

Grond en eigendommen bij dijkversterking Neder-Betuwe

Factsheet Dijkversterking Neder-Betuwe
juni 2021

*sterke dijken
schoon water*





Om een dijkversterking uit te voeren en daarna de dijk te beheren, heeft Waterschap Rivierenland eigendommen (bijvoorbeeld grond, tuin, woning of bijgebouw) nodig. Hier gaat een zorgvuldig proces aan vooraf.

In goede harmonie

Waterschap Rivierenland vindt het belangrijk dat de aankoop, het vestigen van een zakelijk recht of het gebruik van de eigendommen en de vergoeding (schadeloosstelling) die daartegenover staat, in goede harmonie verloopt met 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 tijdelijk 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, 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 Ontheffingswet. 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

Het vestigen van een zakelijk recht geeft recht op een goed, een (on)roerende zaak. Dit betekent dat u eigenaar van de grond blijft, maar een recht aan bijvoorbeeld het waterschap, nutsbedrijf of derden geeft om uw grond of een deel hiervan te gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij het (ver)leggen van de kabels en leidingen of bij de aanleg, instandhouding en beheer van de berm. Samen maken we afspraken over het gebruik van deze grond.

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 één of meer aanbiedingen voor. Nadat er overeenstemming met u is bereikt, ontvangt u van het waterschap een (koop)overeenkomst. De voor dit project aangestelde notaris zal uiteindelijk de notariële afwikkeling verzorgen.

Gecombineerde grondverwerving

Een onderdeel van de dijkversterking is het (ver)leggen 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 één en dezelfde taxateur/grondverwerver te maken krijgt. Dus zowel voor de grondverwerving voor de dijkversterking 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 ernaar om minnelijke overeenstemming te bereiken.

Het kan ook zijn dat het waterschap, op basis van de Gedoogplicht Waterwet¹, 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.

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

U kunt 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*.

¹ Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2022 in werking. Alle procedures en regelingen worden dan uitgevoerd onder de wetgeving die dan van kracht is.

Wie in te huren?

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 deskundige waaruit u een keuze kan maken. Deze criteria en tips helpen u bij uw keuze:

- Deskundigen die ingeschreven zijn bij één 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 deskundige die gespecialiseerd is in landelijk vastgoed of woningen, waarschijnlijk niet de meest geschikte persoon zijn 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 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 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 deskundige 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.



Meer informatie

Heeft u vragen?

U kunt contact met ons opnemen via het e-mailadres:
M.Neder-Betuwe@wsrl.nl

Volg ons

www.dijkversterkingnederbetuwe.nl

[dijkversterkingnederbetuwe](https://www.facebook.com/dijkversterkingnederbetuwe)

Waterschap Rivierenland

Postbus 599
4000 AN Tiel
0344-649090