



Vastgoedstrategie HWBP

22 oktober 2019
André Pelgröm
Status: definitief

Vastgoedstrategie HWBP

Zwolle, 22 oktober 2019
André Pelgröm
Vastgoedstrategie HWBP

Inhoud

| | |
|--|----|
| Managementsamenvatting | 5 |
| 1. Inleiding | 8 |
| 1.1. Aanleiding en context..... | 8 |
| 1.2. Doel van dit document | 8 |
| 2. Grondbeleid en Richtlijnen..... | 9 |
| 2.1. Grondbeleid Waterschap..... | 9 |
| 2.1.1. Algemeen..... | 9 |
| 2.1.2. Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk..... | 9 |
| 2.1.3. Inzet dwangmiddelen | 10 |
| 2.1.4. Grondvererving van gronden met gebouwen | 11 |
| 2.1.5. Stappenplan | 11 |
| 2.1.6. Instructies en richtlijnen van derden | 12 |
| 3. Grondvererving binnen het HWBP | 13 |
| 3.1. Definitie grondvererving..... | 13 |
| 3.2. Planning grondvererving in een HWBP-project | 13 |
| 3.3. Activiteiten grondvererving per projectfase..... | 16 |
| 3.3.1 Verkenningfase | 16 |
| 3.3.2 Planuitwerkingsfase | 16 |
| 3.3.3 Realisatiefase..... | 17 |
| Bijlagen | 18 |
| Bijlage 1: Kaders vanuit wetgeving en beleid..... | 18 |
| Bijlage 2: Schadeloosstelling | 22 |
| Bijlage 3: Financieringsregeling HWBP | 24 |
| Bijlage 4: Omvang van de projecten..... | 25 |

| | |
|---|----|
| Bijlage 5: model planning grondverwervingsproces..... | 26 |
| Bijlage 6: Kosten van de Grondverwerving | 27 |

Managementsamenvatting

Voor de realisering van deze dijkversterkingsprojecten moet het waterschap afspraken gaan maken met grondeigenaren en andere rechthebbenden om te kunnen beschikken over de benodigde gronden: de grondverwerving.

In de periode 2014 – 2050 werkt Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) aan een grootschalig dijkversterkingsprogramma in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). **Het werk vindt plaats via 17 dijkversterkingsprojecten met een totale lengte van ca. 180 km. In een globale berekening is de vastgoedopgave begroot op ca. 50 miljoen euro. Dit is circa 5% van de naar verwachting circa 1 miljard euro aan begrote kosten voor de verbetering van de afgekeurde keringen.**

Gezien deze omvang en complexiteit van de opgave is ervoor gekozen een vastgoedstrategie voor de HWBP-opgave van WDODelta op te stellen.

Uitgangspunt is altijd dat de grondverwerving op een juridisch, maatschappelijk en financieel verantwoorde wijze plaatsvindt, waarbij een tijdige en efficiënte uitvoering van de gewenste maatregelen geborgd is. Het waterschap dient voorafgaand aan de start van de minnelijke onderhandeling het besluit tot inzet van dwangmiddelen te nemen, pas dan mag op basis van volledige schadeloosstelling onderhandeld worden.

Grondbeleid en Richtlijnen

Voor het realiseren van de vastgoedopgave voor het HWBP is het vigerende grondbeleid van het waterschap leidend.

De belangrijkste uitgangspunten voor de vastgoedstrategie voor het HWBP bij WDODelta zijn:

- Het waterschap houdt rekening met de belangen van rechthebbenden en communiceert tijdig en zorgvuldig;
- Een tijdige uitvoering van de werkzaamheden betekent impliciet dat het waterschap parallel aan het grondverwervingstraject, die start na de vaststelling van het Voorkeursalternatief (VKA), ook de voorbereiding van de dwangmiddelen opstart;
- Het (algemene) besluit om, indien noodzakelijk, dwangmiddelen in te zetten wordt, mede om staatsteun¹ te voorkomen, voor de start van de grondverwerving genomen door het Algemeen Bestuur;
- Op basis van een volledige schadeloosstelling wil het waterschap zoveel mogelijk minnelijk overeenstemming bereiken, dwangmiddelen zoals gedoogplicht en onteigening zijn een ultimatum remedium;
- Indien de legger en keur niet volstaan, **wordt per werk beoordeeld of het eigendom dient te worden verworven, of dat kan worden volstaan met het afsluiten van een zakelijk recht, kwalitatieve verplichting of gebruiksovereenkomst;**
- Met mede overheden en terreinbeherende organisaties sluiten we vroegtijdig een intentieovereenkomst af met daarin gebruiksafspraken en afspraken over de te hanteren vergoedingssystematiek.
- het waterschap hanteert een stappenplan, gebaseerd op het beleid van het waterschap, zodat vooraf vaststaat welke **verwervingsstrategie** richting rechthebbenden wordt gevolgd;
- de door Programmadirectie HWBP en Rijkswaterstaat gehanteerde richtlijnen voor de grondverwerving zijn, naast het eigen beleid, voor het waterschap uitgangspunt. Hierdoor kunnen dossiers op uniforme en kwalitatief verantwoorde wijze correct en adequaat worden behandeld en is de subsidiëring van de kosten zo goed mogelijk geborgd.

¹ zaak: C/17/125121/HA-ZA 13-48: staatssteun bij aankoop perceel grond door gemeente; Uitspraak 1 juli 2015

De aanpak van de vastgoedopgave van het HWBP

Onder grondverwerving verstaan we het complete proces met betrekking tot:

- inbrengen van de grondbelangen in het ontwerp- en keuzep proces (trechters) door de (financiële) gevolgen en risico's van verschillende alternatieven aan te geven;
- het tijdig verkrijgen van contractuele toestemming van de eigenaar/eigenaren en andere rechthebbenden (pachters, huurders), om op hun eigendom werken uit te voeren, waarbij de juridische zekerheid voor zowel rechthebbende als waterschap moet zijn geborgd, dan wel het aankopen via het minnelijke traject **en mocht dit niet tot resultaat leiden**;
- het succesvol afronden van de passende dwangprocedure (gedoogplicht of als uiterste middel onteigening).

Het doel van de grondverwerving is tijdige beschikking krijgen over de voor de dijkversterking benodigde gronden, zowel permanent als tijdelijk. Hiervoor wordt de volgende fasering gehanteerd:

- **Verkenningfase:** analyseren van de vastgoedopgave en mogelijke oplossingen; beoordelen van de alternatieve oplossingen en de keuze voor en besluitvorming over het VKA. Inventariseren van de eigendomsgegevens c.a., afstemmen met adviseur kabels en leidingen, vullen van het vastgoedsysteem en opstellen van het **Strategisch Grondzakenplan** c.a..
- **Planuitwerkingsfase:** doorlopen van het gehele grondverwervingstraject. Afsluiten van concrete overeenkomsten met rechthebbenden en maken van een risico-inschatting en stappenplan voor de posities die nog niet verworven zijn ten behoeve van het opstarten van de dwangprocedures.
- **Realisatiefase:** (de start van de werkzaamheden kan in beginsel plaatsvinden zodra het merendeel van de overeenkomsten is afgesloten) Begeleiden van de afhandeling van enkele dossiers die nog in de dwangprocedure zitten. Toezien op een correcte nakoming van alle gemaakte afspraken en de overdracht van gronden aan de beheerorganisatie.

In relatie tot de planning van de dijkversterking ziet de doorlooptijd van de grondverwerving er als volgt uit:

| Jaar 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| Verkenning | | | Planuitwerking | | | Realisatie | | |
| | | Vastgesteld VKA | | Vastgesteld Projectplan Waterwet | | Voorber. Realisatie/verleggen k&l | Start fysieke realisatie dijk | |
| Grond grondverwerving | Vorbereiding | | Start minnelijke grondverwerving | Formele finale biedingen | Dwangprocedures | | | |
| | | Strategisch Grondzaken Plan | Taxeren en overeenkomsten sluiten | | Gedoogpl. en admin. onteig. | Gerecht. onteig. | | |

Uitgangspunten hierbij bovenstaande schema zijn o.a:

- Vaststelling VKA aan het eind van verkenningfase. De kennismakingsgesprekken met rechthebbenden starten vanaf dit moment, hoewel nog niet alle benodigde gronden definitief in beeld zijn. Het vermijden van schade aan of sloop van woningen en/of bedrijfsgebouwen is bij de keuze van het VKA een belangrijke wegingsfactor.

- Tijdens de Planuitwerkingsfase is de vastgoedopgave duidelijk in beeld en kunnen bijbehorende kostenramingen en planningen nauwkeuriger worden bepaald. **Zodra er voldoende zicht is op het ontwerp dijkversterkingsplan kan de minnelijke verwerving worden opgestart. Aankopen kunnen vanaf dat moment worden gedaan op basis van volledige schadeloosstelling. Het DB besluit op welk moment dat punt is bereikt;**
- Vaststelling Projectplan Waterwet anderhalf tot twee jaar na de start van de Planuitwerkingsfase. Dan liggen de aankoopgrenzen definitief vast zodat juridisch voldoende basis is voor het zo nodig toepassen van dwangmiddelen. Het besluit dwangmiddelen in te zetten is dan ook genomen;
- De Planuitwerkingsfase duurt in principe twee tot drie jaar. Daarna start de Realisatiefase. Afhankelijk van de verworven grondposities, kan de realisatie **gefaseerd** worden opgestart.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en context

In de periode 2014 – 2050 werkt Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) aan een grootschalig dijkversterkingsprogramma in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP).

De dijkversterkingsopgave van WDODelta is onderverdeeld in 17 projecten, met een opgave van ca. 180 km, van de in totaal ca. 200 km waterkeringen. Drie projecten hiervan zijn reeds afgerond (Vollenhove, Waterfront Dalfsen en Keersluis de Whaa. De opgave ten aanzien van grondverwerving (inclusief gebouwen) noemen we de vastgoedopgave. In globale berekeningen is de vastgoedopgave begroot op ca. 50 miljoen euro. Dit is circa 5% van de circa 1 miljard euro aan begrote kosten voor de verbetering van de afgekeurde dijken.

Voor de realisering van deze dijkversterkingsprojecten moet het waterschap afspraken gaan maken met grondeigenaren en andere rechthebbenden. De mogelijkheid tot toegang en het gebruik van gronden (bijvoorbeeld voor de dijkversterking en werkstroken) kunnen we regelen via de aankoop van gronden of het maken van gebruiksafspraken met betrokkenen, dit proces noemen we de grondverwerving, of anders gezegd, het beschikbaar krijgen van de gronden op locatie.

De opgave voor het HWBP is veel groter én anders (bijv. deadlines, dwangprocedures, financiering) dan de reguliere grondverwervingsactiviteiten van het waterschap. Vanwege de complexiteit van de processen en procedures is voor het HWBP-programma deze vastgoedstrategie geschreven. Uitgangspunt is dat de grondverwerving op een juridisch, maatschappelijk en financieel verantwoorde wijze plaatsvindt, waarbij een tijdige en efficiënte uitvoering van de gewenste maatregelen geborgd is.

1.2. Doel van dit document

In deze vastgoedstrategie beschrijven we de wijze waarop WDO Delta met de vastgoedopgave voor het HWBP omgaat en hoe we dit binnen de lijnorganisatie organiseren.

We behandelen in deze strategie de volgende onderwerpen:

- Het inhoudelijke grondbeleid van het waterschap, toegespitst op het HWBP (hoofdstuk 2);
- Inzet van dwangmiddelen (hoofdstuk 2);
- Adviezen van de HWBP-programmadirectie (hoofdstuk 2);
- De financiering van de vastgoedopgave (hoofdstuk 2);
- De generieke vastgoedopgave van het HWBP (hoofdstuk 3);
- De planning van een dijkversterkingsproject in relatie met de planning van de grondverwerving (hoofdstuk 3);
- De richtlijnen voor de gefaseerde aanpak van de grondverwerving van HWBP-projecten (hoofdstuk 3);

In de tekst wordt verwezen naar de bijlagen waarin voor specifieke onderdelen een uitgebreidere toelichting wordt gegeven.

Aanvullend op de strategie stellen we per project een Plan van Aanpak op voor de grondverwerving en een Strategisch Grondzakenplan. In het Grondzakenplan geven we inzicht in het aantal percelen, de betrokken eigenaren en overige rechthebbenden met daarbij een gespecificeerde planning, begroting, bemensing en een risicoanalyse. Tevens anticiperen we daarin op de administratieve onteigeningsprocedure of gedoogprocedure waarvoor specifieke grondplanteekeningen worden gevraagd. Het Strategisch Grondzakenplan dient beschikbaar te zijn voor aanvang van de minnelijke onderhandelingen in de Planuitwerkingsfase.

2. Grondbeleid en Richtlijnen

Voor het realiseren van de vastgoedopgave voor het HWBP is het grondbeleid van het waterschap leidend. In dit hoofdstuk behandelen we de voor het HWBP van belang zijnde aspecten van het grondbeleid. Het huidige beleid sluit aan bij de handreikingen van het HWBP en biedt daarom een goede basis voor de uitvoering van de grondverwerving.

2.1. Grondbeleid Waterschap

2.1.1. Algemeen

Het grondbeleid van WDODelta is leidend voor deze strategie. In het beleid is aandacht voor de inzet van dwangmiddelen voor de projecten in het kader van waterveiligheid.

2.1.2. Publiekrechtelijk of privaatrechtelijk

Voor het waterschap zijn publiekrechtelijke (Legger en Keur) en privaatrechtelijke (overeenkomsten) instrumenten beschikbaar om doelen te bereiken. Het beleid van het waterschap richt zich op juridische zekerheid voor zowel het waterschap als de betrokkenen. Primair is de juridische basis voor de uitvoering van het beheer en onderhoud aan het watersysteem en keringen publiekrechtelijk geborgd in Legger en Keur. In het geval van verbetering en aanleg van waterstaatswerken is het publiekrecht niet toereikend en worden ook privaatrechtelijke mogelijkheden benut. Een voorbeeld hiervan is een koopovereenkomst.

Er is voor het waterschap op voorhand geen behoefte of noodzaak om gronden in eigendom te hebben of te verwerven. Dit betekent dat we in beginsel geen strategische gronden aankopen, tenzij de grondverwerving voor het HWBP hierdoor kan worden versneld. Aankoop van het eigendom kan in de volgende situaties noodzakelijk zijn indien:

- de eigendom voor de uitvoering van de wettelijke taak noodzakelijk is; zoals bij constructies in keringen, ondergrond gemalen en waterstaatswerken.
Als eigenaar kan het waterschap in ieder geval tijdig en doelmatig optreden in geval van calamiteiten. Op die manier is het waterschap bij zijn taakuitoefening niet afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaren en heeft het waterschap te allen tijde toegang tot de waterkering. Bovendien kan het waterschap als eigenaar veel meer invloed uitoefenen en sturing geven aan gebruik en onderhoud van de kering en daaraan strikte voorwaarden verbinden;
- en/of er vanuit beheer oogpunt noodzaak toe bestaat.
Toelichting: het is van groot belang actief en gericht beheer en onderhoud te kunnen voeren ter plaatse van keringen, gemalen en waterstaatswerken. Indien het waterschap eigenaar van de betreffende en omliggende grond is, kan dit beheer efficiënt en doelmatig worden gevoerd.

Indien verwerving van de eigendom niet noodzakelijk is, maar wel over bepaalde grond moet worden beschikt om werkzaamheden te verrichten, kan het waterschap (bij uitblijven van een tijdige minnelijke regeling) gebruikmaken van het instrument van de gedoogplicht als geregeld in artikel 5.24 Wtw. In beginsel gaat het waterschap in die situaties niet over tot verwerving van de eigendom, tenzij de belangen van de rechthebbende onteigening vorderen. Van deze situatie is volgens het waterschap, mede gelet op de huidige beschikbare jurisprudentie, sprake indien:

1. meer dan 5% van de totale oppervlakte van de ter plaatse voor de rechthebbende beschikbare gronden benodigd is, én
2. na uitvoering van het werk de bruikbaarheid het overblijvende perceel (inclusief de belaste strook) in belangrijke mate wordt beperkt.

Indien er geen noodzaak is de eigendom te verwerven worden de afspraken in een zakelijk recht, een kwalitatieve verplichting² of in een gebruiksovereenkomst vastgelegd.

² Een Kwalitatieve Verplichting is een afspraak om iets toe te staan, of om iets niet te doen, met een gebouw of stuk grond. Deze afspraak geldt ook voor iemand die het gebouw of stuk grond gebruikt of krijgt door overdracht, verjaring of onteigening.

De volgende voorwaarden spelen een rol:

- er is geen noodzaak de eigendom te verwerven, bijvoorbeeld omdat de gronden tijdelijk benodigd zijn;
- er is minder dan 5% van de totale oppervlakte van eigenaar/rechthebbende benodigd, én;
- na uitvoering van het werk wordt de bruikbaarheid van het overblijvende perceel (inclusief de belaste strook) niet of nauwelijks beperkt.

Het stappenplan in hoofdstuk 2.1.5 geeft aan op welke wijze deze criteria kunnen worden toegepast. Dit stappenplan wordt gehanteerd om te bepalen of verkrijging van de eigendom noodzakelijk is. Van de oppervlakte eis van 5% kan worden afgeweken door bij een hoger percentage alsnog een gedoogplicht op te leggen in het geval de gebruiksmogelijkheden van de overblijvende grond niet of nauwelijks worden beperkt. Belangrijke indicatie hierbij is het standpunt van de rechthebbende, maar ook bijvoorbeeld bij tijdelijk benodigde grond kan van dit percentage worden afgeweken.

2.1.3. Inzet dwangmiddelen

Indien minnelijke grondverwerving niet slaagt, is een dwangprocedure (gedoogplicht³ of onteigening⁴) de enige verantwoorde mogelijkheid om –via het publiekrechtelijke spoor- tijdig te kunnen beschikken over de benodigde gronden. De inzet van dwangmiddelen is pas aan de orde als we niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komen **en er aantoonbaar pogingen zijn ondernomen om overeenstemming te verkrijgen (minnelijk overleg), waardoor de tijdige realisatie van de werkzaamheden in gedrang komt.**

Indien, gelet op het bovenstaande, ingezet dient te worden op verwerving van de eigendom zal het instrument van onteigening worden ingezet indien in de minnelijke sfeer geen overeenstemming kan worden bereikt.

Een gedoogplicht wordt in een dergelijke situatie bij beschikking opgelegd indien de eigendom niet noodzakelijk is.

Besluit tot inzet van dwangmiddelen in relatie tot volledige schadeloosstelling

Het Algemeen Bestuur van het waterschap dient voorafgaand aan de start van de minnelijke onderhandeling het besluit tot eventuele inzet van dwangmiddelen te nemen en dit besluit ook vanaf de start van de grondverwerving te delen met de rechthebbenden. Het Algemeen Bestuur neemt bij deze voor het gehele HWBP-programma een besluit over de inzet van dwangmiddelen. Toekomstige besluiten daaromtrent, al dan niet op dossierniveau, zijn gedelegeerd aan het Dagelijks Bestuur. Pas als het besluit voor de inzet van dwangmiddelen is genomen mag op basis van volledige schadeloosstelling⁵ onderhandeld worden, waarbij de systematiek voor alle betrokkenen uniform is en een aanbod op de juiste wettelijke wijze wordt gedaan.

Deze volledige vergoeding van alle schade is conform artikel 40 van de Onteigeningswet. Indien er geen aankoop van grond plaatsvindt vindt vergoeding plaats op basis van artikel 7.14 van de Waterwet. Ook in dat geval geldt een volledige vergoeding van schade, die niet of niet geheel ten laste van de eigenaar behoren te blijven.

De onderhandelingen starten al voordat er een vastgesteld projectplan is, dus vooraf een besluit hierover nemen is noodzakelijk. Op dossierniveau wordt inzet van dwangmiddelen voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur. Bij grondverwerving voor de aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen houdt volledige schadeloosstelling in dat de werkelijk optredende schade volledig wordt vergoed aan de rechthebbenden die de schade lijdt.

In het definitieve besluit op dossierniveau staat een onderbouwing of in het uiterste geval onteigening noodzakelijk is of dat we met het opleggen van de gedoogplicht kunnen volstaan, deze zaken worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur.

³ De beheerder kan, voor zover dat voor de vervulling van zijn taken redelijkerwijs nodig is, rechthebbenden ten aanzien van onroerende zaken de verplichting opleggen om de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en de daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen, wanneer naar zijn oordeel de belangen van die rechthebbenden onteigening niet vorderen.

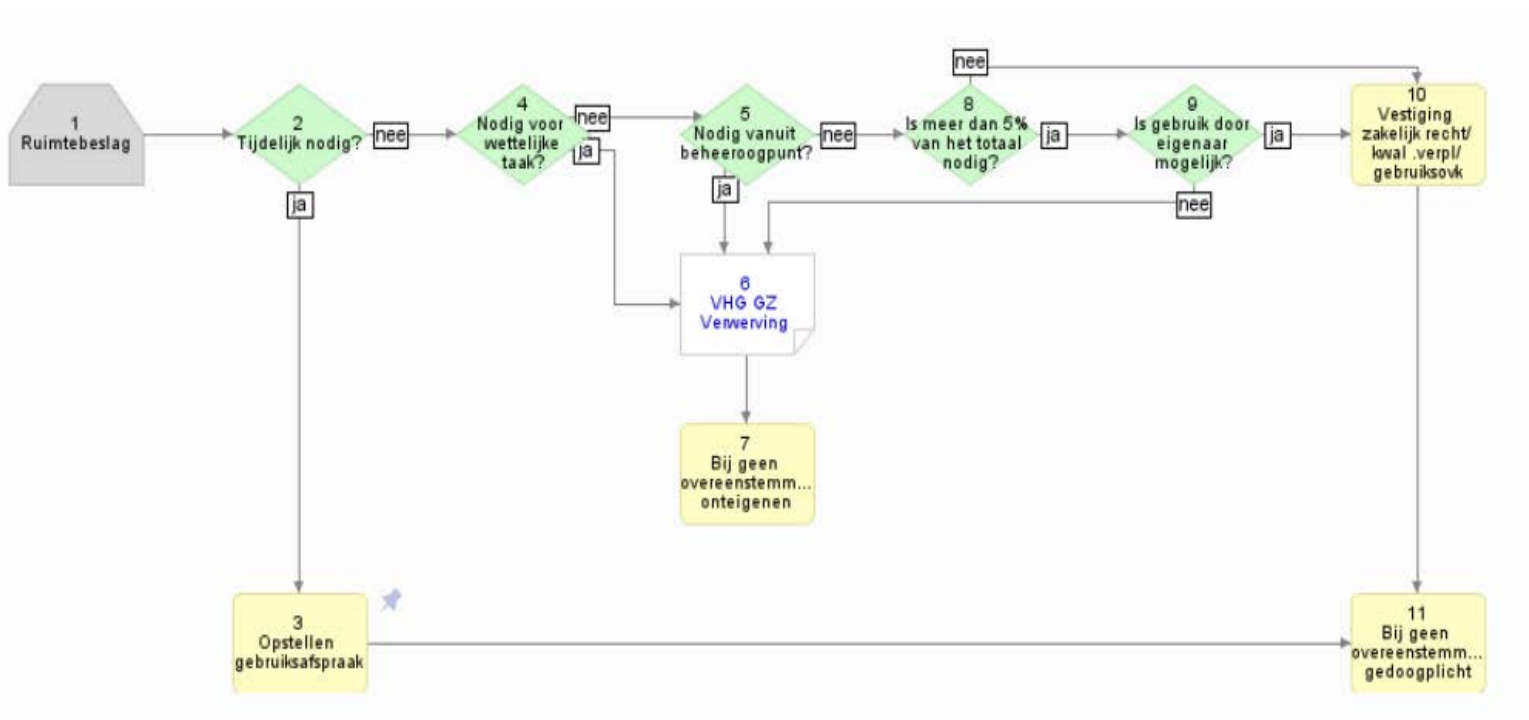
⁴ Onteigeningswet Titel II: De onteigening voor de aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen en bouw van militaire verdedigingswerken.

⁵ De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (OW: Art. 40).

2.1.4. Grondvererving van gronden met gebouwen

De grondvererving binnen het HWBP richt zich met name op onbebouwde percelen, hoewel vererving van gebouwen niet uit te sluiten is.

2.1.5. Stappenplan



2.1.6 Instructies en richtlijnen van derden

Naast het beleid van het waterschap zijn er de instructies en voorschriften van derden. De landelijke programmadirectie van het HWBP geeft adviezen over hoe het beste kan worden omgegaan met de grondvererving. Rijkswaterstaat heeft voorschriften waaraan grondvererving moet voldoen indien inzet van dwangmiddelen uiteindelijk noodzakelijk blijkt te zijn.

Programmadiirectie HWBP

De Programmadiirectie HWBP hanteert uitgangspunten en richtlijnen voor de grondvererving en de kwaliteitsborging hiervan, deze zijn verwoord in 'Handreiking Grondvererving HWBP'⁶.

De programmadiirectie HWBP adviseert in haar handreiking over de op te leveren producten in de verschillende fases van het project en over de omgang met informatie. Tevens staan kaders aangegeven vanuit wetgeving en beleid (zie bijlage 1). In hoofdstuk 3 beschrijven we deze activiteiten en op te leveren producten.

In de 'Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014'⁷ geeft men aan dat in beginsel het bestaande grondverervingsbeleid van iedere beheerder uitgangspunt is voor de subsidiëring. Voorwaarde hierbij is dat het afwegingskader van de beheerder recht moet doen aan de principes van soberheid, doelmatigheid en rechtmatigheid. Hiermee houden we ook in de grondvererving zoveel mogelijk rekening. In gevallen waar expliciet 'maatwerk' nodig is kunnen we afwijken van de richtlijn. Het bestuur van het waterschap heeft hierin een beslissende stem. In deze gevallen wordt tevens met de Programmadiirectie HWBP besproken op welke manier de maatwerkoplossing binnen de financieringsregeling HWBP kan worden uitgevoerd (comply or explain). In bijlage 3 vindt u meer informatie over de financieringsregeling van het HWBP.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft veel informatie en richtlijnen⁸ en standaarddocumenten beschikbaar die ook voor de grondvererving binnen de HWBP-projecten gebruikt en toegepast kunnen worden, om zodoende een uniforme behandeling van dossiers bij de inzet van dwangmiddelen zo goed mogelijk te borgen. Deze informatie en richtlijnen hebben betrekking op minnelijk overleg, onteigening, grondslagen voor ofwel onteigening ofwel gedoogplicht, schades aan landerijen, etc.

Rijkswaterstaat geeft tevens belangrijke richtlijnen t.a.v. de inzet van taxateurs en taxatierapporten, deze worden vertaald naar een eigen richtlijn voor het waterschap. Taxateurs dienen gecertificeerd te zijn (bijvoorbeeld NVR of NRVT⁹). Het uitvoeren van taxaties volgens de richtlijnen geeft garanties dat bij het doen van biedingen de juiste werkwijze en onderbouwing wordt toegepast. Taxaties zijn indien noodzakelijk ook een goede basis voor financiële verantwoording in het kader van de subsidievaststelling.

⁶ <http://www.hoogwaterbeschermingsprogramma.nl/home/default.aspx>

⁷ Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van PM nr. IENM/BSK-2014/57174, geactualiseerd per 15-12-2017.

⁸ 'Vastgoed en infrastructuur' en www.rijkswaterstaat.nl/.../onteigening/documenten.aspx

⁹ Het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs is een zelfreguleringsinitiatief van de beroeps- en brancheverenigingen (NVM, NVR, VastgoedPRO, VBO Makelaar en van de huidige registers voor makelaars en taxateurs (RICS, SCVM en Vastgoedcert.)

3. Grondverwerving binnen het HWBP

Dit hoofdstuk schetst wat de grondverwerving precies inhoudt en hoe we die aanpakken binnen een HWBP-project. Ook gaan we in op de vastgoedopgave, de planning van de verschillende fases binnen een HWBP-project en de randvoorwaarden voor de grondverwerving.

3.1. Definitie grondverwerving

De dijkversterkingsopgave van WDO Delta is onderverdeeld in 17 projecten, met een opgave van ca. 180 km, van de in totaal ca. 200 km waterkeringen. In bijlage 4 wordt de globale opgave per project genoemd. Grondverwerving is het complete proces om de vastgoedopgave voor deze projecten te realiseren, door middel van:

- het inbrengen van de grondbelangen in het ontwerp- en keuzeprocess (trechters) door de (financiële) gevolgen en risico's van verschillende alternatieven aan te geven;
- het tijdig verkrijgen van contractuele toestemming van de eigenaar/eigenaren en andere rechthebbenden (pachters, huurders) om op hun eigendom werken uit te voeren, waarbij de juridische zekerheid voor zowel rechthebbenden als waterschap moet zijn geborgd, dan wel het aankopen via het minnelijke traject **en mocht dit niet tot resultaat leiden**;
- het succesvol afronden van de passende dwangprocedure (gedoogplicht of als uiterste middel onteigening).

Om een waterkering te versterken is vrijwel altijd grond nodig, zo niet permanent dan toch minstens tijdens de uitvoering (tijdelijk). En omdat het meestal om een lijnvormige ingreep gaat (een dijk), zijn in de regel veel relatief kleine percelen met zeer veel rechthebbenden betrokken. Belangrijk aandachtspunt is een goede nazorg en een juiste overdracht naar de beheerorganisatie van het waterschap, voor de afsluiting van het project.

3.2. Planning grondverwerving in een HWBP-project

De MIRT-systematiek¹⁰ wordt toegepast in het HWBP, MIRT kent drie fasen in de projecten: Verkenning, Planuitwerking en Realisatie.

Verkenningfase

De werkzaamheden voor grondverwerving tijdens de Verkenningfase zijn uitsluitend voorbereidend van aard. In deze fase wordt een Plan van Aanpak voor de grondverwerving opgesteld. Tijdens de tweede zeef (selectieproces van kansrijke alternatieven naar Voorkeursalternatief) worden de grondbelangen in het ontwerp- en keuzeprocess ingebracht. Dit gebeurt aan de hand van een (financiële) analyse van de gevolgen en risico's van de verschillende kansrijke alternatieven inclusief een kostenraming, ter ondersteuning van de keuze voor het Voorkeursalternatief.

Planuitwerkingsfase

Het beschikbaar krijgen van de grond vergt, samen met het verleggen van kabels en leidingen een goede planning en aanpak. **Deze wordt vastgelegd in een Strategisch Grondzakenplan.** Een specifiek aandachtspunt bij vooral lijnvormige projecten is dat we rekening moeten houden met het meest bepalende (kritieke) dossier dat uiteindelijk om een gedoogplicht of onteigening vraagt. De feitelijke grondverwerving start op basis van het voorkeursalternatief in de Planuitwerkingsfase, van kennismakingsgesprekken tot en met het ondertekenen van overeenkomsten. Er wordt een risico-inschatting en stappenplan opgesteld voor de posities die nog niet verworven zijn ten behoeve van het opstarten van de dwangprocedures.

¹⁰ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

Realisatiefase

In theorie is de grondverwerving bij aanvang van de Realisatiefase gereed. In de praktijk zullen we nog een beperkt aantal gronden definitief moeten verwerven. Enkele dwangprocedures, vooral als het onteigening betreft, zullen dan nog niet zijn afgerond. De late grondverwerving kan veroorzaakt zijn door (late) wijzigingen in het ontwerp, onduidelijkheden in grondeigendom, bezwaar- en/of beroepsprocedures met betrekking tot opgelegde gedoogplichten, onteigening en/of fouten in het proces. Door het maken van een goede planning kunnen we de risico's hieromtrent zoveel mogelijk verkleinen. In de Realisatiefase wordt toegezien op een correcte nakoming van alle gemaakte afspraken en de overdracht van gronden aan de beheerorganisatie.

Hieronder tonen we een voorbeeldplanning van een (relatief omvangrijk) HWBP-project vanaf het vaststellen van de afgetoetste keringen (nadere veiligheidsanalyse). De vastgoedopgave wordt tijdens de verkenning bepaald, de feitelijk grondverwerving moet plaatsvinden in de Planuitwerkingsfase, waarbij de dwangprocedures door kunnen lopen tot in de fase Realisatie. De te doorlopen procedures bepalen voor een belangrijk deel de uiteindelijke doorlooptijd van de grondverwerving, die gelden ook voor projecten van geringere omvang.

| Jaar 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|-----------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|
| Verkenning | | | Planuitwerking | | | Realisatie | | |
| | | Vastgesteld VKA | | Vastgesteld Projectplan Waterwet | | Voorber. Realisatie/ verleggen k&l | Start fysieke realisatie dijk | |
| Grond grondverwerving | Vorbereiding | | Start minnelijke grondverwerving | Formele finale biedingen | Dwangprocedures | | | |
| | | Strategisch Grondzaken plan | Taxeren en overeenkomsten sluiten | | Gedoogpl. en Admin. onteig. | Gerecht. onteig. | | |

Figuur 3.1 voorbeeldplanning van activiteiten grondverwerving in een HWBP project

Bovenstaande planning is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Vaststelling Voorkeursalternatief (VKA) aan het eind van Verkenningfase. Op basis daarvan voeren we de kennismakingsgesprekken. In het eerste jaar van de Planuitwerkingsfase wordt het VKA nog uitgewerkt waardoor de exacte ruimtelijke impact van het ontwerp nog kan wijzigen. Concrete taxaties zijn daardoor in veel gevallen nog niet mogelijk in de Verkenningfase. Tijdens deze fase geven we een indicatie van de te verwerven gronden en het bijbehorende aankoopbedrag (op basis van volledige schadeloosstelling). De eigendomssituatie, hoeveelheid en aard van het benodigde vastgoed wordt in de afweging voor het VKA betrokken.
- Geen uitgangspunt maar wel zeer wenselijk is de vaststelling van het Projectplan Waterwet in beginsel één jaar na start van de Planuitwerkingsfase. Dan pas liggen namelijk de kadastrale aankoopgrenzen vast voor het grondplan, dat de formele basis is voor de (definitieve) taxaties en de biedingen, maar ook noodzakelijk om eventuele dwangmiddelen doeltreffend in te kunnen zetten.
- Een Planuitwerkingsfase duurt in beginsel drie jaar. Als deze fase korter duurt en de Realisatiefase dus eerder start, kan, **ook als nog niet alle gronden beschikbaar zijn**, op basis van een risicoanalyse gekozen worden voor start realisatie.
- Inzet van onteigenings- **of gedoogprocedure** op de meest kritieke dossiers.
- Efficiënte inrichting van meerdere grondverwervingsteams met voldoende expertise en capaciteit;
- Flexibele inzet van deskundigen zodat ook bij grotere projecten met veel rechthebbenden binnen de daarvoor beschikbare tijd dossiers tijdig zijn afgehandeld;

- Professionele kwaliteitsborging (richtlijnen, certificering, deskundigen en deskundigencommissie) zodat naast correcte taxatierapporten een dwangprocedure zonder vertraging kan worden doorlopen;
- Bewuste keuzes in de marktbenaderingsstrategie en de inhoud van het aan te besteden contract;
- Voortgangsbewaking.

Er zijn een aantal aandachtspunten die hierbij nader worden toegelicht:

- Het is van belang met de rechthebbenden op basis van de verwachte perceelgrenzen minnelijk tot overeenstemming te komen in de Planuitwerkingsfase voor het vaststellen van het Projectplan Waterwet.
- Grote *terreinbeherende organisaties* (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Landschap Overijssel, St. IJssellandschap, etc.) of *andere overheden* kunnen in meerdere projecten gronden in eigendom hebben langs meerdere dijktrajecten. Streven is om met die partijen tot een intentieovereenkomst te komen met daarin afspraken over vergoedingensystematiek, toegang tot (verpachte) gronden, overleg over de uitvoering en de daaraan te stellen eisen, etc, voor alle projecten waar een partij bij betrokken is.
- Indien mogelijk staan we onder voorwaarden landbouwkundig gebruik na de dijkverzwaring toe, bij overeenstemming zal dit worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. Van agrariërs is bekend dat zij vanwege het belang bij de voortzetting van het bedrijf tijdens de onderhandelingen veelal vervangende grond wensen, indien mogelijk zullen we aan deze wens tegemoet komen. Op voorhand is niet aan te geven waar dit zich zal voordoen, daarom kopen we *vooruitlopend* op HWBP-projecten in principe geen strategische ruilgrond aan, tenzij duidelijk is dat de grondverwerving kan worden versneld met strategisch aangekochte gronden.
- Het vermijden van schade aan of zelfs sloop van *woningen en/of bedrijfsgebouwen* is een belangrijke wegingsfactor bij het kiezen van het voorkeursalternatief. Als het onvermijdelijk blijkt, zal gezien de complexiteit specifieke deskundigheid op dit vlak noodzakelijk zijn. Per geval beoordelen we wat de beste oplossing is, waarbij we naast de financiële gevolgen ook het maatschappelijk draagvlak betrekken.

3.3. Activiteiten grondverwerving per projectfase

In deze paragraaf wordt per fase aangegeven wat de beoogde resultaten voor de grondverwerving zijn.

3.3.1 Verkenningsfase

De verkenning is zowel breed als integraal en omvat drie stappen: analyseren van de opgave en mogelijke oplossingen; beoordelen van de alternatieve oplossingen en tenslotte de keuze voor en besluitvorming over het Voorkeursalternatief.

Voor de effectbeoordeling in de tweede zeef van kansrijke alternatieven naar Voorkeursalternatief wordt een eerste kostenraming voor grondverwerving gemaakt. Deze werkzaamheden worden vooral door de Adviseur Grondzaken uitgevoerd.

Input:

- Globaal ruimtebeslag per oplossingsrichting;
- Kengetallen voor componenten als vermogensschade, inkomensschade, bijkomende kosten en overige schades;
- Taxaties van complexere gevallen;
- Inschatting van de te verwerven bebouwing.

Resultaten voor een specifiek project tijdens de verkenning zijn:

- Een inventarisatie van eigendomsgegevens in maximale breedte van het dijkversterkingsgebied (ca. 25 meter landwaarts van kruin);
- Een globale kostenraming (op basis van kengetallen) en risicoanalyse van grondverwerving bij de verschillende kansrijke alternatieven. In deze analyse schatten we de volgende risico's in:
- in welke mate zijn gronden naar verwachting lastig te verwerven;
- zijn er rechthebbenden waarbij het bereiken van minnelijke overeenstemming extra onzeker is;
- **welk instrument wordt van uitgegaan; gedoogplicht of onteigening.**
- Deze risico's zijn ook input voor het keuzeprocess tussen de kansrijke alternatieven.
- Een strategisch grondverwervingsplan op basis van het gekozen Voorkeursalternatief met daarin de keuze voor de manier van verwerven (eigendom, tijdelijk gebruik, etc.), een definitieve kostenraming, planning en een inschatting van de benodigde personele capaciteit (incl. overhead). Hiervoor gebruiken we kengetallen uit eerdere dijkversterkingsprojecten (zie bijlage 6: Kosten van de grondverwerving).

3.3.2 Planuitwerkingsfase

Op het moment dat de uit te voeren werkzaamheden in het Projectplan Waterwet zijn vastgelegd, bij voorkeur halverwege de Planuitwerkingsfase, wordt definitief bepaald wat de benodigde oppervlakte is en wie als rechthebbenden moeten worden benaderd.

Onder leiding van de Adviseur Grondzaken en geholpen door een Medewerker Grondzaken (dossierbeheer en planning), zijn er afhankelijk van de omvang van het project, één of meerdere Taxateurs en/of Grondverwervers aan de slag. Ook zijn deskundigen betrokken voor complexe casussen.

Resultaten voor een specifiek project tijdens de Planuitwerkingsfase zijn:

- **Een dossier per rechthebbende, vastgelegd in een vastgoed- en archiveringssysteem;**
- Beschikking over de gronden, bekrachtigd met een getekende overeenkomst (aankoop of gebruik);
- Verdere risico-inschatting met betrekking tot de grondverwerving;
- Een risico-inschatting en stappenplan voor nog niet verworven posities, ten behoeve van het opstarten van de dwangprocedures;
- Voor die gevallen waar minnelijke grondverwerving niet lukt: een compleet, juist en actueel dossier op basis waarvan een dwangprocedure kan worden ingezet;

3.3.3 Realisatiefase

Tijdens de Realisatiefase zijn er nog de volgende taken:

- Bewaken dat de gemaakte afspraken in de (gebruik)overeenkomsten worden nagekomen door de Opdrachtnemer;
- Afhandelen van schadevergoedingen tijdens de uitvoering (afhankelijk van contractvorm, heeft altijd aandacht);
- Afronden van dossiers (dossiers sluiten en financieel afwickelen); verworven gronden overdragen aan de beheerorganisatie.

Bijlagen

Bijlage 1: Kaders vanuit wetgeving en beleid¹¹

Waterwet

Voor de dijkversterking moet een procedure conform de Waterwet worden doorlopen. Deze houdt in dat een Projectplan Waterwet/dijkversterking moet worden gemaakt voor de aanpassing van de kering. Hierin wordt onder meer beschreven welke aanpassingen aan de kering nodig zijn, welke maatregelen worden genomen om de negatieve effecten van de uitvoering te beperken en welke maatregelen worden getroffen ten behoeve van natuur, landschap of cultuurhistorie.

In het kader van het besluitvormingsproces wordt eerst een ontwerp-projectplan dijkversterking opgesteld en vastgesteld door het bestuur van het waterschap. Op basis van dit ontwerp-projectplan wordt een Strategisch grondzakenplan opgesteld. In dit plan wordt aangegeven wat het grondbeslag is en hoe het waterschap de grondverwerving gaat uitvoeren.

Op het ontwerp-projectplan dijkversterking is inspraak mogelijk. Daarna wordt het definitieve projectplan dijkversterking door het bestuur van het Waterschap vastgesteld. Dit definitieve plan wordt ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Tegen het goedkeuringsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ontheigeningswet

Als de gronden die nodig zijn voor dijkverbetering niet 'in der minne' (op vrijwillige basis) kunnen worden aangekocht, kunnen deze uiteindelijk worden onteigend. De basis voor deze procedure is vastgesteld in de Ontheigeningswet. Hieronder is op hoofdlijnen beschreven hoe de ontheigeningsprocedure verloopt. De ontheigeningsprocedure bestaat uit een administratieve procedure en een gerechtelijke procedure. De administratieve procedure draait om het tot stand komen van een Koninklijk Besluit (KB) dat de titel verschaft voor de onteigening. In de gerechtelijke procedure spreekt de rechter bij vonnis de onteigening uit. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling. Onteigening wordt gezien als een uiterste middel waarnaar niet eerder mag worden gegrepen dan nadat is gebleken dat geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Daarom hanteert de Kroon bij het nemen van het KB de eis dat de onteigenende partij al voor de start van de administratieve procedure een poging moet hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen. Het overleg moet tijdens de administratieve procedure worden voortgezet. Vervolgens moet na het KB en voor de gerechtelijke ontheigeningsprocedure nogmaals een poging tot overeenstemming worden gedaan. Aan de administratieve procedure gaat een onderhandelingsfase vooraf, die wordt voortgezet tijdens de daadwerkelijke ontheigeningsprocedure.

Administratieve procedure

De ontheigeningswet kent een aantal zogenoemde titels. Deze geven aan voor welke doelen onteigening mogelijk is en bevatten bepalingen over het verloop van de administratieve procedure. Voor dijkversterking is met name titel II en IIa van belang. Titel II (artikelen 62 e.v.) bepaalt dat onteigening mogelijk is voor aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen. Artikel 7j van de Wet op de waterkering bepaalt dat ook onteigening mogelijk is voor maatregelen om de nadelige gevolgen op landschap, natuur of cultuurhistorie te beperken. Bij titel II ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de onteigening bij de Minister van Infrastructuur en Milieu. Op de procedure is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Hierbij ontvangen de belanghebbenden een ontwerp-KB dat 6 weken ter inzage ligt. Belanghebbenden kunnen zienswijzen over de voorgenomen onteigening kenbaar maken en indien gewenst gehoord worden. Daarna brengt de Raad van State een advies uit over het ontwerp-KB. Nadat het advies door middel van een nader rapport is verwerkt, wordt dit ter ondertekening aan de Koning aangeboden (termijn na terinzagelegging 6 mnd).

¹¹ De bron voor de bijlagen 1 en 2 is de 'Handreiking Grondverwerving HWBP' (<http://www.hoogwaterbeschermingsprogramma.nl/home/default.aspx>). De handreiking dient ter ondersteuning van het grondverwervingsproces en wijkt op onderdelen af van de Nota Grondbeleid en Vastgoedstrategie HWBP van WDOdelta. Laatstgenoemde beleidsstukken zijn voor WDOdelta leidend.

De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat verzorgt de toepassing van deze procedure voor alle overheden; te weten de ter inzage legging, de kennisgeving, de verzending naar de belanghebbenden, het faciliteren van de inspraak, de verwerking van de inspraak, het advies van de Raad van State, de bekrachtiging en de publicatie in de Staatscourant.

Voor onteigeningen op grond van titel II stelt de Kroon zich op het standpunt dat de administratieve procedure niet eerder kan starten dan nadat het ontwerp-dijkversterkingsplan ter inzage is gelegd, de zienswijzen bekend zijn en deze niet zullen leiden tot een ander ruimtebeslag. De administratieve procedure duurt, na het opstellen van de onteigeningsstukken en verzending ervan aan de Corporate Dienst van RWS, ca. 9 tot 12 maanden.

Gerechtelijke procedure

De gerechtelijke onteigeningsprocedure start door dagvaarding van de eigenaar door de onteigenende partij. Dit moet plaatsvinden binnen 2 jaar na dagtekening van het Koninklijk Besluit. In de gerechtelijke procedure wordt de onteigening formeel uitgesproken en wordt in een proces van hoor en wederhoor de hoogte van de schadeloosstelling vastgesteld. Over de hoogte van de schadeloosstelling wordt door een commissie van deskundigen (de rechtbankdeskundigen) geadviseerd.

Na inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het kadaster gaat het eigendom over op de onteigenende partij. Bij onteigening voor dijkverbeteringen wordt standaard de zogeheten vervroegde onteigeningsprocedure gebruikt. Hierbij wordt de vervoegde onteigening in een tussenvonnis uitgesproken, waarin een voorschot op de schadeloosstelling wordt vastgesteld. Binnen twee weken kan tegen het tussenvonnis cassatie worden aangetekend. Daarna kan het werk starten. De hoogte van de schadeloosstelling wordt in de vervolprocedure vastgesteld.

Bij onteigening voor dijkversterking kan de dagvaarding plaatsvinden nadat het dijkversterkingsplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (en dus nog niet onherroepelijk is). De uitspraak door de rechter wordt pas gedaan als het plan onherroepelijk is. De gerechtelijke onteigening duurt 6 tot 12 maanden.

Gedoogplicht Waterwet

In artikel 5.24 lid 1 van de Waterwet is het volgende bepaald:

“De beheerder kan, voor zover dat voor de vervulling van zijn taken redelijkerwijs nodig is, rechthebbenden ten aanzien van de onroerende zaken de verplichting opleggen om de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en de daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen, wanneer naar zijn oordeel de belangen van die rechthebbenden onteigening niet vorderen”.

Over toepassing van de gedoogplicht is nog weinig jurisprudentie. Dit komt omdat dit een nieuw instrument is. Bij de verbreding van watergangen is met het (nieuwe) instrument gedoogplicht al wat ervaring opgedaan. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe groot de reikwijdte van dit instrument is.

Voordeel: geen eigendom /beheer en onderhoud, relatief eenvoudige procedure, met de mogelijkheid van beroep tot de Raad van State.

Nadeel: geen eigendom waarbij de beheerder van mening is dat middels toepassing van de Keur het beheer en onderhoud voldoende is geborgd. Qua kosten kan een eigenaar een verzoek indienen bij het betreffende waterschap. De Waterwet biedt ruimte voor het volledige vergoeden van de schade in tegenstelling tot nadeelcompensatie/planschade waar sprake kan zijn van een korting voor normaal maatschappelijk risico. Dit betreft dan de werkelijke schade die voor de eigenaar ontstaat.

De Waterwet kent een tweetal gedoogplichten die hier relevant zijn:

- Rechthebbenden (eigenaren, bedrijven) ten aanzien van onroerende zaken zijn gehouden onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan waterstaatswerken te gedogen (art. 5.23 Wtw). Deze verplichting geldt direct uit de wet. De beheerder hoeft de rechthebbende slechts ten minste 48 uur van te voren in kennis te stellen van de voorgenomen werkzaamheden. Bij toepassing van deze gedoogplicht wordt geen wijziging gebracht in de staat van de onroerende zaak. Er vinden slechts onderhouds- of herstelwerkzaamheden plaats.
- Aan rechthebbenden ten aanzien van onroerende zaken kan de verplichting worden opgelegd de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen (art.5.24 Waterwet). Voor het opleggen van deze verplichting is een besluit van de beheerder nodig (waartegen bezwaar/beroep open staat). Bij toepassing van deze verplichting kan wijziging worden gebracht in de staat van de onroerende zaak.

De reikwijdte van deze gedoogplicht wordt beperkt door het criterium dat onteigening niet gevorderd moet zijn. Dat is onder meer het geval indien:

- (andere) zinvolle gebruiksmogelijkheden, tot de mogelijkheden blijven behoren;
- het gebruik van betrokken onroerende zaken van zodanig beperkte aard is dat de rechthebbende er bij gebaat is na uitvoering van de werken of werkzaamheden het bestaand gebruik van die zaken voort te zetten;
- bij het gebruik van betrokken onroerende zaken maatregelen worden getroffen die er toe strekken dat voortzetting van het bestaand gebruik van rechthebbende zo min mogelijk wordt belemmerd;
- het gebruik van betrokken onroerende zaken voor de uitvoering van werken of werkzaamheden een zodanig geringe oppervlakte betreft van het totale betrokken areaal van de onroerende zaak dat de inbreuk op het recht van rechthebbende en het bestaand gebruik van de zaak gering is. Het beheer en onderhoud dient op de meest doelmatige manier plaats te vinden waarbij de veiligheid boven alles gewaarborgd blijft.

De Waterwet sluit toekenning van een volledige schadeloosstelling bij toepassing van de gedoogplicht niet uit: De regeling gaat er vanuit dat schade, voor zover deze onevenredig zwaar op een benadeelde drukt, voor vergoeding in aanmerking komt. Wanneer een bepaalde schade in zijn geheel als onevenredig zwaar moet worden aangemerkt, zal dus aanspraak op volledige schadevergoeding bestaan. Waar het publiekrechtelijke besluiten betreft waardoor de onroerende zaak zelf wordt aangetast- bijvoorbeeld wanneer in de staat van die zaak verandering wordt aangebracht door vergraving van gronden- ligt in beginsel volledige schadeloosstelling in de rede.

Op grond van de Waterstaatswet 1900 is in jurisprudentie bepaald dat dit niet meer dan 5% van het grondareaal van de eigenaar zou mogen bedragen. Dit beleid is na de totstandkoming van de Waterwet bestendigd in uitspraken bij verbreding van watergangen. Omdat het hier gaat om gronden die na aanleg niet meer bruikbaar zijn door de eigenaar is het de vraag is of dit percentage ook opgaat bij dijkverbetering waar gronden na aanleg nog bruikbaar zijn in tegenstelling tot watergangen waar gebruik na verbreding niet meer tot de mogelijkheden behoort. De komende maanden zal hiermee ervaring worden opgedaan door het toepassen van dit instrumentarium bij projecten vanuit HWBP-2.

Eigendommenbeleid

Zoals al eerder gesteld heeft elke waterschap een eigen visie op het eigendommenbeleid. Indien een Waterschap het beleid hanteert dat zij niet over het kadastraal eigendom van de waterkering wenst te beschikken doch de Keur voldoende vindt om handelend te kunnen optreden dan kan er een regeling worden getroffen met de grondeigenaar. Hiertoe worden er zgn. akkoordverklaringen gesloten. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van het vestigen van een zakelijk recht. Hierbij gaat het dan met name om een recht van opstal of bij uitzondering een erfpachtrecht. Daarnaast wordt er voor bijvoorbeeld het verkrijgen van toegang gebruik gemaakt van een erfdiensbaarheid. Tot slot worden er incidenteel ook kwalitatieve verplichtingen overeengekomen.

Ook in dit geval dient een de schade vastgesteld te worden en zal er een akkoord moeten worden bereikt met de grondeigenaar die moet landen in een overeenkomst. Een erfdiensbaarheid of een opstalrecht zal notarieel moeten worden verleden. De schadeloosstelling is gebaseerd op waardevermindering en eventueel afkoop inkomstenderving.

| Onderdeel | In eigendom? | Opmerking |
|---|--------------|---|
| Dijklichaam ¹⁾ | Ja | |
| Steunberm ³⁾ | Ja | |
| Constructies ²⁾ | Ja | d.m.v. opstalrecht |
| Piping/ stabiliteitsberm ³⁾ | Nee | Gebruiksovereenkomst, want grond is nog bruikbaar voor eigenaar |
| Onderhoudspad van 4 meter. | Nee | d.m.v. gedoogplicht (Waterwet art.5.24) om overheen te rijden. |

1) Hieronder wordt verstaan de kern met taluds

2) Hieronder worden verstaan damwanden, schermen, diepwanden etc.

3) Het verschil tussen een steunberm en een stabiliteitsscherm is gelegen in het verschil in functie. Een steunberm is zoals de naam als stelt voor het op de plaats houden van het dijklichaam. De lengte van een dergelijke berm varieert van enig meters tot max. 10 meter. Een piping/stabiliteitsberm wordt aangelegd vanwege kwelproblematiek. De lengte varieert hier vaak van 10 meter tot wel 30-40 meter. Het onderscheid is aangebracht vanwege de bruikbaarheid van de grond voor de eigenaar. Het HWBP volgt de individuele beleidskeuzes van ieder waterschap waarbij het afwegingskader er toe dient recht te doen aan de principes van sober, doelmatig en rechtmatig. Als een beheerder hiervan wil afwijken dan dient de beheerder een transparante motivatie met kosten/batenanalyse te overleggen. Toetsing van deze motivatie geschiedt door middel van een review of benchmark.

Anticiperende aankoop

Om tijdwinst te behalen kan het gewenst zijn om vooruitlopend op de vaststelling van het (grond)aankoopplan (na vaststelling van het Voorkeursalternatief) gronden aan te kopen. Dit worden anticiperende aankopen genoemd.

Na vaststelling van het voorkeursalternatief voor de betreffende kering is veelal reeds duidelijk wat mogelijk en onmogelijk is qua ruimtebeslag van de te versterken kering.

Wanneer het in de ontwerpfase duidelijk wordt dat voor de uitvoering van het plan grondverwerving nodig is en er staat of er komt op dat moment grond te koop (b.v. bord van de makelaar in de tuin) langs of nabij de betreffende waterkering, dan is het alleszins redelijk dat de grond op dat moment wordt aangekocht. Dit geldt ook voor grond die mogelijk als compensatiegrond kan worden ingezet bij de minnelijke grondverwerving van de voor het plan benodigde grond. De waarde van de aan te kopen grond of opstal wordt in dat stadium gewaardeerd op de marktwaarde (zonder onteigeningsvergoeding(en)). Er kunnen in de subsidieregeling voorwaarden verbonden zijn aan anticiperende aankopen. Daarvoor dient de Subsidieregeling geraadpleegd te worden.

Minnelijke aankoop

De minnelijke aankoopfase start op het moment dat er zicht is op een ontwerp dijkversterkingsplan (ca. 6 maanden voor vaststelling van het ontwerp projectplan). In het geval dat de dijkversterking ertoe leidt dat van een belanghebbende een stuk grond of een opstal moet worden aangekocht dan geschiedt deze grondverwerving op basis van de onteigeningswet. Het betreft een volledige schadeloosstelling voor alle in de wet genoemde rechthebbenden zoals bijvoorbeeld de eigenaar, pachter, erfpachter, huurder waarbij alle onteigeningsgevolgen voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij kan gedacht worden aan onder meer vergoeding van vermogensschade, inkomensschade, de waardevermindering van het overblijvende en andere onteigeningsgevolgen. In eerste instantie zal getracht worden om aan te kopen via minnelijk overleg ter voorkoming van onteigening alvorens de onteigeningsprocedure op te starten. Deze minnelijke fase loopt door tot de start van de gerechtelijke onteigening. De schadeloosstelling wordt door onafhankelijk deskundigen vastgesteld. Het gesprek en de onderhandeling over de hoogte van de schadeloosstelling (koopsom en/of afkoopsom) leidt in veel gevallen tot overeenstemming die wordt vastgelegd in een overeenkomst. De inhoud van de koopovereenkomst wordt door de notaris verwerkt in een notariële koopakte, die aldaar wordt gepasseerd waarna het waterschap de grond op naam krijgt en eigenaar wordt. Deze akte wordt ingeschreven in het Openbaar Register van het kadaster.

Een kwalitatieve verplichting is een verplichting voortvloeiende uit een overeenkomst met betrekking tot een registergoed dat opvolgende eigenaren kan verbinden iets te dulden of niet te doen ten opzichte van de persoon die de verplichting bedongen heeft. De wet spreekt van: "Bij overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen" De kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd in een notariële akte.

Bijlage 2: Schadeloosstelling

Waterkeringen en hieraan gerelateerde kunstwerken zijn locatie-gebonden werken. Bij grondverwerving voor de aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen dient de werkelijk optredende schade volledig¹² te worden vergoed aan de rechthebbenden die de schade lijdt (volledige schadeloosstelling bij grondverwerving op onteigeningsbasis).

Als de grondverwerving in dit kader plaatsvindt (ter voorkoming van onteigening), en het besluit tot de inzet van dwangmiddelen is door het algemeen bestuur genomen, is de methodiek van de volledige schadeloosstelling niet in strijd met de beginselen van ongeoorloofde staatssteun¹³. Van belang hierbij is dat bij de grondverwerving wordt voldaan aan diverse formele wettelijke vereisten, zoals een goede dossieropbouw, correcte aankoopoppervlakten met bijbehorende kaarten en planologisch begrenzingen, het doen van een aanbod op de juiste wettelijke wijze wordt gedaan en het nemen van besluiten in de juiste volgorde en op de goede momenten. Het begroten van de schade is maatwerk en dient objectief te gebeuren.

Om te borgen dat we rechthebbenden uniform behandelen, stellen we voorafgaand aan een project met locatie-gebonden werken kaders en richtlijnen op en richten we een deskundigencommissie in. Dat kan in de praktijk neerkomen op het begroten van de schade ten behoeve van de eigenaar en/of mede-eigenaar, huurder, pachter of andere rechthebbenden. Het is van belang dat we met alle rechthebbenden tijdig het (minnelijke) overleg starten. In het (minnelijk)overleg kunnen we desgewenst spreken over eventuele vervangende gronden of andere compenserende maatregelen.

Er dient rechtsgelijkheid te zijn voor alle betrokkenen in het plangebied. Voor het opstarten van het minnelijke traject dient per geval te worden beoordeeld of in het uiterste geval onteigening nodig is of dat het opleggen van de gedoogplicht voldoet.

Op basis van het ruimtebeslag en de te verwachten schades per project wordt een begroting gemaakt van de vastgoedopgave. Belangrijk hierbij is de benodigde oppervlakte, het aantal betrokken eigenaren en gebruikers, de benodigde procedures en de daarvoor benodigde organisatie. Voor de bepaling van de marktwaarde in het projectgebied wordt informatie van het Kadaster gebruikt. Voor de bepaling van de schadeloosstelling wordt een taxatie gemaakt.

Uitgangspunten t.a.v. de raming van de schadeloosstelling

Eigenaren wordt om toestemming gevraagd om op de gronden werk te mogen uitvoeren. Vooraf worden afspraken gemaakt over de vergoeding van alle schades zodat alle gronden waarover beschikking nodig is tijdig beschikt wordt, dit omvat grondbeslag, werkstroken, depots, etc.

In de meeste gevallen is de gebruiksovereenkomst uitgangspunt. De onderhandeling vindt plaats op minnelijke basis, er wordt een vergoeding van de schade geboden, waarvan de hoogte mede bepaald wordt door de uitgangspunten van het onteigeningsrecht. In deze vergoeding wordt rekening gehouden met de waarde van de grond, de inkomensschade en de bijkomende kosten/schades.

Vaststellen van de schade is altijd maatwerk. Om er voor te zorgen dat iedereen gelijk wordt behandeld is voor de waardebepaling en de bepaling van de schade de handleiding van Rijkswaterstaat van leidend. In de uitgave van Rijkswaterstaat staan de belangrijkste eisen waaraan een gedegen taxatierapport moet voldoen om zonder het getaxeerde object te hebben onderzocht een oordeel te kunnen vormen over het object en de daarbij behorende waardering en schadeloosstelling.

Schade aan gewassen kan optreden in de verschillende fases van een project, bijvoorbeeld bij het uitvoeren van vooronderzoek, aanleg van werkterrein, depots of het grondbeslag waarbinnen het werk moet worden uitgevoerd. De wijze waarop de schade die als gevolg hiervan ontstaat aan gewassen, wordt in de grondverwervingsplannen nader omschreven.

Indien schade als gevolg van een project niet meer in verhouding staat tot het doel waartoe het overheidsbesluit is genomen, kan op grond van artikel 7:14 van de Waterwet een verzoek om schadevergoeding ingediend. Onder deze algemene schadevergoedingsregeling op basis van de Waterwet vallen ook planschade op basis van de WRO en verzoeken tot nadeelcompensatie.

¹² De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (OW: Art. 40).

¹³ Uitspraak 1 juli 2015, zaak: C/17/125121/HA-ZA 13-48: staatssteun bij aankoop perceel grond door gemeente

¹⁴ Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van PM nr. IENM/BSK-2014/57174.

Bij de vestiging van een zakelijk recht zal een overeenkomst worden afgesloten. Bij het toepassen van een zakelijk werkende (beheer)overeenkomst wordt de eigenaar -afhankelijk van de gemaakte afspraken-schadeloos gesteld voor optredende vermogensschade, inkomensschade en bijkomende kosten en schades.

Bij de prijsbepaling moet verder rekening worden gehouden met de Europese regelgeving om problemen met staatssteun te voorkomen. De catalogus 'groene en blauwe diensten' is hiervoor een leidraad. Indien er (nog) geen basis is voor onteigening dient de betaling van een hogere waarde dan de marktwaarde goed onderbouwd te worden en dient hiervoor een afzonderlijk besluit te worden genomen. Als basis voor de betaling van de waarden dient een onafhankelijk opgesteld taxatierapport.

Bijlage 3: Financieringsregeling HWBP

Bij de grondverwerving wordt rekening gehouden te worden met de regeling van het HWBP. In de 'Beleidsregels Regeling HWBP 2014' wordt aangegeven dat de beleidskeuze van iedere beheerder wordt gevolgd, waarbij het afwegingskader van de beheerder recht moet doen aan de principes van sober, doelmatig en rechtmatig.

Dit betekent dat de bestaande situatie uitgangspunt is voor het soort grondverwerving, dus als gekozen wordt grondverwerving in eigendom de volledige kosten hiervoor alleen worden vergoed als grondverwerving in eigendom het bestaande beleid is van het waterschap. Waarbij dan zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de bestaande eigendomssituatie, zodat zo min mogelijk versnippering van eigendom optreedt.

Tevens wordt vermeld dat bij de budgettering/financiering van de grondverwerving rekening moet worden gehouden met de hogere kosten door toepassing van het instrument onteigening. Daarnaast dient er rechtsgelijkheid te zijn voor alle betrokkenen in het plangebied.

Als de grondverwerving van de onroerende zaak niet te verantwoorden is vanuit de huidige situatie en/of als er een mogelijkheid is om een gedoogplicht op te leggen, dan komen alleen de kosten van een beperkt recht op een onroerende zaak of van het sluiten van een overeenkomst ter zake aan het gebruik voor subsidiëring in aanmerking. Voor het opstarten van het minnelijke traject dient per geval te worden beoordeeld of in het uiterste geval onteigening nodig is of dat het opleggen van de gedoogplicht voldoet. Dit is de basis voor de subsidiëring.

In de richtlijnen van het HWBP is nauwkeurig omschreven welke werkzaamheden en producten in aanmerking komen voor subsidiëring¹⁴. In beginsel zijn dit alle kosten die redelijkerwijs en conform het beleid van het waterschap gemaakt worden voor het verkrijgen van de tijdelijke of permanente beschikking over de grond.

¹⁴ Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu, van PM nr. IENM/BSK-2014/57174.

Bijlage 4: Omvang van de projecten

De opgave voor het HWBP voor WDO Delta is groot en betreft de versterking van 180 kilometer waterkering op basis van de nieuwe wettelijke normering van 2017, verdeeld in 17 projecten, waarvan er drie zijn uitgevoerd. In de jaren 2015 tot 2023 wordt exact duidelijk worden welke delen van de dijken volgens de nieuwe normen afgekeurd worden zodat maatregelen dienen plaats te vinden. Hieronder geven we een overzicht van deze projecten en het deel dat is afgekeurd op basis van de nieuwe normering (het overzicht geeft nog geen inzicht in de te verwerven oppervlakte grond).

| HWBP | Locatie | Indicatieve opgave |
|--------------------------|---|--------------------|
| Genemuiden - Hasselt | Noordoosthoek van polder Mastenbroek | 7,2 km |
| Zwolle | Stadsdijken Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water (zuidoostzijde, incl keersluis) | 7,5 km |
| Mastenbroek IJssel | Zuidwestzijde (IJsseldijk) van polder Mastenbroek | 14,8 km |
| Zwolle – Olst | IJsseldijk tussen zuidkant Zwolle en grens Olst-Wijhe met Deventer | 28,9 km |
| Keersluis Zwolle | Keersluis ten noordwesten van centrum Zwolle | 0,3 km |
| Mastenbroek Zwarte Meer | Noordzijde van polder Mastenbroek | 7,1 km |
| Rondom Kampen | IJsseldijk ten zuiden van stad Kampen en dijk langs Drontermeer | 28,9 km |
| Noordelijke Randmeerdijk | Dijktraject langs Drontermeer ten westen van IJsseldelta | 0,3 km |
| Mastenbroek Zwarte Water | Zuidzijde van polder Mastenbroek | 11,7 km |
| Stenendijk Hasselt | Stenendijk | 1,3 km |
| Vecht Dalfsen Zwolle | Vechtraject in de gemeenten Dalfsen en Zwolle | 29,6 km |
| Vecht Oost | Vechtraject ten oosten van gemeente Dalfsen | 20,8 km |
| Vecht Zwartewaterland | Vechtraject ten westen van gemeente Zwolle | 10,9 km |
| Deventer | IJsseldijk en dijk noordzijde Schipbeek | 17,7 km |

Voor de complete HWBP-vastgoedopgave van WDO Delta betekent dit dat het om honderden dossiers gaat die we moeten voorbereiden. Evenzo moeten honderden rechthebbenden diverse malen worden bezocht om de vastgoedopgave te kunnen realiseren.

Bijlage 5: model planning grondverweringsproces

| nr | Grondvererving | Grondvererving | |
|----|---|----------------------|----------------------|
| | | Startdatum | Einddatum |
| | Voorbereiding Grondvererving algemeen | | |
| 1 | Opstellen strategie en accordering door PT en Programmabureau | | |
| 2 | inventarisatie traject | | |
| 3 | Inventariseren kadastrale aandachtspunten (gedeeld eigendom, geen overeenstemming aanwijs) | | |
| 8 | Labeling grondculturen tbv raming | | |
| 5 | Raming uren en kosten voor planuitwerkingsfase | | |
| 6 | Bepalen waarderingsuitgangspunten incl. K&L /Vertaling "Beleid"/Overeenkomsten | | |
| 7 | Benoeming Toetsingscommissie | | |
| 9 | Ramingen maken (uren + waardes) tbv opstellen aanvraag beschikking subsidiënt | | |
| 10 | Aanbesteding+gunning /Inhuur taxateurs | | |
| 11 | Afstemming uitgangspunten grondverweringspl | voorjaar 2018 | zomer 2018 |
| 12 | Inzichtelijk maken mogelijk aantaleigenaren binnen projectbegrenzing | | |
| | | | |
| | | | |
| 14 | Ontvangst en toetsing/controleren grondverweringsplan | najaar 2018 | najaar 2018 |
| | Aanschrijven grondeigenaren aankondiging taxatie | | |
| 15 | Uitdraai maken van de individuele grondverweringsstekeningen | | |
| 16 | Controle tekeningen door coördinator en omgevingsmanager | | |
| 17 | Zaken aanmaken in Verseon | | |
| 18 | Aanmaken fysieke dossiers en invoeren in P8 + koppeling dossiers aan individuele taxateurs | | |
| 19 | Inlezen shapes in P8 | | |
| | Opstellen leidraad uitvoeringsafspraken | | |
| 12 | Startbijeenkomst/Instructie taxateurs + informeren projectnotaris; | | |
| | Overdracht dossiers tbv opnames en taxaties | | |
| | | | |
| | Concept VKA afgerond | | |
| | Definitief Voorkeursalternatief | eind 2018 | eind 2018 |
| | Taxeren en verwerven | | |
| 22 | Opnames en Taxaties | | |
| 23 | Toetsen concept taxaties | | |
| 24 | Onderhandelingen | | |
| 25 | Uitbrengen biedingen (1e bod)op basis van taxaties | | |
| 26 | Overleg met Waterschap over onderhandelingen/onderhandelingsruimte | | |
| 27 | Uitbrengen aangepaste biedingen (2e bod) | | |
| 28 | Administratieve verwerking correcties van vka op basis van voorlopig projectplan (20% van dossier correctie) | voorjaar 2020 | voorjaar 2020 |
| 29 | Taxeren gewijzigde dossiers | | |
| 30 | Toetsing concept taxaties | | |
| 31 | Uitbrengen biedingen op basis van gewijzigde taxaties | begin 2021 | begin 2021 |
| | | | |
| 32 | Start opstellen Onteigeningsstukken (AO) | | |
| 33 | Tekeningen | 10-9-2017 | 5-12-2018 |
| 34 | Projectbeschrijving | 10-9-2017 | 6-12-2018 |
| 35 | Dossiersvorming individuele zaaknr's | 1-1-2017 | 7-12-2018 |
| 4 | Inventariseren lopende gebruiks/buikleen/huur overeenkomsten | | |
| 13 | Beëindigen lopende beheerovereenkomsten | | |
| | Start Uitvoeringswerkzaamheden= gronden beschikbaar | begin 2021 | |
| | | | |
| 38 | Datum 4 weken na 1e definitieve aanbod | | |
| 39 | Datum 4 weken na 2e definitieve aanbod | | |
| 40 | Opstellen en indienen van concept onteigeningsstukken | | |
| 41 | Toetsen en vaststellen onteigeningsdossier | | |
| | | | |
| | Onteigeningsprocedure | | |
| 36 | Administratief | | |
| 37 | Definitief Ontwerp Projectplan Waterwet | voorjaar 2020 | voorjaar 2020 |
| | Goedkeuring Projectplan GS moment van verzoek tot AO) | | najaar 2020 |
| 46 | Datum 4 weken na 1e definitieve aanbod | | |
| 47 | Datum 4 weken na 2e definitieve aanbod | | |
| 48 | Opstellen en indienen van concept onteigeningsstukken CDR | | |
| 49 | Toetsen en vaststellen onteigeningsdossier CDR | | |
| 42 | Indienen verzoek tot onteigening - laatste traject | | |
| 43 | Opstellen ontwerpbesluit | | |
| 44 | Kennisgeven van ontwerpbesluit en toezenden aan belanghebbenden | | |
| 45 | Ter inzage leggen ontwerpbesluit | | |
| 46 | Totstandkomen KB | | medio 2022 |
| 47 | Publiceren KB en toezenden er van aan bestuursorganen en belanghebbenden | | |
| | | | |
| 48 | Gerechtelijk | | |
| 49 | Dagvaarding | | medio 2022 |
| 50 | Uitspraak onteigeningsrechter / inschrijving vonnis | | begin 2023 |
| 51 | Cassatie (verstoort voortgang niet) | | |
| 52 | ALLE VASTGOED EN GRONDEN BESCHIKBAAR | begin 2023 | begin 2023 |
| | Dijk veilig /maatregelen uitgevoerd (excl aankleding,verharding etc) | medio 2023 | medio 2023 |
| 53 | Nazorg/revisie e.d. | | |
| 54 | Uitgifte gronden na uitvoering dijkverbetering | | |
| 55 | Verkoop overtollige gronden | | |
| 56 | OOA aspecten onderdeel grondvererving | | |

Bijlage 6: Kosten van de Grondverwerving

In de kostenraming voor het complete project (inclusief realisatie) wordt in eerste instantie, dus nog voordat de Verkenning is gestart, gewerkt met het programma KOSWAT en kentallen voor de grondverwerving. In de praktijk bedraagt bij dijkversterkingen door de veelheid aan kleine percelen de som van de uitgekeerde schadevergoedingen minder dan de helft van de totale grondverwervingskosten. Om een inschatting van de aankoopprijs wordt gedaan op basis van een eerste taxatie. Voor grondverwerving zijn voor de bepaling van de totale kosten de volgende kentallen kengetallen van belang:

- prijs per strekkende meter dijk in agrarisch gebied
- Prijs per strekkende meter dijk in stedelijk gebied

Op basis van de genoemde uitgangspunten en het maximale ruimtebeslag, het aantal eigenaren, de eventueel benodigde procedures en de daarvoor benodigde organisatie wordt aan het eind van de Fase Verkenning, als het voorkeursalternatief gekozen is, opnieuw een raming opgesteld. Met deze raming wordt wederom input gegeven aan de planuitwerkingsfase waarin het gekozen voorkeursalternatief verder wordt uitgewerkt. In die fase wordt bekeken in hoeverre het terugdringen van het grondbeslag bijdraagt aan het beperken van de projectkosten.

Ten behoeve van de eerste kostenraming op perceelniveau worden schadecomponenten (vermogens-, inkomens – en overige schades) als kentallen ingeschat, hiervoor wordt voor specifieke situaties een deskundige geraadpleegd.

Naast de kosten voor de verkrijging zijn er direct kosten gemoeid met de inzet van een deskundigencommissie en gecertificeerde rentmeesters/taxateurs voor de behandeling van de dossiers. Deze kosten hangen samen met het aantal eigenaren dat geraakt wordt door het project en het verkrijgen van inzicht in overige belanghebbenden zoals huurders pachters en zakelijk gerechtigden. Bij het plannen van de capaciteit voor de uitvoeringsfase kan rekening worden gehouden met de volgende inspanning per dossier:

Voor 80% van de grondverwervingsopgave kan worden uitgegaan van een inspanning ¹⁵van ca. 50 uur per dossier/ rechthebbende. Dit zijn uren voor kennismaking, taxatie, grondverwerving, beheer van de dossiers en afhandeling. Naar verwachting zal bij 20% van de dossiers een dwangprocedure worden ingezet. Dit levert een extra inspanning op. In veel gevallen zal het inzetten van de dwangprocedure alsnog relatief snel tot minnelijke overeenstemming leiden. De extra inspanning blijft dan beperkt tot ca. 10 uur. In andere gevallen duurt het langer. Gemiddeld rekenen we op 20 uur extra. In enkele gevallen (ca. 1%) wordt de zaak tot aan de hoogste rechter gebracht. De extra inspanning kan dan oplopen tot honderden uren voor een onteigeningsdossier, ten laste van de grondverwerver, omgevingsmanager, juristen, extra schadedeskundigen enz.

De inspanning voor de taxateur/ grondverwerver/ dossierbeheerder is als volgt:

- 80% van dossiers: 50 uur
- 19% van dossiers 70 uur
- 1% van dossiers: 200 uur

Daar bovenop komen de uren van de Coördinator Grondzaken. Zijn inspanning is enerzijds afhankelijk van het aantal dossiers en anderzijds van het aantal projecten. Voorlopig rekenen we met een tijdsbeslag van ca. 8 uur per week per HWBP-project in de planuitwerkingsfase. Die inspanning moet worden geleverd vanaf het moment dat het Grondverwervingsplan voor dat project wordt opgesteld (laatste half jaar van fase Verkenning) tot en met het afronden van de dwangprocedures (eerste jaar van fase Realisatie). Dit betekent dat zodra er drie of meer HWBP-projecten parallel in deze fase zitten (2019-2023), extra ingezet moet worden op ondersteuning (intern of extern) .

Kosten voor de dwangprocedures worden geraamd op ca. € 55.000,- per dossier, daarnaast moet rekening worden gehouden met extra vergoedingen voor eigenaar en deskundigen van ca. € 20.000,-. Voor een vergoeding van de deskundigeninzet wordt de regeling van Rijkswaterstaat toegepast.

¹⁵ De inspanning is gebaseerd op cijfers van o.a. kengetallen voormalig waterschap Groot Salland, de evaluatie van de dijkprojecten van waterschap Rivierenland en gegevens van derden. De benaming van de diverse rollen is anders dan de rollen, zoals we deze bij WDOdelta kennen.