

Vastgoedbeleid waterschap Hollandse Delta 2019



waterschap
**Hollandse
Delta**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Doelstellingen	2
1.3 Samenloop met het publiekrecht	2
1.4 Leeswijzer	2
2. VERWERVEN EN VERKOPEN	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Verwerven	3
2.3 Verkopen	4
3. ZAKELIJKE RECHTEN	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Recht van opstal	6
3.3 Huurafhankelijk recht van opstal (HARVO)	7
3.4 Erfpacht	7
3.5 Erfdienstbaarheden (overpad e.d.)	9
3.6 Kwalitatieve verplichting	9
4. PERSOONLIJKE RECHTEN	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Wanneer is er sprake van huur en wanneer van pacht?	10
4.3 Huur onroerende zaken	10
4.4 Pacht	12

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In 2015 heeft waterschap Hollandse Delta het vastgoedbeleid 2016 vastgesteld. Aan de hand van praktijkervaringen, voortschrijdend inzicht en gewijzigd intern en extern beleid is het vastgoedbeleid nu op punten herzien. Het doel van dit beleidsstuk is op een eenvoudige manier inzicht te geven in de wijze waarop waterschap Hollandse Delta omgaat met zijn eigendommen, zakelijke- en persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende zaken en (projectmatige) grondverwerving. Het vastgoedbeleid 2019 vervangt het vastgoedbeleid 2016.

1.2 Doelstellingen

Doel van het vastgoedbeleid is het streven naar een uniforme, doelmatige en verantwoorde werkwijze die aansluit bij en ondersteunend is aan de missie, visie en doelstellingen van waterschap Hollandse Delta.

Het beleid is erop gericht de primaire taakuitoefening mede mogelijk te maken door het aankopen of behouden van gronden, het vestigen van zakelijke rechten en het beheren van eigendommen. Een doelmatig beheer kan ook inhouden dat eigendommen worden afgestoten waar deze niet meer in het belang zijn voor de primaire taakuitoefening van het waterschap.

1.3 Samenloop met het publiekrecht

Overeenkomstig de Waterwet kunnen zich situaties voordoen waarbij naast een overeenkomst met het waterschap tevens een watervergunning is vereist. Hierbij gaat het met name om het gebruik van gronden die gelegen zijn op een primaire of regionale waterkering of beschermingszone van de betreffende waterkering en objecten in of nabij oppervlaktewaterlichamen. In die gevallen wordt parallel aan de te verlenen watervergunning beoordeeld of het waterschap een overeenkomst kan sluiten.

Tevens kunnen zich situaties voordoen waarbij op grond van de Keur een vergunning nodig is voor werken en activiteiten op en nabij wegen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend beleidsdocument bevat alleen de beleidskeuzen van het waterschap met betrekking tot onroerende zaken op hoofdlijnen.

In enkele hoofdstukken wordt op overzichtelijke wijze aangegeven welke activiteiten per object kunnen plaatsvinden en hoe het waterschap daarmee omgaat. De indeling is daarbij als volgt: In hoofdstuk 2 is beschreven op welke wijze aan- en verkopen plaatsvinden, in hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan zakelijke rechten en in hoofdstuk 4 worden de persoonlijke rechten beschreven.

2 VERWERVEN EN VERKOPEN

2.1 Algemeen

Het waterschap heeft diverse kadastrale percelen grond en objecten in eigendom. Het gebruik van de percelen is zeer divers en de percelen liggen verspreid in het werkgebied. Voor het overgrote deel zijn deze onroerende zaken in gebruik voor de uitoefening van de primaire taken van het waterschap, namelijk het watersysteembeheer (o.a. waterkeringen en watergangen), het wegenbeheer en het zuiveringsbeheer.

De delen die bebouwd zijn hebben een functionele relatie. Op deze percelen zijn bijvoorbeeld kantoren, gemalen, magazijnen, rioolwaterzuivering installaties en steunpunten gevestigd. Daarnaast heeft het waterschap onroerende zaken in eigendom (met name waterstaatsobjecten) op percelen die in eigendom zijn bij derden.

2.2 Verwerven

Voor de uitoefening van de primaire taken van het waterschap kan het noodzakelijk zijn dat percelen grond worden aangekocht. Hierbij gaat het met name om de verwerving van gronden in het kader van de uitvoering van projecten zoals dijkversterkingen. Het algemene uitgangspunt is dat het waterschap terughoudend is in het aankopen van onroerende zaken. Slechts indien hiertoe een noodzaak bestaat zal het waterschap overgaan tot verwerving. Alvorens overgegaan wordt tot aankoop wordt eerst getracht met de eigenaar en/of gebruiker overeenstemming te bereiken over het (tijdelijk) gebruik van de gronden.

Is er geen noodzaak tot het in eigendom verkrijgen van deze percelen, dan zal op een andere wijze getracht worden om gebruik te mogen maken van gronden van derden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het sluiten van een gebruiksovereenkomst. Mocht het op een gegeven moment niet mogelijk zijn om in minnelijk overleg tot overeenstemming te komen met een grondeigenaar, zakelijk gerechtigde of een gebruiker, dan zal de wettelijke procedure tot het opleggen van een gedoogplicht of – in bijzondere gevallen – onteigening worden gevolgd. Indien gewenst kan de andere partij zich laten vertegenwoordigen door een deskundige. De kosten worden door het waterschap vergoed volgens de vastgestelde landelijke regeling. Hierop is een dubbele redelijkheidstoets van toepassing.

In geval van een vastgesteld project zal een volledige schadeloosstelling plaatsvinden op basis van minnelijk overleg, ter voorkoming van onteigening, rekening houdend met de huidige jurisprudentie en wetgeving. Als onderdeel van deze volledige schadeloosstelling zal de grond (onroerende zaak) worden getaxeerd. Voor zover van toepassing worden overige schaden, zoals inkomensschade of financieringsschade vergoed aan de grondeigenaar of gebruiker. Voor wat betreft tijdelijke werkstroken, vestigen van zakelijke rechten en gewassenschade, enz. zal aansluiting worden gezocht bij de Gasunie-LTO tarieven. Deze tarieven worden in de regel jaarlijks herzien.

	Aankoop	Uitgangspunten	Voorwaarden	Bijzonderheden
Primaire waterkering	Nee, tenzij nut en noodzaak wordt aangetoond	Voor zover van toepassing, aansluiten bij uitgangspunten subsidiënt	Tegen taxatiewaarde, kosten koper. Overige schaden in overleg.	In geval van projecten, opgaven en in bijzondere gevallen bij strategische aankoop.
Regionale waterkering				
Overige gronden				

Kunstwerken	Nee, tenzij nut en noodzaak wordt aangetoond			
Gemalen	Nee, tenzij nut en noodzaak wordt aangetoond			
RWZI - reserveterreinen	Nee tenzij, in het kader van nieuwbouw, uitbreiding of renovatie.		Tegen taxatiewaarde, kosten koper. Overige schaden in overleg	
Wegen en fietspaden	Nee, tenzij nut en noodzaak wordt aangetoond		Indien past binnen de taakuitoefening	

2.3 Verkoop

Een onderscheid wordt gemaakt in reguliere verkoop en verkoop in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (R.O.), zoals nieuwbouw van woningen of aanleg van een bedrijventerrein.

Reguliere verkoop

Indien een onroerende zaak niet meer van essentieel belang is voor de primaire taakuitoefening van het waterschap en feitelijk geen functie meer heeft, dan kan tot verkoop worden overgegaan. Het algemene uitgangspunt is dat verkoop plaatsvindt op basis van taxatiewaarde en 'kosten koper'. Verkoop vindt in de regel plaats aan de aangrenzende perceeleigenaar. In bijzondere gevallen vindt verkoop bij inschrijving plaats.

	Verkopen object	Uitgangspunten	Voorwaarden	Bijzonderheden
Primaire waterkering	Nee, tenzij het verkochte ligt binnen de bebouwde kom en in dezelfde lijn ligt met vergelijkbare bebouwing en kavels.		Tegen taxatiewaarde, kosten koper	
Regionale waterkering	Nee, tenzij sprake is van particuliere erfpacht, uitritten of grond in gebruik als woonperceel en/of (sier)tuin en verder zoals omschreven bij de primaire kering.		Tegen taxatiewaarde, kosten koper (met uitzondering van eeuwigdurende erfpacht met een canon tot €100 per jaar.)	
Overige gronden algemeen: vervallen waterkeringen, overhoeken, los land	Ja, mits dit beheermatig past en deze gronden strategisch niet meer nodig zijn.		Tegen taxatiewaarde, kosten koper	
Oppervlakte waterlichamen	Nee, tenzij sprake is van compensatie, of instandhouding van het waterlichaam.			
Dienstwoning (t.b.v. gemaal)	Ja	Alvorens tot verkoop wordt overgegaan vindt onderzoek plaats. Bijv. asbest-inventarisatie.	Bij inschrijving tegen hoogste bod. Leidraad voor inschrijvingsbedrag is taxatiewaarde.	Als de woning gesloopt wordt, dan kan het bouwrecht worden verkocht.
RWZI - reserveterreinen	Ja, indien overtollig.		Tegen taxatiewaarde,	

			kosten koper, of bij inschrijving.	
RWZI	Nee, tenzij deze buiten gebruik is gesteld.	In principe, verkoop in huidige staat	Tegen taxatiewaarde, kosten koper, of bij inschrijving.	
Wegen	Ja, in het kader van de Wet herverdeling wegenbeheer of projectmatig.		Moet passen binnen de taakuitoefening.	
Gemalen	Nee, tenzij buiten gebruik gesteld.		Tegen taxatiewaarde, kosten koper, of bij inschrijving.	
Overige eigendommen, zoals vervallen magazijnen, steunpunten etc.	Ja		Tegen taxatiewaarde, kosten koper, of bij inschrijving.	

Verkoop in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (wijziging bestemmingsplan)

Indien het eigendom van het waterschap benodigd is voor de realisatie van een nieuwbouwwijk of bijvoorbeeld een bedrijventerrein, dan dient het waterschap als grondeigenaar volledig schadeloos gesteld te worden. De onteigeningswet is hiervoor het wettelijke kader. In artikel 40 Burgerlijk Wetboek is het volgende opgenomen: "De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die het waterschap rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de zaak lijdt". In dit artikel is verder omschreven met welke zaken rekening dient te worden gehouden bij het bepalen van de schadeloosstelling. In algemene zin geldt ook hier het principe volledige schadeloosstelling op basis van minnelijk overleg, ter voorkoming van onteigening, rekening houdend met de huidige jurisprudentie en wetgeving.

Verkoop geschiedt op basis van kosten koper, waarbij de kosten van rechtsbijstand of andere deskundigen bijstand redelijkerwijs bij koper in rekening worden gebracht.

3. ZAKELIJKE RECHTEN

3.1 Algemeen

De situatie kan zich voordoen dat derden eigendom van het waterschap nodig hebben. Hierbij gaat het om opstallen voor bijvoorbeeld nutsbedrijven, gemeenten en andere publiekrechtelijke instellingen of om opstallen met commerciële doeleinden. De omgekeerde situatie kan zich ook voordoen dat het waterschap werken wil uitvoeren of opstallen wil plaatsen op percelen die eigendom zijn van derden.

Voor kunstwerken die door wetgeving geregeld zijn wordt geen zakelijk recht gevestigd omdat dit overbodig is. In beginsel zijn duikers en bruggen in of onder infrastructurele werken eigendom van de eigenaar van de betreffende infrastructuur (artikel 1 lid 1 b Wegenverkeerswet 1994). Afhankelijk van de feitelijke situatie kan vestiging van een opstalrecht of ander zakelijk recht plaatsvinden ten behoeve van de eigenaar van de infrastructuur.

In veel gevallen zal er naast het vestigen van een zakelijk recht een vergunning nodig zijn om het werk te mogen uitvoeren of de opstal te mogen plaatsen.

Indien aan- of verkoop niet mogelijk of niet wenselijk is, kan er een zakelijk recht gevestigd worden. Hierbij gaat het met name om een (huurafhankelijk) recht van opstal of bij uitzondering een recht van erfpacht.

Andere zakelijke rechten zijn:

- erfdiensbaarheid (kan gevestigd worden voor de toegang tot een perceel);
- kwalitatieve verplichting (kan gevestigd worden indien er bijvoorbeeld een waterput/meetput zich in het perceel bevindt).

Daarnaast kennen we de heerlijke rechten. Dit kunnen vis- of jachtrechten zijn.

3.2 Recht van Opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (art. 5:101 BW). Dit recht kan door tussenkomst van de notaris gevestigd worden indien de eigendom niet van het waterschap is en aankoop niet tot de mogelijkheden behoort. Zonder recht van opstal zou door natrekking de opstal eigendom worden van de eigenaar van de grond.

Ook derden kunnen dit recht vestigen indien het eigendom van het waterschap betreft. Voor het recht van opstal is een jaarlijkse of eenmalige vergoeding verschuldigd (retributie). Deze vergoeding wordt vastgesteld op basis van de Gasunie-LTO normen, een vast tarief of door een percentage van de waarde van de grond te nemen. Dit percentage is gelijk aan het percentage voor het berekenen van de canon bij het recht van erfpacht en wordt eens in de drie jaar door het college vastgesteld.

Voor het aanleggen van kabels, leidingen of buizen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, gas en telecommunicatie, in grond van het waterschap zal de aanlegger het waterschap moeten verzoeken om tijdelijke ingebruikname van een werkstrook. De aanlegger is naast de vergoeding voor het opstalrecht ook een vergoeding verschuldigd voor de werkstrook. Deze vergoeding wordt vastgesteld op basis van de Gasunie-LTO normen.

	Vestigen recht van opstal t.b.v. van derden	Uitgangspunten	Gebruik	Bijzonderheden
Primaire waterkering Regionale waterkering Overige gronden	Ja, ten behoeve van derden	Algemene voorwaarden recht van opstal	- Aanleg van o.a. wegen/fietspaden; - peilregulerende kunstwerken e.d; - bedrijfsvoering; - opstallen; - kabels en leidingen, radarposten, zendmasten (commercieel), windmolens e.a.	Mogelijk vergunningplichtig;
	Vestigen recht van opstal t.b.v. het waterschap	Uitgangspunten	Gebruik	Bijzonderheden
Primaire waterkering Regionale waterkering	Ja, indien het projectmatig noodzakelijk is.		- Aanleg van o.a. wegen/fietspaden; - kunstwerken e.d; - bedrijfsvoering.	Mogelijk vergunningplichtig

3.3 Huurafhankelijk recht van opstal (HARVO)

Wanneer er op gehuurde grond wordt gebouwd (bijvoorbeeld steigers) kan er een zogenaamd huurafhankelijk recht van opstal gevestigd worden. Het recht van opstal eindigt in dat geval bij het einde van de huurovereenkomst. De tussen partijen gemaakte afspraken dienen bij notariële akte te worden vastgelegd en te worden ingeschreven in de openbare registers zodat ook voor derden duidelijk is hoe de eigendomsverhoudingen liggen. Naast de verschuldigde huur is er mogelijk een jaarlijkse of eenmalige vergoeding verschuldigd (retributie) voor het opstalrecht.

	Vestigen HARVO t.b.v. van derden	Uitgangspunten	Gebruik	Bijzonderheden
Primaire waterkering Regionale waterkering Overige gronden	Ja	Algemene voorwaarden recht van opstal	Steigers, opstallen etc.	- Vergunningplichtig; - huurperiode: in overleg 5 of 10 jaar met mogelijkheid tot verlenging

3.4 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken (art 5:85 BW). Voor deze vorm wordt gekozen als een zaak langdurig en volledig in gebruik kan worden gegeven en de uitgifte gepaard gaat met het overnemen van opstallen en/of beplantingen of het stichten van opstallen en/of beplantingen.

Waterschap Hollandse Delta heeft gronden in erfpacht uitgegeven op primaire en regionale waterkeringen en in een enkel geval op andere percelen.

Gronden waarop nog geen erfpacht rust en die in eigendom zijn bij het waterschap kunnen bij uitzondering worden uitgegeven in erfpacht. Deze uitzonderingen beperken zich tot ongebouwde eigendommen die een bestemming natuur en/of recreatie hebben en worden onder bijzondere voorwaarden uitgegeven/hervestigd.

Tevens kennen we reeds bestaande erfpachten die in het verleden door de rechtsvoorgangers zijn aangegaan. Dit kunnen eeuwigdurende erfpachten zijn en erfpacht met een einddatum. Deze erfpachten zijn meestal niet marktconform. Bij lopende erfpachten zijn tot de einddatum de algemene bepalingen van kracht die zijn opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht.

Overgang van oud naar nieuw

Tegen de tijd dat het erfpachtrecht afloopt kan er - minimaal een jaar voor de einddatum - een overeenkomst voor het hervestigen van het erfpachtrecht door het waterschap worden aangeboden. Dit kan ook op verzoek van de erfpachter gebeuren.

Wetgeving bepaalt dat er voor beëindiging van het erfpachtrecht termijnen gelden. Deze termijnen worden in acht genomen.

Marktconforme canon

Het (afgelopen) erfpachtrecht kan hervestigd worden. De algemene voorwaarden uitgifte erfpacht zijn dan van toepassing. Deze voorwaarden worden door het college van dijkgraaf en heemraden vastgesteld en vervolgens door de notaris ingeschreven in de openbare registers. Op basis van deze voorwaarden wordt de nieuwe 'marktconforme' canon berekend. De canon is een jaarlijkse vergoeding die voor het gebruik verschuldigd is.

Voor het berekenen van de canon wordt de grond getaxeerd. Deze waarde wordt verminderd met een percentage vanwege de bebouwde staat (depreciatie). Van de waarde van de grond wordt vervolgens een percentage genomen conform de algemene erfpachtvoorwaarden. Dit is de nieuwe marktconforme canon. De percentages voor de depreciatie en de berekening van de canon worden door het college van dijkgraaf en heemraden eens in de drie jaar vastgesteld. Eens in de vijf jaar wordt de canon herzien op basis van de waardeontwikkeling van de grond.

Getaxeerde waarde - depreciatie = waarde van de grond
Waarde van de grond x percentage = marktconforme canon

Als blijkt dat de canon bij het aflopen van het recht van erfpacht niet marktconform is wordt bij de invoering van de marktconforme canon het ingroeimodel toegepast.

Ingroeimodel

Bij hervestiging van de erfpacht wordt een ingroeiperiode van 20 jaar toegepast, waarbij in 5 vijfjaarlijkse stappen van elk 20% toegegroeid wordt naar de volledige marktconforme canon. Deze regeling is van toepassing op het verschil tussen de laatst vastgestelde canon op het moment van beëindiging en de marktconforme canon. De eerste verhoging vindt plaats bij aanvang van de nieuwe contractperiode.

Marktconforme canon - oude canon = ingroeimodel

1^e jaar: 20% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

6^e jaar: 40% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

11^e jaar: 60% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

16^e jaar: 80% van het verschil bovenop de laatst geldende canon

21^e jaar: 100% = de marktconforme canon

	Vestigen van recht van erfpacht ten behoeve van derden	Uitgangspunten	Gebruik	Bijzonderheden
Primaire waterkering Regionale waterkering Overige gronden	Nee, tenzij het gaat om bestaande rechten en om bijzondere afspraken.	De algemene erfpacht voorwaarden zijn van toepassing.	- Wonen of recreatie; - Aanleg van o.a. wegen/fietspaden recreatie- en natuurgebieden; - Kunstwerken e.d; - Bedrijfsvoering.	- Ingroeiregeling bij hervestiging - vergunningplichtig

Voor particuliere erfpacht op de regionale waterkering geldt dat op verzoek van de huidige erfpachter de bloot-eigendom tegen taxatiewaarde kan worden aangekocht. Uitzondering hierop is eeuwigdurende erfpacht met een canon tot € 100,00, hiervoor gelden afwijkende vastgelegde tarieven.

3.5 Erfdienstbaarheden (overpad e.d.)

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak - het dienende erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard. Het vestigen van een erfdienstbaarheid kan nodig zijn als een perceel van een derde geen eigen toegang heeft naar de openbare weg. Hierdoor kan door middel van een erfdienstbaarheid toegang verkregen worden. Ook omgekeerd kan het waterschap toegang verkrijgen over het perceel van een derde. De kosten voor het vestigen van de erfdienstbaarheid komen in principe ten laste van de eigenaar van het heersende erf.

	Vestigen erfdienstbaarheid	Uitgangspunten	Gebruik	Bijzonderheden
Primaire waterkering Regionale waterkering Overige gronden	Ja	Om te komen van en te gaan naar een achterliggend perceel	- Recht van weg (bereikbaarheid per auto); - Recht van overpad (bereikbaarheid te voet).	Kosten ten laste van de eigenaar van het heersende erf

3.6 Kwalitatieve verplichting

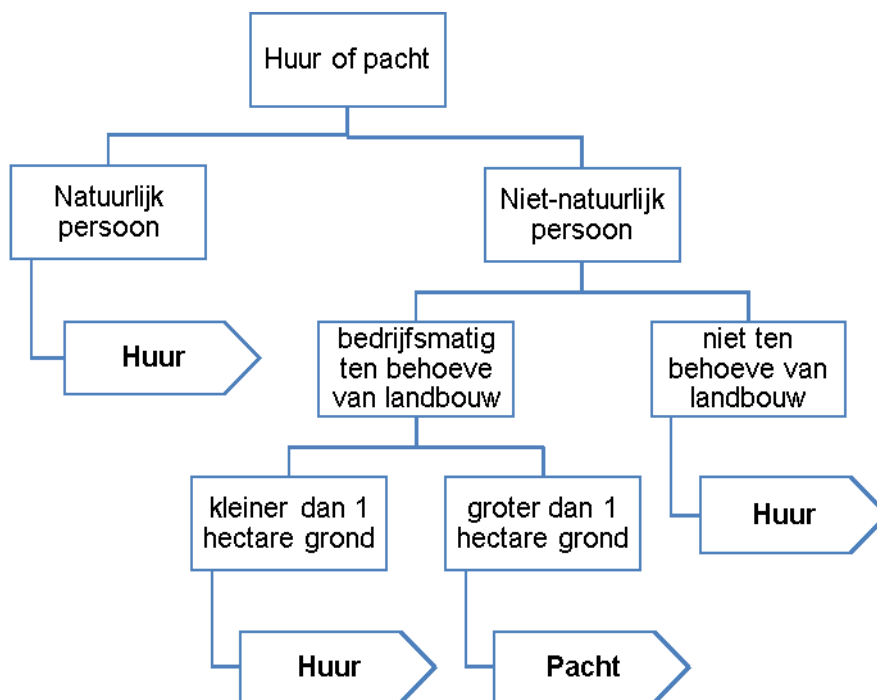
Een kwalitatieve verplichting is een verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed (art. 6:252 BW). Een kwalitatieve verplichting geldt dus tussen een perceel en een persoon en wordt door tussenkomst van de notaris geregeld en ingeschreven in de openbare registers. Een voorbeeld hiervan is een buiten gebruik gestelde leiding die in het perceel achter blijft. De leiding verwijderen is soms niet mogelijk of niet gewenst, zodat er een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd voor de eigenaar om dit te dulden. De kosten voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting zijn voor rekening van degene die de verplichting oplegt. Hiervoor kan in overleg een vergoeding worden betaald/ontvangen.

4. PERSOONLIJKE RECHTEN

4.1 Algemeen

Wanneer de taakuitoefening van het waterschap het toestaat om percelen aan derden in gebruik uit te geven, kan dit door middel van het toekennen van een persoonlijk recht. Een persoonlijk recht ziet onder andere op het huren of pachten van percelen. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen een natuurlijk persoon en een niet-natuurlijk persoon. Indien er gebruik wordt gemaakt van de grond door een natuurlijk persoon zal dit perceel in huur worden uitgegeven. Betreft het een niet-natuurlijk persoon, dan is het afhankelijk van de activiteiten van de onderneming en de grootte van het perceel of er een pacht- of huurovereenkomst gesloten moet worden.

4.2 Wanneer is er sprake van huur en wanneer van pacht?



4.3 Huur onroerende zaken

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 lid 1 BW).

Een verhuring wordt vastgelegd door middel van een huurovereenkomst, welke wordt opgesteld conform de huidige wet- en regelgeving. Voor zover van toepassing dient de procedure voor de vergunningaanvraag gelijktijdig, dan wel alvorens de aanvraag van de huurovereenkomst doorlopen te worden. In beginsel wordt de huurovereenkomst aangegaan voor de duur van één jaar, met een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Het is ook mogelijk om, onder bijzondere voorwaarden, de huurovereenkomst voor een kortere of langere periode aan te gaan.

In onderstaand schema wordt nader uitgewerkt welke huurmogelijkheden er zijn.

	Gebruik	Huurperiode	Bijzonderheden
Primaire waterkering	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurtechnisch onderhoud - Maaien - overig bij uitzondering 	1 jaar met mogelijkheid tot verlenging.	Mogelijk vergunningplichtig
Regionale waterkering	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurtechnisch onderhoud - Maaien - Siertuin - overig bij uitzondering 	1 jaar met mogelijkheid tot verlenging.	Mogelijk vergunningplichtig
Overig algemeen	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurtechnisch onderhoud - Beweiding overig in overleg - Moestuin - Siertuin - Verharding met vergunning - Overig gebruik - Kleine opstallen (hekken, banken en dergelijke) - Inrichting - Rotonde 	1 jaar met mogelijkheid tot verlenging.	Mogelijk vergunningplichtig
Overige landbouwgronden	Bedrijfsmatige landbouw, kleiner dan 1 ha en bij uitzondering kleiner dan 0,5 ha (fruitteelt en bloembollen)	Jaarcontracten zonder verlenging	
Overig bijzonder	<i>Wildbeheereenheid</i> <ul style="list-style-type: none"> - Jacht <i>Zakelijk</i> <ul style="list-style-type: none"> - Verharding zakelijk - Bedrijfsterrein - Loswal (overslag of berging) 	12 jaar Huurperiode in overleg, doch maximaal 10 jaar met mogelijkheid tot verlenging	
Water algemeen	<i>Particulier</i> <ul style="list-style-type: none"> - steigers met vergunning - ligplaats met vergunning <i>Zakelijk</i> <ul style="list-style-type: none"> - steigers met vergunning - recreatieve doeleinden 		Mogelijk vergunningplichtig
Water bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> - sportvisserij - beroepsvisserij <i>Wildbeheereenheid</i> <ul style="list-style-type: none"> - jacht Watersportvereniging* <ul style="list-style-type: none"> - reactie met vergunning 	6 jaar 12 jaar Huurperiode in overleg Huurperiode in overleg, doch maximaal 10 jaar met mogelijkheid tot verlenging	* recreatie met vergunning
Dienstwoningen	Bewonen, uitsluitend door huidige huurder	Huurperiode tot wederopzegging	
Vervallen magazijnen	Opslag	Huurperiode tot wederopzegging	
Vervallen gemalen	Opslag	Huurperiode tot wederopzegging	

4.4 Pacht

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. (art. 7:311 lid 1 BW). De pachter betreft altijd een rechtspersoon die handelt ten behoeve van landbouw waarbij het te gepachte perceel groter dient te zijn dan 1 hectare.

De wet verstaat onder landbouw een rechtspersoon die werkzaam is in de akkerbouw, weidebouw, pluimveehouderij, veehouderij, tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet en elke andere vorm van bodemcultuur.

In beginsel geldt dat percelen van het waterschap op regionale en primaire waterkering enkel mogen worden gebruikt voor natuurtechnisch onderhoud. Percelen die in pacht worden uitgegeven worden uitgegeven in de vorm van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 6 jaar of korter.

Alle pachtovereenkomsten worden afgegeven onder de geldende pachtwetgeving zoals vermeld onder titel 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

	Gebruik	Huurperiode
Primaire waterkering	Natuurtechnisch onderhoud	Geliberaliseerde voor 6 jaar of korter
Regionale waterkering	Natuurtechnisch onderhoud	Geliberaliseerde voor 6 jaar of korter
Overige gronden	Landbouw	Geliberaliseerde voor 6 jaar of korter