

Grond en eigendommen

*sterke dijken
schoon water*



Waterschap Rivierenland gaat de komende jaren diverse kades in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden versterken en het watersysteem grootschalig herinrichten. Hiervoor zijn gronden nodig van particulieren.

Aan het verkrijgen van eigendommen gaat een uitgebreid proces vooraf. Het waterschap voert dit proces met de grootst mogelijke zorgvuldigheid uit en maakt daarbij gebruik van de deskundigheid van onafhankelijke adviseurs.

Hoe dit proces in zijn werk gaat, kunt u lezen in dit informatieblad.

In goede harmonie

We vinden het belangrijk dat de aankoop, het vestigen van een zakelijk recht of tijdelijk gebruik van eigendommen, in goede harmonie verloopt met de grondeigenaren. Dit noemen we 'minnelijke overeenstemming'.

Taxateur/grondverwerver namens het waterschap

Het waterschap schakelt een externe taxateur/grondverwerver in voor de aankoop, het vestigen van een zakelijk recht (u blijft dan eigenaar, zie ook de volgende alinea) of tijdelijke in gebruikname van eigendommen. Hij of zij maakt met u een afspraak om uw perceel en/of object te bekijken. Het kan gaan om een stuk tuin, (agrarische) grond of een woning/schuur.

Naar aanleiding van deze opname brengt de taxateur een schriftelijk advies uit aan het waterschap over de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet¹.

Hiervoor worden de wettelijke regels over onteigening gebruikt. Het advies wordt vervolgens met u besproken.

Wanneer het waterschap in overleg met de eigenaar overgaat tot een zogeheten anticiperende aankoop, dan koopt het waterschap vooruitlopend het perceel en/of object op basis van de taxatiewaarde.

Vestigen van zakelijk recht

Bij het vestigen van een zakelijk recht blijft u eigenaar van de grond, maar krijgt het waterschap, een nutsbedrijf of een derde het recht om uw grond of een deel hiervan te gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij het (ver)leggen van kabels en leidingen of bij de aanleg, instandhouding en beheer van een (steun) berm. Samen maken we afspraken over het gebruik van deze grond.

¹ Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking. Alle procedures en regelingen worden dan uitgevoerd onder de wetgeving die dan van kracht is.

Onderhandelingen

Als het waterschap het advies over de waardering van de schadeloosstelling heeft goedgekeurd, gaat de taxateur/grondverwerver de onderhandelingen met u voeren. Hij legt aan u een of meer aanbiedingen voor. Nadat er overeenstemming met u is bereikt, ontvangt u van het waterschap een (koop)overeenkomst. De notaris van het waterschap verzorgt uiteindelijk de notariële afwikkeling op kosten van het waterschap.

Gecombineerde grondvererving

Een onderdeel van de kadeversterking of het uitvoeren van een aanpassing in het watersysteem, is het (ver)leggen van kabels en leidingen. Veel nutsleidingen liggen 'in de weg' bij de uitvoering of voldoen niet meer aan de normering. Het overgrote deel van de nutsleidingen moet hierdoor voor of tijdens de uitvoering verlegd of vernieuwd worden. Het kan nodig zijn, dat de verantwoordelijke nutsbedrijven voor de ligging van deze kabels en leidingen in uw eigendom een 'zakelijk recht' moeten regelen. We willen voorkomen dat u twee grondverwerwers of taxateurs aan de deur krijgt. Daarom wil het waterschap met de nutsbedrijven een overeenkomst sluiten zodat u met een en dezelfde taxateur/grondverwerver te maken krijgt. Dus zowel voor de grondvererving voor de kadeversterking en/of het uitvoeren van de watersysteemmaatregelen als voor het (ver)leggen van kabels en leidingen.

Geen minnelijke overeenstemming

Lukt het ondanks alle inspanningen niet om er in goede harmonie met u uit te komen, dan kan Waterschap Rivierenland bij de aankoop van grond overgaan tot een 'onteigening'. Het eigendom wordt dan door het waterschap in bezit genomen. Het waterschap streeft er uiteraard naar om minnelijke overeenstemming te bereiken. Het kan ook zijn dat het waterschap, op basis van de Gedoogplicht onder de Omgevingswet², uw terrein mag gebruiken. U wordt dan als eigenaar verplicht om bepaalde voorzieningen/werkzaamheden, zoals de aanleg en instandhouding van de berm of het (ver)leggen van kabels en leidingen, op uw grond toe te staan.

Inhuur deskundige

U kunt u in de onderhandelingen laten bijstaan door een deskundige. Het waterschap geeft u daarvoor (onder voorwaarden) een vergoeding.

U bent als belanghebbende zelf verantwoordelijk voor de keuze en de inschakeling van een deskundige. Het waterschap en de taxateurs van het waterschap hebben geen lijst met deskundigen waaruit u een keuze kunt maken. Deze criteria en tips helpen u mogelijk bij uw keuze:

Deskundigen die ingeschreven zijn bij een of meer beroepsorganisaties of -verenigingen moeten voldoen aan verschillende voorwaarden, zoals permanente educatie. Enkele van deze organisaties zijn:

- Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (rentmeesternvr.nl)
- Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (nrvt.nl)
- Register van Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (registerdobs.nl).

Ga bij uw keuze voor het inhuren van een deskundige na of de beoogde deskundige voldoende gekwalificeerd is voor uw specifieke situatie. Let daarbij op onteigeningskennis, ervaring met infrastructurele projecten en specifieke zaken die spelen bij het dossier, bijvoorbeeld agrarische kennis.

Bijdrage in de kosten van de deskundige

Het waterschap beoordeelt of u een vergoeding krijgt voor het inhuren van een deskundige.

U komt in aanmerking voor een vergoeding als:

- Er sprake is van grondvererving;
- De zaak voldoet aan de dubbele redelijkheidstoets
 1. Is het redelijk dat u zich heeft laten bijstaan door een deskundige?
 2. Is de omvang van de gemaakte kosten redelijk?

Ad 1) Het invoeren van deskundige bijstand voor de minnelijke onderhandelingen is over het algemeen redelijk te noemen. Wel is het raadzaam een deskundige te kiezen die aantoonbaar ervaring heeft met vergelijkbare projecten.

Ad 2) Bij het bepalen van de omvang van de kosten zal moeten blijken dat het financiële belang en/of de complexiteit van de kwestie de hoogte van de gemaakte kosten ook rechtvaardigen. Er moet dus een redelijk verband bestaan tussen de door u gemaakte kosten en

de hoogte van de overeengekomen schadeloosstelling en/of de complexiteit van het dossier.

Het beleid van het waterschap over de vergoeding van kosten van deskundige bijstand sluit aan bij de regeling 'Vergoeding van kosten van deskundige bijstand bij minnelijke grondvererving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening', zoals gepubliceerd in de Staatscourant op 7 december 2015/nr. RWSCD BJV 2005/2006. Deze regeling kunt u terugvinden op: (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0019179/2006-01-01>). Uw deskundige wordt geacht bekend te zijn met deze regeling en kan u er meer over vertellen.

Uitbetaling

Het vergoeden van de kosten van deskundige bijstand vindt plaats bij de uitbetaling van de overeengekomen totale schadeloosstelling. Het is niet mogelijk om tussentijds gemaakte kosten te declareren. Houd daar dus ook rekening mee bij het maken van afspraken met uw deskundige.



Meer informatie

Heeft u vragen? U kunt contact met ons opnemen via het e-mailadres: a5h@wsrl.nl

Voor alle informatie rondom de projecten van het Gebiedsprogramma A5H kunt u de website raadplegen: wsrl.nl/a5h

Waterschap Rivierenland
Postbus 599
4000 AN Tiel
0344-649090

Volg ons
🐦 @wsrivierenland
📘 Waterschap Rivierenland
📷 @waterschaprivierenland

² Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking. Alle procedures en regelingen worden dan uitgevoerd onder de wetgeving die dan van kracht is.