

## Bekendmaking schadevergoedingsregeling gebouwschade door peilbeheer 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. Op basis van de Omgevingswet beheert het waterschap het oppervlaktewaterpeil, maar heeft het ook 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.

#### Schadeafhandeling

Verzoeken om schadevergoeding volgen de procedure als beschreven in de Nadeelcompensatieverordening. Het dagelijks bestuur kan zich laten adviseren door een adviseur. Deze adviseur brengt advies uit op basis van zijn bevindingen. Met in achtneming van dat advies neemt het dagelijks bestuur een besluit.

#### 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 maaiveldddaling over een (eeuwen)lange periode en bij het ontbreken daarvan op het rapport Veeweidegebied in Fryslân – de effecten van vier peilstrategieën (Alterra-rapport 1989). Dat geeft cijfers voor de maaiveldddaling bij verschillende peilstrategieën bij veengronden met en zonder kleidek en met kwel of inzijing. Het betreft maaiveldddalingen op de lange termijn, waarbij de slootpeilen regelmatig worden aangepast aan de maaiveldddaling.

#### 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 maaiveldddaling 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 3 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

In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Deze titel treedt tegelijk in werking met de Omgevingswet, namelijk 1 januari 2023. In artikel 4:126, lid 1 Awb staat:

“Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.”

Schade blijft volgens artikel 4:126, lid 2 van de Awb voor rekening van aanvrager voor zover:

- a. hij het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard;
- b. hij de schade had kunnen beperken door binnen redelijke grenzen maatregelen te nemen, die tot voorkoming of vermindering van de schade hadden kunnen leiden;
- c. de schade anderszins het gevolg is van een omstandigheid die aan de aanvrager kan worden toegerekend of
- d. de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd.

#### **Toepassing bij peilaanpassing**

Schade aan gebouwen die het gevolg is van peilaanpassing is uitgesloten van vergoeding omdat dit onder het maatschappelijk risico valt. 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 o.a. de uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 16 november 2005 (ABRS 16 november 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AU6237) en 2 mei 2007 (ABRS 2 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA4181).

#### **Toepassing bij peilverlaging**

Een deel van de schade blijft ten laste van de benadeelde eveneens vanwege het normaal maatschappelijk risico. 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 dag na bekendmaking. Deze verordening kan worden aangehaald als "Schadevergoedingsregeling gebouwschade door peilbeheer". Aldus vastgesteld door het dagelijks bestuur in zijn vergadering van 25 april 2006 en laatst gewijzigd in de vergadering van 4 oktober 2022.

Aldus vastgesteld door het Dagelijks Bestuur in zijn vergadering van 4 oktober 2022

L.M.B.C. Kroon  
Dijkgraaf

O. Bijlsma  
Secretaris-directeur