

Grond en eigendommen

*sterke dijken
schoon water*



Waterschap Rivierenland gaat de komende jaren diverse dijken in het Rivierengebied versterken. Hiervoor zijn gronden nodig van particulieren en/of bedrijven.

Aan het beschikbaar krijgen van de gronden gaat een uitgebreid proces vooraf. Het waterschap voert dit proces met de grootst mogelijke zorgvuldigheid uit en maakt daarbij gebruik van de deskundigheid van externe taxateurs/grondverwervers.

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

In goede harmonie

Het waterschap vindt het belangrijk dat de verwerving van grond, in goede harmonie verloopt met de grondeigenaren. Dit noemen we 'minnelijke grondverwerving'.

Het waterschap wil in sommige gevallen de benodigde grond in eigendom verkrijgen. In andere gevallen is het eigendom van de grond niet nodig en wordt een zakelijk recht gevestigd. De grond blijft in eigendom van de huidige eigenaar (zie onder kopje zakelijk recht). In het Eigendommenbeleid van het waterschap is vastgelegd wat van toepassing is, eigendom en/of een zakelijk recht. Op percelen die tijdelijk nodig zijn als werkruimte sluit het waterschap een overeenkomst voor tijdelijk gebruik.

Taxateur/grondverwerver namens het waterschap

Het waterschap schakelt een externe taxateur/grondverwerver in voor de aankoop, het vestigen van een zakelijk recht en/of tijdelijk gebruik van eigendommen. Hij of zij maakt met u een afspraak om uw perceel en/of opstal te bekijken en het vervolg te bespreken. Het kan bijvoorbeeld gaan om een stuk tuin, (agrarische) grond, een woning of andere opstallen.

Naar aanleiding van deze afspraak brengt de taxateur een schriftelijk advies uit aan het waterschap over de waarde van de grond en de schade die u lijdt als gevolg van het afstaan van de grond, waardevermindering en/of opgelegde beperkingen. Dit noemen wij een schadeloosstelling. Voor het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met wetgeving uit de Omgevingswet. Dit advies wordt aan het waterschap uitgebracht.

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

Vestigen van zakelijk recht

Bij het vestigen van een zakelijk recht blijft u eigenaar van de grond, maar krijgt het waterschap of een derde (bijvoorbeeld de aannemer van het waterschap) het recht om uw grond of een deel hiervan te gebruiken voor aanleg-, instandhoudings- en beheerwerkzaamheden. Samen maken we afspraken over het gebruik van deze grond.

Onderhandelingen

Als het waterschap het advies over de waardering van de schadeloosstelling heeft goedgekeurd, neemt de taxateur/grondverwerver contact met u op. Hij/zij zal inhoudelijk de onderhandelingen met u voeren en legt aan u één of meer aanbiedingen voor. Nadat er over eenstemming met u is bereikt, ontvangt u van het waterschap een (koop)overeenkomst. De notaris verzorgt in opdracht van het waterschap uiteindelijk de notariële afwikkeling op kosten van het waterschap.

Gecombineerde grondverwerving

Een onderdeel van de dijkversterking 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' of een 'tijdelijk gebruik' voor de werkruimte moeten regelen. We willen graag voorkomen dat u te maken krijgt met meerdere taxateurs/grondverwerfers. Daarom hebben de nutsbedrijven en het waterschap afspraken gemaakt om de grondverwerving voor het waterschap en voor de nutsbedrijven te combineren, zodat u met één taxateur/grondverwerver te maken krijgt. Dat is voor u en voor ons gemakkelijker en overzichtelijker.

Geen minnelijke overeenstemming

Lukt het ondanks alle inspanningen niet om er in goede harmonie met u uit te komen, dan kan het waterschap bij de aankoop van grond overgaan tot een 'onteigening'. Het eigendom wordt dan door het waterschap in bezit genomen door eigendomsoverdracht. Het waterschap streeft er uiteraard naar om minnelijke overeenstemming te bereiken.

Voor de grond die niet aangekocht hoeft te worden kan het waterschap een gedoogplicht opleggen op basis van de Omgevingswet. Dit houdt in dat het waterschap de grondeigenaar verplicht om bepaalde voorzieningen/werkzaamheden toe te staan, zoals het tijdelijk gebruiken van grond als werkterrein. Maar ook voor bijvoorbeeld de aanleg en instandhouding van een berm.

Inschakelen van deskundige bijstand

Waarschijnlijk heeft u geen ervaring met het proces van grondverwerving. Daar is het waterschap zich van bewust. U kunt uzelf daarom 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 heeft geen lijst met deskundigen waaruit u een keuze kunt maken. Deze criteria en tips helpen u mogelijk bij uw keuze: Op het gebied van grondverwerving en taxatie bestaan er verschillende branche- en beroepsorganisaties. Zij hebben als doel de kwaliteit van de branche te bevorderen. Deskundigen die ingeschreven zijn bij één of meer beroepsorganisaties of verenigingen moeten voldoen aan opleidingseisen en jaarlijkse bijscholing. 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 inschakelen van een deskundige na of de beoogde deskundige voldoende gekwalificeerd is voor uw specifieke situatie. Let daarbij op kennis over onteigening, ervaring met infrastructurele projecten en specifieke zaken die voor u van belang zijn. Bent u bijvoorbeeld agrariër, dan kan kennis van de agrarische bedrijfsvoering van belang zijn voor uw keuze.

Bijdrage in de kosten van de deskundige

Het waterschap beoordeelt of u een vergoeding krijgt voor het inschakelen van een deskundige. U komt in aanmerking voor een vergoeding als:

- Er sprake is van grondverwerving;
- 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 van uw deskundige zal moeten blijken of het financiële belang en/of de complexiteit van de kwestie rechtvaardig zijn, ten opzichte van de hoogte van de kosten van deskundige bijstand. 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 'Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat' (Stcrt. 2022, 31360). Deze regeling kunt u terugvinden op: (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0047555/2022-12-03>). Uw deskundige wordt geacht bekend te zijn met deze regeling en kan u er meer over vertellen.

Uitbetaling

Het waterschap vergoedt de kosten van deskundige bijstand aan de grondeigenaar. De betaling van deze vergoeding vindt tegelijkertijd plaats met de uitbetaling van de overeengekomen schadeloosstelling. In veel gevallen is dat op het moment dat eigendomsoverdracht plaatsvindt. De vergoeding wordt dan via de notaris uitbetaald.

Als het waterschap een overeenkomst tijdelijk gebruik met u sluit, dan betaalt het waterschap de kosten binnen enkele weken uit na ondertekening van de overeenkomst.

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

Waterschap Rivierenland
Postbus 599
4000 AN Tiel
0344-649090

Heeft u vragen over **Dijkversterking SAFE**?
Neem contact op via safe@wsrl.nl of bel naar de Omgevingstelefoon 0344-227788.

Voor meer informatie over **Dijkversterking SAFE**
kijk op www.wsrl.nl/safe

Volg WSRL via:

Waterschap Rivierenland
 @waterschaprivierenland