

Zaaknr. : 18.ZK04971/18.B0314

Kenmerk : 18IT049972

Barcode : 

Vestigen zakelijke rechten transportleidingen

Doel van de notitie: Besluitvorming door het algemeen bestuur over het vestigen en herstellen van zakelijke rechten ten behoeve van de bestaande transportleidingen.

Samenvatting: De afvalwatertransportleidingen die waterschap Brabantse Delta gebruikt en beheert liggen grotendeels in eigendomsgronden van derden. Om een ongestoorde ligging van de leidingen te kunnen garanderen, dient op alle percelen die niet in eigendom zijn van het waterschap een zakelijk recht gevestigd te zijn. Dit is nu niet het geval, wat bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het verhelpen van calamiteiten voor vertraging en (financiële) schade kan zorgen. Met de uitvoering van het project Vestigen zakelijke rechten, wordt op ieder perceel dat niet in eigendom is van waterschap Brabantse Delta en waar een leiding van het waterschap in ligt een zakelijk recht gevestigd.

Advies: Het algemeen bestuur stemt in met het beschikbaar stellen van € 500.000,- 1^e fase uitvoeringskrediet.

Bespreking in:	Vergaderdatum:
☒ Directieteam	11 december 2018
☐ Overlegvergadering	
☒ Dagelijks Bestuur	8 januari 2019
☐ Georganiseerd Overleg	
☒ Besluitvormend AB	30 januari 2019

☒ Bijlage(n) bij het besluit	18IT052651
☐ Achtergronddocument(en)	

Aanleiding/context

Waterschap Brabantse Delta heeft circa 365 kilometer transportleiding op circa 3300 kadastrale percelen in beheer ten behoeve van het afvoeren zuiveren van rioolwater. Deze leidingen liggen grotendeels in eigendomsgronden van derden. Om een ongestoorde ligging en onderhoud van de leidingen te kunnen garanderen, dient op alle percelen die niet in eigendom zijn van het waterschap een zakelijk recht gevestigd te zijn. Dit is nu niet het geval voor circa 1650 percelen, wat bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en het verhelpen van calamiteiten voor vertraging en (financiële) schade kan zorgen. Medewerkers van het waterschap zijn dit probleem in de praktijk al tegen gekomen, waardoor projecten vertraging op hebben gelopen en extra (juridische) kosten gemaakt zijn. Omdat de leidingen steeds ouder worden en daarom inspecties en onderhoud steeds frequenter en belangrijker worden is er nu de noodzaak om nu actie te ondernemen.

Op de percelen in eigendom bij particulieren is in het verleden wel een zakelijk recht gevestigd, sommigen hiervan zijn uit de kadastrale registratie verdwenen, maar zijn wel te herstellen. Hierdoor hoeven grondeigenaren niet opnieuw benaderd te worden voor het vestigen van een zakelijk recht, maar dient enkel een verzoek tot herstel bij het kadaster gedaan te worden.

Redenen voor het ontbreken van de zakelijke rechten in de openbare registers zijn onder meer:

- De leiding is aangelegd in overheidsgronden (waarbij een zakelijk recht niet gevestigd is, maar een vergunning is verleend), de gronden zijn later door verkocht aan particuliere partijen zonder verdere voorwaarden aangaande de leiding te stellen.
- Er hebben ruilverkavelingen plaatsgevonden en het opnieuw vestigen van het zakelijk recht is hierbij in sommige gevallen over het hoofd gezien.
- Bij transacties van percelen is het kadaster vergeten om het zakelijk recht te vermelden in de registratie.

Beoogd effect

Met de uitvoering van dit project wordt uiteindelijk bereikt dat op alle kadastrale percelen die niet in eigendom zijn van waterschap Brabantse Delta, maar waarin wel een leiding van waterschap Brabantse Delta aanwezig is een zakelijk recht van opstal gevestigd is.

De verwachting is dat het project in 2022 is afgerond en dat daarmee alle leidingen van het waterschap de bescherming van een zakelijk recht genieten. Wanneer blijkt dat het overgrote deel van de zakelijke rechten te herstellen is, dan kan de doorlooptijd van het project korter worden.

Met het zakelijk recht wordt onder meer geregeld dat het waterschap de percelen waar de leidingen in liggen kan betreden en dat werkzaamheden op het perceel uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast worden afspraken gemaakt over wat er boven de leidingstrook aan bebouwing en beplanting mag staan en wie er verantwoordelijk is voor het ontstaan van schade.

Hiermee wordt geconformeerd aan paragraaf 3.2 van het vastgoedbeleid van waterschap Brabantse Delta, waarin gesteld wordt dat de ligging, het gebruik en het onderhoud van de leidingen is gewaarborgd door middel van een zakelijk recht van opstal.

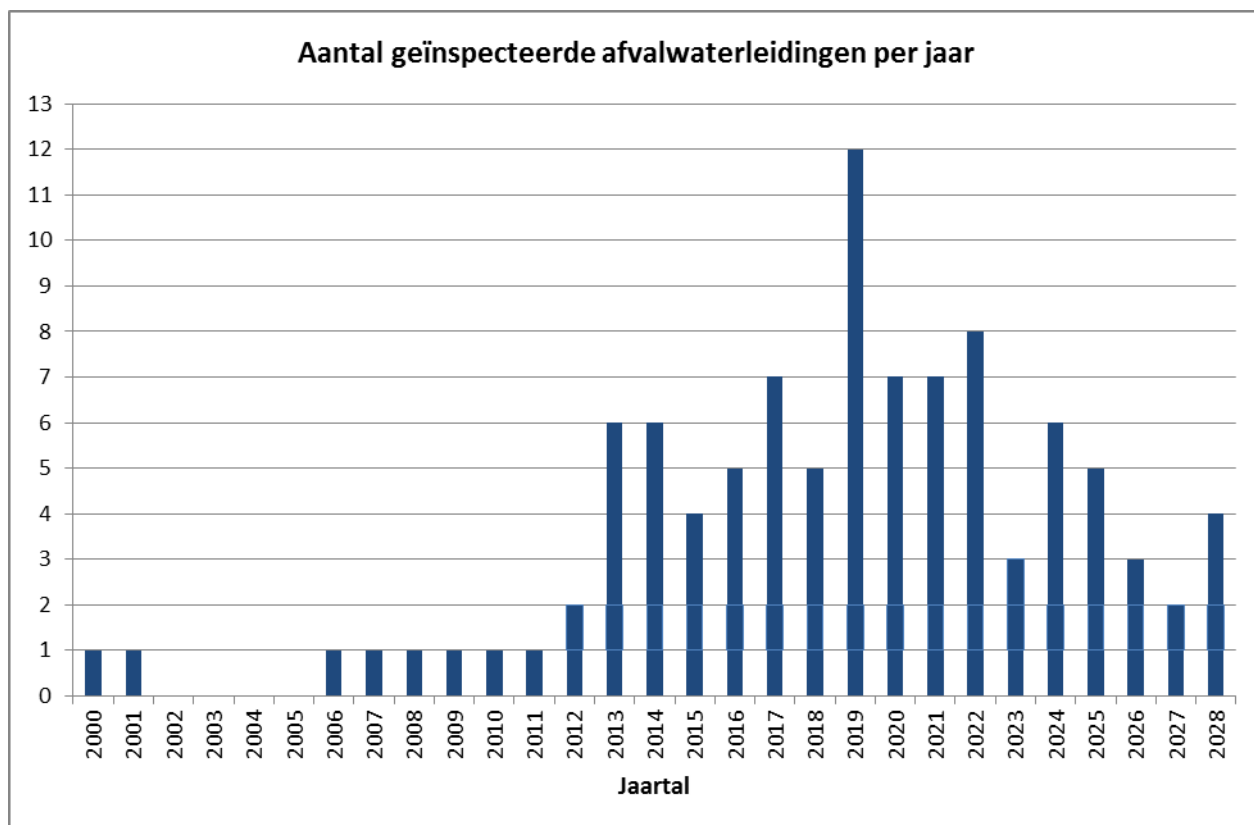
Tevens wordt in het waterbeheerplan 2016-2021 het actueel houden van informatie over de assets als belangrijk aandachtspunt genoemd. Door het uitvoeren van dit project wordt op ieder perceel waar dat nodig is een zakelijk recht gevestigd, waardoor de actuele informatie altijd raadpleegbaar is via het kadaster.

Argumenten

1.1 Bij toekomstige werkzaamheden aan leidingen van het waterschap zal tijd en geld bespaard worden als een zakelijk recht ten behoeve van de leiding aanwezig is.

Op locaties waar niets geregeld is voor de leiding, kan de grondeigenaar betreding van zijn perceel weigeren aan het waterschap tot hier nadere afspraken over gemaakt zijn. Dit kan betekenen dat projecten stil komen te liggen met alle juridische en financiële gevolgen van dien. Zo zal indien er geen overeenstemming bereikt wordt, gewacht moeten worden tot de belemmeringenwet privaatrecht is opgelegd, dit kan maanden tot jaren duren.

Sinds 2012 is er voor alle leidingen van het waterschap een inspectieprogramma. Het aantal inspecties is hierdoor aanzienlijk toegenomen. Dit kunt u zien in onderstaande tabel. Hierdoor wordt de noodzaak van het hebben van een zakelijk recht steeds groter.



- 1.2 1^e fase uitvoeringskrediet noodzakelijk voor keuze bij 2^e fase uitvoeringskrediet**
 Het 1^e fase uitvoeringskrediet is bedoeld om zoveel mogelijk zakelijke rechten administratief te herstellen en om het zakelijk recht op eigendom van andere overheden te regelen. Eind 2019 zal duidelijk zijn hoeveel particulieren en bedrijven benaderd moeten worden om zakelijke rechten te vestigen. Hiermee is fase 1 afgerond. Aan de hand hiervan wordt een bestuurlijke keuze gemaakt voor de wijze van uitvoering van de 2^e fase en het bijbehorende uitvoeringskrediet. Na deze tweede fase is het project afgerond. Voor de tweede fase is een bedrag van € 2.000.000,- begroot, waarbij een onzekerheidsmarge van 30% wordt aangehouden.
- 1.3 De partijen die benaderd worden voor het vestigen van het zakelijk recht, zullen zich (opnieuw) bewust worden van de aanwezigheid van de leiding in hun eigendom.**
 Hierdoor is het bij toekomstige werkzaamheden duidelijker voor grondeigenaren wat de gemaakte afspraken zijn. Nu ligt een leiding er vaak al tientallen jaren en zijn er met voorgaande eigenaren afspraken gemaakt die in de vergetelheid zijn geraakt. Met het vestigen van het zakelijk recht wordt ook op een heldere wijze geregeld wanneer een eigenaar recht heeft op schadevergoeding en hoe deze tot stand komt.
- 1.4 In het kader van de integriteitsdrieluik wordt een grote stap voorwaarts gezet.**
 Binnen het cluster zuiveringsbeheer is veel aandacht voor de zogeheten integriteitsdrieluik (leiding-tracé- en transportintegriteit). Door het uitvoeren van dit project wordt deze drieluik volledig beschermd door het zakelijk recht van opstal. Het project sluit aan bij het voornemen van het cluster zuiveringsbeheer om de basis op orde te krijgen. Hierbij kan een vergelijking gemaakt worden met het SODO project dat bij Watersystemen wordt uitgevoerd.
- 1.5 In de toekomst wordt minder capaciteit van (vastgoed) collega's gevraagd.**
 Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden aan de leiding wordt door een collega van de afdeling Vastgoed bekeken of overal een zakelijk recht gevestigd is. Zo niet, dan moet dit alsnog geregeld worden met de eigenaar. Door nu alles in één project te bundelen, zal dit in de toekomst niet meer nodig zijn. Dit is efficiënter en effectiever.

Kanttelingen en risico's

Kanttelingen

1.1 *Actualisatie regelmatig nodig.*

Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst opnieuw zakelijke rechten 'verdwijnen' uit de kadastrale registratie. Echter is het wel zo dat dit nooit meer op eenzelfde schaal zal zijn als nu het geval is. Om het terugkeren van het probleem te ondervangen, zal eens in de vijf jaar gekeken moeten worden of de zakelijke rechten overal nog in orde zijn. Dit is een kleinschalige klus en komt qua omvang niet in de buurt bij het huidige project.

Bij nieuw aan te leggen leidingen wordt altijd een grondverwerver ingeschakeld die ervoor zorgt dat er overeenstemming met de grondeigenaar bereikt wordt en dat een zakelijk recht gevestigd wordt of de belemmeringenwet privaatrecht opgelegd wordt.

1.2 *Toekomstige juridische procedures zijn niet uitgesloten.*

Door het vestigen van het zakelijke recht heeft het waterschap een vele male sterkere positie in juridische procedures, ook de grondeigenaar zal hiervan op de hoogte zijn. Overigens heeft ook de grondeigenaar belang bij het vestigen van het zakelijke recht, er is immers duidelijkheid over betreding, schadevergoedingen en de afhandeling hiervan. Ondanks dat er een zakelijk recht gevestigd is op een perceel, kan een eigenaar alsnog een juridische procedure tegen het waterschap opstarten als er onenigheid ontstaat over de inhoud van dit zakelijk recht. Dit is niet te voorkomen.

Risico's

1.1 *Imagoschade*

Ondanks dat het hier een administratieve handeling op kosten van het waterschap betreft, zullen niet alle grondeigenaren direct medewerking willen verlenen aan het vestigen van een zakelijk recht. Het waterschap heeft op dit moment niet voor al zijn leidingen een zakelijk recht, dat kan een interessant onderwerp zijn voor de media. Dit wordt in de voorbereidingen van het project besproken met de afdeling communicatie van het waterschap.

1.2 *Juridische procedures*

Zoals hiervoor gezegd zal niet iedereen direct medewerking verlenen aan het vestigen van een zakelijk recht. Er wordt onderzocht of een kleine meewerkvergoeding kan worden betaald, maar sommige eigenaren zullen dat niet voldoende vinden.

In dat geval is er de mogelijkheid om de minister van Infrastructuur en Waterstaat te verzoeken om een gedoogplicht op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht op te leggen. Dit kost veel tijd en geld.

1.3 *Financieel risico*

De uiteindelijke kosten van het project zijn sterk afhankelijk van de hoeveelheid rechten die te herstellen zijn in het kadaster. Indien er veel rechten te herstellen zijn, zullen de uiteindelijke projectkosten laag zijn. Indien weinig rechten te herstellen zijn en veel particulieren benaderd moeten worden, zullen de uiteindelijke projectkosten hoog zijn.

Daarnaast is de bereidheid van grondeigenaren om mee te werken van groot belang. Hoe meer medewerking verleend wordt, hoe lager de kosten van het project.

In de projectbegroting is rekening gehouden met een groot aantal te benaderen grondeigenaren en met een aanzienlijke hoeveelheid eigenaren die weerstand biedt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de te maken kosten zijn toe te schrijven aan nalatigheden van derden met name het Kadaster. Na onderzoek is echter gebleken dat deze kosten niet te verhalen zijn.

Financiële dekking

In de projectlijsten bij de begroting 2019 is voor het project 800568 een bedrag van € 2.500.000,- met een onzekerheidsmarge van 30% opgenomen. Met het effect op de belastingtarieven is in de Kadernota 2019 - 2028 al rekening gehouden.

In de Algemeen Bestuur vergadering van 28 november 2018 is dit project niet gemandateerd aan het Dagelijks Bestuur.

Omdat pas eind 2019 duidelijk wordt hoeveel de daadwerkelijke kosten van het project gaan bedragen, is ervoor gekozen om een 1^e fase uitvoeringskrediet aan te vragen. Na het onderzoek en herstelwerkzaamheden in 2019 zal ook duidelijk worden hoeveel het 2^e fase uitvoeringskrediet moet bedragen.

Oplevering	Verwachting bij kredietaanvraag	Verwachting bij Begroting 2019
Verwacht tijdstip oplevering	31-12-2021	31-12-2021

Investering	Raming bij kredietaanvraag		Raming bij begroting 2019	
	Investering	Waarvan bijdrage derden	Investering	Waarvan bijdrage derden
Totaal benodigd krediet ontwikkelingsinvestering	€ 500.000,-	n.v.t.	€ 2.500.000,-	n.v.t.

Kapitaallast	Raming bij kredietaanvraag
Zuiveringsbeheer eerste (volle) jaar 2022	€ 111.500,-

Reguliere exploitatie	Actuele raming	Raming begroting 2019
Effect op de exploitatiekosten en/of effect op de exploitatieopbrengsten	n.v.t.	n.v.t.

./ Voorgesteld wordt een uitvoeringskrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen volgens bijgaand investeringsbesluit (18IT52651).

Uitvoering

1. Planning

In onderstaande tabel is weergegeven wanneer er welke werkzaamheden voor het project uitgevoerd worden:

Jaar	Uit te voeren werkzaamheden
2019	- Kadastraal en archiefonderzoek naar bestaande rechten op percelen bedrijven en particulieren. - Herstelverzoeken aan kadaster voor teruggevonden bestaande rechten. - Vestigen nieuwe zakelijke rechten met andere overheden.
2020	- Benaderen bedrijven en particulieren waar nog niets geregeld is. - Afronden vestigen nieuwe zakelijke rechten met andere overheden. - Registreren nieuw gevestigde rechten in GeoWeb
2021	- Benaderen bedrijven en particulieren waar nog niets geregeld is. - Eventueel opstarten procedures Belemmeringenwet Privaatrecht. - Behandelen eventuele juridische procedures
2022	- Afronden procedures Belemmeringenwet Privaatrecht - Afronden juridische procedures - Afronden registratie

2. Verdere besluitvorming

Eind 2019 wordt het project opnieuw ter mandatering aangeboden aan het AB, waarbij duidelijk is hoeveel het 2^e fase uitvoeringskrediet zal bedragen. Vervolgens wordt een nieuwe AB nota aangeboden ter besluitvorming.

3. Projectopzet

Het project wordt uitgevoerd onder aansturing van een adviseur grondzaken van het waterschap. De werkzaamheden zoals benoemd onder de planning worden uitgevoerd door externe vastgoedspecialisten en grondverwerfers. Deze externen worden geselecteerd uit de raamovereenkomst vastgoeddiensten.

4. Kostenspecificatie 1^e fase UVK

Aansturing door adviseur grondzaken	€ 20.000,-
Inzet externe vastgoeddeskundigen	€ 250.000,-
Inzet externe grondverwerver(s)	€ 150.000,-
Notariskosten transacties andere overheden	€ 70.000,-
Administratiekosten	€ 10.000,-
Totaal	€ 500.000,-

Communicatie

Intern

- De portefeuillehouders zijn door de gebiedsadviseurs reeds op de hoogte gebracht van dit project.
- De gebiedsadviseurs zullen ingezet worden om de gemeenten te benaderen.

Extern

- Andere overheden (waaronder gemeenten) moeten in 2019 geïnformeerd worden omdat ook op hun percelen een zakelijk recht gevestigd moet worden. Zij worden persoonlijk benaderd door een grondverwerver onder begeleiding van de gebiedsadviseurs.
- Betrokken grondeigenaren moeten in 2020 geïnformeerd worden. Zij worden persoonlijk benaderd door een grondverwerver.

Relatie met beleidsvelden

- **Winnend Samenwerken in Brabant**

Bij Waterschap de Dommel is in het verleden wel gesproken over het uitvoeren van een vergelijkbaar project. Dit is echter nog niet concreet geworden.

Bij Waterschap Aa en Maas is er een slag gemaakt om alle zakelijke rechten die uit het kadaster verdwenen zijn terug te halen en te corrigeren. Zij hebben ervoor gekozen om geen nieuwe rechten te vestigen.

- **Bijdrage aan doelen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen**

Niet van toepassing.