

Onderwerp: kredietvoorstel grondverwerving Sterke Lekdijk

DM-nummer: 1347641 – v9

Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

1. een krediet beschikbaar te stellen van totaal € 30,9 miljoen voor grondverwerving Sterke Lekdijk, bestaande uit:
 - a. € 26,8 miljoen ten behoeve van de verwerving van benodigde gronden voor de versterking van de primaire kering binnen het project Sterke Lekdijk, welk bedrag voor € 23,3 miljoen wordt gedekt uit de ter zake te verkrijgen projectsubsidies en voor € 3,5 miljoen uit eigen inbreng;
 - b. € 4,1 miljoen ten behoeve van de verwerving van de benodigde gronden voor rekening van HDSR, welk bedrag wordt gedekt door activering als eigen grond;
2. de rentelasten van voorfinanciering van verwerving van deze gronden via de voorjaarsnota ten laste van de exploitatie te brengen, hetgeen neerkomt op een jaarlijks bedrag van gemiddeld ca. € 180.000 voor een periode van 8 jaar (variërend in omvang van minimaal € 22.500 in 2019 tot maximaal € 310.000 in 2023);
3. er mee in te stemmen dat de 'Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk', vastgesteld door het college in zijn vergadering van 20 maart 2018, wordt gehanteerd als uitvoeringskader voor de grondverwerving als gevolg van deze kredietverstrekking.

Naar aanleiding van behandeling in commissie BMZ

Het college, gehoord hebbende de commissie BMZ op 10 april 2018, wil invulling geven aan de aldaar geuite wens om meer sturings- en verantwoordingsmomenten in te bouwen naast de reguliere P&C-cyclus, zodat het algemeen bestuur goed in de gelegenheid wordt gesteld om zijn rol te vervullen in dit dossier. Het college wil dit vorm geven op een wijze, waardoor het algemeen bestuur frequent wordt geïnformeerd over de voortgang en de vinger daarmee goed aan de pols kan houden en waarbij de nadelen, die kleven aan kredietverstrekking per deelproject voor grondverwerving, worden vermeden. Het college heeft hierbij het volgende voor ogen:

1. 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 beschouwd wordt. Het evaluatiemoment is 2021 (wanneer de grondverwerving van Dijkversterking Salmsteke gereed is) of zoveel eerder als dat er €15 miljoen euro besteed is;
2. specifiek voor de grondverwerving Sterke Lekdijk wordt halfjaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld, inclusief financiële prognose, gekoppeld (elk eerste en derde kwartaal) aan de bestuurlijke voortgangsrapportage van het project Sterke Lekdijk die per kwartaal worden uitgebracht;
3. daarnaast wordt bij iedere aankoop die wordt voorgelegd aan het algemeen bestuur (i.e. bij aankopen > € 1 miljoen) een actualisatie van de stand van zaken toegevoegd.

Toelichting

Waarom dit voorstel?

De tijdige beschikbaarheid van grond om de primaire kering te versterken is één van de toprioriteiten bij dijkversterkingen. Vanwege het karakter van het project Sterke Lekdijk (een lijnvormige ingreep) gaat het om veel betrokken grondeigenaren waarmee onder tijdsdruk overeenstemming moet worden bereikt. Dit vraagt daarom om een goed gecoördineerde en zorgvuldige aanpak om tijdig alle voorbereidingen voor de versterking af te ronden. Daarom is het nu nodig om een goede strategie uit te werken en voldoende financiële middelen ter beschikking te hebben om tot een passende voorbereiding te kunnen komen.

Op 22 februari 2017 heeft het algemeen bestuur krediet beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van de verkenning- en planuitwerkingsfase voor alle deelprojecten van project Sterke Lekdijk. Het budget voor de grondverwervingsopgave maakt in de spelregels van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) grotendeels onderdeel uit van de realisatiefase. Het grootste deel van de werkzaamheden en uitgaven voor grondverwerving vindt echter al in verkenning- en planuitwerkingsfase plaats. De ervaring bij andere dijkversterkingen leert namelijk dat voldoende tijd erg belangrijk is om tot een minnelijke afspraak te komen met eigenaren. Het HWBP adviseert daarom ook om tijdig te starten met de grondverwerving. Wij willen dit advies volgen en leggen u daarom nu dit voorstel voor.

Grondverwerving: eenduidige aanpak

Ten behoeve van de grondverwerving is het van belang om een strategie te hanteren die voor alle zeven deelprojecten van het project Sterke Lekdijk een consequente, zorgvuldige en rechtmatige aanpak creëert. En daarmee dat de benodigde gronden tijdig beschikbaar zijn om de dijkversterking uit te kunnen voeren.

Het huidige grondbeleid voor de primaire kering is vastgelegd in de Kadernota grondzaken en vastgoed¹. Hierin staat dat het waterschap bij dijkversterkingen het volledig eigendom van de primaire kering nastreeft, omdat dit de beste garantie is voor noodzakelijk en doelmatig beheer en voor toekomstige dijkversterkingen.

Hoe zorgen we voor een zorgvuldige, rechtmatige en passende aanpak?

De verwerving van grond voor een dijkversterking is een ingrijpend proces. Eigendom is een belangrijk en fundamenteel recht, waar we met de grootste zorgvuldigheid mee omgaan. Het doel is om tijdig de benodigde gronden voor de dijkversterking beschikbaar te hebben of, bij tijdelijk gebruik, daarover gedurende de uitvoeringsperiode de beschikking te hebben. Het geniet altijd de voorkeur om tot minnelijke overeenstemming te komen: we zoeken naar een oplossing die voor alle partijen acceptabel is. Daarbij werken we met onafhankelijke en professionele taxateurs en op basis van volledige schadeloosstelling. We zoeken altijd naar maatwerk, zijn creatief en flexibel in oplossingen en houden waar dat kan rekening met de wensen van eigenaren. We zijn daarbij wel consequent en consistent (geen rechtsongelijkheid). Ook aan de voorkant van het proces houden we rekening met de wensen van eigenaren. Een voorbeeld hiervan is dat we zorgen voor voldoende ruilgrond, waarmee we agrarische bedrijven ondersteunen in hun bestaanszekerheid.

Onteigening als een "ultimum remedium"

De ervaring leert dat in de meeste gevallen op minnelijke wijze een overeenkomst tot stand komt. Echter, het is mogelijk dat we niet in alle gevallen tot minnelijke overeenstemming komen of afspraken over tijdelijk gebruik kunnen maken. Mocht dit na een zeer zorgvuldig proces en overleg niet mogelijk blijken, dan kunnen we overgaan tot de inzet van het instrument gedoogplicht of het instrument van onteigening. Onteigening is een uiterst middel, een "ultimum remedium". Het inzetten van een onteigening mag niet eerder dan nadat is gebleken dat echt geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Een verzoek tot onteigening dient aan vele wettelijke voorwaarden te voldoen en kan alleen als zeer zorgvuldig te werk is gegaan.

Hoe is de Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk tot stand gekomen?

Om te komen tot een strategie voor de grondverwerving t.b.v. het project Sterke Lekdijk zijn op verschillende manieren de interne organisatie en externe experts betrokken. Hiervoor zijn in 2017 interviews gehouden met de bestuurlijke portefeuillehouders. Ook is er een themasessie met het college geweest en zijn interviews en themasessies gehouden met verantwoordelijk managers (ambtelijk opdrachtgever Sterke Lekdijk, hoofd Waterbeheer, hoofd Bestuursondersteuning en concerncontroller). Ten slotte heeft een collegiale review plaatsgevonden door experts van het Hoogwaterbeschermingsprogramma en is een (positieve) juridische toets uitgevoerd door advocatenkantoor Nysingh. Dit alles heeft geleid tot de bijgevoegde strategienota, die is vastgesteld door het dagelijks bestuur in zijn vergadering van

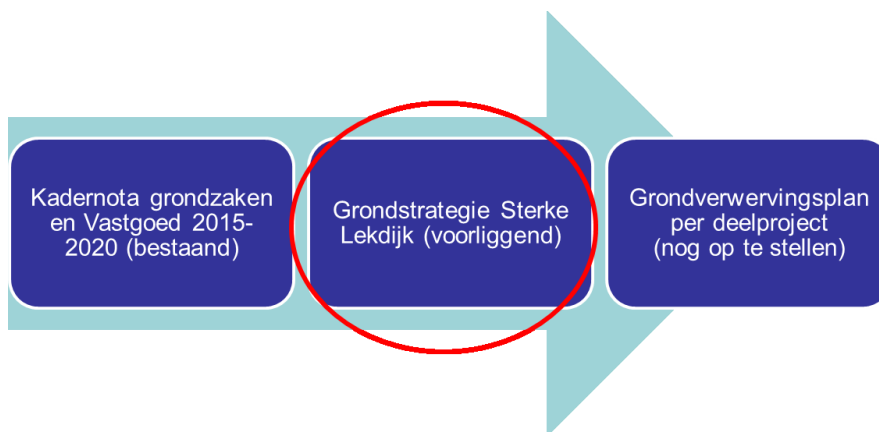
¹ Kadernota grondzaken en vastgoed Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2015 – 2020 (hierna: Kadernota) op 23 augustus 2016 na consultatie van de commissie BMZ door het dagelijks bestuur vastgesteld.

20 maart 2018, als een toespitsing voor het project Sterke Lekdijk van de eveneens door het dagelijks bestuur vastgestelde Kadernota grondzaken en vastgoed 2015-2020.

Kaders

Kadernota grondzaken en vastgoed 2015-2020

In de kadernota is het grond- en vastgoedbeleid vastgelegd voor alle eigendommen van het waterschap. Het beschrijft hoe om gegaan dient te worden met het beheren, verwerven en afstoten van eigendommen. Voor primaire keringen is als beleid vastgesteld om de 'kernzone' van de dijk in eigendom te verwerven. In de Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk geven we verder invulling aan het grondbeleid uit de Kadernota. Ieder deelproject kan vervolgens met deze strategienota als vertrekpunt een grondverwervingsplan uitwerken. Figuur 1 geeft deze samenhang weer.



Figuur 1: Samenhang beleid, strategie en operatie

Besluit Algemeen Bestuur start Sterke Lekdijk dd. 22 februari 2017

Op 22 februari 2017 heeft het algemeen bestuur besloten tot de start van het project Sterke Lekdijk. Daarbij heeft u ook een aantal kaders, uitgangspunten en ambities uitgesproken, vastgelegd in het Startdocument (DM1163753-v13). Het voorliggende voorstel is een aanvulling op de besluiten zoals vastgelegd in dit startdocument.

Regeling subsidies hoogwaterbescherming 2014

Voor het project Sterke Lekdijk ontvangen we subsidie vanuit het HWBP. Hieraan zijn spelregels en richtlijnen verbonden. Specifiek voor grondverwerving en vastgoed hanteert HWBP het beleid van het waterschap als uitgangspunt, mits deze in lijn zijn met de uitgangspunten van sober, doelmatig en rechtmatige dijkversterking. Specifiek geldt rondom grondverwerving naast de 'algemene' 10%-beheerdersbijdrage dat 3% van het aankoopbedrag van de te verwerven gronden in mindering wordt gebracht op de subsidiabele kosten, omdat de ervaring leert dat van de aangekochte onroerende zaken na afronding van een project een gedeelte afgestoten kan worden.

Handreiking grondverwerving Hoogwaterbeschermingsprogramma & andere handreikingen

De programmadirectie van het HWBP heeft meerdere handreikingen uitgebracht, om beheerders te ondersteunen bij een goed versterkingsproces. Een voorbeeld is de Handreiking Grondverwerving waarin onder meer staat in welke fase van het project welke producten moeten worden opgeleverd. Daarnaast worden kaders aangegeven vanuit wetgeving en beleid.

Welk waterschapsdoel is aan de orde (uit overzicht 'Indicatoren Waterkoers' in de begroting)

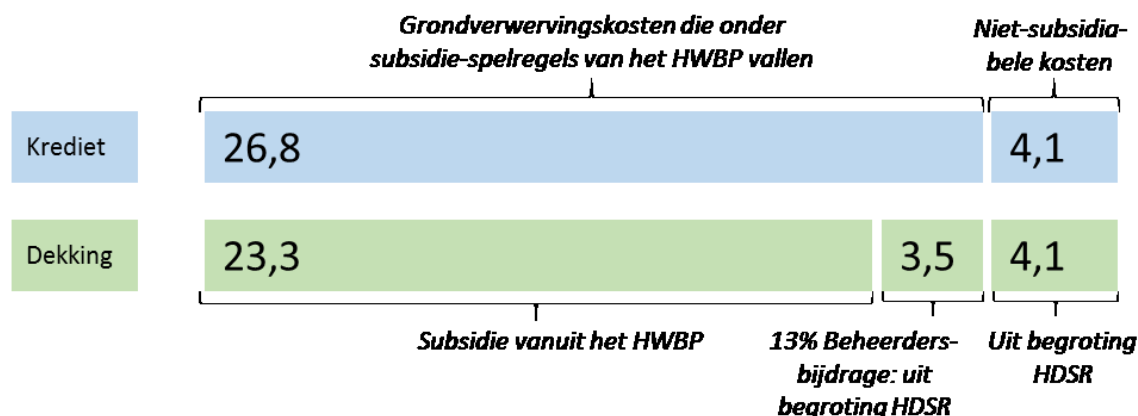
Thema Waterveiligheid: Overstromingen voorkomen ('Laag 1').

Financiële aspecten

Op basis van een globale raming blijkt dat de kosten voor grondverwerving voor het project Sterke Lekdijk naar verwachting maximaal € 30,9 mln bedragen². De geraamde kosten bestaan naast het aankoopbedrag voor de grond (ca. 60%) ook transactiekosten, zoals kosten voor kadaster en notaris, en schadeloosstellingen, zoals liquidatiekosten, kosten voor reconstructie, herinrichting van terreinen en tuinen of kosten voor (schade)experts. Voor dit krediet komt de dekking grotendeels uit subsidie vanuit het HWBP. Conform onze financiële regels wordt een bruto krediet aangevraagd voor het volledige bedrag van € 30,9 mln.

Dit krediet is samengesteld uit het deel van de kosten die in aanmerking komen voor subsidie vanuit het HWBP (€ 26,8 mln) en niet-subsidiabele kosten (€ 4,1 mln). Niet-subsidiabel zijn onder andere percelen op de dijk waar geen versterkingsmaatregelen plaatsvinden. Ter illustratie: als ergens alleen binnendijs versterking plaatsvindt, dan is grond aan het buitentalud niet subsidiabel.

Waarom is het krediet van € 4,1 mln voor niet-subsidiabele kosten onderdeel van dit voorstel? Dit is nodig voor een goed versterkingsproces. Het maakt de gesprekken met eigenaren weinig flexibel als het gesprek uitsluitend over subsidiabele delen van de dijk mag gaan. Ook is erg lastig uitlegbaar aan eigenaren dat HDSR enerzijds het eigendom van de primaire kering noodzakelijk vindt, maar anderzijds dit alleen maar verwerft als er subsidie vanuit het HWBP is.



Figuur 2 Weergave van krediet en dekking

Voor de dekking hiervan wordt € 23,3 mln gesubsidieerd door het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Het HWBP subsidieert in principe alle kosten die verband houden met de verwerving van grond en vastgoed. Volgens de spelregels van het HWBP dient de waterbeheerder 10% van de kosten voor hoogwaterbeschermingsprojecten zelf te dragen. Specifiek voor grondverwerving geldt daarbij een extra beheerdersbijdrage van 3%, die voortkomt uit de ervaringsregel dat een deel van de verworven gronden na afronding van het project weer afgestoten kan worden³. Daarmee is de beheerdersbijdrage rondom grondverwerving 13%, te weten een bedrag van € 3,5 mln. 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. Bij de kredietaanvragen voor de afzonderlijke realisatiefasen van de 7 deelprojecten zullen de reeds aangevraagde kredieten voor grondverwerving in mindering worden gebracht.

Het bruto krediet wijzigt niet vanwege deze 3% extra beheerdersbijdrage. Als na realisatie blijkt dat een deel van de aangekochte grond weer kan worden verkocht (waar de ervaringsregel van uitgaat), dan is dat een meevaller in de financieringslasten. Voorzichtigheidshalve wordt daar bij de aanvraag van dit krediet nog geen rekening mee gehouden. Bij de subsidieaanvraag richting het HWBP voor de

² De onderbouwing van deze raming vindt u in bijlage 2

³ Deze 13% bestaat uit de 'algemene' 10% beheerdersbijdrage cf. de financieringsregeling HWBP en specifiek voor grondverwerving 3% welke voortkomt uit de ervaringsregel dat een deel van de verworven gronden na afronding van het project weer afgestoten kan worden. Beide regels staan in de Beleidsregels bij de regeling subsidies van het HWBP.

realisatiefase kan overigens onderbouwd worden afgeweken van deze 3% bijdrage door het waterschap, bijvoorbeeld als de te verwerven gronden zo nauwkeurig in beeld kunnen worden gebracht en aangekocht, dat alle grond benodigd is voor de dijkversterking (er blijft dan niets 'over').

De kosten van €4,1 mln voor gronden op plaatsen waar bij de komende dijkversterking geen versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd dienen eveneens uit de begroting te worden gedekt. Voor dit bedrag geldt dat het wordt geactiveerd. Omdat grond zijn waarde behoudt vindt op deze balanspost geen afschrijving plaats en bestaan de kapitaallasten alleen uit rentelasten.

Het HWBP vergoedt geen rentelasten. Dit zijn daarom kosten die we zelf moeten dragen. HDSR rekent geen rente toe per project maar dekt dit uit de algemene begroting. Rentelasten van voorfinanciering van grondkosten voor Sterke Lekdijk bedragen gemiddeld ca. € 180.000 per jaar voor een periode van 8 jaar (variërend in omvang van minimaal € 22.500 per jaar in 2019 tot maximaal € 310.000 per jaar in 2023). De rentekosten per jaar zijn in onderstaande tabel onder het kopje 'kasstroom' opgenomen en zullen onderdeel uit gaan maken van de begroting.

Werkwijze verstrekking krediet

Voorgesteld wordt een krediet van € 30,9 mln beschikbaar te stellen aan het dagelijks bestuur. Bij de realisatie van dit krediet gelden de bestaande spelregels rondom mandatering en delegatie. Dit betekent dat aankopen boven het bedrag van € 1.000.000 altijd ter besluitvorming worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur. Overige aankopen vanaf € 25.000 worden altijd voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur.

Kasstroom

In onderstaand schema is een overzicht van de kasstroom weergegeven. Dit is het saldo van uitgaven door de deelprojecten voor grondaankopen, verminderd met ontvangen vergoedingen van het HWBP. Het tempo van uitgaven voor grondaankopen en vergoeding daarvan door het HWBP lopen niet gelijk. De grondaankopen vinden voornamelijk in de verkenningsfase en planuitwerkingsfase plaats, terwijl het HWBP de subsidie voor de verwerving van grond en vastgoed (grotendeels) in het eerste jaar van de realisatie fase van elk deelproject uitkeert.

Deelproject	TOT mln €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 Amerongen – Wijk bij Duurstede	6,3					1,6	3,1	1,6							
2 Salmsteke	1,2		0,3	0,6	0,3										
3 Culemborgse veer – Beatrixsluis	6,2				1,5	3,1	1,5								
4 Salmsteke – Schoonhoven	4,8						1,2	2,4	1,2						
5 Klaphek – Jaarsveld	5,3						1,3	2,7	1,3						
6 Irenesluizen – Culemborgseveer	5,7							1,4	2,9	1,4					
7 Vreeswijk – Klaphek	1,3								0,3	0,7	0,3				
TOTAAL GROND EN VASTGOED	30,9		0,3	0,6	1,8	4,7	7,2	8,1	5,8	2,1	0,3	-	-	-	-
Bijdrage vanuit HWBP (mln)	23,3				0,9		4,7	4,7	7,7	4,3	1,0				
Kasstroom (cum. uitgaven-inkomsten) (mln)				0,9-	1,8-	6,5-	9,0-	12,4-	10,5-	8,3-	7,6-	7,6-	7,6-	7,6-	7,6-
Rentelasten (x 1.000)	1.425,0			22,5	45,0	162,5	225,0	310,0	262,5	207,5	190,0				

Figuur 3: indicatie kasstroom: prognose uitgaven en subsidiebijdragen ten behoeve van grondverwerving

Lichtblauw = Verkenning fase, middelblauw = Planuitwerking fase, donkerblauw = Realisatiefase

Totale kosten grond en vastgoed per deelproject zijn als volgt verdeeld over de fasen: 25% in 1e deel planuitwerking fase, 50% in 2e deel planuitwerking fase, 25% in (de voorbereiding van) de realisatie fase.

Het eerste beroep op het krediet zal worden gedaan voor het deelproject Salmsteke, voor een bedrag van ca. € 300.000 in 2018 en ca. € 600.000 in 2019. De tabel laat verder zien dat in de kasstroom vanaf 2026 een bedrag van € 7,6 mln resteert, het bedrag dat uiteindelijk door ons waterschap dient te worden gefinancierd.

Sturing en verantwoording

De sturing en verantwoording wordt analoog aan het Bestuursvoorstel project Sterke Lekdijk (DM1153673) ingericht:

- het krediet wordt voor de aanschaf van gronden en rentelasten ten behoeve van het project Sterke Lekdijk ter grootte van € 30,9 mln ter beschikking te stellen aan het DB;
- het krediet kan jaarlijks bij de Voorjaarsnota worden bijgesteld;
- we hanteren de indicatieve financiële programmering rondom grondverwerving (kasreeks) van de deelprojecten zoals weergegeven in bovenstaande tabel voor de periode 2018-2026 en stellen deze zo nodig bij de Voorjaarsnota bij.

Dit stelt het algemeen bestuur in staat om op hoofdlijnen (doelstellingen en financieel) te sturen. Sturing door het algemeen bestuur is gericht op het gehele project Sterke Lekdijk, inclusief de grondverwerving. Dit is gekoppeld aan de jaarlijkse momenten binnen de P&C-cyclus, zoals bij de VJN.

Naast de P&C-cyclus zijn extra sturings- en verantwoordingsmomenten voor het algemeen bestuur, zodat het algemeen bestuur goed in de gelegenheid wordt gesteld om zijn rol in te vullen in dit dossier. Dit betreft:

1. 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 beschouwd wordt. Het evaluatiemoment is 2021 (wanneer de grondverwerving van Dijkversterking Salmsteke gereed is) of zoveel eerder als dat er €15 miljoen euro besteed is;
2. specifiek voor de grondverwerving Sterke Lekdijk wordt halfjaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld, inclusief financiële prognose, gekoppeld (elk eerste en derde kwartaal) aan de bestuurlijke voortgangsrapportage van het project Sterke Lekdijk die per kwartaal worden uitgebracht;
3. daarnaast wordt bij iedere aankoop die wordt voorgelegd aan het algemeen bestuur (i.e. bij aankopen > € 1 miljoen) een actualisatie van de stand van zaken toegevoegd.

De voorgestelde sturing en verantwoording is op basis van vastgestelde kaders binnen ons waterschap, conform interne spelregels en conform de reguliere planning- en controlcyclus. Het dagelijks bestuur is bevoegd per fase van een deelproject budget toe te kennen aan de hand van het vaststellen van een plan van aanpak voor een fase van een deelproject. Jaarlijks bij de Voorjaarsnota worden alle afwijkingen per deelproject geclusterd en gerapporteerd. Indien nodig wordt het AB voorgesteld het krediet bij te stellen als door de voortgang van de grondverwerving duidelijk wordt dat de resterende opgave meer of minder krediet vergt om te verwezenlijken. Hiermee heeft de grondverwerving een voortrollend karakter en wordt het algemeen bestuur in staat gesteld om bij te sturen.

Administratieve registratie

Om vermenging met andere (niet-Sterke Lekdijk) grondaankopen te vermijden is het noodzakelijk deze separaat te administreren. Dit is tevens vanuit de regelgeving van HWBP noodzakelijk. Er komt een projectnummer voor alle grondaankopen ten behoeve van het project Sterke Lekdijk. De kosten van deze grondaankopen worden vanuit dit projectnummer doorbelast aan de betreffende deelprojecten. Bijdragen die van HWBP voor grondaankopen worden ontvangen worden rechtstreeks ten gunste van de deelprojecten gebracht.

Beheer en onderhoud

Verwerving van gronden zal mogelijk leiden tot hogere beheer- en onderhoudskosten. Hoeveel dit zal bedragen is op dit moment niet in te schatten. Tegen hogere kosten voor bijvoorbeeld maaibeheer staan verwachte inkomsten uit pachtcontracten. Ruilgronden verpachten we met 1-jarige overeenkomsten op basis van de regionorm, zoals elders in het beheergebied ook gangbaar is. Dijktafsluitingen worden ook verpacht, maar daar wordt een percentage van de regionorm als pachtsom gevraagd. Dit vanwege de lagere opbrengende waarde en de restricties die er vanuit de keur op liggen

Risico's

De tijdige beschikbaarheid van grond om de dijk te kunnen versterken is één van de toprisico's voor het project Sterke Lekdijk. Hieronder staan de belangrijkste risico's in relatie tot dit bestuursvoorstel. Een meer gedetailleerde risico-inventarisatie en –beheersing maakt onderdeel uit van ieder deelproject.

Risico	Beheersing
Tijdige beschikbaarheid van benodigde gronden voor het uitvoeren van versterkingsmaatregelen	Maatregelen om dit risico te beheersen zijn: - Het voorliggende voorstel voor strategie en financiën, waarmee we een doordachte en consequente aanpak realiseren. - Conform advies HWBP vanaf de planuitwerking starten met het verwervingsproces, om de ruimte voor minnelijk overleg te maximaliseren - Inzet van voldoende ruilgrond, met name voor percelen met een agrarische functie. - Sterk streven naar voor alle partijen acceptabele oplossingen, leveren van maatwerk oplossingen en inzet van flankerende maatregelen om het gebied netjes op te leveren. - Goede communicatie: we zijn helder aan eigenaren en belanghebbenden over doelen en procedure.
Ontwikkelingen in juridische kaders, zoals de Omgevingswet. Gezien de lange doorlooptijd van het project is te voorzien dat juridische kaders gedurende de doorlooptijd mogelijk zullen wijzigen waardoor toetsing van de uitgangspunten steeds noodzakelijk is.	Voor grondzaken is met name van belang de integratie van de Onteigeningswet en de Belemmeringenwet Privaatrecht in de nieuwe Omgevingswet. Deze veranderen mogelijk ingrijpend, ook wat betreft duur van de procedure. Dit betekent een verandering in planning en kosten. Ook is beperkt jurisprudentie rond de inzet van het instrument gedoogplicht rondom dijkversterkingen. Het belangrijkste risico voor de eigendomsverwerving van de primaire kering is het ontbreken van een onteigeningsnoodzaak. Tot nu toe wordt die noodzaak bij goed gemotiveerd beleid (zoals dat van HDSR) nog steeds aangenomen door de Kroon. Dit beheersen we door zeer zorgvuldige dossiervorming en nauw contact met de corporate dienst van Rijkswaterstaat (namens de Kroon) in de voorbereiding van procedures. We monitoren de ontwikkelingen, om zo snel mogelijk eventuele wijzigingen te integreren in de planning voor Sterke Lekdijk.
Veranderingen in regeling vanuit het HWBP en risico van ontbreken van 'jurisprudentie' rondom de regeling.	De kans is aanwezig dat de huidige spelregels vanuit het HWBP veranderen. We kunnen dit alleen indirect beïnvloeden, omdat HDSR niet zelf zitting heeft in de Stuurgroep HWBP. De waterschappen zijn daarin vertegenwoordigd (onder meer) door de portefeuillehouder waterkeringen vanuit de Unie van Waterschappen (Hans Oosters). Ook is met de huidige regeling rondom grond (waarbij het beleid van het waterschap uitgangspunt is) relatief weinig ervaring opgedaan.
De kosten ten laste van de begroting van het waterschap (nu geraamd op € 7,6 mln) vallen hoger uit.	De huidige spelregels vanuit het HWBP op het gebied van grondverwerving zijn relatief nieuw. Er is, ook bij andere projecten, nog niet volledige duidelijkheid over de uiteindelijke uitwerking in subsidiebeschikkingen. De komende tijd komen steeds meer projecten in het hoogwaterbeschermingsprogramma in plan- en uitvoeringsfase. We toetsen onze grondstrategie daarom op de casuïstiek die zich de komende tijd zal opbouwen en sturen indien noodzakelijk daarop bij. Jaarlijks rapporteren we hierover via de P&C-cyclus en is bijsturing mogelijk.
Risico's van anticiperen en strategische grondverwerving	We streven ernaar om voldoende strategische grond te verwerven. Vooral bij percelen met een agrarische gebruiksfunctie vergroot de beschikbaarheid van ruilgrond de kans op succesvolle minnelijke verwerving en is daarmee (sterk) kostenverlagend. Strategische aankopen die niet ingezet worden voor de dijkversterking zijn voor rekening van het waterschap zelf. Het financiële risico voor het waterschap is beperkt. De grond behoudt zijn waarde en kan ingezet worden voor andere projecten (van HDSR of andere overheid) of via de vrije markt aangeboden worden. De waarde kan best iets fluctueren, maar langjarig gezien laat deze een beperkte stijging laten zien. Gronden die niet voor de dijkversterking worden ingezet, zijn eventueel inzetbaar voor andere projecten. We houden daarbij niet onnodig grondposities aan, maar verkopen deze weer.

Communicatie aspecten

Cruciaal is dat we vanaf de start van het project Sterke Lekdijk consequent en consistent communiceren waarom we grondverwerfingsbeleid hebben en wat er wél en níet kan. Enkele aspecten daarvan zijn:

- Het is belangrijk om helder te zijn over nut en noodzaak van grondverwerving. Als bewoners via een omweg horen 'dat het misschien toch niet nodig is', frustreert dat niet alleen een goede afspraak maar zijn we als overheid ook onbetrouwbaar.
- We streven altijd naar een minnelijke overeenkomst: een afspraak die voor alle partijen acceptabel is. We zijn ook duidelijk dat het waterveiligheidsbelang groot is, dusdanig dat we wettelijke instrumenten toepassen als dat noodzakelijk is om tijdig gronden beschikbaar te hebben voor de versterking van de dijk.
- Als waterschap betalen we marktconforme tarieven en een wettelijk vastgelegde wijze om schadecompensatie te bepalen. Marktconform wordt bepaald door de inzet van onafhankelijke taxateurs.

Grondverwerving is ook een van de vele onderwerpen die van belang zijn rond de dijkversterking. Communicatie over grond en vastgoed maakt daarom onderdeel uit van de bredere communicatiestrategie voor Sterke Lekdijk.

We ontwikkelen daarvoor onder meer een aparte brochure over grondverwerving en eigendommen voor bewoners en eigenaren. Hierin geven we toelichting op het waarom en wanneer, maar geven ook aan welke rechten mensen hebben.

Daarnaast maken we de strategienota en het voorliggende besluit openbaar, door deze middels bekendmaking te publiceren, door het op de website van het project Sterke Lekdijk toe te lichten en door het als onderdeel van een nieuwsbrief binnen de deelprojecten onder de aandacht te brengen.

MVO aspecten

Met de voorgestelde strategie geven we invulling aan een balans tussen enerzijds het waterveiligheidsbelang en anderzijds de belangen van eigenaren. Dit geven we vorm met onder meer een zeer sterk streven naar minnelijke verwerving (een passende overeenkomst voor alle partijen), lokaal maatwerk en de inzet van flankerende maatregelen.

Bijlagen

Bijlage 1 – Strategienota grondverwerving Sterke Lekdijk

Bijlage 2 – Onderbouwing en uitgangspunten bij de begroting van verwervingskosten