

ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier

Informatiebrochure
**regelingen aankoop en
schadevergoeding
onroerende zaken**

in het kader van de realisatie
van de PKB Ruimte voor de Rivier



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Verzoek om schadevergoeding

3. Uw woning, bedrijf of grond kan niet blijven

- Minnelijke aankoop
- Aankoopprocedure
- Eigen onafhankelijke deskundige
- Wat gebeurt er als u niet tot overeenstemming komt?

4. Uw woning, bedrijf of grond komt buitendijks te liggen

- Overeenkomst wel aangaan
- Erfopvolgers van eigenaren die een overeenkomst hebben gesloten
- Overeenkomst niet aangaan

5. U bent huurder of pachter

- De onroerende zaak die u huurt of pacht moet worden aangekocht
- De onroerende zaak die u huurt of pacht komt buitendijks te liggen maar wordt niet aangekocht

6. Planschade en nadeelcompensatie

- Planschade
- Overeenkomst inundatieschade versus planschade
- Nadeelcompensatie en schadevergoeding
- Overeenkomst inundatieschade versus wettelijke vergoeding van overstromingsschade
- Eén loket voor planschade en nadeelcompensatie

7. Voorkomen van uitvoeringsschade

8. Maatwerkoplossingen

Bijlage 1: Stroomschema 'Welke regeling is op mij van toepassing?'

Bijlage 2: Vergoeding deskundige bijstand

Bijlage 3: Regeling inundatieschade (overstromingsschade)

Colofon

Deze brochure beschrijft de algemene kaders en voorwaarden waarbinnen in het kader van de realisatie van het programma Ruimte voor de Rivier namens het ministerie van Verkeer en Waterstaat onroerende zaken worden aangekocht en/of schade wordt vergoed.

Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud. NB: Deze brochure geldt niet voor de maatregel Dijkteruglegging Lent.

Inleiding

In deze brochure leest u hoe u een beroep kunt doen op de regelingen voor aankoop van woningen, bedrijven en grond en voor schadevergoeding bij de uitvoering van maatregelen in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier.

In de insteekmap achterin deze brochure vindt u aanvullende informatie over de Ruimte voor de Rivier maatregel waar u als bewoner direct mee te maken heeft. Hier vindt u ook de gegevens van contactpersonen die u kunt benaderen voor een persoonlijk gesprek of voor de beantwoording van resterende vragen.

Verzoek om schadevergoeding

De zeespiegel stijgt, de bodem daalt en er komt meer water in onze rivieren. Een gevolg is dat onze rivieren meer water te verwerken krijgen, waardoor de kans op overstromingen toeneemt.

In het programma Ruimte voor de Rivier werken regionale overheden en Rijk samen om het rivierengebied beter te beschermen tegen overstromingen. Op 39 plaatsten worden maatregelen genomen waardoor de rivier meer ruimte krijgt. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: het rivierengebied moet er in economisch, ecologisch en landschappelijk opzicht beter van worden.

De aanleg van maatregelen voor Ruimte voor de Rivier kan grote gevolgen hebben voor wie woont of werkt in het plangebied. U kunt op verschillende manieren schade lijden door de uitvoering van een maatregel. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat u door de aanleg van een maatregel genoodzaakt wordt om van uw woning, bedrijfspand of grond afstand te doen. Ook kan het zijn dat u tijdens de aanleg van de maatregel door uitvoering van

werkzaamheden schade ondervindt of dat uw woning, bedrijf of grond in waarde daalt door een gewijzigde ligging, veroorzaakt door uitvoering van de maatregel. Hoe u een beroep kunt doen op de regelingen voor aankoop van woningen, bedrijven en grond en voor schadevergoeding bij de uitvoering van maatregelen in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier, leest u in deze brochure en in het stroomschema in bijlage 1.



Uw woning, bedrijf of grond kan niet blijven

Uitvoering van het programma Ruimte voor de Rivier kan betekenen dat uw woning, bedrijf of grond plaats moet maken voor de rivier. In dat geval wilt u zo snel mogelijk weten waar u aan toe bent.

Er zijn verschillende situaties denkbaar waarin uw woning, bedrijf en/of grond plaats moet maken voor aanleg van een maatregel of waarin u anderszins genoodzaakt bent daarvan afstand te doen:

1. Uw woning, bedrijfsgebouw of (landbouw-) grond ligt in het plangebied. Ter plaatse van uw woning, bedrijfsgebouw of grond vinden werkzaamheden plaats voor de aanleg van de maatregel. Hierbij kunt u denken aan aanleg van bijvoorbeeld een dijk, een inlaatwerk of een geul.
2. Uw bedrijf is na uitvoering van de maatregel niet meer levensvatbaar. Bijvoorbeeld: een agrarisch bedrijf raakt zoveel grond kwijt dat het niet meer rendabel is daar een bedrijf te blijven uitoefenen.
3. Na uitvoering van de maatregel zal er voor uw woning of bedrijfsgebouw een onveilige, onbewoonbare of onbruikbare situatie ontstaan. Hiervan is sprake als:
 - de kans dat de begane grond onder water komt te staan groter of gelijk is dan eens in de 25 jaar; of
 - de waterstand in uw woning bij overstroming hoger is dan één meter; of
 - het water kan zorgen voor constructieve schade aan uw woning; of

- niet enkele dagen van tevoren kan worden voorzien of er water in uw woning komt; of
- u bij hoog water te moeilijk te evacueren bent; of

4. Uw woning, bedrijfsgebouw of (landbouw) grond past niet meer in de bestemming.

In elk van deze gevallen gaat een aankoper in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat met u in overleg over aankoop van uw woning, bedrijf en/of grond. Dit moment kan per woning, bedrijf of grond verschillen. Het moment waarop met de eigenaar wordt gesproken is afhankelijk van het feit of de exacte locatie van onderdelen van de maatregel al bekend zijn. Zo kan een instroomopening van een nevengeul al bekend zijn, maar de exacte ligging van de dijk nog niet.

Minnelijke aankoop

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat probeert alle grond en gebouwen in het plangebied zoveel mogelijk op minnelijke basis aan te kopen. U gaat dan vrijwillig in onderhandeling over de aankoop prijs inclusief schadevergoeding.



Aankoopprocedure

Stap 1: De aankoper neemt contact met u op

Wanneer uw woning, bedrijfspand of grond nodig is voor de uitvoering van de maatregel of wanneer om één van de genoemde andere redenen daarvan afstand moet worden gedaan, maakt een aankoper een afspraak met u voor een persoonlijk kennismakingsgesprek.

Tijdens dit eerste gesprek worden de plannen met uw woning, bedrijf of grond uitgelegd en wordt samen met u naar mogelijke oplossingen gezocht, zoals het betrekken van een andere bedrijfslocatie of andere woning.

Stap 2: Onafhankelijke deskundigen bepalen de schadeloosstelling

Bij een tweede gesprek zijn ook één of twee taxateurs aanwezig. Tijdens dit gesprek wordt door deze onafhankelijke deskundigen de waarde van uw woning, bedrijf en/of grond vastgesteld en wordt een berekening van de schade gemaakt. Omdat verkrijging van uw eigendommen nodig is voor de uitvoering van de maatregel, wordt de schadeberekening gebaseerd op een volledige schadeloosstelling zoals die staat beschreven in de Onteigeningswet.

Bij het vaststellen van de schade let de taxateur niet alleen op de waarde(vermindering) van de eigendommen, maar ook op eventuele derving van inkomen. Daarnaast kijkt hij naar bijkomende kosten, zoals verhuiskosten, herinrichtingskosten en de verwervingskosten van een vervangende woning, bedrijf en/of grond. Bij het bepalen van de schadevergoeding

wordt ook rekening gehouden met de eventuele te behalen voordelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan minder onderhoud of lagere stookkosten. Kort gezegd: bij het bepalen van de schadevergoeding worden alle voor- en nadelen met elkaar verrekend.

Eigen onafhankelijke deskundige

Het is mogelijk een eigen deskundige in te schakelen die uw belangen als verkopende partij behartigt. Indien de onderhandelingen tot overeenstemming leiden, ontvangt u een tegemoetkoming in de gemaakte kosten voor bijstand door deskundigen volgens een vastgestelde regeling (zie bijlage 2).

Stap 3a: Minnelijke aankoop

Wanneer de gesprekken over de noodgedwongen aankoop van uw woning, bedrijf en/of grond tot overeenstemming leiden, wordt de aankoopprocedure afgesloten met een bezoek aan de notaris. Hier draagt u uw woning, bedrijf en/of grond officieel over aan de aankopende partij. Waar mogelijk kunt u nog in de woning blijven wonen tot het moment dat daadwerkelijk gestart wordt met de uitvoeringswerkzaamheden.

Wat gebeurt er als u niet tot overeenstemming komt over de aankoop?

Omdat uitvoering van de maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier plaats heeft ten behoeve van het 'algemeen belang', heeft de overheid als uiterste middel uw woning, bedrijf en/of grond te verwerven door onteigening.



Wanneer daartoe een procedure volgens de Onteigeningswet wordt opgestart, beslist uiteindelijk de rechter over al dan niet onteigenen en in geval van onteigening over de hoogte van de schadevergoeding. In dat geval wordt de hoogte van de bijdrage die u ontvangt voor de kosten die u heeft gemaakt voor bijstand door deskundigen, ook door de rechter vastgesteld.



Uw woning, bedrijf of grond komt buitendijks te liggen

Lang niet in alle gevallen waarin woningen, bedrijven of grond buitendijks komen te liggen, is het nodig dat de overheid deze onroerende zaken aankoopt om een maatregel te realiseren. Wanneer u het eigendom van uw onroerende zaak in het nieuwe buitendijkse plangebied kunt behouden en uw woning, bedrijf of grond komt onder water te staan, dan geldt een specifieke regeling die u de mogelijkheid biedt een overeenkomst met het Rijk te sluiten die recht geeft op volledige vergoeding van overstromingsschade.

Als uw woning, bedrijfspand of grond buitendijks komt te liggen en u kunt het eigendom volgens de gestelde veiligheidsregels behouden, kunt u kiezen wat u wilt doen: U kunt wel of niet de overeenkomst inundatieschade (overstromingsschade) met het Rijk aangaan.

Overeenkomst wel aangaan

Als u niet wilt verkopen en de eigendom van de betrokken onroerende zaken wilt behouden, zal u een overeenkomst worden aangeboden waarin:

- a. u instemt met het 'gebruik' van uw eigendom ten behoeve van overstroming,
- b. de Staat in ruil daarvoor volledige vergoeding van overstromingsschade garandeert en
- c. de mogelijkheid van verkoop van uw eigendom tegen binnendijkse waarde in de toekomst wordt gegarandeerd.

Op basis van de ondertekende overeenkomst stelt de notaris een akte op waarin u de afspraken vastlegt.

Als u besluit gebruik te maken van het aanbod om een overeenkomst aan te gaan, dan wordt de schade die ontstaat door overstroming volledig vergoed. Tot de te vergoeden schade behoort ook landbouwstructuurschade, schade aan opstallen, evacuatiekosten en opruim- en herstelkosten als gevolg van de overstroming. De vergoeding geldt ook voor de kosten van de noodzakelijke schadebeperkende maatregelen: deze wordt al betaald na het uitvoeren van de werkzaamheden. Voorwaarde voor het aangaan van een overeenkomst is dat u op het moment van vaststelling van de PKB Ruimte voor de Rivier (22 december 2005) eigenaar van de opstallen of grond was. De volledige regeling inundatieschade staat in bijlage 3.

Erfopvolgers van eigenaren die een overeenkomst hebben gesloten

Als erfgenaam van eigenaren die een overeenkomst hebben gesloten kunt u aanspraak maken op de aankoopgarantie en schadevergoeding volgens het bepaalde in de overeenkomst.



Overeenkomst niet aangaan

Wanneer u de overeenkomst niet wenst aan te gaan dan kunt u uw schade vergoed krijgen volgens de bestaande regelingen planschade en nadeelcompensatie. Hoe dat werkt staat in hoofdstuk 6.

U bent huurder of pachter

Als u huurder of pachter bent kunt u in dezelfde situatie terechtkomen als een eigenaar zoals beschreven in de hoofdstukken 3 en 4.

De onroerende zaak (grond, woning of bedrijf) die u huurt of pacht moet worden aangekocht

Als huurder heeft u dan volgens vaste rechtspraak recht op een verhuiskostenvergoeding van tweemaal de jaarhuur (of, als de huur die u betaalt niet representatief is, gebaseerd op een redelijke jaarhuur).

Als pachter heeft u recht op een volledige schadeloosstelling volgens de regels van de Onteigeningswet.

De onroerende zaak (grond, woning of bedrijf) die u huurt of pacht komt buitendijks te liggen maar wordt niet aangekocht

U heeft de keus om met het Rijk wel of niet de overeenkomst inundatieschade aan te gaan. Indien u de overeenkomst wel wenst te aan te gaan dan is de regeling inundatieschade zoals in hoofdstuk 4 uitgelegd ook op u van toepassing. Alleen geldt dan uiteraard niet de aankoopgarantie omdat die betrekking heeft op de eigenaar.

Indien u de overeenkomst niet wenst aan te gaan dan zijn ook op u de regels van nadeelcompensatie (zoals in hoofdstuk 6 uitgelegd) van toepassing.



Planschade en nadeelcompensatie

Als de overheid werken uitvoert, kunnen particulieren, bedrijven of organisaties daarvan tijdens de uitvoering maar ook daarna schade ondervinden. De waarde van een woning kan bijvoorbeeld verminderen door verlies aan uitzicht of verlies van privacy van bewoners. Een bedrijf kan door tijdelijke afsluiting van wegen schade ondervinden (omzetverlies) vanwege verminderde bereikbaarheid. Soms is de schade zo onevenredig groot dat deze niet voor uw rekening behoort te blijven. Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kunt u in aanmerking komen voor nadeelcompensatie of een planschadevergoeding.

Planschade

Planschade is de vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologische situatie. Er is sprake van planschade wanneer u nadeel ondervindt van een nieuwe planologische situatie die is vastgelegd in het bestemmingsplan of inpassingsplan. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat uw uitzicht verdwijnt of dat uw privacy minder wordt. U kunt een schadeclaim indienen vanaf het moment dat de planwijziging die nodig is voor de maatregel onherroepelijk is. Indienen van de claim kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Aan de hand van criteria uit de jurisprudentie bepaalt een onafhankelijke deskundige de waardevermindering of de geleden inkomensschade als gevolg van de nieuwe situatie. Aan het indienen van een verzoek voor compensatie van planschade zijn kosten verbonden (legeskosten).

Overeenkomst inundatieschade versus planschade

Als u geen gebruik maakt van het aanbod tot het aangaan van de overeenkomst inundatieschade in nieuwe buitendijkse gebieden zoals bedoeld in hoofdstuk 4, dan kunt u voor het feit dat uw woning buitendijks komt te liggen een beroep doen op de regeling voor planschade. De schadevergoeding die volgens de planschaderegeling wordt uitgekeerd betreft geen volledige vergoeding van het verschil in waarde, dat is ontstaan door de gewijzigde planologische situatie. Planschadevergoeding zal in de regel lager uitvallen dan de vergoeding die u ontvangt door aankoop van uw woning door het Rijk tegen binnendijkse waarde volgens de overeenkomst inundatieschade.

Nadeelcompensatie en schadevergoeding

U komt in aanmerking voor nadeelcompensatie als u onevenredig nadeel ondervindt van de



werkzaamheden voor de uitvoering van de maatregel of de besluiten die de werkzaamheden mogelijk maken, dan wel door overstroming ten gevolge van de uitgevoerde maatregel en u deze schade niet op een andere wijze vergoed kunt krijgen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat uw woning of bedrijfspand minder goed bereikbaar is tijdens de werkzaamheden. De Minister van Verkeer en Waterstaat heeft in 1999 de Regeling nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat vastgesteld voor het vergoeden van onevenredig nadeel, ontstaan door uitvoering van werkzaamheden door Rijkswaterstaat. Voor overstromingschade ten gevolge van de uitvoering van een maatregel voorziet de Waterwet die naar verwachting eind 2009 in werking treedt in vergoeding van onevenredige schade.

Overeenkomst inundatieschade versus wettelijke vergoeding van overstromingschade

Als uw woning, bedrijf of grond buitendijks komt te liggen, maar geen plaats hoeft te maken voor de realisatie van de maatregel, kunt u er voor kiezen om gebruik te maken van de overeenkomst inundatieschade (hoofdstuk 4). Wanneer u ervoor kiest om geen overeenkomst met het Rijk aan te gaan, kunt u in voorkomende gevallen een verzoek indienen voor wettelijke vergoeding van overstromingschade zoals hierboven beschreven. Op grond van de overeenkomst inundatieschade vindt volledige

vergoeding van overstromingschade plaats. Schadevergoeding op grond van de wettelijke regeling kan minder gunstig uitpakken, omdat volgens die regeling ook een deel van de schade als 'normaal maatschappelijk risico' kan worden gezien, welk deel niet wordt vergoed.

Planschade of nadeelcompensatie in bestaande en in nieuwe buitendijkse gebieden

Recht op planschadevergoeding of op nadeelcompensatie kan zowel ontstaan in bestaande als in nieuwe buitendijkse gebieden. Voor overstromingschade in nieuwe buitendijkse gebieden kan de overeenkomst worden afgesloten waardoor u bij overstroming volledige schadevergoeding krijgt en waardoor waardevermindering wordt voorkomen vanwege de garantie die u krijgt op aankoop tegen binnendijkse waarde.

Eén loket voor planschade en nadeelcompensatie

De Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat heeft een beleidsregel vastgesteld die de mogelijkheid biedt om alle verzoeken om planschade en nadeelcompensatie die verband houdt met de uitvoering van maatregelen voor het programma Ruimte voor de Rivier bij één rijksloket in te dienen. Bij dit loket kunt u ook terecht als het gaat om besluiten of handelingen van andere overheden dan het Rijk (provincies, gemeenten en waterschappen) voor de uitvoering



van het programma Ruimte voor de Rivier. Verzoeken om schadevergoeding worden door de staatssecretaris beoordeeld volgens geldende (wettelijke) regels voor vergoeding van planschade en nadeelcompensatie.

Het adres van dit loket is:

Rijkswaterstaat Corporate Dienst
Bestuurlijk-Juridische Zaken en Vastgoed
Zaaksbehandeling Publiekrecht
Griffioenlaan 2, 3511 MJ Utrecht
Postbus 8155, 3503 RD Utrecht
Telefoon: 088 797 1111

Voorkomen van uitvoeringsschade

Uiteraard worden de uitvoeringswerkzaamheden met de grootst mogelijke zorg voorbereid en uitgevoerd. Desondanks is het toebrengen van schade niet altijd uit te sluiten. Denk bijvoorbeeld aan schade door zetting van de ondergrond, heiwerkzaamheden of de verlaging van het grondwaterpeil door bemaling. Ook kan schade aan gewassen ontstaan.

De uitvoerder zet zich in om schade zo veel mogelijk te voorkomen.

Binnen alle projecten wordt vooraf, meestal samen met de aannemers een inschatting gemaakt wie nadelige gevolgen kan ondervinden van de werkzaamheden. Om na te gaan of een (bedrijfs)pand beschadigd raakt tijdens de werkzaamheden, kan een bouwkundig bureau kleine boutjes in de gevel van het pand plaatsen. Daarmee kan eventuele schade worden opgespoord. Om schade te voorkomen, wordt de werkmethode eventueel aangepast. Zie ook hoofdstuk 6.

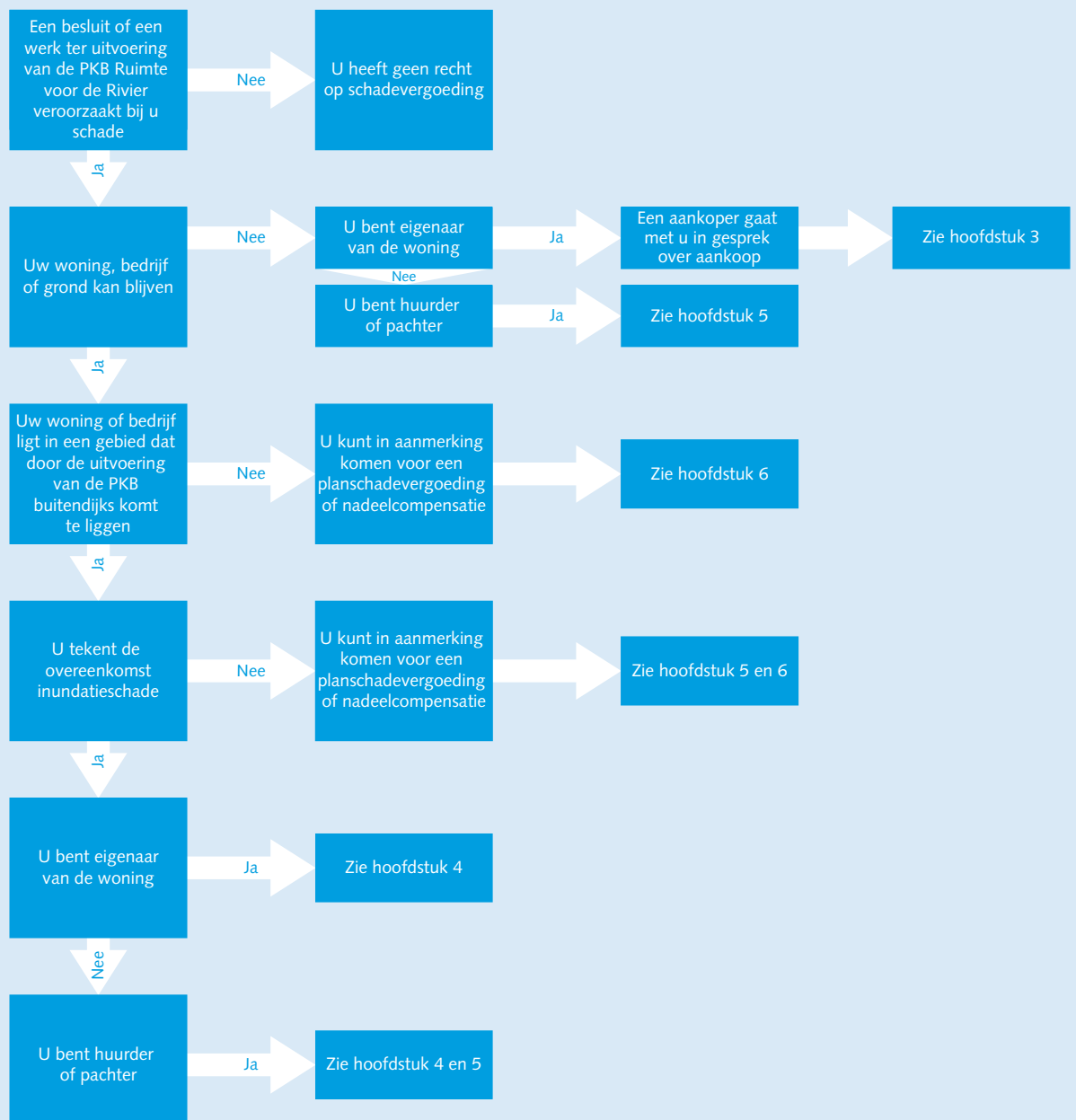
Maatwerkoplossingen

Onderwerpen die niet in deze brochure zijn opgenomen, vallen wellicht onder maatwerkoplossingen. Die kunnen aan de orde komen in een persoonlijk gesprek.

Zie voor contactadressen de projectspecifieke bijlage achterin deze brochure.

Bijlage 1

Stroomschema schadevergoeding



Bijlage 2

Vergoeding deskundige bijstand

Besluit

Datum:

7 december 2005

Nummer:

RWSCD BJV 2005/6386

Onderwerp:

Vergoeding van kosten van deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,

gelet op het feit dat het bij de verwerving van onroerende zaken en beëindiging van een aantal rechten door de Staat (Rijkswaterstaat) ter voorkoming van gerechtelijke onteigening veelal redelijk is de wederpartij een vergoeding te verlenen voor de daartoe in redelijkheid gemaakte kosten van deskundige bijstand;

BESLUIT HET VOLGENDE:

1. Bij minnelijke grondverwerving en beëindiging van rechten als bedoeld in de artikelen 3 en 4 van de Onteigeningswet door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening geldt **per 1 januari 2006** als vergoeding voor de kosten van deskundige bijstand het volgende tarief:

Bij een schadeloosstelling:

tot € 60.000,--

van € 60.000,-- tot € 125.000,--

van € 125.000,-- tot € 450.000,--

van € 450.000,-- en hoger

bedraagt de vergoeding:

2% met een minimum van € 1.000,--

1,85% met een minimum van € 1.200,--

€ 2.313,-- + 1,65% over het meerdere boven
€ 125.000,--

€ 7.676,-- + 1,50% over het meerdere boven
€ 450.000,--, met dien verstande dat de totale
vergoeding nooit meer bedraagt dan € 13.750,--.

Deze tarieven zijn exclusief BTW.

2. De kosten van deskundige bijstand worden uitsluitend vergoed indien zodanige bijstand ook daadwerkelijk is verleend.



3. Bij gegronde redenen kan van het sub 1 vermelde tarief naar boven of naar beneden worden afgeweken.
4. Indien een vergoeding wordt verzocht die afwijkt van het tarief, wordt het verzoek verantwoord. Die verantwoording bevat ten minste de data, de tijdsbesteding, de aard der verrichtingen en het uurtarief met betrekking tot de bestede verrichtingen.
5. Op de vergoeding is de dubbele redelijkheidstoets van toepassing. Dat betekent dat bezien wordt of het inroepen van de deskundige bijstand redelijk was en welke vergoeding daarvoor redelijk is.
6. De Minister laat zich over de vergoeding adviseren door de taxatiecommissie.
7. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2006.
8. Het sinds 1 januari 2002 door Rijkswaterstaat gehanteerde tariefstelsel (besluit van 4 december 2001, nr HW/R 2001/11296) komt te vervallen met de inwerkingtreding van dit besluit.

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,

namens deze

DE DIRECTEUR CORPORATE DIENST RIJKSWATERSTAAT,

namens deze

Het hoofd van de Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed,

mr J.J. Dessing

TOELICHTING

Rijkswaterstaat verwerft jaarlijks vele onroerende zaken die nodig zijn om ter plaatse de tot zijn taak behorende werkzaamheden te realiseren. Meestal wordt daarbij onteigening voorkomen, doordat in der minne bij overeenkomst de zaken worden gekocht en/of rechten, zoals bijvoorbeeld huur of pacht, worden beëindigd.

In de minnelijke verwervingspraktijk van Rijkswaterstaat wordt aan de eigenaren en de gerechtigden wier rechten worden beëindigd – dat zijn degenen die op grond van de artikelen 3 en 4 van de Onteigeningswet in rechte aanspraak op een onteigeningsvergoeding kunnen maken – in de regel een vergoeding betaald ter zake van daadwerkelijk verleende deskundige bijstand. De bijstand heeft dan bijgedragen aan het bereikte akkoord. Sinds 24 maart 2000 is het gebruikelijk geweest dat Rijkswaterstaat die vergoeding voor de deskundigen – veelal taxateurs, rentmeesters, makelaars, kortom hen die ervaring hebben op het gebied van de feitelijke grondverwerving – bepaalde aan de hand van het tariefstelsel zoals vastgelegd is in het besluit van 23 februari 2000, nr.



HW/R 2000/4568 (Staatscourant nr. 58 van 22 maart 2000), gewijzigd bij besluit van 4 december 2001, nr. HW/R/2001/11296 (Staatscourant nr. 238 van 7 december 2001). Omdat de laagste vergoedingen veelal niet meer toereikend zijn wordt laatstgenoemd besluit gewijzigd, waarbij tevens de schadebedragen op een logischer wijze zijn afgerond en enkele kleine tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.

In alle gevallen wordt Rijkswaterstaat inzake de vergoeding geadviseerd door de door hem ten behoeve van de grondverwerving benoemde taxatiecommissie. Slechts bij gegronde redenen kan naar boven of naar beneden van het tarief worden afgeweken. Bij een verzochte afwijking naar boven dienen gegevens omtrent data, tijdsbesteding, uurtarief en aard der door de deskundige verrichte werkzaamheden aan de taxatiecommissie te worden verschaft. De taxatiecommissie adviseert altijd op basis van de dubbele redelijkheidstoets.

Voorts wordt opgemerkt dat bovenstaand tarief betrekking heeft op de kosten van de personen die adviseren inzake de feitelijke grondverwerving, met andere woorden de generalisten, en niet van de personen die om specifieke deskundigheid worden ingeschakeld, zoals bijvoorbeeld accountants, advocaten en architecten. Voor de vergoeding van hun kosten geldt de dubbele redelijkheidstoets.

Door de toepassing van dit besluit wordt recht gedaan aan de financiële belangen van degenen wier onroerende zaken in der minne worden verworven en wier rechten in der minne worden beëindigd.

RIJKSWATERSTAAT

Overzicht vergoeding van kosten van deskundige bijstand bij grondverwerving

Bij een schadeloosstelling:

tot € 60.000,--
van € 60.000,-- tot € 125.000,--
van € 125.000,-- tot € 450.000,--

van € 450.000,-- en hoger

bedraagt de vergoeding:

2% met een minimum van € 1.000,--
1,85% met een minimum van € 1.200,--
€ 2.313,-- + 1,65% over het meerdere boven
€ 125.000,--
€ 7.676,-- + 1,5 % over het meerdere boven
€ 450.000,-- , met dien verstande dat de totale
vergoeding nooit meer bedraagt dan € 13.750,--

Deze tarieven zijn exclusief BTW.

Schadeloosstelling	Vergoeding ex. BTW	Vergoeding incl. 19% BTW
tot € 50.000,--	€ 1.000,--	€ 1.190,--
60.000,--	1.200,--	1.428,--
75.000,--	1.388,--	1.652,--
100.000,--	1.850,--	2.202,--
125.000,--	2.313,--	2.752,--
150.000,--	2.726,--	3.244,--
175.000,--	3.138,--	3.734,--
200.000,--	3.551,--	4.226,--
225.000,--	3.963,--	4.716,--
250.000,--	4.376,--	5.207,--
275.000,--	4.788,--	5.698,--
300.000,--	5.201,--	6.189,--
325.000,--	5.613,--	6.679,--
350.000,--	6.026,--	7.171,--
375.000,--	6.438,--	7.661,--
400.000,--	6.851,--	8.153,--
425.000,--	7.263,--	8.643,--
450.000,--	7.676,--	9.134,--
475.000,--	8.051,--	9.581,--
500.000,--	8.426,--	10.027,--
550.000,--	9.176,--	10.919,--
600.000,--	9.926,--	11.812,--
650.000,--	10.676,--	12.704,--
700.000,--	11.426,--	13.597,--
750.000,--	12.176,--	14.489,--
800.000,--	12.926,--	15.382,--
vanaf 854.933,--	13.750,--	16.363,--

Alle bedragen afgerond op hele euro's

Bijlage 3

Regeling inundatieschade (overstromingsschade)

Beleidskader

Schadevergoeding Ruimte voor de Rivier voor nieuwe buitendijkse gebieden

1 Inleiding

In de nieuwe buitendijkse gebieden die ontstaan na uitvoering van de PKB Ruimte voor de Rivier zullen eigenaren en andere gerechtigden tot onroerende zaken met de bijzondere situatie worden geconfronteerd dat zij niet langer – zoals in de binnendijkse gebieden – door een primaire waterkering worden beschermd tegen hoog water, maar evenals de bestaande buitendijkse gebieden aan overstroming kunnen worden blootgesteld.

De in de PKB aangekondigde maatregelen zullen moeten worden vervat in projectbesluiten, zoals bestemmingsplannen, waterkeringsplannen of inpassingsplannen.

Als gevolg van de (uitvoering van) de maatregelen die in de PKB zijn aangekondigd, zal bepaald gebruik moeten worden gestaakt en zal een aantal opstallen moeten verdwijnen. Deze gronden en opstallen zullen minnelijk worden verworven en waar nodig worden onteigend.

Voor een groot ander deel van de onroerende zaken die buitendijks komen te liggen geldt, dat het huidige gebruik in beginsel gehandhaafd kan worden, maar de eigenaars, en andere

gerechtigden hiervan de kans lopen geconfronteerd te worden met schade als gevolg van overstroming (inundatie).

Daarom is een regeling in het leven geroepen die voorziet in vergoeding van alle schade die eigenaars en andere gerechtigden lijden ten gevolge van overstroming, en wel op basis van een overeenkomst.

2 Verkoop aan overheid in nieuwe buitendijkse gebieden

Als eigenaren / beperkt gerechtigden aangeven dat zij in plaats van het sluiten van een overeenkomst die betrekking heeft op vergoeding van inundatieschade liever hun onroerende zaken willen verkopen aan de Staat, dan zal de Staat op dat verzoek ingaan en aankopen tegen binnendijkse waarde.

Op deze wijze lijden zij geen schade als gevolg van de (uitvoering van) maatregelen uit de PKB.

3 Overeenkomst

Diegenen die niet willen verkopen en de eigendom van de betrokken onroerende zaken willen behouden, zal een overeenkomst worden aangeboden waarin:

- a. de betrokkene instemt met het 'gebruik' van zijn eigendom ten behoeve van overstroming,



- b. de Staat in ruil daarvoor volledige vergoeding van inundatieschade garandeert en
- c. de mogelijkheid van verkoop tegen binnendijkse waarde in de toekomst wordt gegarandeerd.

Een vergelijkbare overeenkomst (zie a. en b.) wordt aangeboden aan degenen die op peildatum rechtmatig gebruik maakten van de betrokken gronden en daarop aanwezige opstallen (huurders en pachters).

4 Schadevergoeding

De overeenkomst biedt een oplossing voor twee problemen:

- I Er treedt schade op als gevolg van daadwerkelijke overstroming of gebruik van grond als waterberging;;
Deze schade wordt vergoed door volledige schadevergoeding;
- II Zonder nadere regeling zou het buitendijks brengen van een onroerende zaak tot schade door waardevermindering leiden
Deze schade wordt voor de eigenaar voorkomen door het geven van een aankoop(garantie).

Ad I Overstromingsschade

Indien het gebruik van de gronden en opstallen plaatsvindt binnen de gebruiksbeperkingen ten tijde van het in werking treden van de PKB – 26 januari 2007 – of de mogelijk gewijzigde gebruiksbeperkingen voor de nieuwe buitendijkse situatie als gevolg van de besluiten ter

uitvoering van de PKB, wordt de schade die het direct en aantoonbaar gevolg is van het overstromen van de onroerende zaak, volledig door de Staat vergoed.

Vergoeding van overstromingsschade aan opstallen en roerende zaken vindt zodanig plaats dat na vakkundig herstel of herbouw het gebruik daarvan weer kan plaats vinden overeenkomstig de situatie voorafgaand aan de overstroming en dat het verlies van roerende zaken zodanig wordt vergoed dat aanschaf mogelijk wordt van een zelfde roerende zaak met de kwaliteit overeenkomstig de situatie voorafgaand aan de overstroming.

Deze regeling zal gelden voor de eigenaar, erfpachter, opstalhouder, beperkt gerechtigde tot een erfdienstbaarheid, vruchtgebruik of het recht van bewoning, schuldeisers als bedoeld in artikel 6:252 BW, (onder) huurders en (onder)pachters ten tijde van het vaststellen van de PKB op 22 december 2005, alsmede, voor zover van toepassing voor de rechtsopvolger onder algemene titel.

De regeling die in de overeenkomst is voorzien, geldt niet voor de rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Zij zijn immers wanneer zij eigenaar worden, op de hoogte van de mogelijkheid dat schade kan optreden. Aan hen komt dan ook geen schadevergoeding toe.

Op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel aan wie een overdracht plaats vindt ingevolge a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind.



- Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
 - c. een uiterste wilsbeschikking.
- is de regeling die in de overeenkomst is voorzien wel van toepassing.

Voor het indienen van een verzoek tot schadevergoeding geldt een maximale termijn van vijf jaren nadat de betrokkene bekend is geworden met de (aard en oorzaak van de) schade.

Daarnaast komen ook de kosten van het treffen van redelijke en noodzakelijke schadebeperkende maatregelen voor volledige vergoeding in aanmerking.

Ad II Garantie aankoop tegen binnendijkse waarde

De Staat biedt tevens aan de onroerende zaken die als gevolg van de uitvoering van de maatregelen uit de PKB via projectbesluiten buitendijks komen te liggen van degenen die eigenaar waren op het moment van vaststelling van de PKB op 22 december 2005, dan wel hun rechtsopvolgers onder algemene titel aan te kopen tegen de binnendijkse waarde (lees het buitendijks brengen weggedacht). Bij de waardebepaling zal worden uitgegaan van de gebruiksmogelijk-

heden van de onroerende zaak op de datum van inwerkingtreding van de PKB (26 januari 2007) of de gebruiksbepalingen ten gevolge van het onherroepelijke bestemmings- (of inpassings-) plan bedoeld in de Bijlage van de PKB.

Het aanbod geldt eveneens voor degenen, die op 22 december 2005 een van het eigendomsrecht afgeleid genotsrecht hadden op een onroerende zaak, alsmede schuldeisers als bedoeld in art. 6:252 BW. Ook aan hen biedt de Staat aan het betreffende recht te kopen.

Het aanbod geldt niet voor de rechtsopvolgers onder bijzondere titel met uitzondering van de rechtsopvolgers onder bijzondere titel die bij 4 onder a, b of c zijn genoemd.

De overeenkomst kan niet meer worden afgesloten nadat ter uitvoering van de PKB een besluit is genomen of een uitvoeringshandeling heeft plaatsgevonden waardoor een kans op overstromingsschade ontstaat.

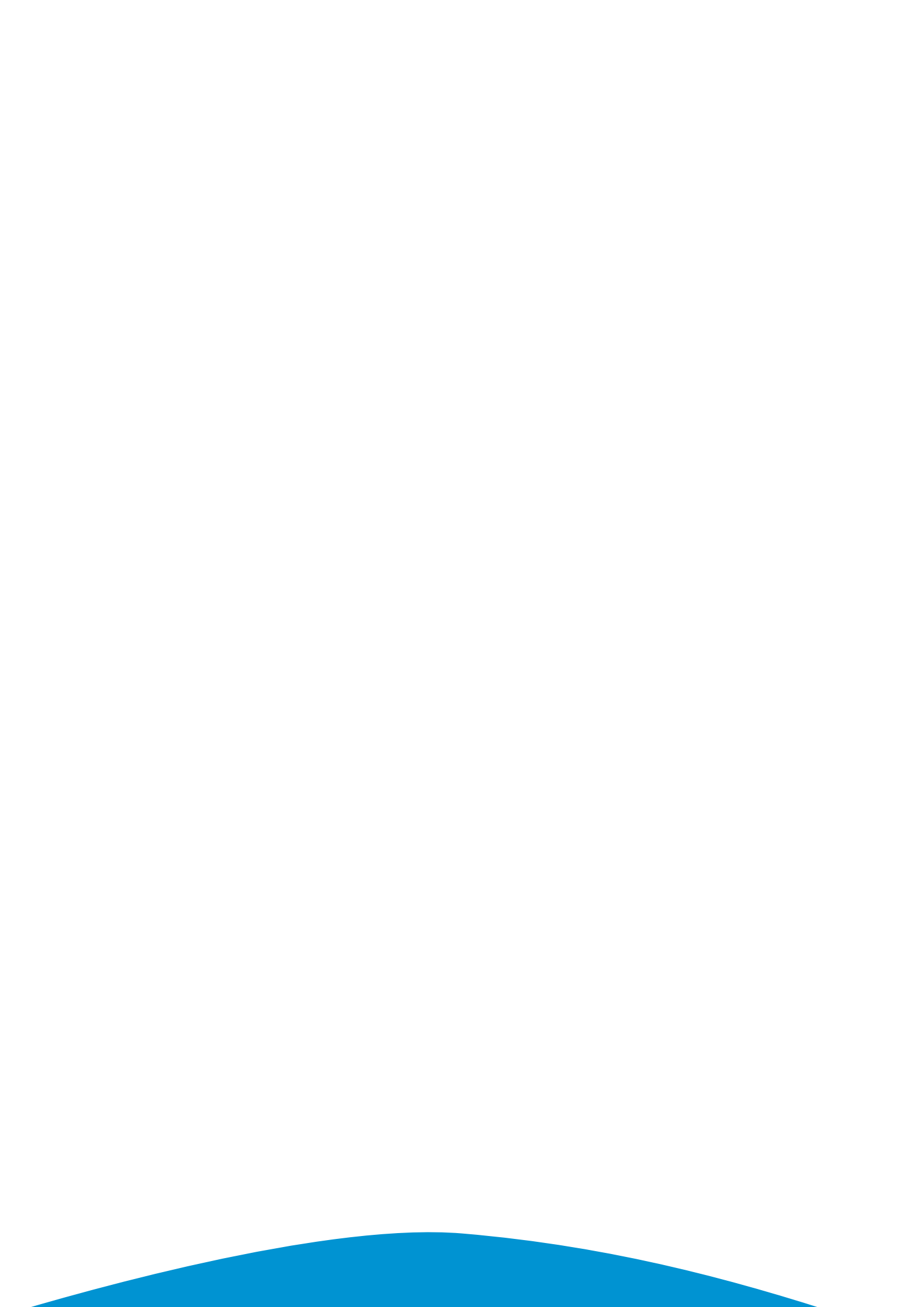
Het is mogelijk dat de Staat besluit na aankoop van de zaak het aangekochte op enig tijdstip te verkopen.

De verkoper van de zaak aan de Staat heeft bij het sluiten van de overeenkomst de gelegenheid aan de Staat de naam op te geven van een persoon die geïnteresseerd is in aankoop van de Staat.

5 Duldplicht

De overeenkomst regelt voorts de plicht van de betrokken partij om overstroming als gevolg van hoogwater en de tijdelijke berging van water te dulden. Deze duldplicht zal als kwalitatieve verplichting in de openbare registers worden ingeschreven, waardoor deze duldplicht ook voor de opvolgende eigenaar zal gelden.

6 oktober 2008



Programmadirectie Ruimte voor de Rivier

Postbus 24103, 3502 MC Utrecht

Telefoon: 088 797 2900

www.ruimtevoorderivier.nl