

Memo

Aan
CHI

Kopie aan
D&H



Van
Juridische Zaken en Grondzaken

Doorkiesnummer
072 582 8386

Onderwerp
Juridische aspecten Dijkkwartier

Registratienummer
25.0730384

Datum
19 mei 2025

In dit memo wordt ingegaan op de rollen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) binnen het project Dijkkwartier en worden de juridische risico's voor HHNK inclusief beheersmaatregelen in kaart gebracht.

Uiteenzetting juridische aspecten

HHNK heeft binnen het project Dijkkwartier twee rollen: een privaatrechtelijke rol in de hoedanigheid van eigenaar van de primaire waterkering en een publiekrechtelijke rol als beheerder van deze waterkering.

In 2017 is aan de Universiteit Utrecht, departement rechtsgeleerdheid, een onderzoeksvraag voorgelegd om een verkenning uit te voeren van de juridische mogelijkheden van HHNK. Dit – zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk – om multifunctioneel gebruik van zijn waterkeringen te verkennen. Hierbij stond voorop dat de veiligheid van de keringen geborgd blijft en de extra kosten van het multifunctionele gebruik van de kering voor huidig en toekomstig beheer en toekomstige dijkversterkingen niet voor rekening van HHNK komen. De universiteit heeft een aantal aanbevelingen gedaan om de belangen van HHNK te beschermen. De belangrijkste aanbevelingen in dit onderzoeksrapport zijn opgevolgd in het bestuursvoorstel zoals dat nu voorligt:

1. Er wordt een vergunning verleend voor een bepaalde termijn, waarbij na afloop van de termijn de verplichting voor de vergunninghouder wordt opgenomen om (bouw)werken op eigen kosten te verwijderen. Na afloop van de termijn vervalt de vergunning van rechtswege en bestaat er geen recht op nadeelcompensatie. De duur van de vergunning (150 jaar) is afgestemd op de termijn waarbinnen een dijkversterking wordt voorzien (200 jaar).
2. In de vergunning zullen voorschriften worden opgenomen dat (bouw)werken op kosten van de vergunninghouder moeten worden verwijderd, indien dat tussentijds nodig is voor de uitvoering van dijkversterkingen. Dat laat echter onverlet dat de vergunning zal moeten worden ingetrokken of gewijzigd ten gevolge waarvan de vergunninghouder schade kan lijden die op grond van de nadeelcompensatieregeling voor vergoeding in aanmerking kan komen. HHNK zal met de gemeente Den Helder overeenkomen dat HHNK gevrijwaard wordt van eventuele kosten als gevolg hiervan.
3. Bij de uitgifte van erfpacht/opstal wordt een tijdelijk zakelijk recht verleend waarbij
 - a. Voorwaarden worden opgenomen die het toekomstig belang van de waterkering borgen en uitsluiten dat HHNK als bloot eigenaar in de toekomst niet geconfronteerd wordt met extra maatschappelijke kosten.



- b. Speculatie met eigendom wordt voorkomen door middel van een anti-speculatiebeding en een verrekening beding.
- c. Het recht van erfpacht wordt voor een bepaalde termijn uitgegeven. Deze termijn sluit aan bij de waterstaatkundige horizon en alle omstandigheden, die nader bepaald moeten worden.
- d. Clausules worden opgenomen inzake tussentijds noodzakelijk onderhoud en versterking. Bij het einde van het erfpachtrecht vervalt de grond terug aan HHNK tenzij een nieuw recht wordt uitgegeven. Als HHNK weer over de grond wenst te beschikken met het oog op waterstaatkundige doelen wordt geen vergoeding gegeven voor werken, opstellen en beplantingen en/of zullen deze (deels) verwijderd moeten worden ten genoegen van HHNK.

In de volgende fase van het project zijn er een aantal juridische risico's:

Eigenaarsrol:

HHNK is als eigenaar verplicht om de in de jurisprudentie (Didam-arrest) ontwikkelde regels omtrent mededinging na te leven. Dat betekent de afweging maken of er één serieuze kandidaat is of dat een openbare mededinging moet plaatsvinden. Bij de aanwezigheid van één serieuze kandidaat voor in dit geval het zakelijk recht (gemeente), publiceert HHNK zijn voornemen om het recht aan de gemeente uit te geven voor een bepaalde periode. Tijdens deze periode kan een andere kandidaat zich melden om ook in aanmerking te komen voor het erfpachtrecht. HHNK moet dan beoordelen of er inderdaad toch een andere gegadigde in aanmerking kan komen. Zo ja, dan zou dit tot openbare mededinging leiden, zo nee, dan kan het hoogheemraadschap zijn voornemen tot uitgifte van een recht aan de gemeente voortzetten. Het risico is dat de andere kandidaat(en) een kort geding aanspannen om uitgifte tegen te houden, wat leidt tot vertraging en onzekerheid. De andere variant is dat nadat het recht is uitgegeven zich alsnog een andere kandidaat meldt. Het risico dat er achteraf, dus na uitgifte nog wat gebeurt wat kan leiden tot schade etc. leggen we bij de gemeente. Ook het eerder genoemde risico van vertraging wat ook weer kan leiden tot schade, is niet voor HHNK. Dit neemt niet weg dat HHNK als eigenaar verplicht is om zorgvuldigheid te betrachten als het gaat om het uitgeven van eigendom. De adviseurs van Juridische Zaken zullen een advocatenbureau betrekken bij het voorbereiden van dit traject.

Een ander risico is dat de voorwaarden waaronder het erfpachtrecht zal worden verleend, nog nader met de gemeente zullen moeten worden uitgewerkt. Ook de waardebepaling van de grond en de uiteindelijke erfpachtcanon moet nog worden bepaald. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over een gebruikelijke en transparante methodiek om te komen tot een marktconforme waardering van de gronden van HHNK. Deze waardering zal worden opgesteld door een taxateur.

Rol waterkeringbeheerder:

In 2024 zijn verschillende mogelijke juridisch-planologische procedures voor de dijkverzwaring verkend. HHNK heeft zich hiervoor nader laten adviseren door een advocatenbureau. De voorgestelde procedure past binnen dit advies.

Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 maart 2025 per brief aan de gemeente hun steun voor de voorgenomen ontwikkeling uitgesproken. Deze ondersteuning is voor HHNK een essentiële randvoorwaarde aangezien de provincie het bevoegd gezag is voor het goedkeuringsbesluit voor de dijkversterkingsprocedure.

De risico's voor de dijkverzwaring zijn daarmee in voldoende mate geborgd.



De gemeente Den Helder zal voor het realiseren van de vastgoedontwikkeling een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten aanvragen bij HHNK. In de voorschriften bij de vergunning zullen de belangen voor het waterkeringbeheer worden beschermd.

Conclusie

Juridische Zaken is van mening dat de risico's van het project op bovenstaande wijze in voldoende mate zijn geborgd zodat medewerking verleend kan worden aan de volgende fase: het maken van samenwerkingsafspraken en het voorbereiden van een projectbesluit Dijkversterking.