

Voor- en nadelen van volledige schadeloosstelling en onteigening:

Bij het opstellen en evalueren van het beleid is het belangrijk om de voor- en nadelen zorgvuldig af te wegen rondom onteigening en volledige schadeloosstelling. Het streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en de bescherming van individuele rechten is essentieel voor een rechtvaardige en duurzame ontwikkeling.

Voordelen

- **Maatschappelijk belang:** Onteigening stelt de overheid in staat om grond te verwerven voor projecten of ontwikkelingen van maatschappelijk belang.
- **Snellere ontwikkeling:** Door onteigening kan de overheid eigendommen verwerven die anders mogelijk niet beschikbaar zouden zijn voor openbare projecten. Dit kan de ontwikkeling versnellen en het proces van het realiseren van belangrijke projecten efficiënter maken. Het stelt de overheid in staat om snel te handelen bij urgente situaties of wanneer er sprake is van maatschappelijk belang.
- **Ontbrekende schakels:** Door onteigening kan de overheid de laatste ontbrekende schakels met zekerheid verwerven. Dat is niet alleen belangrijk voor doelrealisatie maar doet ook recht aan de grondeigenaren die op minnelijke wijze hebben meegewerkt aan grondverkoop.
- **Rechtvaardigheid en compensatie voor eigenaren:** Volledige schadeloosstelling waarborgt dat eigenaren een eerlijke vergoeding ontvangen voor het verlies van hun eigendommen. Dit omvat niet alleen de marktwaarde van het eigendom, maar ook bijkomende kosten zoals verhuis- en herplaatsingskosten en overige schade.
- **Coördinatie:** Onteigening kan helpen bij het coördineren van grootschalige ontwikkelingsprojecten door een duidelijk juridisch kader te bieden voor de verwerving van grond.
- **Stimulans voor ontwikkeling:** Het kan eigenaren aanmoedigen om grond beschikbaar te stellen voor ontwikkelingsprojecten, aangezien ze een volledige schadeloosstelling ontvangen, waarmee ze eventueel elders kunnen investeren.

Nadelen

- **Inbreuk op eigendomsrechten:** Onteigening houdt in dat de overheid zonodig eigendommen tegen de wil van de eigenaar kan verwerven. Dit is een inbreuk op de eigendomsrechten van individuen en kan leiden tot gevoelens van onrechtvaardigheid en ontevredenheid.
- **Kosten:** De kosten om volledige schadeloosstelling te bieden kunnen hoger zijn dan bij vrijwillige verwerving tegen marktwaarde. Vooral bij grootschalige projecten kan dit verschil significant zijn. Het kan een prijsopdrijvend effect hebben op de omgeving waar gronden liggen die niet voor onteigening in aanmerking komen.
- **Vertragingen:** Het proces van schadeloosstelling en onteigening kan als gevolg van mogelijke bezwaar- en beroepsprocedure op dossierniveau langdurig zijn (tot 5 jaar) en kan daarmee de uitvoering op projectniveau vertragen.
- **Niet overal inzetbaar:** Volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening is niet overal inzetbaar. Dit kan tot onbegrip leiden bij eigenaren van percelen die niet voor een hogere vergoeding (volledige schadevergoeding) in aanmerking komen.

Meer weten?

Deze brochure biedt een overzicht van de belangrijkste stappen tijdens dit proces. Meer informatie over onteigenen door overheden kunt u vinden in de [praktijkgids onteigening overheden](#). Deze is te raadplegen via www.iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/onteigening

Conclusie

Onteigening is een juridisch instrument dat zorgvuldig moet worden toegepast om de rechten van alle betrokken partijen te beschermen. Het op vrijwillige basis aankopen met toepassing van “volledige schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening” kan een enorme impuls geven aan de verwerving van grond. Deze gronden zijn cruciaal ten behoeve van doelrealisatie door het Waterschap. Hiervoor dient wel eerst het voornemen tot onteigening te worden vastgelegd. Het is essentieel dat grondeigenaren goed worden geïnformeerd over hun rechten en dat zij vroegtijdig worden betrokken bij het proces van onderhandelingen en besluitvorming.

Onteigening en Volledige Schadeloosstelling



Waarom deze brochure?

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 kan het waterschap het instrument onteigening gebruiken als middel om maatschappelijke doelen te realiseren. Over de vraag of het wenselijk is om het onteigeningsinstrument toe te passen zijn de meningen sterk verdeeld. Deze brochure gaat in op verschillende feiten en aspecten die samenhangen met onteigening. Met als doel u op de hoogte te brengen van het belang en de werking van het instrument. Zodoende kan de bestuurlijke discussie over dit onderwerp met voldoende en relevante informatie worden gevoerd.

Wat is onteigening?

Onteigening is een juridische procedure waarbij de overheid of een bevoegde instantie het recht heeft om eigendom te verwerven voor publieke doeleinden. Deze procedure wordt toegepast wanneer het eigendom nodig is voor een project van algemeen belang voor het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Het doel is om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van essentiële projecten niet wordt belemmerd door het ontbreken van grond of eigendom. Het wordt veelvuldig toegepast bij de aanleg van wegen, woningbouw, bedrijventerrein enzovoort.

Ook in relatie tot waterdoelen bestaan er verschillende voorbeelden waarbij onteigening (onder bevoegdheid van Rijkswaterstaat) actief wordt ingezet, zoals projecten voor dijkversterking en ruimte voor de rivier, etc. Onteigening van gronden gebeurt altijd onder strikte voorwaarden én kent veel waarborgen voor de grondeigenaar. De procedure van onteigening is met ingang van 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. De Omgevingswet schrijft voor hoe de overheid kan onteigenen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het waterschap een directe bevoegdheid gekregen om het instrument Onteigening te kunnen inzetten voor gronden die binnen het gebied van het waterschap liggen.

Onteigening binnen het Waterschap

Wat zegt de wet?
Per 1 januari 2024 kan het waterschap het instrument onteigening inzetten voor ‘watersysteembeheer in algemene zin’. Onder watersysteembeheer valt ook het beheer van waterkwaliteit, waterkwantiteit en grondwater. Daarnaast is het inzetbaar in noodsituaties, zoals overstromingen en voor de aanleg en verbetering van infrastructuur, werken ten behoeve van de bestrijding van verontreiniging van oppervlaktewateren of voor werken ten behoeve van verbetering of verruiming van rivieren/beken.

De bevoegdheid is begrensd; zo mag niet onteigend worden voor andere belangen dan water en alleen als eigendom vereist is. Het Waterschap mag dus binnen een project niet onteigenen voor doelen zoals bijvoorbeeld natuur, recreatie, energie en bouwplannen. Het mag evenmin gaan om projecten of taken die bij een andere overheid liggen. De feitelijk juridische onteigening is alleen inzetbaar indien het nut/ontegeningsbelang, noodzaak en urgentie aantoonbaar zijn. Het onteigeningsbelang vindt zijn grondslag bijvoorbeeld in het Waterbeheerprogramma 5 of de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Volledige schadeloos- stelling ter voorkoming van onteigening

Het mogen uitbetalen van volledige schadeloosstelling is onlosmakelijk gekoppeld aan de bereidheid tot het inzetten van het instrument Onteigening. Op basis van volledige schadeloosstelling heeft een eigenaar van onroerend goed recht op een vergoeding die gelijk staat aan de werkelijke waarde van het verloren gegane eigendom en alle nadeel en schade die de eigenaar daardoor lijdt. Wanneer de overheid grond of eigendom nodig heeft voor een publiek doel en hiervoor een voorgenomen besluit tot onteigening neemt, moet deze partij de eigenaar compenseren voor het verlies van zijn eigendom.

De vergoeding moet de volledige marktwaarde van het onroerend goed weerspiegelen. In sommige gevallen kunnen ook bijkomende kosten, zoals inkomensschade, waardevermindering van het overblijvende, verhuis- of herstelkosten, aankoop- en advieskosten en belastingen worden opgenomen. Het doel van volledige schadeloosstelling is ervoor te zorgen dat de eigenaar financieel niet benadeeld wordt door het verlies van zijn eigendom.

Ervaringen met volledige schadeloosstelling en onteigening door Waterschap de Dommel

Het waterschap heeft de afgelopen jaren al ervaring opgedaan met het kopen op basis van volledige schadeloosstelling. Dit gebeurde op titel van en in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant, ten behoeve van de PAS/N2000. Daarbij vormde niet het projectplan van het waterschap de juridische basis, want het waterschap was zelf niet bevoegd tot onteigening. Het waterschap heeft alleen volledige schadeloosstelling kunnen aanbieden omdat de provincie als bevoegd gezag en opsteller van het ruimtelijk plan de bevoegdheid tot onteigening had. Dat neemt niet weg dat het waterschap de onderhandelingen en minnelijke aankopen heeft afgewikkeld. Op moment dat het op onteigening kon uitlopen, werden de dossiers overgedragen aan de Provincie. Op basis van die ervaringen kan geconcludeerd worden dat het aankopen op basis van volledige schadeloosstelling met als sluitstuk onteigening voordelen biedt. Er kan een hogere prijs betaald worden en daarmee wordt in het algemeen ook sneller overeenstemming met de grondeigenaar bereikt. Maar het roept echter bij sommige eigenaren ook weerstand op en veroorzaakt in de omgeving soms een prijsopdrijvend effect.

In heel Noord-Brabant is ten behoeve van de PAS/N2000 In de periode 2015 tot 2023 het instrument ‘Volledige Schadeloosstelling met als sluitstuk onteigening’ ingezet bij 168 dossiers (ruim 400 ha). In nagenoeg alle dossiers is op basis van minnelijke overeenstemming tot een oplossing gekomen en is er dus niet tot gerechtelijke onteigening overgegaan. Dat sluit aan bij de landelijke lijn waarbij in slechts circa 5-10% van alle dossiers tijdens het minnelijke traject geen overeenstemming wordt bereikt en een formeel onteigeningsbesluit genomen dient te worden.

Rechten van de eigenaar tijdens het proces:

- Het recht om geïnformeerd te worden over de voorgenomen onteigening.
- Het recht op een vaststelling van de Volledige Schadeloosstelling door een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur.
- Het recht om deel te nemen aan onderhandelingen over de schadeloosstelling.
- Het recht op een vergoeding om een deskundige of adviseur in te schakelen.
- Het recht op een eerlijke en volledige compensatie voor het eigendom dat verloren is gegaan.
- Het recht om bezwaar te maken tegen de onteigening en beroep aan te tekenen bij de rechter.

Belangrijke stappen in het proces van onteigening

- 1 Kaderstelling door AB**
De beschikbaarheid en inzet van het onteigeningsinstrument begint met een kaderstellend besluit van het Algemeen Bestuur. Op basis van zo'n principebesluit kan het onteigeningsinstrument binnen de door het AB gestelde kaders worden ingezet voor specifieke doelen/gebieden (bijvoorbeeld beekherstel).
- 2 Projectbesluit door DB**
Binnen de kaders van het AB kan het DB projectbesluiten voorbereiden waarin de inzet van het onteigeningsinstrument is opgenomen. In het projectbesluit wordt het onteigeningsbelang onderbouwd en vastgelegd welke gronden voor volledige schadeloosstelling/onteigening in aanmerking komen. Op basis van een projectbesluit waarin het voornemen tot onteigening is opgenomen kan volledige schadeloosstelling worden toegepast. Zonder een dergelijk projectbesluit kan het verschil tussen een betaalde volledige schadeloosstelling en de marktwaarde aangemerkt worden als staatsteun.
- 3 Onderhandeling en inzet volledige schadeloosstelling**
Wanneer het instrument onteigening bij een bepaald projectbesluit als sluitstuk mag worden ingezet, betekent dit tegelijkertijd dat het waterschap bij de onderhandeling op minnelijke basis volledige schadeloosstelling mag toepassen. Dat láátste is dus een belangrijke overweging om het onteigeningsinstrument in het projectbesluit op te nemen. Volledige schadeloosstelling kan ervoor zorgen dat er meer ruimte en animo komt voor transacties op vrijwillige basis. De eigenaar van het aan te kopen onroerend goed wordt op de hoogte gebracht van de voorgenomen onteigening. Vervolgens worden onderhandelingen gestart om tot een minnelijke schikking te komen. Dit houdt in dat het waterschap en de eigenaar proberen tot overeenstemming te komen over de verkoopprijs en andere aanvullende voorwaarden. Ook het aanbieden van vervangende ruilgrond kan onderdeel zijn van deze onderhandelingen.
- 4 Formele aankondiging van onteigening:**
In situaties waarbij minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling niet slaagt, wordt een formeel besluit tot onteigening genomen door het Algemeen Bestuur van het Waterschap. Dat gebeurt met een onteigeningsbeschikking. Dit wordt bekendgemaakt aan de eigenaar en aan het publiek via officiële aankondigingen. De bevoegdheid tot het geven van een onteigeningsbeschikking kan niet worden gemandateerd of gedelegeerd aan het Dagelijks Bestuur.
- 5 Juridische procedures en schadeloosstelling:**
De onteigeningsbeschikking moet altijd worden bekrachtigd door de bestuursrechter. De rechtsbescherming door de bestuursrechter is daardoor altijd verzekerd. De eigenaar en andere belanghebbenden kunnen bedenkingen indienen tegen de onteigeningsbeschikking bij de bestuursrechter. De bestuursrechter zal de zaak beoordelen en een beslissing nemen over de rechtmatigheid van de onteigening en de hoogte van de schadeloosstelling. De bestuursrechter is dus bij alle individuele onteigeningen betrokken. De bestuursrechter toetst in ieder geval of de onteigeningsbeschikking volgens wettelijk voorgeschreven vormvoorschriften tot stand is gekomen en of de onteigening voldoet aan de criteria: onteigeningsbelang/nut, noodzaak en urgentie. Het Algemeen Bestuur maakt de uitspraak van de bestuursrechter bekend en stuurt de uitspraak naar belanghebbenden. Belanghebbenden en Algemeen Bestuur kunnen hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- 6 Inschrijven onteigeningsakte**
Als de onteigening juridisch wordt goedgekeurd, wordt de schadeloosstelling betaald aan de eigenaar van het onroerend goed en wordt de eigendom overgedragen aan het Waterschap.

Bij de beoordeling óf onteigening in de gegeven situatie een passend instrument is, komt het Algemeen Bestuur derhalve tweemaal in beeld: zowel aan de voorkant bij het kader stellend besluit als bij het sluitstuk van individuele juridische onteigening, zijnde de onteigeningsbeschikking