



Onderwerp: Consultatie tussentijdse evaluatie grondverwerving Sterke Lekdijk

Datum vergadering: 15-6-2023

Registratienummer: 1944318 versie 4

Onderwerp

Consultatie tussentijdse evaluatie grondverwerving Sterke Lekdijk

Consultatievragen

Het college heeft het voornemen:

- a) om de tussentijdse evaluatie over de uitvoering van de grondverwerving vast te stellen
- b) het beschikbaar gestelde grondverwervingskrediet van € 30,9 mln. ongewijzigd te laten.
- c) verdere voortgang van het krediet en vastgestelde strategie grondverwerving Sterke Lekdijk via de P&C cyclus te laten verlopen.

Hiermee verwacht het college maximaal invulling te kunnen geven aan de langere termijn doelstellingen van het waterschap met een toekomstbestendige, beheerbare Lekdijk. Vanwege de voortgang in de komende periode op de projecten van de Sterke Lekdijk kan volgend jaar meer inzicht worden gegeven in de prognose van het benodigde grondverwervingskrediet.

1. Kan de commissie zich vinden in de voorgestelde aanpak van het college?
2. Welke overwegingen en aandachtspunten wil de commissie meegeven aan het college?

Inleiding

Bij de beschikbaarstelling van het grondverwervingskrediet (besluit algemeen bestuur van 16 mei 2018) heeft het college de toezegging gedaan om een tussentijdse evaluatie uit te voeren. De behoefte van het bestuur voor deze evaluatie was de behoefte om de financiële voortgang in relatie met het doelbereik inzichtelijk te krijgen. Met de bijgevoegde evaluatie wordt hier invulling aan gegeven. Op dit moment zijn er voldoende gegevens over de grondverwerving van de Sterke Lekdijk aanwezig om deze tussentijdse evaluatie uit te kunnen voeren. Dit wijkt af van de toezegging in 2018 want in 2021 was de grondverwerving van dijkversterking project Salmsteke, nog niet gereed

In het voorjaar van 2023 is de grondverwerving van deelproject Salmsteke voldoende gevorderd en zijn er van deelproject Wijk bij Duurstede – Amerongen voldoende financiële taxatiegegevens beschikbaar om een gedegen evaluatie te kunnen uitvoeren. Daarnaast zijn voor de deelprojecten Culemborgse Veer – Beatrixsluis, Salmsteke – Schoonhoven en Jaarsveld - Vreeswijk de voorkeursalternatieven vastgesteld zodat ook de veiligheidsopgave en het benodigde ruimtebeslag concreter zijn en meegenomen worden in deze evaluatie.

Het betreft een evaluatie ten behoeve van het algemeen bestuur, waarin de effectiviteit en beheersing van de uitvoering van de grondverwerving ten opzichte van de vastgestelde strategie grondverwerving Sterke Lekdijk (en het beschikbaar gestelde krediet) wordt beschouwd.

Het gaat hier niet om een evaluatie van het (algemene) eigendommen-beleid van HDSR. Het eigendommenbeleid van HDSR is geactualiseerd en op 21 december 2022 door het Algemeen Bestuur vastgesteld (DM1600593). De in 2018 vastgestelde (en in 2020 verbeterde) strategie grondverwerving Sterke Lekdijk sluit nog steeds aan op het eigendommenbeleid van HDSR.

Toelichting

1. Wat is het doel van grondverwerving?

Goed beheer en onderhoud wordt in de toekomst nog belangrijker om de waterveiligheid te kunnen borgen. Bij de huidige versterkingsopgave van de Sterke Lekdijk wordt daarom nadrukkelijk gekeken hoe de Noordelijke Lekdijk na de uitvoering effectief en efficiënt kan worden beheerd en onderhouden. In onderstaande afbeelding wordt aangegeven wat daarvoor nodig is en welke onderdelen van het dijklichaam daarvoor in eigendom van het waterschap dienen te zijn.

Doel (lange termijn)

Een toekomstbestendige Lekdijk:

- Voldoet aan de normen van de Waterwet
- Heeft taluds 1:3 en beheerstrook (onlosmakelijk met elkaar verbonden) om goed beheer en onderhoud uit te kunnen voeren van de erosiebestendige grasbekleding.

Om dit te bereiken wil HDSR van Amerongen tot Schoonhoven de **kruin, het talud en de aangrenzende 5m brede beheerstrook** (zowel buitendijks als binnendijks) in eigendom om deze toekomstbestendige Lekdijk te kunnen borgen.¹



2. Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk

Het doel van de Strategienota is om voor alle deelprojecten van Sterke Lekdijk een consequente, zorgvuldige en rechtmatige aanpak te creëren. Zodat daarmee de benodigde gronden tijdig beschikbaar zijn om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Er wordt bij grondverwerving onderscheid gemaakt tussen de versterkingsopgave en de beheeropgave. De versterkingsopgave is in 2017 gestart en is nodig om de Lekdijk te laten voldoen aan de wettelijke veiligheidsnormen volgens de Waterwet. Op locaties waar de versterkingsopgave wordt uitgevoerd wil het waterschap tegelijkertijd de gronden in eigendom verkrijgen. Het onteigeningsinstrument wordt als uiterst middel ingezet om dit te realiseren.

De beheeropgave betreft de realisatie van voorzieningen voor toekomstig beheer en onderhoud, zoals een talud 1:3 en een beheerstrook en het uitvoeren van periodiek groot onderhoud. Vanwege synergievoordelen (kostenvoordeel én voordeel voor de omgeving) is de afgelopen jaren gewacht met het uitvoeren van groot onderhoud.

Voor de beheeropgave worden de benodigde gronden enkel op minnelijke basis verworven. De beheeropgave is in 2022 door het algemeen bestuur vastgesteld en daarmee later dan de versterkingsopgave toegevoegd aan Sterke Lekdijk. Ook voor de beheeropgave kan onteigening worden ingezet, maar de latere toevoeging maakte dat daar niet toe is besloten. De langere termijn strategie om de gehele dijk in eigendom te verkrijgen is daarmee voor het waterschap onveranderd.

3. kader evaluatie

Voor het beantwoorden van de evaluatievraag over effectiviteit en beheersing van de grondverwerving zijn diverse gegevens beschouwd en hebben meerdere gesprekken met betrokken stakeholders plaatsgevonden. Bij de effectiviteit van grondverwerving is bekeken of we de doelstellingen behalen met de beschikbare middelen. Bij de beheersing van grondverwerving is naar vier onderdelen gekeken: 1) financiële beheersing, 2) juridische toetsing, 3) procesmatige beheersing en 4) beheerste communicatie.

4. Aanpak grondverwerving

Organisatie en middelen

De centrale aansturing door het team Grondzaken van het waterschap borgt dat opgestelde procedure wordt toegepast. Ondersteuning van het team grondzaken gebeurt via een doorlopen aanbesteding van een dienst projectmatige taxaties en onderhandelingen. Daarbij is gezorgd dat ondersteuning voldoende aansluit bij de looptijd van Sterke Lekdijk om personele wisselingen te beperken.

Informatiesystemen

De gebruikte systemen zijn ingericht en ondersteunen in een eenduidige dossieropbouw van alle eigenaren, waarbij zorgvuldig naar Algemene verordening gegevensbescherming is gekeken. Het aantal bevoegden die toegang hebben tot deze systemen is tot een minimum van enkele medewerkers beperkt.

Controles

Er worden meerdere soorten controles uitgevoerd binnen Sterke Lekdijk en daarmee ook op het proces grondverwerving. Dit is bijvoorbeeld een periodieke interne audit door het waterschap zelf, maar ook een extern afgenomen assessment waarbij onafhankelijk wordt getoetst of we werken volgens de vastgelegde afspraken en processen.

Voor de eerste drie projecten Salmsteke, Wijk bij Duurstede – Amerongen en Culemborgse Veer – Beatrixsluis is het proces grondverwerving goed ingericht en toegepast.

5. Communicatie met de eigenaren

Grondverwerving is een ingrijpend proces en dit dient zorgvuldig te gebeuren. Voor de korte termijn is het doel om tijdig de benodigde gronden voor de dijkversterking beschikbaar te hebben of, bij tijdelijk gebruik, daarover gedurende de uitvoeringsperiode de beschikking te hebben. Voor de langere termijn is het eigendom van de gehele dijk nodig om de waterveiligheid te kunnen garanderen. Het is van groot belang om consistent en consequent te blijven handelen. Aanpassingen van de strategie kunnen grote (juridische) consequenties hebben.

Hoewel het besluit genomen is om voor de uitvoering van het Groot Onderhoud Primaire waterkeringen de juridische onteigeningstitel niet te gebruiken en dit besluit aan de omgeving niet eenvoudig uit te leggen is, wordt voorgesteld om dit besluit momenteel ongewijzigd te laten.

Er wordt op diverse manieren gecommuniceerd en informatie beschikbaar gesteld voor bewoners en eigenaren rondom de Lekdijk:

- Op de website is een aparte pagina ingericht met informatie over grondverwerving;
- In 2020 zijn alle grondeigenaren door het waterschap geïnformeerd over het eigendommenbeleid en de strategie grondverwerving;
- Tijdens informatiebijeenkomsten is grondverwerving een vast onderdeel en is er iemand van team grondzaken aanwezig om vragen te beantwoorden;
- Er vinden individuele gesprekken bij de grondeigenaren thuis plaats;
- In 2021 is de werkgroep Sterke Lekdijk opgericht met afvaardiging van de bewonersvereniging Sterke Lekdijk, LTO-bestuurders en ambtenaren van het waterschap om diverse onderwerpen gerelateerd aan grondverwerving te bespreken en waar mogelijk ook afspraken over vast te leggen;
- Periodiek overleg met de Provincie Utrecht vanwege mogelijkheden om samen te werken op het gebied van grondverwerving. Er vindt incidenteel overleg plaats met terrein behorende organisaties. Er wordt gekeken hoe dit te intensiveren.

6. Krediet grondverwerving Sterke Lekdijk

Op basis van kengetallen is een globale raming van € 30,9 mln. voor de kosten van grondverwerving opgesteld. De geraamde kosten bestaan naast het aankoopbedrag voor de grond (ca. 60%) ook uit transactiekosten, zoals kosten voor notaris, Kadaster en schadeloosstellingen zoals liquidatiekosten, kosten voor reconstructie, herinrichting van terreinen en tuinen, kosten voor deskundigen en de inzet van taxateurs en rentmeesters. De ambtelijke inzet voor de grondverwerving is geen onderdeel van dit krediet. Deze kosten maken deel uit van de projectkosten van het betreffende deeltraject en vallen onder het Moederkrediet Sterke Lekdijk

Figuur geraamde kosten per project en gemaakte uitgaven stand van zaken per 30 april 2023

| Project Nummer | Projectnaam | AB/DB Krediet | Uitgaven |
|----------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| 130102 | Grond WbDuurstede - Amer U | € 4.695.000 | € 217.806 |
| 130202 | Grond Salmsteke U | € 877.500 | € 430.525 |
| 130302 | GR Culemborgsevr-Beatrixsls U | € 4.650.000 | € 297.226 |
| 130402 | Grond Salmsteke-Schoonhoven U | € 3.622.500 | € 27.835 |
| 130502 | Grond Jaarsveld-Vreeswijk U | € 5.017.500 | € 91.676 |
| 130602 | GR Irenesluis-Culemborgsevr U | € 4.312.500 | € 501.598 |
| 130902 | Grond Strategisch team U | € 7.725.000 | € 3.382.211 |
| | | € 30.900.000 | € 4.948.877 |

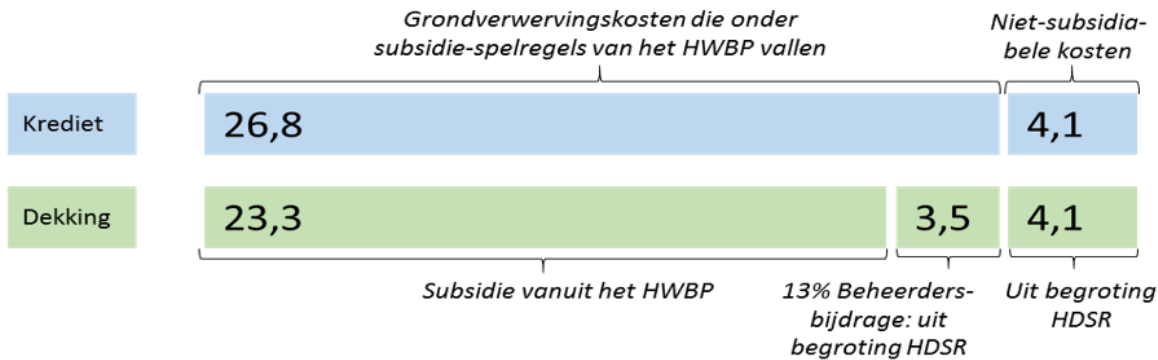
Het krediet is samengesteld uit het deel van de kosten die in aanmerking komen voor subsidie vanuit het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) (€ 26,8 miljoen) en niet-subsidiabele kosten (€ 4,1 miljoen). Niet-subsidiabel zijn onder andere percelen op de dijk waar geen versterkingsmaatregelen plaatsvinden, zoals voor de beheeropgave.

Eigen bijdrage HDSR in beweging en nog niet geactiveerd

Het krediet van € 4,1 miljoen voor niet-subsidiabele kosten is nodig voor een goed versterkingsproces. Het sluit daarmee goed aan bij de langere termijn strategie van HDSR om de gehele dijk in eigendom te verkrijgen en daarmee de waterveiligheid te kunnen garanderen. Dit geeft flexibiliteit in de gesprekken met grondeigenaren om meer gronden te verwerven dan voor de versterkingsopgave vanuit het hoogwaterbeschermingsprogramma noodzakelijk is.

Voor de dekking van de gronden van de versterkingsopgave werd € 23,3 miljoen (=87% van € 26,8 miljoen) subsidie verwacht door het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Daarmee is de beheerdersbijdrage rondom grondverwerving 13%, te weten een bedrag van € 3,5 miljoen. Deze kosten maken deel uit van de totale beheerdersbijdrage en worden bij gereedmelding van het project geactiveerd als dijkversterkingsproject. De kapitaallasten worden gedekt uit de begroting. Op dit moment zijn er nog geen van de zes projecten gereed en is de beheerdersbijdrage nog niet geactiveerd.

Figuur weergave krediet en dekking (versie 2018)



Afname grondoppervlak

Er is minder grondoppervlak nodig vanwege doorgevoerde verbeteringen in de strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk (besluit algemeen bestuur op 13 mei 2020). Er is namelijk besloten om de binnenberm niet in eigendom te verwerven zodat gemiddeld 40% van het eerder geraamde grondoppervlakte benodigd is. De totale hoeveelheid te verwerven gronden gaat van 346 hectare naar verwachting richting 126 hectare. Dit brengt een kostenbesparing met zich mee.

Toename grondprijzen

Daarentegen is ook een kostenstijging te constateren als gevolg van een hogere marktwaarde. De prijzen van met name de woningmarkt zijn de afgelopen jaren fors toegenomen. De nu gehanteerde actuele gemiddelde m2-prijs is hoger dan destijds geraamd. Daartegenover staat een lagere hoeveelheid te verwerven m2 grondoppervlakte.

Verschuivingen van hoeveelheden en kosten passen binnen huidige krediet

Op basis van de uitgevoerde analyse kan geconcludeerd worden dat er nu geen aanleiding is om het geraamde bedrag van € 30,9 miljoen naar boven of beneden bij te stellen. De kostenstijging kan gecompenseerd worden met de kostenbesparing vanwege het minder benodigde totale grondoppervlakte. Een afname van de veiligheidsopgave heeft effect op de subsidiebijdrage van het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Deze zal afnemen, zodat de eigen bijdrage van HDSR zal toenemen.

Risico's

De belangrijkste risico's:

- Verdere afname van de veiligheidsopgave zou leiden tot nieuwe aanpassingen in de verwerving van gronden, met gevolgen voor bewoners en mogelijke veranderingen in subsidiabiliteit vanuit het hoogwaterbeschermingsprogramma van te verwerven gronden en de eigen bijdrage van HDSR;
- Ontwikkelingen in financiële markten en de woningmarkt kunnen (prijs)effecten met zich mee brengen;
- Maatschappelijke ontwikkelingen, gekoppeld aan stikstof en landbouwakkoord, die de weerstand tegen overheden en de grondverwerving Lekdijk doen toenemen;
- Beleidsaanpassingen bij HWBP kunnen de subsidiabiliteit veranderen.

6. Effect van gemaakte keuzes

Voor dijkversterking (veiligheidsopgave) wordt het instrument onteigening ingezet indien geen overeenstemming wordt bereikt en voor het Groot Onderhoud Primaire Waterkeringen wordt dit instrument niet ingezet (enkel minnelijke verwerving). De inzet van het instrument onteigening indien geen overeenstemming wordt bereikt, heeft als gevolg dat bij de verwerving een volledige schadeloosstelling moet worden geboden om onteigening te voorkomen. Volledige schadeloosstelling houdt in dat niet alleen de marktwaarde wordt geboden, maar ook de waardevermindering van het overblijvende, tijdelijke en permanente inkomensschade, bijkomende schade en de kosten worden

vergoed van de deskundige van een grondeigenaar. Indien onteigening niet wordt ingezet als uiterste middel mag alleen marktwaarde worden geboden.

Effecten van minnelijke verwerving

Het onderscheid tussen wel of niet onteigenen leidt ertoe dat de gelegenheid om een volledige schadeloosstelling te bieden ook kleiner wordt. Dit volgt uit het feit dat onteigenen gekoppeld is aan de veiligheidsopgave die kleiner wordt als gevolg van doorgevoerde optimalisaties.

Consequentie daarvan is dat de realisatie van de lange termijn doelstelling om de dijk in eigendom te krijgen moeilijker wordt voor het waterschap. Eigenaren zijn immers niet verplicht om hun grond te verkopen en het aanbod voor hun grond betreft alleen marktwaarde. Er zal dan tijdens Sterke Lekdijk of erna meer tijd en energie door het waterschap gestoken moeten worden om alsnog de langere termijn doelstelling te kunnen behalen.

Toetsing strategie grondverwerving Sterke Lekdijk

Voor het deelproject Salmsteke is inmiddels het Koninklijk Besluit ontvangen tot aanwijzing van de percelen voor onteigening. Het beleid en de aanpak van de grondverwerving zijn hiermee getoetst aan de strenge eisen van de onteigeningswetgeving. De Kroon acht de nut en noodzaak van het eigendom aangetoond.

Behaalde voortgang via dialoog

In afstemming met de werkgroep Sterke Lekdijk zal een kwalitatieve verplichting gevestigd worden voor binnendijs gelegen percelen om als waterschap niet mee te werken aan de aanleg van een wandel- en/of fietspad en/of recreatieve voorziening. Grondeigenaren hadden namelijk zorgen dat deze voorziening op hun te verkopen grond zou worden aangelegd. Deze zorgen zijn met het vestigen van bovenstaande kwalitatieve verplichting weggenomen.

Daarnaast biedt HDSR na uitvoering van de dijkversterkingswerkzaamheden gebruikers van de verkochte percelen aan om deze terug in gebruik te krijgen voor onbepaalde tijd. Voor het gebruik wordt geen vergoeding gevraagd. Ook dit is met de werkgroep afgestemd. De modelbruikleenovereenkomst wordt in samenspraak met deze werkgroep gemaakt.

Verder is met deze werkgroep een hulpmiddel voor keukentafelgesprekken opgesteld.

Op individueel niveau wordt daar waar mogelijk maatwerk toegepast met inachtneming van consistent en consequent handelen.

7. Conclusies en aanbevelingen

In de tussentijdse evaluatie is de effectiviteit en beheersing van de uitvoering van de grondverwerving ten opzichte van de vastgestelde strategie beschouwd. Geconcludeerd kan worden dat:

- De beheersing op basis van de uitgevoerde onafhankelijke controles op het proces grondverwerving beoordeeld is als goed;
- De huidige uitvoering plaatsvindt conform de strategie grondverwerving Sterke Lekdijk;
- Ruimte is om invulling te geven aan de belangen van grondeigenaren en maatwerk kan worden geleverd met behoud van een consequente, zorgvuldige en rechtmatige aanpak;
- Het eigendommenbeleid HDSR, de strategie grondverwerving Sterke Lekdijk en de lopende operationele uitvoering (bij project Salmsteke) voldoet aan de strenge eisen van de onteigeningswet;
- Er nu geen aanleiding is het krediet naar boven of beneden bij te stellen, waarbij (mogelijk) wel verschuivingen binnen de deelprojecten nodig zijn.

Communicatie

De inzichten uit de tussentijdse evaluatie grondverwerving worden intern gedeeld binnen het waterschap en binnen de Sterke Lekdijk.

Bijlagen

1. Tussentijds evaluatie grondverwerving Sterke Lekdijk DM1943165 v3