

GRONDBESCHIKBAARHEID DIJKVERSTERKING

Zwolle — Olst

De komende jaren werkt Waterschap Drents Overijsselse Delta aan het versterken van de IJsseldijk. Dit doet zij samen met Boskalis onder de naam: IJsselwerken. Het werkgebied begint in Zwolle bij de Spooldersluis (Zwolle IJsselkanaal) en eindigt bij landgoed 'de Haere' net ten zuiden van Olst. Om deze dijkversterking te realiseren en voor het beheer na de versterking, is grond nodig. Het projectteam van IJsselwerken doorloopt een zorgvuldig proces met alle grondeigenaren om tot overeenstemming te komen. In deze factsheet leggen we uit waarom we deze grond nodig hebben en wat dat betekent voor u als grondeigenaar.

Is aankoop noodzakelijk?

In veel gevallen is er géén noodzaak tot aankoop van eigendom en worden de afspraken in een zakelijk recht¹ of kwalitatieve verplichting² vastgelegd.

Heeft het waterschap ook tijdelijk grond nodig?

Voor de uitvoering van de werkzaamheden hebben wij tijdelijk grond nodig. Het gaat hierbij om in te richten werkerreinen, werkstroken en depots. We maken over het tijdelijk gebruik afspraken met u en leggen deze vast in een overeenkomst. Na afloop laten we de grond weer netjes achter. Eigendom voor het waterschap is hierbij niet aan de orde.

Wat betekent dit voor u?

Het waterschap wil graag in goed overleg met u tot overeenstemming komen over het regelen van een zakelijk recht, kwalitatieve verplichting, het tijdelijk gebruik en in een enkel geval aankoop van de grond (minnelijke overeenstemming) en de daarbij behorende vergoeding (schadeloosstelling).

We werken open en transparant met een overzichtelijk stappenplan.

STAPPEN DIE WE DOORLOPEN



1. Startgesprek

In een persoonlijk gesprek licht de omgevingsmanager samen met de grondverwerver het project toe en de mogelijke impact van de dijkversterking op uw eigendom(men). Tijdens dit gesprek vragen we aan u wat u belangrijk vindt in het ontwerp van de dijkversterking. Een aantal maanden na dit gesprek koppelen we het Voorlopig Ontwerp aan u terug en vragen we uw toestemming om een taxatie op uw eigendommen te laten uitvoeren.



2. Taxatie

Een taxateur neemt contact met u op om uw eigendommen, die nodig zijn, te taxeren. Het kan gaan om een gedeelte van een dijktaalud, schuur, tuin en dergelijke.



3. Aanbod

Als wij het taxatierapport hebben goedgekeurd, doen wij u een aanbod. De grondverwerver licht dit aanbod toe in een gesprek.



4. Overeenstemming

Als u akkoord gaat met het aanbod, werken we het uit in een overeenkomst. Deze overeenkomst is tussen u en het waterschap. Bij het vestigen van een zakelijk recht, kwalitatieve verplichting en aankoop vindt er bij de notaris een notariële afwikkeling plaats. U ontvangt via de notaris de afgesproken financiële vergoeding. Hebben we alleen tijdelijk grond van u nodig dan vindt er géén notariële afwikkeling plaats en zal de afgesproken financiële vergoeding plaatsvinden via het waterschap.

Géén minnelijke overeenstemming

We streven naar minnelijke overeenstemming. Dat betekent dat we er graag samen met u uitkomen. Is dit niet het geval dan gaan we bij het vestigen van een zakelijk recht/kwalitatieve verplichting of tijdelijk gebruik over tot het opleggen van een gedoogplicht³ en bij aankoop tot onteigening⁴.

¹ Bij een zakelijk recht kopen wij geen grond, maar willen we wel werkzaamheden kunnen uitvoeren voor de versterking van de dijk. Deze uitgevoerde werkzaamheden willen we beschermen, onderhouden en mogelijk aanpassen. Afspraken hierover leggen we vast in een overeenkomst en deze wordt ingeschreven in het kadaster.

² Een kwalitatieve verplichting is een afspraak om iets toe te staan, of om iets niet te doen, met een gebouw of stuk grond. Afspraken hierover leggen we vast in een overeenkomst en deze wordt ingeschreven in het kadaster.

³ Bij het opleggen van een gedoogplicht moet een eigenaar toestaan dat op zijn grond werk wordt uitgevoerd ten behoeve van het openbaar belang waarbij het eigendom bij de eigenaar blijft.

⁴ Onteigening is de gedwongen overdracht van het eigendomsrecht van particulieren aan de overheid.



Wie in te huren als deskundige?

Wij snappen dat u als grondeigenaar waarschijnlijk weinig ervaring hebt met het proces van minnelijke grondverwerving. Om die reden hebt u de mogelijkheid om u bij te laten staan door een deskundige.

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

De kosten voor inschakeling van een deskundige kunnen worden vergoed wanneer een zakelijk recht/aankoop of gebruik van uw grond nodig is en wordt gelijktijdig uitbetaald met de overeengekomen schadeloosstelling. Let op: de vergoeding voor deze (deskundigen) kosten is begrensd (dubbele redelijkheidstoets) en geldt niet bij bijvoorbeeld een anticiperende en/of een strategische aankoop.

Om u op weg te helpen staan hieronder een aantal tips:

- Deskundigen die ingeschreven zijn bij één of meer beroepsorganisaties of verenigingen moeten voldoen aan verschillende voorwaarden, zoals permanente educatie (voortdurend actualiseren van vak kennis). 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 hij/zij voldoende gekwalificeerd is voor uw specifieke situatie. Let daarbij op kennis van gedoogplicht, onteigening, ervaring met infrastructurele projecten en specifieke zaken die spelen bij uw dossier, bijvoorbeeld agrarische kennis. Zo is een deskundige die gespecialiseerd is in wonen, waarschijnlijk niet de meest geschikte persoon om een eigenaar van een bedrijfspand of horecagelegenheid bij te staan.

Bijdrage in de kosten van een deskundige

Op de vraag of u in aanmerking komt voor een vergoeding van een deskundige hanteert het waterschap de dubbele redelijkheidstoets:

1. Is het redelijk dat u zich heeft laten bijstaan door een deskundige?

Over het algemeen is het redelijk bij verwerving van onroerende zaken ter voorkoming van onteigening de wederpartij een vergoeding te verlenen voor de daartoe in redelijkheid gemaakte kosten van deskundige bijstand.

2. Is de omvang van de vergoeding redelijk?

Of de omvang van de kosten gerechtvaardigd zijn, hangt af van het financiële belang en/of de ingewikkeldheid van de zaak. Er moet dus een redelijk verband bestaan tussen de gemaakte kosten (tijdsbesteding/gehanteerde uurtarief) van de deskundige en de hoogte van de overeengekomen schadeloosstelling of de complexiteit van de zaak.

Het waterschap hanteert voor de vergoeding van de deskundige bijstand de 'Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat' en is te vinden op [wetten.nl - Regeling - Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat - BWBR0047555 \(overheid.nl\)](https://wetten.nl - Regeling - Regeling vergoeding deskundigenkosten Rijkswaterstaat - BWBR0047555 (overheid.nl).).

Uw deskundige kan u hier meer over vertellen.



Planschade/nadeelcompensatie

Mocht er sprake zijn van planschade of nadeelcompensatie, dan kunt u terecht bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. De 'Nadeelcompensatieverordening waterschap Drents Overijsselse Delta 2019' is hierbij van toepassing en is te vinden op <https://www.wdodelta.nl/regelingenzoeker?trefwoord=nadeelcompensatieverordening>.



Mag u grond gebruiken na de dijkversterking?

In principe kunnen we gronden die het waterschap in eigendom heeft of krijgt na de dijkversterking weer uitgeven. Hiervoor geldt dat de pachter die voor de dijkversterking het recht van gebruik had, en voldeed aan de beheervoorwaarden, voorrang heeft.

Vragen?

Neem dan contact met ons op via het telefoonnummer **088 233 12 00** of stuur een e-mail naar info@ijsselwerken.nl.

Rechtstreeks naar onze website?



Wilt u op de hoogte zijn van de meest actuele informatie over het project? Kijk op onze website:

www.ijsselwerken.nl