiedingen (afgerond)	2.840
Kans opbrengst binnen 1 jaar	50%
Kans opbrengst binnen 2 jaar	85%

Bedragen x€ 1.000

In de prognose is geen rekening gehouden met eventuele verjaring.

Bovenstaand tabellen geven de gerealiseerde en verwachte opbrengsten weer. De huuropbrengsten van ruim € 350.000 per jaar, zijn jaarlijks terugkomende opbrengsten. De kosten gedurende de looptijd van deze contracten zijn beperkt. Voor het overzicht is daarom ook de huuropbrengst voor een periode van 30 jaar in beeld gebracht. Dit om inzicht te geven in de volledige opbrengsten uit het project/proces.

Voor de komende jaren verwachten wij dat een gemiddelde opbrengst van € 1 miljoen per jaar realistisch is, gelet op de verkoopopbrengsten in 2024 en 2025, de prognose en het aantal dossiers dat kan worden afgerond. Voor de opbrengsten uit verhuur is een bedrag van € 350.000 realistisch.

Door eigendomsacties in te zetten maakt HHNK kosten, bijvoorbeeld door het afgraven van grond of het plaatsen van een hekwerk. Het aantal eigendomsacties is beperkt en de kosten worden gedekt uit de reguliere onderhoudsbudgetten.

1.4.2 Personeel

Volgens het projectvoorstel was het plan om in 2025 de vaste formatie te verhogen en de inhuur te verlagen. Doordat we, ondanks een lastige arbeidsmarkt, zeer geschikte kandidaten troffen hebben we besloten om in 2024 vaste kandidaten aan te stellen. Door de inhuur te verlagen bleef dit budgetneutraal.

Het project heeft gedurende looptijd niet op volle bezetting gedraaid door het verloop van personeel en de krappe arbeidsmarkt.

⁴ In de uitvoeringsregels Beleid Onroerende zaken is de mogelijkheid opgenomen een overgangstermijn aan te bieden waarbij de huurder in vier jaar ingroeit naar de overeengekomen huursom.



Datum
17 oktober 2025

1.5 Aanbevelingen

1.5.1 Voortzetten project

Op basis van bovenstaande bevindingen en financiën wordt aanbevolen het project volgens planning tot en met 2028 met de volgende aanbevelingen voort te zetten en de werkzaamheden vanaf 2029 binnen het reguliere werkproces te continueren.

1.5.2 Prioritering

Elke locatie waar ongeregeld gebruik wordt geconstateerd wil HHNK regelen. Dit omdat elk gebruik, ongeacht de oppervlakte, gelijk is. Het gaat om publiek bezit en als dit exclusief door derden wordt gebruikt moet dat gebruik worden geregeld. Dit is in lijn met het huidige Beleid Onroerende zaken en het vorige Grondbeleid en blijft ongewijzigd. Echter, dit principe houdt geen rekening met de kosten van het formaliseren van het gebruik, de onnauwkeurigheden van de juridische eigendomsgrenzen in het veld en het belang van de eigendom voor HHNK en de bewoners. Daarom bevelen wij aan om een prioritering in te zetten. Dit mede vanwege de kosten-baten-belang verhouding en de omvang van het aantal mogelijk ongeregelde locaties (circa 33.500). Eigendommen zonder taakbelang van HHNK én met een geringe (financiële) toegevoegde waarde tot de hoofdpercelen krijgen een lage prioriteit van behandelen. Naast de taakuitvoering, wordt gekeken naar de financiële en ruimtelijke omstandigheden en de actualiteiten van het object. Door deze prioritering te hanteren verwachten wij dat de aanpak beter uitlegbaar en begrijpelijker is voor alle betrokkenen. Wat vervolgens weer kan bijdragen aan een beter imago van het project/HHNK en het werkplezier van de medewerkers.

Voor het bewaken van de selectie wordt aanbevolen de in het projectvoorstel genoemde stuurgroep actief te maken.

1.5.3 Aantallen

In het projectvoorstel wordt uitgegaan van dossiers waarbij qua aantallen een oplopende lijn is vastgesteld. In de uitvoering is een onderscheid gemaakt in locaties en dossiers. Het aantal locaties dat jaarlijks wordt afgehandeld is 1.500. Bij veel locaties blijkt na zorgvuldig onderzoek dat er geen privaatrechtelijke regeling noodzakelijk is vanwege beleid of omdat bleek dat van het vermeende gebruik geen sprake is. Deze afgehandelde locaties hebben geen opbrengst, maar zorgen er wel voor dat de eigendomsregistratie op orde is (data op orde). Het aantal dossiers dat jaarlijks is behandeld ligt rond de 400. Het aantal afgehandelde dossiers ligt rond de 150 per jaar. Daarom wordt aanbevolen het projectvoorstel te corrigeren naar de praktijk en te splitsen in locaties, dossiers en de status (in behandeling en afgerond). In onderstaande tabel de aanbeveling in getallen.

	<i>Locaties*</i>	<i>Dossiers in behandeling*</i>	<i>Dossiers afgehandeld*</i>	Verkoopopbrengsten (bedragen x € 1.000)	Verhuuropbrengsten (bedragen x € 1.000)
2026	1.500	400	150	1.000	350
2027	1.500	400	150	1.000	350
2028	1.500	400	150	1.000	350

** deze kolommen zijn nieuw ten opzichte van het projectvoorstel*

De inventarisatie die ten grondslag ligt aan het project, dateert uit 2016. Deze inventarisatie is uitgevoerd op basis van enkele randvoorwaarden en de toen beschikbare technieken. De technologie is inmiddels verder ontwikkeld. Ook is niet uit te sluiten dat nieuw ongeregeld gebruik is ontstaan tussen 2016 en 2025. Daarom wordt aangeraden te onderzoeken of de inventarisatie kan worden geactualiseerd, met behulp van *artificial intelligence* en cluster Gebiedsbeheer. Het aantal locaties kan daarmee nauwkeuriger worden bepaald.

Datum
17 oktober 2025



1.5.4 Communicatie

Voor de communicatie binnen de organisatie is blijvend aandacht nodig. Wij raden aan om de bestuurlijke keuze en de uitvoering daarvan uit te leggen, zowel vanuit cluster Grondzaken als vanuit het management van de taakafdelingen en andere organisatieonderdelen. Het is onwenselijk dat de boodschap van het project minder goed en uniform wordt overgebracht, door onbekendheid van de inhoud van het project binnen de organisatie.

Bijlage

Ter illustratie voorbeeldbrief met tekstblokken

Geachte ###,

##

Het hoogheemraadschap heeft naar aanleiding van reacties het vraagstuk van begrenzing van eigendom juridisch onderzoek verricht, overleg gevoerd met specialisten waaronder van het kadaster, en extern juridische advies ingewonnen. Onderstaand treft u een algemene uitleg en een reactie op uw situatie.

Wij vinden het belangrijk dat u kennis neemt van onze reactie, als de eigenaar van het perceel naast ons eigendom en als gebruiker van ons eigendom. Ook vinden wij het belangrijk om rekening te houden met de omstandigheden van elk geval. Daarom sturen wij u deze uitleg zodat u zelf goed geïnformeerd bent. Een kopie van deze brief sturen wij aan uw adviseur.

Kadaster/openbare registers

Het Nederlandse registratiestelsel rust op twee pijlers: de openbare registers en het kadaster. Het kadaster wordt sinds 2008 officieel aangeduid als de basisregistratie kadaster. De openbare registers zijn privaatrechtelijk van aard, terwijl het kadaster een publiekrechtelijke registratie betreft. De kadastrale grenzen volgen uit de openbare registers en brondocumenten zoals overdrachtsaktes/landinrichting. De juridische grens is de grens die tussen partijen bij een overdracht werd overeengekomen, waarbij de bedoeling van partijen met betrekking tot een geleverde onroerende zaak van belang is. Het zogenaamde negatieve stelsel brengt mee dat er geen absolute garantie is als het gaat om de ingeschreven rechtshandeling. De wettelijke taak van de bewaarder van het kadaster is het verrichten van inschrijvingen in de openbare registers en het bijwerken van de basisregistratie kadaster, registratie van schepen en luchtvaartuigen.

Grensreconstructie

Bij de grensreconstructie wordt door een landmeter van het kadaster op basis van een verzoek door een belanghebbende de kadastrale grens zichtbaar gemaakt in het terrein. Er ontstaat geen nieuwe grens maar de al bestaande grens wordt zichtbaar gemaakt na uitvoerig onderzoek van de brondocumenten, meetgegevens van het ontstaansveldwerk, en de relazen van bevindingen uit het verleden van het ontstaan van de grens. Onderdeel van de grensreconstructie is het onderzoek naar de bepalende brondocumenten. Door de reconstructie wordt het ontstaansveldwerk niet vervangen. Omdat het om een al bestaande grens gaat, is geen sprake van een besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht. De grensreconstructie wordt gedocumenteerd in een relaas van bevindingen.

Datum
17 oktober 2025



Verzoek door het hoogheemraadschap voor een steekproef grensreconstructie

Het hoogheemraadschap is een eigenaar van veel grond en water. Elke eigenaar, ook het hoogheemraadschap kan aan het kadaster vragen om de begrenzing van zijn eigendom kenbaar te maken. Het aanvragen van een grensreconstructie bij het kadaster is voor elke eigenaar een volkomen legitieme handeling.

Het kadaster is een onafhankelijke partij en maakt kenbaar waar de bestaande kadastrale grens volgens de registratie ligt. Dit betreft zowel uw als onze grens en is daarom voor beide eigenaren van belang. Daarom hechten wij eraan dat de aanliggend eigenaar aanwezig is bij een grensreconstructie door het Kadaster. Het hoogheemraadschap aanvaardt de uitkomst van de zorgvuldig uitgevoerde reconstructie, ongeacht of dit voor- of nadelig is voor de omvang van het eigendom van het hoogheemraadschap.

Toegang voor het uitvoeren van een grensreconstructie

De landmeter van het kadaster heeft op grond van de kadasterwet, toegang over percelen, als dit nodig is om een grensreconstructie uit te voeren. Wij benadrukken hierbij dat de reconstructie niet alleen de grens van het eigendom van het hoogheemraadschap, maar ook uw eigendomsgrens betreft. Als het hoogheemraadschap een reconstructie verzoek heeft gedaan bij het kadaster, wordt u daarover geïnformeerd en uitgenodigd om aanwezig te zijn. Wij nodigen u uit om aanwezig te zijn, zodat u direct kennis kunt nemen van de bevindingen van het Kadaster, zelf de kadastrale grens kunt waarnemen en tijdens de grensreconstructie van gedachten kunt wisselen met medewerkers van het hoogheemraadschap. Wij stellen prijs op uw aanwezigheid, maar als u niet aanwezig wenst te zijn, zal de grensreconstructie op ons verzoek toch plaatsvinden. Ons verzoek betreft immers de begrenzing van het eigendom van het hoogheemraadschap. De landmeter gaat alleen over uw eigendom als het nodig is om de grensreconstructie uit te kunnen voeren.

Een verzoek op grond van artikel 7t Kadasterwet

Op grond van artikel 7t, eerste lid, van de Kadasterwet is de bewaarder van het kadaster bevoegd om op verzoek van een belanghebbende een in de basisregistratie kadaster genoemd gegeven te herstellen. Met deze bepaling is beoogd een regeling te bieden voor het op verzoek herstellen van *misslagen* in de basisregistratie kadaster. Het verzoek om herstel kan worden ingewilligd als er een verschil is tussen de bijwerking van de basisregistratie kadaster en de daaraan ten grondslag liggende brondocumenten. Als daartussen geen verschil is, maar een belanghebbende het niet eens is met het resultaat van de bijwerking kan een verzoek om herstel niet worden ingewilligd. Samengevat kan een belanghebbende een verzoek doen op grond van artikel 7t als hij van mening is dat de (gereconstrueerde) kadastrale grens onjuist is. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het kadaster.

Artikel 47 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bij een onzekere grens

Naast de Kadasterwet (publiekrechtelijk) bestaat de mogelijkheid van artikel 47 Boek 5 Burgerlijk Wetboek; dit is privaatrecht. In beginsel kan elke eigenaar een beroep doen op dit artikel *als onzekerheid* bestaat over de grens tussen 2 percelen. Ingevolge het eerste lid van dit artikel kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt, indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is. Bepalende vraag is of de rechter van mening is dat de grens tussen beide percelen onzeker is. Aan de hand van de meetgegevens, de relazen van het kadaster, de juistheid en de consequentheid daarvan beoordeelt de rechter of sprake is van een onzekere grens. Als een van de partijen vooraf stelt dat de grens zeker is, vormt de rechter daarover eerst een mening. Het wettelijk vermoeden dat de bezitter, als daar al sprake van is, eigenaar is, geldt in dit geval niet en een vordering op grond van dit artikel kan niet verjaren. Als de burgerlijke rechter

Datum
17 oktober 2025



door middel van een vonnis de juiste eigendomsgrens vaststelt, kan deze door het kadaster worden ingeschreven als deze grens voldoende duidelijk is omschreven.

Landinrichting (ruilverkaveling)

Landinrichting is het geheel van maatregelen en voorzieningen gericht op de inrichting van het landelijke gebied, omgeven door een uitgebreide wettelijke procedure die met veel waarborgen is omkleed. In het gebied van de landinrichting wordt al het eigendom en bepaalde zakelijke rechten ingebracht en weer toebedeeld. Het resultaat van de landinrichting is de zogenaamde akte van toedeling. De eigendomstoedeling in deze akte is een nieuwe beginsituatie waarbij zogenaamde titel zuiverende werking optreedt. Na de toedeling ontstaat nieuw eigendom. Rechten en plichten van vorige eigenaren gelden niet meer, tenzij deze expliciet in de akte zijn opgenomen. Belangrijk onderdeel van de procedure is het plan van toedeling. Dit plan ligt ter inzage voor belanghebbenden. Tegen het plan van toedeling kan door een belanghebbende bezwaar worden gemaakt als het gaat om de begrenzing van het toebedeelde perceel. Als geen bezwaar wordt gemaakt staat de toedeling en de begrenzing van de percelen vast.

Landinrichting en het kadaster

De definitieve akte van toedeling met daarbij behorende kavelkaarten wordt door het kadaster verwerkt; dit betreft de toedeling en de begrenzingen van percelen. Tot ongeveer 1990 vond analoge verwerking plaats, daarna digitaal. De huidige kadastrale grenzen betreffen de verwerking van toedeling en de begrenzing volgens de akte van landinrichting waarbij de peildatum voor de begrenzing gelijk is aan de datum van de terinzagelegging van het plan van toedeling (eerder in tijd dan de akte van toedeling).

Reconstructie na landinrichting

Grensreconstructie vindt plaats conform de voorschriften. De akte van toedeling met de daarbij behorende kavelkaarten vormen het brondocument. De begrenzing van percelen die zichtbaar gemaakt wordt in het terrein betreft de grens na zorgvuldig onderzoek van het brondocument met *als peildatum de datum van terinzagelegging van het plan van toedeling*. Dit is een datum die in het verleden ligt. De feitelijke gebruiksgrens op het moment van de reconstructie is daarbij niet relevant.

Eigendom van het hoogheemraadschap

Er is in opdracht en op kosten van het hoogheemraadschap een grensreconstructie uitgevoerd bij ###, waarbij de eigendomsgrens in het terrein zichtbaar is gemaakt. De eigenaren van desbetreffende adressen waren hierbij aanwezig of in de gelegenheid geweest om aanwezig te zijn. De eigendomsgrens is waar te nemen in het terrein.

Het hoogheemraadschap conformeert zich aan het oordeel van het kadaster en de bepaling van de begrenzing van zijn eigendom middels de door het kadaster uitgevoerde grensreconstructie in het terrein. Voor het hoogheemraadschap als eigenaar is er geen aanleiding om te twijfelen aan de grensreconstructie. Het hoogheemraadschap heeft geen reden om te veronderstellen dat sprake zou kunnen zijn van een misslag op basis van artikel 7t.

Als u van mening bent dat wel sprake is van een misslag, dan heeft u de mogelijkheid om een verzoek bij het kadaster in te dienen op basis van artikel 7t van de Kadasterwet. Als u geen beroep doet op de aanwezigheid van een misslag of als het kadaster geen aanleiding ziet voor een aanpassing van de uitgevoerde grensreconstructie, dan staat de grensreconstructie met de daarmee aangewezen grens van ons (en uw) eigendom vast.

Datum
17 oktober 2025



Tevens is voor het hoogheemraadschap als eigenaar geen reden om een onzekere grens in het kader van artikel 5:47 BW aan te nemen. Indien u van mening bent dat dit wel het geval is, dient u zelf een beroep te doen op voornoemd artikel en dit ter rechterlijke beoordeling voor te leggen.

Conclusie

Het hoogheemraadschap beroept zich op zijn eigendom, zoals vastgesteld bij de grensreconstructie en zichtbaar gemaakt in het terrein. Uit zorgvuldig eigen en door het kadaster verricht onderzoek en controle blijkt dat de begrenzing van het eigendom juist is vastgesteld. Er wordt door HHNK geen beroep gedaan op een mislag (artikel 7t Kadasterwet) en er is geen sprake van een onzekere grens in het kader van 5:47 BW.

Dit betekent dat het hoogheemraadschap aanspraak maakt en zal blijven maken op zijn eigendom vastgesteld conform bovenstaande. Als aangrenzend eigenaar bent u geïnformeerd over de eigendomsgrenzen. Uit het absolute karakter van het eigendomsrecht vloeit voort dat u het eigendom van het hoogheemraadschap dient te respecteren. Bij verkoop dan wel andere transacties bent u verplicht, ook in de toekomst, om alle mededelingen te doen aan belanghebbenden inzake de begrenzingen van uw en ons eigendom. Wij verzoeken u hiervan goede nota te nemen en te blijven nemen. Als eigenaar zal het hoogheemraadschap met zijn eigendom, grond en/of water, verder doen wat hem gerade voorkomt. Tenzij een overeenkomst wordt afgesloten heeft u geen recht op gebruik van eigendom van het hoogheemraadschap. Met deze brief bevestigen wij de noodzaak om alsnog afspraken over het gebruik van ons eigendom te maken, zie onderstaande alinea, als u de grond wilt blijven gebruiken. Het hoogheemraadschap behoudt zich nadrukkelijk en ook voor de toekomst alle rechten voor als het gaat om zijn eigendom.

Aanbod tot koop/huur

U heeft op #### een aanbod gehad tot aankoop en/of huur van het gedeelte van ons eigendom waar u op dit moment zonder recht of titel gebruik van maakt. Dit aanbod is tot op heden niet aanvaard. Wij geven u de mogelijkheid om, met de informatie van deze brief, na te denken over ons aanbod. Daarom handhaven we dit aanbod nog tot ###. Uiterlijk deze datum vernemen wij graag of u wilt kopen of huren. Uiteraard hopen wij om alsnog met u tot overeenstemming te komen.

Met vragen en/of correspondentie kunt u zich richten tot ### onder vermelding van registratienummer ##.

Met vriendelijke groet,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

###

NB: Het hoogheemraadschap ontvangt uw post bij voorkeur digitaal op post@hhnk.nl.