

Schadevergoedingsregeling op grond van de nadeelcompensatieverordening Wetterskip Fryslân

Schade aan gebouwen door peilbeheer

I. Inleiding

Door een (periodiek) te lage grondwaterstand kan schade ontstaan aan gebouwen. Onder omstandigheden komt die schade in aanmerking voor een vergoeding. Deze regeling zet in hoofdlijnen uiteen in welke gevallen schade voor vergoeding in aanmerking komt. Het waterschap beheert primair het oppervlaktewaterpeil, maar heeft volgens de Wet op de waterhuishouding de zorg voor het gehele watersysteem, dat is inclusief het grondwaterpeil rond bebouwing, voor zover dit via het oppervlaktewaterpeil te sturen is. Hydrologische ingrepen op afstand, zoals peilverlagingen, kunnen in theorie de grondwaterstand ter plaatse van bebouwing beïnvloeden. Dit is afhankelijk van de grootte en de afstand van de ingreep en van de opbouw van de ondergrond (weerstanden en doorlatendheden), zowel ter plaatse van de ingreep en als ter plaatse van de bebouwing.

Schadecommissie

Verzoeken om schadevergoeding geeft het waterschap voor advies aan een onafhankelijke commissie, de Schadecommissie. De Schadecommissie bestaat uit drie personen, een jurist, een hydroloog en een bouwtechnicus. De Schadecommissie heeft als taak om te adviseren over de vraag of er een causaal verband is tussen geconstateerde schade aan gebouwen en een activiteit die toegerekend kan worden aan het door het waterschap gevoerde peilbeheer. Het gaat daarbij om rechtmatige publiekrechtelijke besluiten of handelingen zoals peilverlagingen al dan niet in het kader van de uitvoering van een peilbesluit of onderbemalingen waarvoor een ontheffing is verleend. Voordat de Schadecommissie advies uitbrengt stelt zij de partijen (de benadeelde en het waterschap) in de gelegenheid om op het conceptadvies te reageren. Zie de nadeelcompensatieverordening.

II. Ontstaan van schade

De wijze waarop een te lage grondwaterstand kan leiden tot gebouwschade is afhankelijk van bodemopbouw en wijze van fundering. Bij droogstand van houten paalfunderingen treedt houtrot door schimmels op. Verandering in (verticale) grondwaterstroming kan houtrot door bacteriën bevorderen. Deze aantasting kan ook onder de grondwaterspiegel plaatsvinden, maar verloopt een factor 10 tot 25 langzamer dan schimmelaantasting. Indien funderingschade niet tijdig hersteld wordt door de eigenaar kan ook schade aan de opstand ontstaan. Het waterschap hanteert het hoogteverschil tussen de bovenkant van de houten funderingsdelen en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) als maat voor de 2 droogstand. Het waterschap hanteert de GLG over een bepaalde periode omdat de grondwaterstand van nature voortdurend wijzigt. Funderingen 'op staal' kunnen zakken door zetting van de ondergrond door oxidatie van veen en door inklinking van kleilagen. Voorzover die zakking ongelijkmatig is kan die leiden tot schade.

III. Autonome daling

Veengronden hebben alleen draagkracht en zijn dus alleen bewoonbaar en te gebruiken door de mens bij een zekere mate van drooglegging (dat is het hoogteverschil tussen maaiveld en waterpeil). Door de drooglegging oxideert het veen en zet het veen onder zijn eigen gewicht. Hierdoor is het maaiveld op sommige plaatsen in de loop der eeuwen vele meters gedaald. Om te voorkomen dat de drooglegging afneemt moet de grondwaterstand (GLG) meedalen met het maaiveld. Hiertoe wordt periodiek het oppervlaktewaterpeil aangepast. Het waterschap definieert de autonome dalingsnelheid als de dalingsnelheid van het maaiveld en - via peilaanpassing - van de grondwaterstand waarmee de bouwer rekening had dienen te houden bij de bouw van een pand. Bij de vaststelling van de autonome dalingsnelheid baseert het waterschap zich zo mogelijk op gegevens van maaivelddaling over een (eeuwen)lange periode en bij het ontbreken daarvan op het rapport Veenweidegebied in Fryslân – de effecten van vier peilstrategieën (Alterra-rapport 1989). Dat geeft cijfers voor de maaivelddaling bij verschillende peilstrategieën bij veengronden met en zonder kleidek en met kwel of inzijging. Het betreft maaiveldalingen op de lange termijn, waarbij de slootpeilen regelmatig worden aangepast aan de maaivelddaling.

IV. Peilaanpassing en peilverlaging

Het waterschap onderscheidt peilaanpassing en peilverlaging. Peilaanpassing vindt periodiek plaats bij zettinggevoelige bodems om ervoor te zorgen dat het waterpeil gelijke tred houdt met de autonome daling. Van peilverlaging wordt gesproken indien de drooglegging vergroot wordt, bij voorbeeld om de productieomstandigheden voor de landbouw te verbeteren. Hierdoor wordt met name in veengebieden het proces van de maaivelddaling en van verlaging van de grondwaterstand versneld. Dit kan ertoe

leiden dat een eigenaar eerder aanpassingen zal moeten doen aan de fundering van zijn woning en dus eerder voor uitgaven zal komen te staan. Deze vervroegde uitgaven kunnen voor vergoeding of compensatie in aanmerking komen door het waterschap (zie hierna). Het waterschap is "gerechtigd" de autonome maaiveldsdaling te volgen, niet om erop te anticiperen.

V. Schadevergoedingen

1. Houten paalfunderingen

Bij houten paalfunderingen vergelijkt het waterschap de droogstand per jaar voor de situatie met en zonder de ingrepen waarvoor het waterschap verantwoordelijk was en refereert deze bovendien aan de autonome daling. Voor houten paalfunderingen kan vervolgens berekend worden hoe het aantastingproces verlopen is met behulp van een grafiek die het verband aangeeft tussen droogstand en houtrotsnelheid. Berekend wordt hoeveel vervroeging opgetreden is van het moment waarop herstel van de houten paalfundering noodzakelijk is. Het aandeel van het waterschap is gelijk aan de extra kosten welke gepaard gaan met het eerder moeten uitvoeren van de herstelmaatregelen. De extra kosten worden afgekocht op basis van de contante waarde bij een effectieve rente (marktrente minus loon- en prijsstijgingen) van 3%. Dit percentage wordt bij diverse afkoopsituaties gehanteerd en is gebaseerd op een renteontwikkeling over een lange reeks van jaren. Op het aandeel van het waterschap wordt een aftrek toegepast (zie onder 3).

2. Funderingen op staal

Scheurvorming in de bovenbouw bij op staal gefundeerde panden kan voor vergoeding in aanmerking komen. Bij funderingen op staal wordt berekend de totale zakking sedert de bouw, het verloop daarvan en het aandeel in de totale zakking van de ingrepen waarvoor het waterschap verantwoordelijk was. De extra zakking wordt gedeeld door de totale zakking sedert de bouw. Daarmee is het aandeel van het waterschap bepaald in de kosten van herstel van een fundering op staal. Op het aandeel van het waterschap wordt een aftrek toegepast (zie onder 3).

3. Onevenredige schade en uitsluitingen

Artikel 1 van de nadeelcompensatieverordening luidt als volgt: "Het dagelijks bestuur kent aan degene die schade lijdt of zal lijden als gevolg van rechtmatige publiekrechtelijke besluiten of handelingen van het waterschap op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, voorzover de schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van belanghebbende behoort te blijven en de vergoeding van die schade niet of niet voldoende anderszins is verzekerd". In het schadevergoedingsrecht gelden uitsluitingsgronden. In artikel 3 van de nadeelcompensatieverordening zijn die opgesomd. Geen recht op schadevergoeding ingevolge artikel 3 van deze verordening bestaat onder meer voor zover:

1. De schade valt binnen het normaal maatschappelijk risico of bedrijfsrisico van verzoeker;
2. De schade niet in belangrijke mate afwijkt van de schade die een ieder heeft onderzocht en wel de schade niet op een naar verhouding gering aantal natuurlijke of rechtspersonen, die in een vergelijkbare positie verkeren, drukt;
3. De schade redelijkerwijs verzekeraar was;
4. De schade, mede ook gelet op de voorzienbaarheid daarvan, is veroorzaakt door eigen schuld of nalatigheid van de verzoeker of door verzoeker ingeschakelde derden;
5. De verzoeker nagelaten heeft voldoende maatregelen te treffen ter voorkoming of beperking van de schade.

Toepassing bij peilaanpassing

Schade aan gebouwen die het gevolg is van peilaanpassing is uitgesloten van vergoeding op grond van de uitsluitingsgrond onder 1. Elke bewoner dient bij de bouw van een woning te anticiperen op het natuurlijke proces van maaiveldsdaling dan wel de hieruit voortkomende kosten van aanpassingen aan de fundering zelf te dragen. Zie de uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 9 augustus 1996, nr AB 434 en 16 november 2005.

Toepassing bij peilverlaging

Een deel van de schade blijft ten laste van de benadeelde op grond van uitsluitingsgrond 1. Wonen in het veengebied brengt het risico van schade aan gebouwen met zich mee door de uitvoering van beleidsvoornemens van het waterschap in het algemeen belang. Het waterschap past daarom een korting toe als volgt. Een periode van 5 jaren wordt in mindering gebracht op de berekende vervroeging (zie hiervoor punt V1 en V2) van het moment voor het noodzakelijk herstel van de fundering. Gevolgschade bv doordat de fundering niet tijdig wordt hersteld komt niet voor vergoeding in aanmerking.

Schade, die is ontstaan voor de aankoop van het pand komt voor vergoeding niet in aanmerking (afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 9 augustus 1996, nr AB 434).
Een bedrag – na aftrek van de periode van vervroeging - lager dan € 1.000,- komt niet voor vergoeding in aanmerking.

Inwerkingtreding

De regeling treedt in werking met ingang van de datum na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het Dagelijks Bestuur in zijn vergadering van 25 april 2006

Voorzitter
Secretaris-directeur