

Grond of opstallen verkopen aan Rijkswaterstaat?

Wat u moet weten over regelingen en procedures

Het land beschermen tegen overstromingen. Aanleg, reconstructie en onderhoud van rijkswegen. Het bevorderen van de verkeersveiligheid. Zorg voor de rijkswateren en duurzame en bruikbare watersystemen.

Dat zijn in grote lijnen de hoofdtaken van Rijkswaterstaat, onderdeel van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Om deze taken zorgvuldig te kunnen uitvoeren heeft Rijkswaterstaat in ons land negen regionale diensten.

Die regionale diensten zijn onder meer verantwoordelijk voor de aankoop van onroerende zaken, nodig om de genoemde taken te kunnen uitvoeren. Elke dienst heeft daarom een vastgoedcluster. Met die cluster komt u in contact als uw grond of daaraan verbonden rechten in het geding zijn bij de uitvoering van een infrastructureel werk. En ook als u op de een of andere manier schade ondervindt door de activiteiten van Rijkswaterstaat. Deze brochure geeft u daar op hoofdlijnen informatie over. Als iets na lezing niet geheel duidelijk is, kunt u voor verdere gegevens terecht bij de vastgoedcluster van de dienst in uw regio.

D Z E



Aankoop

De onteigeningswet schrijft voor dat bij aankoop van grond of opstallen de overheid eerst moet proberen in onderling overleg tot overeenstemming te komen. Dit noemen we de 'minnelijke fase'. Om tot een akkoord te raken, benadert een vastgoedadviseur van de cluster Vastgoed elke belanghebbende (eigenaar, huurder, pachter, enzovoort). Daarnaast benoemt Rijkswaterstaat doorgaans een onafhankelijke taxatiecommissie, die uit een of meer externe deskundigen bestaat, afhankelijk van de aard van de transactie. Als alle informatie is verzameld, wordt een taxatie gemaakt van de schadeloosstelling. Vervolgens krijgt de verkopende partij een aanbod. Ervaring leert dat in de meeste gevallen na onderhandeling vervolgens een overeenkomst wordt gesloten.

In de praktijk schakelt de verkoper meestal zelf een deskundige (taxateur of makelaar) in om zijn belangen te behartigen.

De hieraan verbonden kosten komen binnen bepaalde grenzen voor vergoeding in aanmerking. Soms is specifieke deskundigheid vereist, zoals die van een accountant, advocaat of architect. Ook dan is vergoeding mogelijk. Wel moet vast staan dat het redelijk is dat zulke kosten gemaakt zijn en moet ook de hoogte ervan binnen redelijke grenzen blijven.

Voordat Rijkswaterstaat grond of opstallen aankoopt, wordt meestal eerst een onderzoek uitgevoerd naar aanwezige bodemverontreiniging.

Onteigening

Wat gebeurt er als partijen niet in onderling overleg tot overeenstemming komen? Omdat in plannen van Rijkswaterstaat sprake is van 'algemeen belang', heeft deze overheidsdienst als uiterste middel het toepassen van de onteigeningswet. Die wet geeft nauwkeurige spelregels die in eerste instantie kunnen leiden tot het nemen van een koninklijk besluit (administratieve procedure). In zo'n besluit worden de benodigde eigendommen ter onteigening aangewezen. Vervolgens is het woord aan de rechter die de uiteindelijke beslissing neemt over de schadeloosstelling (gerechtelijke procedure).

Schadeloosstelling

Gedwongen verkoop aan de overheid mag nooit leiden tot nadeel voor degene die verkoopt. Uit de onteigeningswet vloeit voort dat de vermogens- en inkomenspositie van belanghebbenden gelijkwaardig moeten blijven.

Bij het vaststellen van de geleden schade bij onteigening wordt gelet op een groot aantal aspecten. Het gaat niet alleen om de waarde- (vermindering) van de grond of opstallen, maar ook om derving van inkomen. Daarnaast wordt gekeken naar bijkomende kosten, zoals verhuiskosten, herinrichtingskosten, verwervingskosten, bijkomende voorzieningen, enzovoort. Bij het bepalen van de schadeloosstelling worden voor- en nadelen met elkaar verrekend.

Bij onteigening moet de verkoper zich laten bijstaan door een advocaat. Daarnaast kan hij andere deskundigen inschakelen om zijn standpunt te verdedigen. In de gerechtelijke procedure bepaalt de rechter de uiteindelijke vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten.



Andere vormen van schade

Als Rijkswaterstaat infrastructurele werken uitvoert, kunnen particulieren, bedrijven of organisaties daarvan schade ondervinden. Daarbij gaat het niet alleen om kwesties als verkoop of onteigening, maar kunnen ook andere situaties en belanghebbenden in beeld komen. De waarde van een woning kan bijvoorbeeld worden verminderd door geluidsoverlast of het verlies van privacy door de bewoner. Een bedrijf kan schade (omzetverlies en winstderving) ondervinden vanwege verminderde bereikbaarheid.

Soms is een dergelijke schade onevenredig groot. Als dan aan zekere voorwaarden wordt voldaan, kan de belanghebbende in aanmerking komen voor nadeelcompensatie of een planschadevergoeding.

Nadeelcompensatie

De Minister van Verkeer en Waterstaat heeft in 1999 normen en procedureregels vastgesteld voor het vergoeden van onevenredig nadeel. Een belangrijke voorwaarde voor een eventuele

vergoeding is dat dergelijke schade op geen enkele andere manier te verhalen is. Verder moet de schade zijn ontstaan bij de rechtmatige uitoefening van een publieke taak of bevoegdheid door Rijkswaterstaat. Bovendien wordt alleen maar die schade vergoed die in absolute zin niet door de benadeelde gedragen kan worden.

Het verzoek tot nadeelcompensatie moet worden ingediend bij de regionale dienst van Rijkswaterstaat. Een commissie van externe deskundigen met een jurist als voorzitter geeft partijen de gelegenheid hun visie op de zaak mondeling toe te lichten. Vervolgens brengt deze commissie gelijktijdig advies uit aan de minister en de verzoeker. Zowel de verzoeker als de minister kunnen hierop hun commentaar geven. Daarna stelt de commissie het advies definitief vast. Vervolgens neemt de minister een besluit over het al dan niet uitkeren van de schade. Tegen dit besluit kan de verzoeker eerst een bezwaarschrift indienen. Daarna bestaat de mogelijkheid om de daarop volgende beslissing te laten toetsen door de bestuursrechter.

Laat de verzoeker zich bijstaan door deskundigen, dan kunnen de kosten hiervan worden vergoed. Voorwaarde is wel dat het redelijk is dat zulke kosten gemaakt zijn en dat de hoogte ervan binnen redelijke grenzen blijft.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgave

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat Corporate Dienst,
Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed

maart 2007



Planschade

We spreken niet van nadeelcompensatie maar van planschade, als het door Rijkswaterstaat uit te voeren werk wordt vertaald in een planologische maatregel, zoals een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan. Een verzoek tot vergoeding van planschade moet worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente waarin het werk wordt uitgevoerd. Het honoreren van een dergelijke schadeclaim is pas mogelijk als de planologische maatregel onherroepelijk is en dus niet meer juridisch aan te vechten is.

Ook bij planschade is het zo dat er pas sprake kan zijn van een vergoeding als de schade niet op een andere wijze gedekt is. Soms kunnen ook in deze procedure kosten voor ingeschakelde deskundigen worden meegenomen. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het al dan niet toekennen van een vergoeding. Tegen dit besluit kan eerst weer een bezwaarschrift worden ingediend. Vervolgens bestaat de mogelijkheid om de beslissing daarop van de gemeenteraad te laten toetsen door de bestuursrechter.

Nadeel ondervonden in het kader van de tracéwetprocedure of van een procedure in het kader van de Spoedwet wegverbreding wordt behandeld op de wijze als vermeld bij 'Nadeelcompensatie'.

Speciale situaties

Rijkswaterstaat gaat zorgvuldig te werk bij het uitvoeren van werkzaamheden in het publiek belang. Toch ontstaat soms schade aan omliggende bebouwing, bijvoorbeeld door zetting van ondergrond, heiwerkzaamheden of verlaging van het grondwaterpeil door bemaling. Soms ontstaat ook schade aan gewassen. Binnen een ruime risicozone wordt daarom voordat de uitvoering begint eerst vooraf de situatie vastgelegd. Tijdens het werk wordt regelmatig gecontroleerd of er ongewenste invloeden zijn op opstallen of de omgeving. Blijkt later dat er schade is ontstaan als direct gevolg van de uitvoering, dan volgt advies van een externe deskundige over de hoogte ervan.

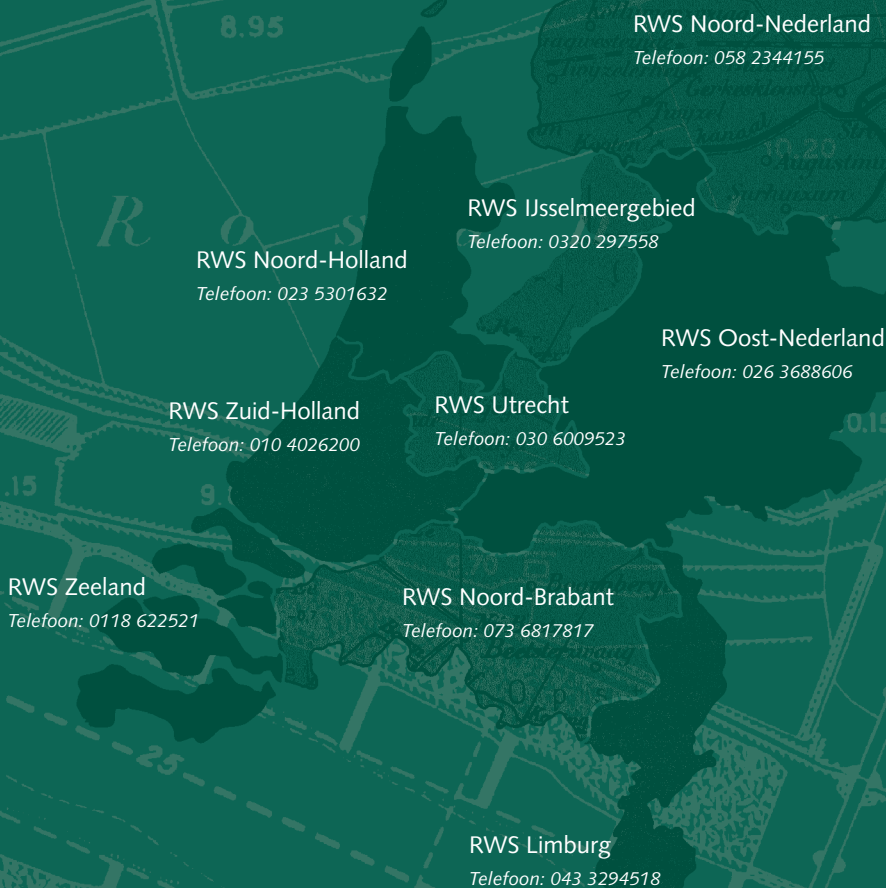
Moet door of namens Rijkswaterstaat in verband met de publieke taakuitoefening onderzoek worden gedaan op gronden van eigenaren/gebruikers, dan zijn dezen verplicht dit te gedogen op basis van wettelijke regelingen. Ontstaat schade, dan wordt deze vergoed. Soms wordt hierbij een taxateur ingeschakeld.



Meer informatie?

Deze brochure beschrijft de belangrijkste regelingen en procedures bij vastgoedtransacties met Rijkswaterstaat. Ook de bestaande schaderegelingen voor gedupeerden worden in het kort behandeld.

Bent u daadwerkelijk betrokken bij een van de genoemde onderwerpen, dan kunnen wij ons voorstellen dat u meer informatie wenst. Nadere gegevens zijn te verkrijgen bij de vastgoedcluster van de dienst in uw regio. Het telefoonnummer van die cluster treft u op nevenstaand kaartje aan.



Ontwerp: SSO (Sanne Schuurs Ontwerpen), Den Haag
Foto's: Rijkswaterstaat

