



Waterschap
Rivierenland

Grond en eigendommen bij een dijkversterking

*sterke dijken
schoon water*



Om een dijkversterking uit te voeren en daarna de dijk te beheren, heeft Waterschap Rivierenland eigendommen nodig. Hier gaat een zorgvuldig proces vooraf.

In goede harmonie

Waterschap Rivierenland vindt het belangrijk dat de aankoop of het gebruik van de grond/opstallen en de vergoeding (schadeloosstelling) die daartegenover staat, in goede harmonie verloopt met grondeigenaren. Dit noemen we 'minnelijke overeenstemming'.

Taxateur/grondverwerver namens het waterschap

Voor het tijdelijk of permanent verwerven van gronden en/of opstallen stelt het waterschap een externe taxateur/grondverwerver aan. Deze maakt met u een afspraak om uw perceel en/of object te bekijken. Het kan gaan om een stuk tuin, grond of een woning. Naar aanleiding van deze opname brengt de taxateur een schriftelijk advies uit aan het waterschap over de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet.



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.

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 huisnotaris van het waterschap zal uiteindelijk de notariële afwikkeling verzorgen.

Gecombineerde grondverwerving

Een onderdeel van de dijkversterking is het verleggen van kabels en leidingen. Veel nutsleidingen liggen 'in de weg' bij de dijkversterking of voldoen niet meer aan de normering. Het overgrote deel van de nutsleidingen moet hierdoor voor of tijdens de dijkversterking 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 grondverwervers of taxateurs aan de deur krijgt. Daarom hebben de nutsbedrijven en het waterschap besloten dat u met een en dezelfde taxateur/grondverwerver te maken krijgt. Dus zowel voor de grondverwerving voor de dijkversterking als voor de verlegging 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 naar om minnelijke overeenstemming te bereiken.

Het kan ook zijn dat het waterschap, op basis van de Waterwet, uw terrein mag gebruiken. U wordt dan als eigenaar verplicht om bepaalde voorzieningen of werkzaamheden op uw grond toe te staan.

Planschade/nadeelcompensatie

Mocht er sprake zijn van planschade of nadeelcompensatie, dan kunt u zich wenden tot het waterschap. De *verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland* is van toepassing.

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Waterschap%20Rivierenland/272916/CVDR272916_2.html

Hulp van een deskundige

Waarschijnlijk heeft u geen ervaring met het proces van grondverwerving. Daar is het waterschap zich van bewust. Daarom kunt u zich bij laten staan door een deskundige/adviseur. Onze ervaring is dat het inschakelen van een deskundige bijdraagt aan een goed verloop van de minnelijke grondverwerving.

Voor het inschakelen van een deskundige hanteren we wel een aantal regels:

- U kiest zelf uw deskundige en bent dan de opdrachtgever;
- De deskundige moet ervaren en gekwalificeerd zijn; zie ook *Wie in te huren?*
- De kosten voor de inschakeling van een deskundige vergoedt het waterschap aan de belanghebbende en wordt gelijktijdig uitbetaald met de schadeloosstelling. Zie verder *Bijdrage in de kosten van een deskundige*.

Wie in te huren?

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

- ✓ Adviseurs 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.
Zo zal een adviseur die gespecialiseerd is in landelijk vastgoed of woningen, waarschijnlijk niet de meest geschikte persoon om de eigenaar van een bedrijfspand of horecagelegenheid bij te staan. En als er sprake is van een volledige schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet, dan heeft u weinig aan een woningmakelaar zonder die ervaring.

Bijdrage in de kosten van de deskundige

Het waterschap beoordeelt of u een vergoeding krijgt voor het inhuren van een deskundige. Hierbij hanteren we 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 bij dijkversterkingen 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 ingewikkeldheid 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 of de complexiteit van het dossier.



Het beleid van het waterschap over de vergoeding van deskundige bijstand sluit aan bij de regeling '*Vergoeding van kosten van deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening*', zoals gepubliceerd in de Staatscourant op 7 december 2005/nr. RWSCD BJV 2005/6386. 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.

U komt in aanmerking voor een vergoeding als:

- ✓ Er sprake is van grondverwerving én
- ✓ De zaak voldoet aan de dubbele redelijkheidstoets én
- ✓ De adviseur voldoet aan de criteria.

U kunt de bovengenoemde criteria laten beoordelen door de taxateur/grondverwerver van het waterschap.

Uitbetaling

Het vergoeden van deskundige bijstand vindt pas 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.