

# Grondbeleid Vitens 2021



Afdeling : Asset Management

Auteur : Ing. T. (Teun) Lassche RT

Kenmerk : VG-ALG-Grondbeleid2021-004

Datum : 12 april 2021

Status : D.05

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Opmerkingen
C.01	21 december 2020	Teun Lassche	
C.02	4 maart 2021	Teun Lassche	
D.03	25 maart 2021	Teun Lassche	
D.04	6 april 2021	Teun Lassche	
D.05	12 april 2021	Teun Lassche	
D.1.0	12 april 2021	Teun Lassche	Vastgesteld door directie in DV 20-4-2021

### *Toelichting versienummers*

C0.1	1 <sup>e</sup> conceptversie
C0.2	2 <sup>e</sup> conceptversie, etc.
D0.9	Versie definitief beleid ter goedkeuring naar opdrachtgever
D1.0	Formeel vastgestelde versie in het DV

## Review

Naam	
Stefan Hemmer	Teammanager Strategie en Programma's, AM
Rian Kloosterman	Beleidsadviseur Assetmanagement, AM
Anne Immers	Beleidsadviseur Assetmanagement, AM
Johan Driessen	Adviseur bronnen, AM
Eugenie Westhuis-Brouwer	Bedrijfsjurist, B&JO
Ed Bakker	Bedrijfsjurist, B&JO
Harry Duiven	Specialist Schadebehandeling en Zakelijk recht
Jakob Schothans	Projectleider Vastgoed, FM
Gert van der Scheer	Projectmanager Winstingen, AM
Willem Bootsma	Teammanager Omgevingsmanagement, AM

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Grondbeleid .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Waarom grondbeleid? .....	4
1.2.	Afbakening en scope .....	4
<b>2.</b>	<b>De rol van vitens .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Profiel .....	6
2.2.	De wereld om ons heen .....	6
2.3.	Onze positie in de samenleving .....	6
2.4.	Onze strategie .....	7
2.5.	Onze opgaven .....	7
<b>3.</b>	<b>Handelingsprincipes .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Normatief kader .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Inleiding .....	10
4.2.	Leidende c.q. basisprincipes .....	10
4.3.	Assets .....	11
4.3.1.	Puttenveld .....	12
4.3.2.	Besturings- en transformatorruimten .....	14
4.3.3.	Kabels en leidingen ten dienste aan de winning van water .....	15
4.3.4.	Productiebedrijf met bijbehorende voorzieningen .....	17
4.3.5.	Transport-, hoofd-, distributie- en aansluitleidingen .....	18
4.3.6.	Drukverhogings- of verlagingsinstallaties .....	20
4.3.7.	Distributiereservoirs .....	21
<b>5.</b>	<b>In te zetten middelen .....</b>	<b>22</b>
5.1.	Inleiding .....	22
5.2.	Instrumenten .....	22
5.2.1.	Minnelijke verwerving .....	22
5.2.2.	Kavelruil .....	22
5.2.3.	Onteigening .....	22
5.2.4.	Gedoogplicht .....	23
5.3.	Financieel handelingskader .....	23
5.3.1.	Inleiding .....	23
5.3.2.	Marktwaaarde .....	24
5.3.3.	Volledige schadeloosstelling .....	24
5.3.4.	Standaardtarieven leidingaanleg .....	25

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## **1. GRONDBELEID**

### **1.1. Waarom grondbeleid?**

Voor het uitvoeren van onze kerntaak - het 24/7 winnen, produceren, distribueren en leveren van drinkwater – beschikt Vitens over assets (middelen). Deze assets betreffen onder andere gronden, gebouwen, installaties, kabels en leidingen. Al deze assets vormen samen de infrastructuur van Vitens. Dit is echter geen statisch geheel. Een toenemende drinkwatervraag vraagt om nieuwe winningen. Omgevingseffecten en duurzaamheidsambities vragen om aanpassing van bestaande winningen. Nieuwe woonwijken vragen om nieuwe leidingen. Kortom, de infrastructuur van Vitens is constant aan verandering en dynamiek onderhevig.

Voor onze opgaven zijn we met regelmaat aangewezen op gronden die niet in eigendom zijn van Vitens of overheden. Maar in eigendom van onder andere particulieren, (agrarische) ondernemers, landgoederen en natuurbeheerders. Het algemeen belang (drinkwater) vraagt dan dat die eigenaar als private partij medewerking verleent aan het algemene belang van drinkwatervoorziening. Medewerking aan eigendomsoverdracht of bijvoorbeeld aan een zakelijk recht voor (het leggen en liggen van) een leiding. Het algemene c.q. publieke belang komt daarmee in directe zin in aanraking met het individuele c.q. private belang.

Vitens is zich ervan bewust dat dit snijvlak van het publieke en private belang een spanningsveld is. Een spanningsveld waarin belangen tegengesteld kunnen zijn en verschillende opvattingen leven over rechtmatigheid en doelmatigheid. Waarbij het niet alleen gaat over materiele en financiële aspecten, maar ook over familiebezit, historie en verbondenheid met het eigendom. Wanneer vanuit het publieke belang 'ingegrepen' wordt in het private belang vraagt dit om zorgvuldigheid, duidelijkheid en weloverwogen keuzes.

Middels dit grondbeleid geeft Vitens normen, kaders en richtlijnen. Ten aanzien van de principes van waaruit wordt gehandeld (hoofdstuk 3), ten aanzien van de rechten die wij nodig achten voor onze bedrijfsvoering (hoofdstuk 4) en ten aanzien van de wijze waarop wij deze rechten wensen te verkrijgen (hoofdstuk 5).

### **1.2. Afbakening en scope**

#### *Extern gericht*

Dit grondbeleid is extern gericht. We geven duidelijkheid over onze handelingsprincipes, leggen verantwoording af voor de normen die we stellen en geven transparantie over hoe we onze doelen bereiken. Grondbeleid kent ook veel aspecten die zich richten op de interne bedrijfsvoering. Aspecten zoals de rol- en taakverdeling tussen afdelingen, mandatering en verantwoording. Deze interne aspecten vallen buiten de scope van dit grondbeleid en zijn vastgelegd in een intern beleidsdocument.

#### *Primaire proces*

Dit grondbeleid richt zich op het primaire proces en de wettelijke taak van Vitens, namelijk drinkwatervoorziening. In dit grondbeleid wordt geen expliciete aandacht besteed aan vastgoed zonder directe relatie met de drinkwatervoorziening. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld kantoren of steunpunten voor onderhoudsmonteurs.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

#### *Beheer en verkoop*

De focus van dit grondbeleid ligt op de verkrijging van de benodigde rechten ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor het beheer of verkopen van eigendommen kent Vitens een afzonderlijk beleid.

#### *Strategie op hoofdlijnen, niet op projectniveau*

Vitens kent een grote diversiteit aan projecten, verschillend qua omvang, dynamiek en complexiteit. Dit vraagt om op projectniveau af te wegen welke strategie het meest effectief is voor het behalen van de doelen. Dit grondbeleid biedt daarin geen pasklaar antwoord. Wel wordt bepaald vanuit welke handelingsprincipes we werken, welke normen we stellen en welke middelen daarvoor beschikbaar staan.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## **2. DE ROL VAN VITENS**

### **2.1. Profiel**

Vitens is het grootste drinkwaterbedrijf van Nederland. Het levert drinkwater in de provincies Flevoland, Friesland, Gelderland, Utrecht en Overijssel en enkele gemeenten in Drenthe en Noord-Holland. De primaire taak van Vitens is en blijft – nu en in de toekomst – om vierentwintig uur per dag, zeven dagen per week betaalbaar drinkwater van hoge kwaliteit te leveren aan iedereen in het verzorgingsgebied. Dat is onze bron van bestaan.

Vitens wil op een duurzame wijze zorgen voor drinkwatervoorziening, waarbij in iedere stap van het proces wordt gestreefd naar een positieve impact op mens en natuur. Hieraan is een concrete ambitie verbonden: een duurzaam drinkwaterbedrijf, maatschappelijk verankerd met een positieve impact op mens en natuur. Oftewel: in 2030 is elke druppel duurzaam.

De aandelen van Vitens zijn voor 100 procent in handen van gemeenten en provincies. Vanuit de Drinkwaterwet wordt het bedrijfsresultaat van Vitens gemaximeerd, in die zin dat bij een bedrijfsresultaat hoger dan de norm dit dient te leiden tot een tariefsverlaging.

### **2.2. De wereld om ons heen**

Door diverse ontwikkelingen neemt het drinkwatergebruik in Nederland toe. Tegelijkertijd wordt het steeds moeilijker om voldoende bruikbaar water te blijven winnen, omdat het in de fysieke leefomgeving en de ondergrond steeds drukker wordt.

Voor structurele oplossingen is het nodig te investeren in onze infrastructuur voor winning, productie en distributie en te zorgen voor een meer klimaatbestendig watersysteem. Dit laatste is iets waar Vitens samen met onder andere provincies en waterschappen aan zal blijven werken. Daarnaast gaat Vitens steeds vaker het gesprek aan om de winvergunningen te flexibiliseren, zodat er in tijden van extreem hoge watervraag meer ruimte is om goed en voldoende drinkwater te kunnen produceren.

Tegelijkertijd is het druk in de fysieke leefomgeving en in de ondergrond. Er dienen zich tal van ruimtelijke vraagstukken aan. Op het gebied van bijvoorbeeld natuurbehoud, energietransitie, infrastructuur en huisvesting. In deze dynamiek staat Vitens voor de uitdaging om uitvoering te blijven geven aan haar primaire taak: voorzien in een duurzame en veilige drinkwatervoorziening.

### **2.3. Onze positie in de samenleving**

Drinkwater is een eerste levensbehoefte: het moet overal en altijd beschikbaar zijn. Onze kerntaak is het winnen, produceren, distribueren en leveren van drinkwater, 24/7. Dat drinkwater komt voor het grootste deel uit grondwaterbronnen. Het beschermen van grondwaterbronnen is een belangrijke strategische pijler voor Vitens. Het beschermen van grondwaterbronnen is echter complex. Daarom agendeert Vitens het belang van bronbescherming in het politieke en maatschappelijk debat. Daarnaast beheert Vitens haar terreinen op een duurzame manier en wordt er samengewerkt met diverse partijen om de leefomgeving (en daarmee de grondwaterbronnen) schoon te maken én schoon te houden.

Vitens zet tevens in op bewustwording over de waarde van water. Door haar klanten actief op te roepen zuinig om te gaan met water en daarvoor ook een handelingsperspectief te bieden.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## 2.4. **Onze strategie**

De strategie van Vitens is onder meer gebaseerd op het leveren van 24/7 betrouwbaar en betaalbaar drinkwater en het beschikbaar hebben van voldoende schone bronnen voor de winning van water.

### **24/7 betrouwbaar en betaalbaar drinkwater**

De primaire taak van Vitens is en blijft: 'het winnen, produceren, distribueren en leveren van drinkwater'. Daarbij is het streven dat klanten kunnen vertrouwen op de leveringszekerheid van drinkwater, een optimale kwaliteit en een zo laag mogelijke prijs. Deze continuïteitsdoelstelling is de brede en solide basis van het bedrijf en daar worden geen concessies aan gedaan.

### **Voldoende beschikbare bronnen**

Om voldoende drinkwater van topkwaliteit te leveren, zijn we afhankelijk van een robuust zoetwatersysteem. Door de verwachte toename van weersextremen door klimaatverandering en de grote infrastructurele veranderingen die de energietransitie met zich meebrengt, is het besef bij Vitens, overheden en gebruikers van de bodem gegroeid dat er een gezamenlijke verantwoordelijkheid en opgave ligt om het zoetwatersysteem toekomstbestendig te maken.

Hierbij slaan we de handen ineen met de overige drinkwaterbedrijven, de landelijke overheid, waterschappen, natuurorganisaties, provincies en de agrarische sector. Dit betekent dat de grote zoetwatervoorzieningen zo goed mogelijk vastgehouden moeten houden en dat er verstandiger met ons zoete water moet worden omgegaan. Denk hierbij aan maatregelen waarbij zowel het water wordt vastgehouden als beschermd, als maatregelen waarbij bedrijven en consumenten besparen op het gebruik van water. Vitens streeft naar een watersysteem waar de landbouw zijn voordeel mee doet, de continuïteit van de drinkwaterwinning gegarandeerd is én waar natuurdoelen behaald kunnen worden. Bij een goede aanpak, waarin het watersysteem daadwerkelijk het vertrekpunt is, is dat geen utopie, maar een reële mogelijkheid.

## 2.5. **Onze opgaven**

Vanwege de toenemende drinkwatervraag en de wens tot een verduurzaming van de drinkwatervoorziening staat Vitens voor grote opgaven. Deze opgaven betreffen onder andere het realiseren of aanpassen van waterwinlocaties en het aanleggen van drinkwaterleidingen. Dit betreft een ruimtelijke opgave in de zin van planologie en vergunningen, maar ook een opgave om de benodigde (eigendoms)rechten te verkrijgen.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

### 3. HANDELINGSPRINCIPES

De basis van dit grondbeleid bestaat uit handelingsprincipes. Deze handelingsprincipes bepalen de houding die Vitens inneemt en wijze waarop zij acteert als het gaat om de verkrijging van rechten die zij nodig heeft voor de uitoefening van de publieke taak. De handelingsprincipes komen voort uit de aard van de organisatie, de visie op maatschappelijke ontwikkelingen en rekening houdend met van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

#### 1. **We zijn erop gericht om een bijdrage te leveren aan een veilige en betrouwbare drinkwaterlevering;**

Het verwerven van gronden en rechten volgt de doelstellingen die Vitens heeft vanuit haar primaire taak: het leveren van – nu en in de toekomst – vierentwintig uur per dag, zeven dagen per week betaalbaar drinkwater van hoge kwaliteit aan iedereen in het verzorgingsgebied. Vitens verwerft alleen gronden en rechten die benodigd zijn voor - of gerelateerd zijn aan – de uitoefening van haar primaire taak.

#### 2. **We handelen kostenbewust;**

Het leveren van betaalbaar drinkwater is onze primaire taak. Dat vraagt om een houding waarbij we de kosten van drinkwater beperken tot kosten die noodzakelijk zijn en ook als zodanig verantwoord kunnen worden. Ten aanzien van grondbeleid betekent dat aankopen intern worden verantwoord middels taxatierapporten en onafhankelijke adviezen. Schadeloosstellingen aan derden zijn gebaseerd op de geleden schade, dan wel gebaseerd op rechtmatigheid, en niet op doelmatigheid.

#### 3. **We zijn bewust van onze positie op de grondmarkt**

Wanneer Vitens ten behoeve van haar doelstellingen grootschalige (grond)aankopen verricht in hetzelfde gebied kan dit invloed hebben op de lokale marktomstandigheden. Dit kan als nadelig worden beschouwd door overige partijen in het gebied. Vitens maakt een zorgvuldige afweging over de nut en noodzaak van grondaankoop en het toe te passen financiële handelingskader (zie hoofdstuk 5.2).

#### 4. **We zijn zorgvuldig naar onze omgeving;**

De winning, het transport, en distributie van drinkwater is onlosmakelijk verbonden met de omgeving. Vitens wil daarin acteren als een goede buur van haar omgeving. Dat vraagt om een actieve communicatie waarbij oog en oor is voor de belangen van de omgeving. Vitens wil betrouwbaar, herkenbaar en voorspelbaar zijn voor haar omgeving. Zorgvuldigheid betekent ook dat we vertrouwelijk omgaan met (privacygevoelige) persoonlijke en financiële informatie van derden.

#### 5. **We maken zakelijke afspraken;**

Vitens hanteert een zakelijke opstelling. Niettemin hebben we oog en oor voor persoonlijke omstandigheden en specifieke situaties. De afspraken die wij maken zijn echter niet gebaseerd op willekeur, persoonlijke voorkeur of relaties.

#### 6. **We willen gezien worden als een betrouwbare, herkenbare en voorspelbare partij;**

De verwerving van eigendommen en rechten gaat gepaard met vertrouwen. We streven naar uniformiteit binnen het voorzieningsgebied. Duidelijkheid in wat we wel en niet kunnen en willen. En een actieve verantwoording vanuit Vitens als het gaat om het uitleggen van de keuzes die we maken.



Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## **7. We houden rekening met het verleden, maar stellen duidelijke normen naar de toekomst.**

Vitens is ontstaan uit een groot aantal rechtsvoorgangers, zowel gemeentelijke, regionale als provinciale drinkwater- en nutsbedrijven. Veel bestaande situaties zijn ontstaan vanuit de tijdsgeest waarin deze rechtsvoorgangers opereerden, elk met hun eigen beleid en binnen hun eigen omstandigheden. Dit verleden maakt ook dat er een zekere diversiteit is in bestaande rechtsposities en gemaakte afspraken. Vitens houdt rekening met de omstandigheden en belangenafwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan deze situaties. Het uniformeren van in het verleden ontstane rechtsposities is daarom geen harde doelstelling, voor zover dat geen directe belemmering is voor onze primaire taak. Niettemin wil Vitens naar de toekomst wel een duidelijke norm stellen als het gaat om rechtsposities. Vanuit het oogpunt van uniformiteit, duidelijkheid en het optimaal borgen van onze belangen.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## 4. **NORMATIEF KADER**

### 4.1. **Inleiding**

De infrastructuur van Vitens bestaat uit een breed scala aan assets, variërend van waterwingebieden tot leidingen. Om deze infrastructuur te kunnen aanleggen, beheren en gebruiken dient Vitens te beschikken over toereikende rechtsposities. Deze is echter niet voor elk asset gelijk. Zo vraagt een puttenveld waar water wordt gewonnen om een andere borging dan een ondergronds gelegen leiding. In dit hoofdstuk wordt een normatief kader neergezet om te bepalen welke rechtspositie Vitens wenst te verkrijgen voor welk asset.

### 4.2. **Leidende c.q. basisprincipes**

Als afgeleide van de in hoofdstuk 3 genoemde handelingsprincipes is een aantal leidende principes gedefinieerd als het gaat om het bepalen van de vereiste rechtspositie. Deze leidende principes zijn als volgt:

**1. De rechtspositie dient een veilige en betrouwbare drinkwaterlevering te borgen.**

Drinkwater is een eerste levensbehoefte. Vanuit die wetenschap is Vitens erop gericht om risico's te minimaliseren. Risico's als het gaat om de kwaliteit van ons drinkwater (verontreiniging, ongewenste invloeden), maar ook als het gaat om leveringszekerheid (verlies, beschadiging en vervangbaarheid van assets).

**2. De rechtspositie maakt een duurzame inzet van middelen mogelijk.**

Onder andere vanuit onze handelingsprincipes kostenbewustzijn en zorgvuldigheid streven wij naar een duurzame inzet van onze middelen. Enerzijds als het gaat om een duurzame inzet van onze financiële middelen (kostenbewust) en anderzijds ten aanzien van het duurzaam gebruik van onze infrastructuur. De rechtspositie voor een asset dient de financiële investering voldoende te borgen. Dat vraagt om een duur (looptijd) van een rechtspositie die minimaal in overeenstemming is met de financiële én technische afschrijving van een asset.

Daarnaast is de duur van een rechtspositie niet vanzelfsprekend gelimiteerd aan de technische en financiële afschrijvingstermijn. Er kunnen immers ook argumenten zijn (zie 3.) om te kiezen voor een rechtspositie die vervanging of aanpassing van het asset op dezelfde rechtspositie mogelijk maken.

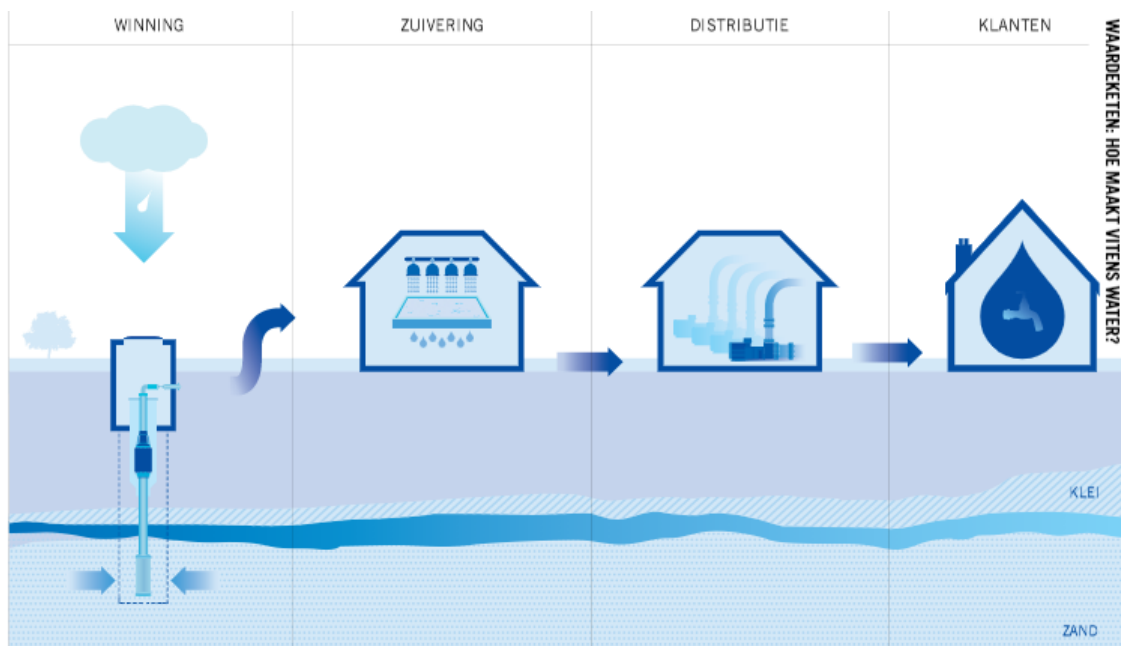
**3. De rechtspositie draagt bij aan het behouden van bestaande assets en houdt rekening met de afhankelijk c.q. beschikbaarheid van alternatieven.**

De ene asset is makkelijker vervangbaar op een andere locatie dan de andere. Vitens begeeft zich in toenemende mate in een realiteit waarin de ruimte en mogelijkheden tot drinkwaterwinning beperkt zijn. Dat maakt dat Vitens zuinig is op bestaande assets (locaties) en zich maximaal inzet om de assets die duurzaam inzetbaar zijn als zodanig te behouden. Tevens is Vitens zich ervan bewust dat de beschikbaarheid van alternatieven beperkt is. Vitens kan zich daarom niet veroorloven om afstand te moeten doen van assets – omdat deze rechtspositie bijvoorbeeld eindig is – terwijl deze niet gemist kunnen worden voor de primaire taak.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

### 4.3. Assets

De assets van Vitens zijn in te delen naar hun plaats in het proces van bron tot kraan. In dat proces maken we een onderscheid tussen winning, zuivering en distributie. Elk van onze assets kennen we toe aan één van deze drie fasen.



(Bron: uitsnede Jaarverslag Vitens 2013)

In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van de volgende assets een norm gesteld voor wat betreft de rechtspositie:

<b>WINNING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puttenveld</li> <li>• Besturings- en transformatorruimten</li> <li>• Kabels en leidingen ten dienste aan het winningsproces</li> </ul>
<b>ZUIVERING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productiebedrijf met bijbehorende voorzieningen</li> </ul>
<b>DISTRIBUTIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transport-, hoofd- distributie- en aansluitleidingen</li> <li>• Drukverhogings- of verlagingsinstallaties</li> <li>• Distributiereservoirs</li> </ul>

Bovenstaande opsomming van assets is niet limitatief. In voorkomende gevallen waarbij er sprake is van een asset die niet expliciet is benoemd in dit grondbeleid zal op dat specifieke geval een afweging plaatsvinden ten aanzien van de gewenste rechtspositie. Daarbij gelden de in dit beleid genoemde normen als een referentiekader.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.1. Puttenveld

Asset:	Puttenveld
	
Benodigde rechtspositie:	Eigendom
Functie:	Het puttenveld betreft het terrein waarop de winputten zijn gelegen inclusief de daaromheen gelegen beschermingszone. De beschermingszone betreft de primaire beschermingszone (waterwingebied) conform de van toepassing zijnde provinciale milieuverordening.
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	<p>Voor het borgen van een veilige en betrouwbare drinkwatervoorziening is het van belang dat Vitens maximale zeggenschap heeft over de locaties waar drinkwater wordt gewonnen (puttenvelden). Ten behoeve van deze maximale zeggenschap wenst Vitens het eigendomsrecht van het puttenveld te verkrijgen, om daarmee invulling te geven aan haar publieke/wettelijke taak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vanuit het oogpunt van het borgen van de kwaliteit en duurzaamheid van het productie- en distributieproces en het geleverde drinkwater (art. 7, lid 1 sub d, Drinkwaterwet).</li> <li>• vanuit het oogpunt van de bescherming van de bronnen (art. 7, lid 2 van de Drinkwaterwet).</li> </ul> <p>Het puttenveld is een essentieel onderdeel in de keten van de drinkwatervoorziening. Drinkwatervoorziening begint met de winning door middel van winputten op het puttenveld. De winputten zijn kwetsbaar voor verontreiniging en beschadiging. Bescherming, onderhoud en beheer zijn dan ook essentieel.</p> <p>Gelet op de belangrijke functie van puttenvelden, en de kwetsbaarheid van de winputten, wil Vitens maximale zeggenschap hebben over het beheer en onderhoud hiervan. Alleen indien Vitens juridisch eigenaar is van het puttenveld kan zij zoveel mogelijk uniformiteit en continuïteit bereiken bij het beheer en onderhoud en kan tijdig en doelmatig worden</p>

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

	<p>opgetreden in geval van calamiteiten. Daarbij is het van belang dat Vitens niet afhankelijk wil zijn van medewerking van grondeigenaren zodat Vitens te allen tijde zelf zeggenschap heeft over de toegang tot het gebied en de toegang van anderen zo nodig kan beperken. Als eigenaar kan Vitens maximaal invloed uitoefenen en sturing geven aan het gebruik en onderhoud van een waterwingebied en daaraan strikte voorwaarden verbinden.</p> <p>Niet alle bestaande puttenvelden zijn op dit moment in volledig (juridisch) eigendom van Vitens. Dit betreffen in het verleden ontstane situaties, op basis van toenmalig beleid van de diverse rechtsvoorgangers van Vitens. De gewenste rechtspositie van volledig eigenaar betreft een norm naar de toekomst. Voor bestaande situaties zal gestreefd worden om die in eigendom te verkrijgen wanneer zich daartoe een mogelijkheid aandient.</p>
--	---

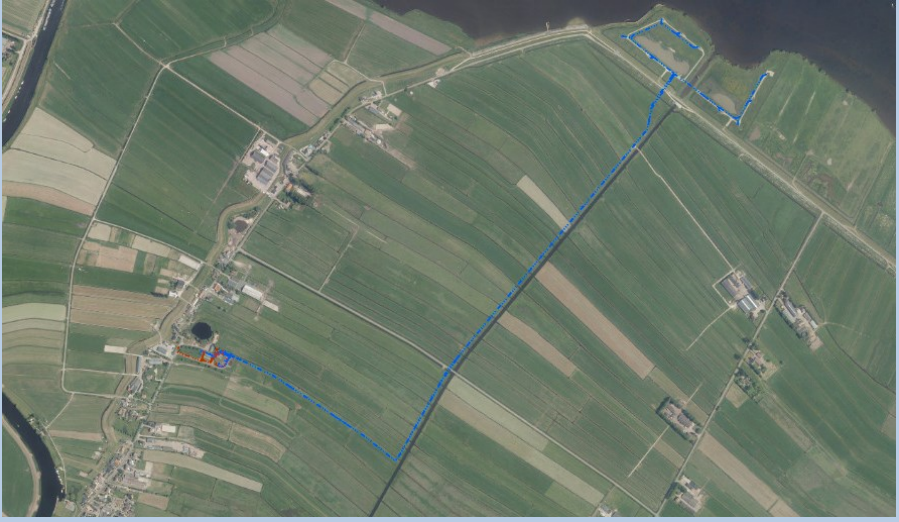
Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.2. Besturings- en transformatorruimten

Asset:	Besturings- en transformatorruimten
	
Benodigde rechtspositie:	Eigendom (voorkeur) of een beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd, indien nodig gecombineerd met een erfdiensbaarheid voor de toegang naar de openbare weg.
Functie:	Besturingsruimte: aansturing winputten (voeding/data/schakelen) Transformatorruimte: elektriciteitsvoorziening winputten
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	<p>Voor zover besturings- en transformatorruimten zijn gelegen in het puttenveld is de norm ten aanzien van het puttenveld leidend (4.3.1).</p> <p>Wanneer dat niet het geval is, gaat de voorkeur uit naar een eigendomsrecht. Aangezien een besturings- en transformatorruimte minder direct is verbonden met het borgen van een veilige en betrouwbare drinkwatervoorziening en daarnaast minder locatie gebonden is, kan ook worden volstaan met een beperkt zakelijk recht (recht van opstal).</p>

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.3. Kabels en leidingen ten dienste aan de winning van water

Asset:	Kabels en leidingen ten dienste aan de winning van water
	
Benodigde rechtspositie:	Beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd
Functie:	<p>In het geval het productiebedrijf (waarbinnen het zuiveringsproces naar drinkwater plaatsvindt) niet is gelegen op of aansluitend aan het puttenveld dient Vitens te beschikken over kabel- en leidingtracés tussen het puttenveld en het productiebedrijf. Dit kabel- en leidingtracé is benodigd voor het transport van ruw (ongezuiverd) water maar ook ten behoeve van elektriciteitsvoorziening, aansturing van de putten en uitwisseling van data.</p>
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	<p>Voor Vitens is van belang dat de duurzame en ongestoorde ligging van de kabels- en leidingen is geborgd. Dit kan geborgd worden middels een zakelijk recht van opstal. Ten aanzien van dit recht gelden vanuit Vitens een aantal kernvoorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het recht dient zakelijke werking te hebben, waardoor het in stand blijft bij eigendomsoverdracht en kenbaar is in de openbare registers;</li> <li>2. Het recht dient gevestigd te worden voor onbepaalde tijd, waardoor de duurzame en ongestoorde ligging geborgd is (zoals is toegelicht in paragraaf 4.2), en daarmee de veiligheid en continuïteit van de drinkwatervoorziening.</li> <li>3. Bij vestiging van het zakelijk recht worden gebruiksbeperkingen overeengekomen ten aanzien van de strook grond die boven de leiding is gelegen. Met deze gebruiksbeperkingen wordt voorkomen dat er beschadigingen of calamiteiten kunnen optreden ten aanzien van de kabels- en leidingen.</li> <li>4. De tegenprestatie voor het verlenen van het zakelijk recht betreft een eenmalige vergoeding die is gebaseerd op volledige schadeloosstelling (zie verder 5.2.4).</li> </ol>

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

	<p>Bovenstaande kernvoorwaarden, alsmede aanvullende afspraken zijn nader uitgewerkt in de algemene voorwaarden van Vitens. De aanvullende afspraken zien onder andere toe op het vergoeden van schade aan de grondeigenaar. De voorwaarden die Vitens hanteert worden getoetst door het Platform Leg- en ligrechten. Dit platform, dat mede door de VEWIN is opgericht, zorgt ervoor dat transparant geborgd is dat de voorwaarden die worden gehanteerd aan de redelijkerwijs en wettelijk te stellen eisen voldoen.</p> <p>Wanneer een leiding is gelegen in openbare grond in eigendom van een overheid wordt er geen zakelijk recht gevestigd. In die gevallen wordt het recht tot leggen en liggen geregeld middels een publiekrechtelijke vergunning.</p>
--	--




Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.4. Productiebedrijf met bijbehorende voorzieningen

Asset:	Productiebedrijf met bijbehorende voorzieningen
	
Gewenste rechtspositie:	Eigendom
Functie:	Binnen het productiebedrijf wordt het ruw (ongezuiverde) water gezuiverd en behandeld tot rein (drink-)water en vervolgens toegelaten tot het distributienet.
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	Alhoewel een productiebedrijf minder direct verbonden is met de bescherming van de bronnen is een productiebedrijf wel essentieel voor de continuïteit van de drinkwatervoorziening. Daarnaast is een productiebedrijf dermate kapitaalintensief dat deze vraagt om een duurzame, zekere en daarmee voor onbepaalde tijd geldende rechtspositie. Om die reden wenst Vitens de meest duurzame rechtspositie, namelijk volledig eigendom.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.5. Transport-, hoofd-, distributie- en aansluitleidingen

Asset:	Transport-, hoofd-, distributie- en aansluitleidingen
	
Gewenste rechtspositie:	Beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd
Functie:	Voor de levering aan haar klanten beschikt Vitens over een uitgebreid netwerk van transport-, hoofd-, distributie- en aansluitleidingen. Dit netwerk maakt het mogelijk om het drinkwater vanaf het productiebedrijf naar de individuele afnemer te brengen.
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	<p>Voor Vitens is van belang dat de duurzame en ongestoorde ligging van de kabels- en leidingen is geborgd. Voor de transport- hoofd- en aansluitleidingen dient dit geborgd te worden middels een zakelijk recht van opstal. Voor aansluitleidingen wordt geen zakelijk recht afgesloten, conform de algemene voorwaarden ten aanzien van de levering van drinkwater dient een gebruiker toe te staan dat een aansluitleiding wordt aangelegd in zijn eigendom.</p> <p>Ten aanzien van dit zakelijk recht van opstal gelden vanuit Vitens een aantal kernvoorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het recht dient zakelijke werking te hebben, waardoor het in stand blijft bij eigendomsoverdracht en kenbaar is in de openbare registers;</li> <li>2. Het recht dient gevestigd te worden voor onbepaalde tijd, waardoor de duurzame en ongestoorde ligging geborgd is (zoals is toegelicht in paragraaf 4.2), en daarmee de veiligheid en continuïteit van de drinkwatervoorziening.</li> <li>3. Bij vestiging van het zakelijk recht worden gebruiksbeperkingen ten aanzien van de strook grond die boven de leiding is gelegen. Met deze gebruiksbeperkingen wordt voorkomen dat er beschadigingen</li> </ol>

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

	<p>of calamiteiten kunnen optreden ten aanzien van de kabels- en leidingen.</p> <p>4. De tegenprestatie voor het verlenen van het zakelijk recht betreft een eenmalige vergoeding die is gebaseerd op volledige schadeloosstelling (zie verder 5.2.4).</p> <p>Bovenstaande kernvoorwaarden, alsmede aanvullende afspraken zijn nader uitgewerkt in de algemene voorwaarden van Vitens. De aanvullende afspraken zien onder andere toe op het vergoeden van schade aan de grondeigenaar. De voorwaarden die Vitens hanteert worden getoetst door het Platform Leg- en ligrechten. Dit platform, dat mede door de VEWIN is opgericht, zorgt ervoor dat transparant geborgd is dat de voorwaarden die worden gehanteerd aan de redelijkerwijs en wettelijk te stellen eisen voldoen.</p> <p>Wanneer een leiding is gelegen in openbare grond (in eigendom van een overheid) wordt er geen zakelijk recht gevestigd. In die gevallen wordt het recht tot leggen en liggen geregeld middels een publiekrechtelijke vergunning.</p>
--	---


Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.6. Drukverhogings- of verlagingsinstallaties

Asset:	Drukverhogings- of verlagingsinstallaties
	
Benodigde rechtspositie:	Eigendom of een beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd, indien nodig gecombineerd met een erfdienstbaarheid voor de toegang naar de openbare weg.
Functie:	Het reguleren van de druk op het distributienet.
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	In beginsel gaat de voorkeur uit naar volledig eigendom. Aangezien een drukverhogingsinstallatie minder direct is verbonden met het borgen van een veilige en betrouwbare drinkwatervoorziening dan bijvoorbeeld een puttenveld kan ook worden volstaan met een beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

#### 4.3.7. Distributiereservoirs

Asset:	Distributiereservoirs
	
Benodigde rechtspositie:	Eigendom of een beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd, indien nodig gecombineerd met een erfdienstbaarheid voor de toegang naar de openbare weg.
Functie:	Het borgen van voldoende beschikbaarheid van drinkwater bij pieken in de drinkwatervraag of onregelmatigheden in de productie.
Toelichting en motivatie gewenste rechtspositie:	In beginsel gaat de voorkeur uit naar volledig eigendom. Aangezien een reservoir minder direct is verbonden met het borgen van een veilige en betrouwbare drinkwatervoorziening dan bijvoorbeeld een puttenveld kan ook worden volstaan met een beperkt zakelijk recht (recht van opstal) voor onbepaalde tijd.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

## **5. IN TE ZETTEN MIDDELEN**

### **5.1. Inleiding**

Dit grondbeleid richt zich niet alleen op de normen ten aanzien van hetgeen Vitens wenst te verkrijgen maar richt zich ook op de middelen die daarvoor gebruikt kunnen worden. Deze middelen betreffen enerzijds de instrumenten en anderzijds het financieel handelingskader.

### **5.2. Instrumenten**

#### **5.2.1. Minnelijke verwerving**

Ongeacht welk instrument Vitens inzet tot het verkrijgen van de benodigde rechten, het staat voorop dat Vitens de voorkeur geeft om minnelijk tot overeenstemming te komen. Daartoe zal Vitens zich ook maximaal inzetten, voor zover dat mogelijk is binnen de gestelde kaders en er ook perspectief is om minnelijk tot overeenstemming te komen. De inzet om minnelijk tot overeenstemming te komen is niet alleen een streven dat volgt uit de handelingsprincipes van Vitens, het is ook een vereiste om een beroep te kunnen doen op een gedoogplicht- of onteigeningsprocedure.

#### **5.2.2. Kavelruil**

Een vrijwillige kavelruil is een middel dat ingezet kan worden om minnelijk tot verwerving van gronden te komen. Een vrijwillige kavelruil kan zowel op kleine schaal – tussen twee of drie partijen - als in een meer uitgebreide vorm bij wijze van gebiedsproces worden ingezet. Een kavelruil kenmerkt zich door de doelstelling om voor meerdere partijen een verbetering van de verkaveling/grondpositie te realiseren. De grondmobiliteit die hierdoor ontstaat geeft ruimte voor Vitens om de voor haar doelstellingen benodigde gronden te verkrijgen. In veel gevallen wordt de effectiviteit van een kavelruil bepaald door de inzet van voldoende ruilgronden. Dit kan dan ook reden zijn dat Vitens in aanloop naar een kavelruil gronden verwerft die ingezet kunnen worden als ruilgrond.

Naast een vrijwillige kavelruil biedt de Wet inrichting landelijk gebied ook de mogelijkheid tot een herverkaveling in een bepaald gebied, echter wel met een verplichtend karakter. Het initiatief hiervoor ligt echter niet bij Vitens, maar bij de provincies.

#### **5.2.3. Onteigening**

De inzet om minnelijk tot verwerving van gronden te komen geeft geen garantie dat dit in alle gevallen tot overeenstemming leidt. De praktijk leert dat er situaties zijn waarbij er, ondanks pogingen daartoe, geen perspectief is om (tijdig) tot minnelijke overeenstemming te komen. In die situatie, en wanneer er een dringend belang is ten aanzien van de drinkwatervoorziening om de desbetreffende gronden te verkrijgen kan Vitens het onteigeningsinstrument inzetten. Voor Vitens is het inzetten van het onteigeningsinstrument het ultimum remedium, waardoor het slechts ingezet zal worden wanneer is gebleken dat binnen de gestelde kaders en beschikbare tijd minnelijke overeenstemming niet mogelijk blijkt.

In de Omgevingswet<sup>1</sup> is bepaald dat onteigening van onroerende zaken kan plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving<sup>2</sup>. Daaronder valt ook het dringende belang om ten behoeve van de drinkwatervoorziening te beschikken over de eigendom van gronden. Tot de inwerkingtreding

---

<sup>1</sup> Verwachte inwerkingtreding 1 januari 2022

<sup>2</sup> Art. 11.1 Omgevingswet

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

van de Omgevingswet biedt de Ontheigeningswet de grondslag voor onteigening ten behoeve van de drinkwatervoorziening<sup>3</sup>. De mogelijkheid om te kunnen onteigenen ten behoeve van drinkwatervoorziening is expliciet opgenomen in de Ontheigeningswet (art. 72b). De ontheigeningsprocedure biedt een uitgebreide rechtsbescherming voor de grondeigenaar. In de ontheigeningsprocedure zijn meerdere waarborgen opgenomen waarmee enerzijds het verzoek van Vitens wordt getoetst, en anderzijds de belangen van de eigenaar worden afgewogen.

#### 5.2.4. Gedoogplicht

Een ontheigeningsprocedure als dwingend middel leent zich niet voor alle assets c.q. de daarvoor benodigde rechten. Een ontheigeningsprocedure richt zich immers op het verkrijgen van het eigendomsrecht terwijl dit eigendomsrecht niet voor elk asset benodigd dan wel proportioneel is.

Voor situaties waarbij het benodigde recht een vorm van medegebruik is (zoals bijvoorbeeld bij leidingen) en er geen overeenstemming bereikt kan worden biedt de Omgevingswet<sup>4</sup> de mogelijkheid om aan de rechthebbende op de gronden een gedoogplicht op te leggen. Vitens kan de Minister verzoeken een gedoogplicht op te leggen voor de aanleg en instandhouding van de infrastructuur nodig voor de productie en distributie van drinkwater<sup>5</sup>. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan een gedoogplicht worden opgelegd op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht.

De gedoogplicht houdt in dat een eigenaar (of andere rechthebbende) van grond moet toestaan dat Vitens een leiding (of een ander werk) in, op of boven de grond aanbrengt. Een gedoogbeschikking wordt ingeschreven in het openbaar register (kadaster) en is daarmee voor leidingen het alternatief voor het beperkt zakelijk recht van opstal (4.3.3 en 4.3.5).

Voor Vitens is het inzetten van de gedoogplicht het ultimum remedium, waardoor het slechts ingezet zal worden wanneer is gebleken dat binnen de gestelde kaders en beschikbare tijd minnelijke overeenstemming niet mogelijk blijkt. Een gedoogplicht kan alleen worden opgelegd als de belangen van de eigenaar geen onteigening vorderen<sup>6</sup>.

### 5.3. Financieel handelingskader

#### 5.3.1. Inleiding

Ten aanzien van het financieel handelingskader wordt een onderscheid gemaakt tussen situaties waarbij Vitens in een normale marktsituatie acteert en situaties waarbij vanuit het algemeen belang wordt ingegrepen in het eigendomsrecht van derden.

- Een voorbeeld waarbij Vitens acteert in een normale marktsituatie is wanneer Vitens besluit om in de markt aangeboden grond aan te kopen als ruilgrond. Oftewel de aankoop van gronden zonder dat er sprake is van een direct belang om die grond aan te wenden ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- Een voorbeeld waarbij Vitens vanuit het algemeen belang ingrijpt in het eigendomsrecht van derden is de verwerving van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van een leiding. In een dergelijke situatie wordt de leiding niet aangelegd op de grond die daarvoor in de markt wordt aangeboden maar wordt vanuit het algemeen belang bepaald welk tracé daarvoor het meest geschikt en minst

<sup>3</sup> Artikel 72b Ontheigeningswet

<sup>4</sup> Verwachte inwerkingtreding 1 januari 2022

<sup>5</sup> Artikel 10.13 lid 1 sub b Omgevingswet

<sup>6</sup> Artikel 10.11 Omgevingswet; dit wordt beoordeeld op basis van in de rechtspraak ontwikkelde criteria, kort gezegd het oppervlakcriterium en de afwezigheid van bijzondere omstandigheden.

Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

bezwarend is. In een dergelijke situatie vindt verwerving plaats tegen volledige schadeloosstelling.

Schematisch leidt dit tot het volgende overzicht:

<b>Verwerving tegen marktwaarde</b>
• Normale marktsituatie
• Geen direct/urgent belang of aanwending ten aanzien van drinkwatervoorziening
• Vrijblijvend, geen dwingende opgave
<b>Verwerving tegen volledige schadeloosstelling</b>
• Ingreep op eigendomsrecht derden vanuit het algemeen belang
• Direct/urgent belang of aanwending ten aanzien van drinkwatervoorziening
• Dwingende opgave, met als ultimum remedium gedoogplicht of onteigening

### 5.3.2. Marktwaarde

Voor een eenduidige uitleg van het begrip marktwaarde wordt, onder andere voor taxateurs, de volgende definitie gehanteerd:

*"het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld"*<sup>7</sup>.

Om de marktwaarde te bepalen maakt Vitens gebruik van gecertificeerde en onafhankelijke taxateurs.

### 5.3.3. Volledige schadeloosstelling

Ten aanzien van het begrip volledige schadeloosstelling zoekt Vitens aansluiting bij hetgeen hierover is bepaald in de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie. Kort gezegd komt dit erop neer dat de schadeloosstelling een volledige vergoeding vormt voor alle schade die een eigenaar<sup>8</sup> rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn zaak<sup>9</sup>.

In artikel 40 en verder van de Onteigeningswet is nader bepaald wat wel en niet deel uitmaakt van een volledige schadeloosstelling. Een volledige schadeloosstelling omvat in ieder geval de waarde van de grond die wordt onteigend, en daarnaast alle andere "bijkomende" schade die het gevolg is van de onteigening. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om waardevermindering van overblijvende (niet onteigende) stukken grond, inkomensschade of door de onteigende als gevolg van de onteigening gemaakte extra kosten, bijvoorbeeld voor een nieuwe afrastering of het aanpassen van zijn overblijvende grond. Er is veel jurisprudentie op basis van de Onteigeningswet waarin de kaders voor de volledige schadeloosstelling zijn uitgewerkt. Wanneer een eigenaar deskundige bijstand inschakelt komt deze voor vergoeding in aanmerking, op die vergoeding is de dubbele redelijkheidstoets van toepassing.

<sup>7</sup> IVS 2017

<sup>8</sup> Niet alleen een eigenaar van grond heeft recht op schadeloosstelling, ook aan andere rechthebbenden die door de onteigening hun rechten verliezen, zoals huurders, pachters, en beperkt gerechtigden zal een schadeloosstelling moeten worden voldaan.

<sup>9</sup> Art. 40, Onteigeningswet



Titel	Grondbeleid Vitens 2021	Auteur	Teun Lassche
Subtitel	Duurzame drinkwatervoorziening, gegronde ambities.		
Kenmerk	VG-ALG-Grondbeleid2021-004	Datum	12 april 2021

---

Voor het bepalen van de hoogte van de volledige schadeloosstelling maakt Vitens gebruik van gecertificeerde en onafhankelijke taxateurs die zijn gespecialiseerd in onteigeningsrecht en bestuursrechtelijke schadevergoedingen.

#### **5.3.4. Standaardtarieven leidingaanleg**

Ook ten aanzien van de verwerving van zakelijke rechten ten behoeve van kabels en leidingen geldt dat de vergoeding dient te voorzien in een volledige schadeloosstelling. Echter heeft het in deze situatie de voorkeur om te werken met genormeerde standaardvergoedingen, waardoor er niet voor elk individueel geval een specifieke berekening hoeft te worden uitgevoerd.

Vitens hanteert ten aanzien van de aanleg en werkzaamheden ten behoeve van leidingen de LTO-Gasunie Tarieven. Deze tarieven werden jaarlijks in overleg vastgesteld door LTO en Gasunie. Medio 2020 is deze samenwerking tussen LTO en Gasunie beëindigd vanwege verschillende opvattingen over de toekomst van deze vergoedingensystematiek en de inhoud van het te verwerven zakelijk recht.

Ongeacht het beëindigen van deze samenwerking beschouwt Vitens de laatst overeengekomen tarieven (LTO-Gasunie Tarieven 2019) als een algemeen aanvaard en redelijke standaardvergoeding voor het verwerven van zakelijke rechten. Gezien het tijdsverloop zal jaarlijks een indexatie worden toegepast op de voornoemde tarieven. Indien eigenaar aantoonbaar dat hij meer schade lijdt dan wordt vergoed conform deze tarieven is Vitens bereid een maatwerkberekening toe te passen. Daarbij is leidend op welke vergoeding eigenaar recht zou hebben wanneer er een gedoogbeschikking zou worden opgelegd op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht.