



## **Handreikingen bodem voor gemeenten**

Onroerend goed transacties en bodemkwaliteit

Datum	1 augustus 2013
Status	Definitief



## Colofon

Uitgegeven door	Bodem+
Informatie	Bibiane Blesing
Telefoon	088 602 50 42
Fax	
Uitgevoerd door	Handreiking opgesteld door Witteveen+Bos (2009) Beperkte actualisatie wet en regelgeving door Tauw (2013)
Opmaak	Mark in 't Veld, Cathrien Heusinkveld
Datum	1 augustus 2013
Status	Definitief
Versienummer	2



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding—6</b>
1.1	Achtergrond—6
1.2	Leeswijzer—7
<b>2</b>	<b>Beleid en regelgeving—8</b>
2.1	Inleiding—8
2.2	Privaatrechtelijke beginselen—8
2.3	Overige relevante wetgeving—9
<b>3</b>	<b>Gemeente als contractpartij bij transacties—13</b>
3.1	Inleiding—13
3.2	Bodemonderzoek voorafgaand aan transacties—13
3.3	Voorkomen van transactieschade—15
3.4	Claims en clausules—16
<b>4</b>	<b>Gemeente als herontwikkelaar—19</b>
4.1	Inleiding—19
4.2	Vroegtijdig rekening houden met bodemkwaliteit bij herontwikkeling—19
4.3	Grondexploitatiewet—20
4.4	Financieringsmogelijkheden—21
<b>5</b>	<b>Informatie en communicatie—23</b>
<b>6</b>	<b>Praktijkvoorbeelden en veelgestelde vragen—24</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Het rekening houden met de bodemkwaliteit is sinds begin jaren tachtig met horten en stoten op gang gekomen. Geleidelijk aan heeft men in het maatschappelijk verkeer geleerd rekening te houden met verschillen in bodemkwaliteit. Het is inmiddels een gebruik- en waardebepalende factor geworden.

### historie

Sinds het bestaan van de Interimwet BodemSanering (IBS) (januari 1983) wordt van professionele kopers van verdachte terreinen verwacht dat ze door middel van bodemonderzoek hadden kunnen vaststellen of sprake is van een verontreinigd terrein. Op 1 januari 1987 wordt de IBS vervangen door de Wet bodembescherming (Wbb). Alle verontreinigingen die ontstaan na deze datum worden beschouwd als nieuwe verontreinigingen, die in beginsel direct moeten worden opgeruimd (multifunctionele sanering). Bovendien wordt het verplicht voor gemeenten om bij sociale woningbouw bodemonderzoek uit te voeren. Per 1 januari 1992 worden in het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek bepalingen opgenomen op grond waarvan de verkoper een mededelingsplicht heeft en de koper een onderzoeksplicht. De verkoper moet ervoor in staan dat de afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoordt.

Per 1 januari 1995 treedt de tweede fase van de saneringsregeling Wbb in werking. Hierin is bepaald dat een eigenaar tot bodemonderzoek en –sanering kan worden verplicht als hij op het moment van eigendomsverkrijging op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging. Hiermee is ook het begrip schuldig eigenaar geïntroduceerd.

Per 1 januari 2006 is de Wbb gewijzigd. Er is een gewijzigde tekst over het saneringscriterium opgenomen in artikel 37. Met het nieuwe saneringscriterium wordt niet meer de urgentie, maar de spoedeisendheid van een sanering bepaald. Ook is (in artikel 38) een gewijzigde tekst voor de saneringsdoelstelling opgenomen. Daarnaast is in de Wbb een regeling opgenomen voor kleine kortlopende saneringen, die verder is uitgewerkt in het Besluit Uniforme Saneringen en de Regeling Uniforme Saneringen.

Per 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht. Hierin zijn de regels voor kwaliteitsborging en voor het toepassen van bouwstoffen, grond en bagger uitgewerkt.

Bodemkwaliteit is inmiddels een vast onderdeel geworden bij de voorbereiding op transacties en kan bijvoorbeeld leiden tot een verlaging van de onroerend zaak belasting. De reden hiervoor is dat de waarde van een ernstig verontreinigde locatie lager kan zijn dan de waarde van een gesaneerde locatie. Of waardedaling optreedt en de mate waarin, is in de praktijk echter moeilijk te voorspellen en afhankelijk van onder andere de ligging van de locatie en de aard van de verontreiniging

Bij veel onroerend zaken transacties is de gemeente contractpartij. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen:

- werving van onroerend zaken door de gemeente (door aankoop, onteigening en huur);

- uitgifte van onroerend zaken door de gemeente (door verkoop, erfpacht en verhuur);
- grondverwerving door de gemeente (bijvoorbeeld bij herontwikkeling);
- overige gebruiksrechten (bijvoorbeeld bewaarneming).

Ook kan de gemeente als adviseur een rol hebben bij transacties tussen twee overige contractpartijen, bijvoorbeeld omdat aan de gemeente wordt gevraagd om bodeminformatie over de betreffende percelen aan te leveren. Deze rol wordt echter buiten beschouwing gelaten in voorliggende handreiking. In deze handreiking wordt uitgewerkt waar de gemeente als contractpartij en als herontwikkelaar mee te maken kan krijgen.

De kosten van bodemsanering in geval van aanwezigheid van milieuhygiënische risico's kunnen in de huidige situatie of bij een toekomstige functiewisseling aanzienlijk zijn. Het verdient daarom aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium van onderhandeling duidelijkheid te verkrijgen over de bodemkwaliteit. In de handreiking 'Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning' wordt ingegaan op de rol van bodem in de ruimtelijke planvorming.

De noodzaak tot inzicht in de bodemkwaliteit geldt bij alle (ver)koop en (ver)huur transacties. Ook geldt dit als de gemeente partij is bij het (her)ontwikkelen van locaties en bij grondverwerving. In deze handreiking wordt daarop ingegaan.

## 1.2

### Leeswijzer

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderwerpen die in deze handreiking zijn opgenomen, inclusief trefwoorden.

**Tabel 1.1. Indeling en trefwoorden handreiking onroerend goed transacties**

paragraaf	onderwerp	trefwoorden
1	inleiding	gemeente als contractpartij/eigenaar/gebruiker
2	beleid en regelgeving	aansprakelijkheid, mededelings- en onderzoeksplicht, Wet onroerend zaakbelasting (WOZ), registratie bodemverontreiniging (kadaster), Bedrijvenregeling
3	gemeente als contractpartij bij transacties	kwaliteit bodemonderzoek (Kwalibo), voorkomen transactieschade, claims, clausules
4	gemeente als herontwikkelaar	bodemverontreiniging bij locatieontwikkeling (BOSOM), Decentralisatie uitkering bodem, bedrijvenregeling, overige subsidies
5	informatie en communicatie	interne communicatie, externe communicatie
6	toezicht en handhaving	
7	veelgestelde vragen	behandeling van vragen die zijn gesteld aan de helpdesk van Bodem+

## 2 Beleid en regelgeving

### 2.1 Inleiding

Bij werving en uitgifte van onroerend zaken en grond door de gemeente speelt de aansprakelijkheid een belangrijke rol. Publieke en privaatrechtelijke kaders die daarbij een rol spelen worden in deze paragraaf in het kort besproken. Het gaat om de specifieke kaders die van toepassing zijn bij transacties en herontwikkeling van locaties. Natuurlijk zijn ook andere wetten als Wbb, Wm, Wro en Ww van toepassing. Voor een toelichting op deze wetten wordt verwezen naar de handreiking 'Overzicht gemeentelijke bodemtaken'.

De situatie kan zich voordoen dat de gemeente als bevoegd gezag optreedt bij transacties en/of herontwikkelingsprojecten. Dit wordt in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

### 2.2 Privaatrechtelijke beginselen

In het privaatrecht gelden een aantal beginselen en plichten die van belang zijn bij het uitvoeren van grondtransacties. In deze paragraaf worden een aantal belangrijke beginselen besproken. Het gaat enerzijds om de mededelings- en onderzoeksplicht en anderzijds om deskundigheid.

#### **grondbeginselen bij overeenkomsten**

Bij het afsluiten van een overeenkomst gelden in algemene zin de volgende vier grondbeginselen:

- wil en verklaring;
- wilsovereenkomst;
- aanbod en aanvaarding;
- schijn en vertrouwen.

Voor grondtransacties is dit als volgt uit te leggen. De verkoper moet de wil hebben om de grond te verkopen en deze openbaren, dan moet de koper verklaren de grond te willen kopen onder de bekend gemaakte voorwaarden. Deze verklaring moet overeenstemmen met diens eigen wil. Op deze wijze is sprake van aanbod en aanvaarding. Dit alles moet in vertrouwen kunnen gebeuren, zonder een schijn van oplichting en fraude.

#### *mededelingsplicht en onderzoeksplicht*

Een verkoper is verplicht om een koper in te lichten over bijzondere lasten en beperkingen. In geval van verkoop van gemeentelijke grond betekent dit dus dat de gemeente verplicht is alle informatie te geven die zij heeft. Dit is bijvoorbeeld de aanwezigheid van ondergrondse tanks, historische informatie omtrent bodemgebruik, aanwezige bodemverontreiniging et cetera.

Een koper is verplicht te onderzoeken wat de staat is van hetgeen hij/zij aankoopt. Wanneer de gemeente een perceel koopt, is zij dus verplicht navraag te doen bij de verkoper omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks, aanwezige bodemverontreiniging et cetera (het kan zijn dat deze informatie aanwezig is bij de afdeling Milieu/Bodem van de gemeente/omgevingsdienst). De verdeling tussen mededelings- en onderzoeksplicht is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval.



### *deskundigheid*

Een deskundige koper heeft een verdere onderzoeksplicht wanneer hij te maken heeft met een leekverkoper, dan wanneer hij te maken heeft met een deskundige verkoper. Ook geldt dat een deskundige verkoper een zwaardere mededelingsplicht heeft wanneer hij te maken heeft met een leekkoper, dan wanneer hij te maken heeft met een deskundige koper.

De gemeente wordt te allen tijde gezien als een deskundige. Dit betekent dat voor de gemeente als koper de onderzoeksplicht zwaar weegt, terwijl als verkoper de mededelingsplicht zwaar weegt. Van belang is ook van/aan wie de gemeente grond (ver)koopt. Wanneer de contractpartij een industriële maatschappij is, dan is er meestal sprake van gelijkwaardigheid op juridisch gebied en ook op het gebied van kennis over bodemverontreiniging. Is de verkopende contractpartij een particulier, dan wordt slechts verwacht dat deze 'eigen wetenschap' op tafel legt. Hieraan mag de gemeente geen al te hoge eisen stellen.

Ook wanneer de gemeente grond verkoopt aan een leek, kan niet verwacht worden dat deze een bodemonderzoek laat uitvoeren. De economisch of juridisch zwakkere, ondeskundige contractpartij wordt dus in bescherming genomen.

In onderstaand kader worden enkele voorbeelden uit de jurisprudentie aangehaald. Zie voor meer jurisprudentie <http://www.rechtspraak.nl/Uitspraken-en-Registers/uitspraken/Pages/default.aspx>.

#### **jurisprudentie mededelingsplicht**

De Hoge Raad heeft in het arrest Van der Meer/gemeente Smilde (25 april 1986, nr. 12683) onder meer beslist dat de gemeente ten opzichte van haar burgers een zorgplicht heeft en in het bijzonder rekening dient te houden met hun belangen. Deze lijn wordt voortgezet in het arrest Verboom/Staat, waarin de overheid een bijzondere verantwoordelijkheid voor de bescherming van de rechten en belangen van de individuele burgers wordt toegedacht.

Er worden hoge eisen gesteld indien de gemeente verontreinigde grond in het rechtsverkeer brengt ten opzichte van opvolgende kopers/derden. Als de gemeente niet zelf veroorzaker is geweest van de bodemverontreiniging, maar hiermee wel bekend had moeten zijn geldt de mededelingsplicht. De gemeente heeft onrechtmatig gehandeld door bij de rechtstreekse levering de opvolgende koper niet te waarschuwen voor de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging (zie bijvoorbeeld arrest Hof 21 april 1994, rolnummer 781/93 (gemeente Ouderamstel/Van Walree c.s.). Er zijn meerdere arresten (onder andere Maassluis) welke ten nadele van de gemeenten in deze richting wijzen.

## **2.3 Overige relevante wetgeving**

### *Wet onroerend zaakbelasting (WOZ)*

Wonen op verontreinigde grond kan de waarde van de onroerend zaak aanzienlijk verminderen, omdat de bodem op enig moment gesaneerd moet worden. De eigenaar/erfpachter kan (gedeeltelijk) worden verplicht om mee te betalen aan de sanering, waardoor de verkoopwaarde van de grond daalt. Hierdoor zal ook de onroerend zaak belasting lager uitvallen. Een voorbeeld hiervan zijn bewoners van koopwoningen, gebouwd op gemeentegrond waarvan tijdens de bouw in de jaren zeventig niet bekend was dat de bodem verontreinigd was.

### **jurisprudentie WOZ**

Ook blijkt dat gemeenten rekening moeten houden met bodemverontreiniging bij de vaststelling van de WOZ-waarde. De gemeente moet aannemelijk maken dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld (HR 1 april 2005, rolnr. 40313). Een andere uitspraak (Rb Leeuwarden, 7 april 2006, nr. AWB 05/2086) is gedaan in een zaak waar geen rekening is gehouden met de bodemverontreiniging bij vaststelling van de WOZ. Zowel de gemeente als de eigenaar hebben onvoldoende aannemelijk gemaakt hoe groot de waarde drukkende invloed van de bodemverontreiniging was. De rechtbank heeft vervolgens de waardevermindering vastgesteld, daarbij rekening houdend met overlast, rompslomp, een negatief imago en onzekerheid.

#### *registratie van bodemverontreiniging*

Bodemverontreiniging kan een ernstige belemmering vormen bij het rechtsverkeer met betrekking tot een onroerend zaak. Dit als gevolg van de omvang van de problematiek en de financiële risico's die verbonden zijn aan het in eigendom of in gebruik hebben van verontreinigde grond (claim van saneringsverplichting).

Sinds begin jaren '90 is het besef doorgedrongen dat informatie over de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging belangrijk is bij onroerend zaak transacties. Sinds 1 januari 1995 wordt een afschrift van beschikkingen inzake bodemverontreiniging opgenomen in het Kadaster (op grond van artikel 55 lid 1 van de Wet bodembescherming). Ook gebruiken steeds meer gemeenten een (geautomatiseerd) bodeminformatiesysteem (BIS) om alle gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit centraal te verzamelen/archiveren. De achtergrond hiervan is de wens van de wetgever om informatie over bodemverontreiniging te registreren op een voor ieder toegankelijke wijze en daarmee de kenbaarheid van bodemverontreiniging bij de burger en bij de potentiële koper te vergroten.

Sinds 1 juli 2007 valt de registratie van bodemverontreiniging onder de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bij onroerende zaken (Wkpb). Deze wet is opgesteld om ervoor te zorgen dat het eenvoudiger wordt om volledige informatie te verkrijgen over de rechtstoestand van een onroerende zaak. Dit gebeurt door een eenduidige registratiemethodiek (beperkingenregistratie) en door het koppelen van registers van gemeenten en Kadaster. Besluiten/meldingen als bedoeld in art. 55 Wet bodembescherming worden sinds 1 juli 2007 in de nieuwe gemeentelijke Wkpb-registratie opgenomen. Hiertoe is artikel 55 Wbb aangepast en is een Ministeriële Regeling opgesteld (Regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming, te vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)). Hieronder is kort toegelicht wanneer percelen in de gemeentelijke Wkpb registratie worden opgenomen.

### **regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming**

In de Regeling beperkingenregistratie Wet bodembescherming zijn samengevat de volgende regels opgenomen voor de beperkingenregistratie bij verontreinigde percelen:

- alleen percelen binnen de interventiewaardecontour bevatten een ernstige verontreiniging die leidt tot een publiekrechtelijke beperking (gebruiksbeperking en potentiële saneringsverplichting). Voor percelen die wel tot het geval behoren (binnen streefwaardecontour, maar niet binnen de interventiewaardecontour) geldt geen potentiële saneringsverplichting en is geen aantekening in de beperkingenregistratie verplicht. Ook meldingen van bodemsaneringen die worden uitgevoerd onder het Besluit uniforme saneringen (BUS) hoeven sinds 1 februari 2013 niet meer door het bevoegd gezag te worden geregistreerd in het kader van de Wkpb. De reden voor deze wijziging is dat BUS-meldingen van relatief korte duur zijn en het registreren en weer verwijderen van de registratie voor overbodige administratieve lasten zorgden.;
- voor percelen die zich binnen de pluim van ernstig verontreinigd grondwater bevinden geldt geen potentiële saneringsplicht. Voor de meeste kopers is een verontreiniging in het grondwater niet van belang, daarom geldt hiervoor geen aantekening in het beperkingenregister. Een koper die wel belang heeft bij de kwaliteit van het grondwater moet actief informatie vragen;
- voor de situatie na saneren geldt dat er zodanig maatregelen zijn genomen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor de koper is dan van belang dat hij weet welke saneringsmaatregelen zijn genomen en dat die niet mogen worden verstoord (bijvoorbeeld rekening houden met leeflaag). Indien sprake is van een restverontreiniging die nog actieve (nazorg)maatregelen behoeft, is aantekening van de beschikking op het nazorgplan verplicht. Indien na de sanering alleen gebruiksbeperkingen nodig zijn en geen saneringsmaatregelen hoeven te worden genomen, is geen nazorgplan meer nodig. De gebruiksbeperkingen kunnen dan worden opgenomen in het evaluatieverslag in plaats van in het nazorgplan. De koper kan dan in het nazorgplan of het evaluatieverslag nagaan welke verplichtingen en gebruiksbeperkingen gelden voor het perceel. Nazorg bij grondwaterverontreinigingen en restverontreinigingen onder de interventiewaarde worden niet verplicht geregistreerd. Hiervoor is het van belang om het BIS en Globis te raadplegen;
- op het moment dat er geen sprake meer is van een publiekrechtelijke beperking (bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen in de feitelijke situatie, dan wel door tijdsverloop), dient de aantekening uit de beperkingenregistratie te worden verwijderd;
- als voor een koper schade ontstaat omdat het bestuursorgaan de registratie niet tijdig (binnen 4 dagen) invoert, wijzigt of verwijdert kan de schade op het bestuursorgaan worden verhaald.

### *bodemsanering bedrijfsterreinen (bedrijvenregeling)*

Op 1 januari 2006 is het Besluit financiële bepalingen bodemsanering in werking getreden. Het Besluit bevat een subsidieregeling voor de aanpak van ernstige bodemverontreiniging op bedrijfsterreinen en is gebaseerd op artikel 76j van de Wet bodembescherming.

De bedrijvenregeling is een stimuleringsregeling voor alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging ontstaan vòòr 1975. Eigenaren en erfpachters van in gebruik zijnde en blijvende bedrijfsterreinen hadden tot 1 januari 2008 de gelegenheid om zich voor de Bedrijvenregeling aan te melden. Aan de hand van de aanvraag wordt bekeken of zij voldoen aan de voorwaarden van de regeling en subsidie krijgen voor het saneren van ernstige bodemverontreiniging. De hoogte van de subsidie kan oplopen tot maximaal 70%.

In de handreiking Bedrijven en bodemkwaliteit wordt nader ingegaan op deze regeling en andere stimuleringsregelingen van de overheid.

## 3 Gemeente als contractpartij bij transacties

### 3.1 Inleiding

De gemeente zal in haar rol van initiatiefnemer regelmatig optreden als contractpartij bij transacties. In dit hoofdstuk worden een aantal onderwerpen aangesneden die voor de gemeente als contractpartij van belang zijn. In het rechtsverkeer voorafgaand aan een onroerend zaak transactie is bodemonderzoek gebruikelijk geworden. In paragraaf 3.2. wordt toegelicht welk onderzoek bij transacties nodig danwel verplicht is. In paragraaf 3.3. wordt toegelicht hoe transactieschade kan worden voorkomen. Tot slot wordt in paragraaf 3.4. beschreven welke claims mogelijk zijn als onvoldoende aandacht is geschonken aan de bodemkwaliteit bij transacties. Ook wordt ingegaan op een aantal clausules die in het koopcontract kunnen worden opgenomen om claims te voorkomen.

#### archeologie

Ook wordt aangeraden om bij verwerving van gronden aandacht te hebben voor het aspect archeologie. Immers deze discipline kan net als bodemsanering een bedreiging vormen voor een geplande ontwikkeling. Uitgangspunt is immers het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Meer informatie over archeologie en ruimtelijke ordening is te vinden in handreiking Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

### 3.2 Bodemonderzoek voorafgaand aan transacties

Bodemonderzoek voorafgaand aan transacties is in verband met de grote financiële gevolgen voor elk van de partijen niet alleen zeer aan te raden, maar in een toenemend aantal gevallen zelfs verplicht. In tabel 3.1. is voor diverse soorten transacties aangegeven welk type onderzoek wordt aanbevolen of verplicht gesteld. Het bodemonderzoek dient in het kader van Kwalibo uitgevoerd te worden door een erkende bodemintermediair.

**Tabel 3.1. Type onderzoek bij transacties**

transactiesituatie	H.O.	V.O.	opmerkingen
aankoop, onverdacht van een lokale bodemverontreiniging	V	A	verkennend onderzoek alleen uitvoeren wanneer er concrete plannen zijn (zoals bouwplannen, civiele werken, herinrichting), ongeacht of het perceel <sup>1</sup> bebouwd is of niet
aankoop, verdacht van een lokale bodemverontreiniging	V	SA	geen onnodige risico's lopen, uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt sterk aanbevolen
verkoop, onverdacht van een lokale bodemverontreiniging	V	A	geen verkennend onderzoek noodzakelijk, tenzij er concrete bouwplannen zijn (ongeacht of het perceel bebouwd is of niet)
verkoop, verdacht van een lokale bodemverontreiniging	V	SA	geen onnodige risico's lopen, uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt sterk aanbevolen
erfpacht/verhuur	V	A	afhankelijk van de activiteiten een gericht bodemonderzoek uitvoeren; resultaten in het contract vastleggen via bodemkwaliteitsverklaring

<sup>1</sup> Bij een bebouwde locatie kan zonodig een clause voor bodemonderzoek na de sloop van opstallen worden opgenomen.

transactiesituatie	H.O.	V.O.	opmerkingen
huur	V	A	afhankelijk van de activiteiten een gericht bodemonderzoek uitvoeren; resultaten in het contract vastleggen via bodemkwaliteitsverklaring
<p>Verklaring gebruikte afkortingen:</p> <p>H.O. = Historisch onderzoek, conform protocol vooronderzoek (NEN 5725). In dit onderzoek wordt informatie verzameld over het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van de locatie, over bodemopbouw en geohydrologie en financieel-juridische aspecten.</p> <p>V.O. = Verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740. In dit onderzoek worden hypothesen op basis van het HO opgesteld en getoetst door het nemen van monsters en het analyseren hiervan.</p> <p>V = Verplicht, het betreft formeel geen wettelijke plicht, toch wordt in de praktijk minimaal een historisch onderzoek als verplichting gezien.</p> <p>A = Aanbevolen.</p> <p>SA = Sterk aanbevolen.</p>			

In de tabel is nadrukkelijk een onderscheid gemaakt in het uitvoeren van historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek. Het uitvoeren van een historisch onderzoek voorafgaande aan aan- en verkoop, (ver)huur of erfpacht wordt feitelijk gezien als een verplichting<sup>2</sup>. Het al dan niet uitvoeren van een aansluitend (of gecombineerd) verkennend bodemonderzoek wordt niet als een verplichting gezien maar in een aantal situaties wel sterk geadviseerd. Het verkennende bodemonderzoek wordt afhankelijk gesteld van het historisch onderzoek en de wensen van de koper. Bij aankoop en verkoop van percelen gelegen op 'verdachte terreinen' wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in ieder geval zeer sterk geadviseerd. Om ook bij onverdachte locaties een verkennend bodemonderzoek uit te voeren wordt aan de vrijheid van de gemeente overgelaten.

Een bodemonderzoek biedt immers ook een kans om tijdens de onderhandeling voor de verwerving de koopprijs te verlagen, waardoor een deel van de sanering feitelijk door de verkoper wordt gedragen (in deze situatie biedt het verkennend onderzoek mogelijk onvoldoende zekerheid en is mogelijk een nader bodemonderzoek noodzakelijk). Er wordt vroegtijdig inzicht verkregen in de ontwikkelings(on)mogelijkheden zodat de planexploitatie nog bijgesteld kan worden. Daarnaast biedt vroegtijdig inzicht in de bodemkwaliteit de mogelijkheid om te sturen op de ruimtelijke invulling. Hierbij valt te denken aan het situeren van een parkeervoorziening op een immobiele verontreiniging et cetera. Met name hier biedt een functionele saneringswijze mogelijkheden om de kosten beperkt te houden.

Het bodemonderzoek dient te worden verricht door een onder Kwalibo erkend ingenieurs- of milieuadviesbureau. De kwaliteitsborging van het bodemonderzoek dient aantoonbaar te zijn.

Ten aanzien van de actualiteitswaarde van een bodemonderzoek geldt hetzelfde als bij bouwplanprocedures: het uitgangspunt is dat onderzoeksrapporten niet ouder mogen zijn dan vijf jaar<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Reden hiervan is dat na overdracht van de locatie de nieuwe eigenaar verantwoordelijk wordt voor een eventueel aanwezige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag Wbb kan deze nieuwe eigenaar verplichten zijn terrein te (laten) onderzoeken en eventueel te (laten) saneren. Zeker als de gemeente optreedt als contractpartij wordt zij beschouwd als deskundig koper of verkoper die zich houdt aan de informatieplicht.

<sup>3</sup> Bij verdachte locaties wordt meestal uitgegaan van maximaal 2 jaar.

Bovendien gelden de volgende voorwaarden:

- het gebruik van de onderzochte locatie is nog hetzelfde als ten tijde van het onderzoek en uit historische informatie (vooronderzoek NEN 5725) blijkt dat in de tussenliggende periode geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (geen veranderd gebruik);
- de opzet van het onderzoek voldoet aan de eisen volgens de NEN 5740 zo niet dan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden;
- de gevonden waarden zijn getoetst aan de thans geldende streef- en interventiewaarden en hergebruiknormen (Besluit bodemkwaliteit).

### **3.3 Voorkomen van transactieschade**

Bij een onderhandeling moeten alle gegevens op tafel komen die partijen omtrent een eventuele bodemvervuiling hebben. Gedacht kan worden aan gegevens omtrent de geschiedenis van het object en de omgeving daarvan. Van een gemeente wordt verwacht dat veel gegevens bekend zijn. Het is daarom van groot belang dat bij het voornemen tot aan/verkoop de hiermee belaste afdeling altijd informatie inwint bij de afdeling Milieu/Bodem/omgevingsdienst.

Tijdens een bodemonderzoek kunnen gehalten aangetroffen worden die de streefwaarde of interventiewaarde overschrijden. Indien de verontreiniging van gebiedseigen kwaliteit is, moet bekeken worden of dit problemen geeft bij het (toekomstige) gebruik.

Wanneer dit geen problemen geeft, dient er nog wel rekening mee gehouden te worden dat vrijkomende grond niet schoon is. Zijn er gegevens die er op wijzen dat er een gerede kans op reële vervuiling is, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

- de verkoper zwijgt terwijl hij wetenschap heeft van de bodemverontreiniging; komt de vervuiling later aan het licht, dan zit de verkoper in een vervelende positie. Koop is een wederkerige overeenkomst. De wederpartij (koper) kan herstel/nakoming vorderen tot staat geleverde voor het beoogde gebruik, ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding;
- de verkoper deelt mede dat hij een vermoeden heeft; het ligt dan voor de hand een onderzoek in te stellen om de risico's enigszins in te schatten. Het onderzoek moet dusdanig zijn dat de financiële risico's goed kunnen worden ingeschat en de verdeling van deze risico's tussen verkoper en koper in de overeenkomst nauwkeurig kan worden vastgelegd. Hiervoor zal meestal een Nader onderzoek nodig zijn.

Om problemen te voorkomen bij onroerend zaak transacties is het aan te bevelen als de gemeente de volgende uitgangspunten hanteert:

- onroerend zaak transacties vinden alleen plaats als inzicht over de bodemkwaliteit beschikbaar is; contractpartijen bereiken voor de overdracht overeenstemming over de wijze waarop bodemonderzoek en eventueel bodemsanering plaatsvindt;
- onderzoek (historisch onderzoek, bodemonderzoek) geschiedt in principe in opdracht van en voor rekening van de gemeente;
- bodemkwaliteitsrapporten (onderzoek, sanering, nazorg et cetera) worden aan de contractdocumenten toegevoegd. In de akte moet tenminste worden opgenomen welke bodemrapporten van toepassing zijn;
- het contractobject is geschikt voor het voorgenomen gebruik of wordt geschikt gemaakt op basis van een (onafhankelijk) deskundigenadvies; de consequenties van eventuele restverontreiniging met daaruit voortvloeiende gebruiksbepalingen en de kosten voor beheer en controle (nazorg) worden tevens inzichtelijk gemaakt;

- voorafgaande aan de transactie is de (co-)financiering van de sanering vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met het verschijnsel 'mee- en tegenvallers bij de uitvoering van bodemsanering'.

Een concrete vertaling van genoemde uitgangspunten levert een checklist op die gemeenten kunnen hanteren bij onroerend zaak transacties (zie tabel 3.2.).

**Tabel 3.2. Checklist voorkomen transactieschade bij onroerend zaak transacties**

<b>checklist voorkomen transactieschade bij onroerend zaak transacties</b>	
1.	geen transactie zonder kennis van de bodemkwaliteit (bodemonderzoek conform NEN 5740).
2.	zorg voor goed (bodem)onderzoek in vroeg stadium van transactie; de gemeente wordt geacht terzake deskundig te zijn, over de meeste informatie te beschikken of capabel te zijn ontbrekende informatie op te vragen. Er dient tenminste een historisch onderzoek (NEN 5725) te worden uitgevoerd.
3.	afspraken nodig over verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid restrisico's en nazorg.
4.	afspraken nodig over kostenverdeling onderzoek/sanering.
5.	is de contractant geïnformeerd over de mogelijke consequenties in het kader van de Wet bodembescherming (sanering) en het Besluit bodemkwaliteit (hergebruik grond) en de afvalstoffenwetgeving (afvoer van verontreinigde grond kan zorgen voor hoge kosten).

Voorwaarde is dat intensief wordt samengewerkt tussen de afdeling die zich bezighoudt met de aan- en verkoop van onroerend goed (Vastgoed, RO, Stadsontwikkeling) en de afdeling Milieu/Bodem/omgevingsdienst. Daartoe dienen goede werkafspraken te worden gemaakt, waarbij gedacht kan worden aan een vastgestelde procedure in geval van aan/verkoop.

### 3.4

#### **Claims en clauses**

Indien uit bodemonderzoek blijkt dat op een bepaalde locatie bodemverontreiniging voorkomt, zal op basis van de Wbb geprobeerd worden de kosten voor de sanering te verhalen op de veroorzaker en/of de eigenaar. Indien de eigenaar op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging zal hij opdraaien voor de kosten, tenzij hierover met de vorige eigenaar afspraken zijn gemaakt in het contract. In het koopcontract kan de wijze waarop wordt omgegaan met aanwezige of eventuele onbekende bodemverontreiniging door middel van clauses worden geregeld. Deze voorwaarden kunnen een volstrekt verschillend karakter hebben (zie kader).



**verkoper garandeert dat de bodem geschikt is voor het door de koper beoogde gebruiksdoel**

Deze voorwaarde is de laatste jaren gebruikelijk. Vaak is een bodemonderzoek als bijlage bij het contract opgenomen. Het gebruiksdoel staat centraal in de onderhandelingen en niet de mate van verontreiniging. In de meeste gevallen is dit de enige terzake doende garantie voor de koper.

**depotclausule**

In het contract wordt een financieel 'depot' opgenomen in geval van onverwachte schade bij het bouwrijp maken van het terrein. Het depot wordt vrijgegeven indien geen claims zijn aangetroffen.

**recht op terugname**

Soms wordt op een terrein bodemverontreiniging aangetroffen, waardoor het beoogde normale gebruik van het geleverde onmogelijk wordt. Indien in het contract deze 'terugnameclausule' is opgenomen heeft de gemeente het recht op terugname van de grond indien de verontreiniging vóór het tijdstip van levering van de onroerende zaak wordt ontdekt. Dit kan voor de gemeente goedkoper uitvallen dan wanneer zij de volledige schade moet vergoeden van een koper die bijvoorbeeld het terrein wilde gebruiken voor bedrijfsdoeleinden.

**(on)bekendheidsclausule uit NVM-contract**

Bij de aan/verkoop van een huis tussen particulieren hanteren makelaars meestal het 'standaardcontract' van de NVM. In artikel 5 lid 1 staat dat de onroerende zaak aan de koper zal worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt, inclusief verborgen gebreken. Krachtens lid 3 wordt vereist dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn (er is jurisprudentie over 'normaal gebruik'). In lid 4 verklaart de verkoper dat aan hem 'niet bekend is' dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik. In de toelichting op de NVM-akte staat welke risicoverdeling men met betrekking tot onbekende verontreiniging op het oog heeft: 'is het echter zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op de verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op de koper.'

Mogelijke claims<sup>4</sup> bij gemeentelijke transacties in relatie tot de bodemkwaliteit zijn bijvoorbeeld de volgende:

- waardevermindering van de onroerende zaken als deze in verontreinigde staat verkocht worden (in geval van koop ook wel de transactieschade genoemd);
- waardevermindering c.q. waardeloosheid van gepleegde investeringen op de verontreinigde bodem (de zogenaamde investeringsschade);
- verdere schadelijke gevolgen van de verontreiniging zoals bedrijfsschade in verband met stillegging of tijdelijke verhuizing van de bedrijfsvoering en dergelijke ten gevolge van een noodzakelijke sanering (ook wel de zogenaamde gevolgschade genoemd);

<sup>4</sup> Het begrip risico's kan aanleiding geven tot begripsverwarring als gevolg van verschil in betekenis bij gebruik in milieucontext of in het zakelijke verkeer. Derhalve wordt het begrip claims gehanteerd.

- aansprakelijkheid voor verspreiding van de verontreiniging op de onroerende zaken naar omliggende percelen;
- ongerechtvaardigde verrijking indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de bodem gesaneerd wordt met overheidsgeld terwijl er wel een schuldig eigenaar is. In het verleden kwam het ook voor dat een gemeente ongerechtvaardigd verrijkt is door gebruik te maken van Rijksgeld voor bodemsanering (zie kader).

#### **ongerechtvaardigde verrijking van een gemeente**

Het voormalige ministerie van VROM heeft bij diverse gemeenten claims neergelegd voor de terugvordering van bodemsaneringsbudgetten waar naar mening van VROM sprak eis van ongerechtvaardigde verrijking. De verrijking kan bestaan uit waardestijging van een terrein als gevolg van een sanering, maar ook uit bespaarde onderzoeks- en saneringskosten. De juridische basis voor het kostenverhaal door het Rijk is vastgelegd in artikel 75 Wbb. Een voorbeeld van een geval waarbij de gemeente als schuldig eigenaar kan worden aangemerkt, is de volgende: een gemeente heeft op een bepaalde datum een locatie verworven met wetenschap van de verontreiniging. Deze locatie wordt vervolgens gesaneerd met overheidsgeld en door de sanering stijgt de waarde van het terrein. Daarna wordt het terrein door de gemeente verkocht en de extra opbrengsten komen terecht in de gemeentekas. De eventueel opgetreden waardevermeerdering dient aan het ministerie van VROM te worden terugbetaald waarna het betaalde bedrag weer aan de betreffende gemeente wordt toegewezen om in te zetten bij toekomstige bodemsaneringen.

Bovenstaande claims gelden ook voor eigenaars of gebruikers van verontreinigde percelen die deze verontreiniging niet veroorzaakt hebben. Zij kunnen onder bepaalde omstandigheden in het kader van de Wet bodembescherming een onderzoeks-, beveiligings- en/of saneringsbevel opgelegd krijgen.

Voor bedrijven geldt dat zij van rechtswege een saneringsplicht opgelegd kunnen krijgen. Per 1 juli 2013 is het artikel 55ab in de Wbb in werking getreden waardoor van rechtswege ook een nader-onderzoeksplicht wordt opgelegd inzake de verontreiniging van bedrijfsterreinen. Het betreft een aanvulling op de reeds bestaande bevoegdheid van het bevoegd gezag Wbb om een onderzoeksbevel op te leggen. Dit onderzoeksbevel wordt in de praktijk nauwelijks toegepast vanwege de juridische complexiteit. Middels dit nieuwe wetsartikel worden eigenaren/erfpachters van bedrijfsterreinen verplicht om een nader onderzoek te doen als op basis van een (oriënterend) onderzoek (in combinatie met aanwijzing in een categorie van bedrijfsterreinen) aannemelijk is dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor spoedige sanering noodzakelijk zal zijn (humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's). Het onderzoek moet worden uitgevoerd binnen 6 maanden na inwerking treding van het artikel in de Wbb. Deze verplichting kan niet worden overgedragen op een nieuwe terreineigenaar of erfpachter na een transactie maar blijft rusten bij de huidige eigenaar/erfpachter. Daarnaast krijgt een nieuwe eigenaar of erfpachter ook deze verplichting.

## 4 Gemeente als herontwikkelaar

### 4.1 Inleiding

Niet alleen bij onroerend zaak transacties, maar ook bij de herontwikkeling van locaties krijgt de gemeente als initiatiefnemer te maken met bodemverontreiniging. Door in het verleden uitgevoerde activiteiten op een locatie kan bodemverontreiniging aanwezig zijn. Het overheidsbeleid is erop gericht dat de bodem wordt gesaneerd, voordat aan de locatie een nieuwe functie wordt toegekend. De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan bij humane risico's ook leiden tot weigering van de bouwvergunning.

Bij de herontwikkeling van locaties zal rekening moeten worden gehouden met de bodemkwaliteit op de betreffende locatie. Bodemverontreiniging hoeft echter niet te leiden tot stagnatie in de ruimtelijke en economische (her)ontwikkeling van een locatie. Tenminste als er vroegtijdig in het ontwikkelingsproces rekening mee wordt gehouden (zie paragraaf 4.2). De grondexploitatiewet biedt aan gemeenten het instrumentarium om projectontwikkelaars te laten meebetalen aan algemene voorzieningen en kosten voor milieuonderzoek en bodemsanering (zie paragraaf 4.3). Ook kostentechnisch hoeft de bodemsanering geen probleem te zijn. Er zijn diverse publiekrechtelijke financieringsmogelijkheden die kunnen worden aangesproken om de locatieontwikkeling te bespoedigen (paragraaf 4.4).

### 4.2 Vroegtijdig rekening houden met bodemkwaliteit bij herontwikkeling

Ervaringen van de afgelopen jaren hebben geleerd, dat bij planontwikkeling in een vroegtijdig stadium rekening dient te worden gehouden met het mogelijk aanwezig zijn van bodemverontreiniging op de beoogde planlocatie. Door tijdig inzicht te hebben in mogelijk aanwezige bodemverontreiniging kan al bij de planvorming eventuele belemmeringen ten gevolge van bodemverontreiniging worden gesignaleerd en over nagedacht worden op welke wijze deze belemmeringen kunnen worden weggenomen.

Om vroegtijdig bodemverontreiniging te kunnen signaleren is het van belang dat er minimaal een gedegen historisch bodemonderzoek (conform NEN5725) wordt uitgevoerd door de planontwikkelaar.

Op het moment dat uit bodemonderzoek duidelijk is geworden dat er bodemverontreiniging aanwezig is, dient er verder onderzoek plaats te vinden om de mate en omvang van de verontreiniging in beeld te brengen (verkennend onderzoek conform NEN5740 en/of of nader onderzoek conform NTA 5755). In overleg met het bevoegd gezag Wbb kan dan worden bepaald op welke wijze verder onderzoek dient te worden uitgevoerd. De provincie (als bevoegd gezag) kan de gemeente (als niet bevoegd gezag) behulpzaam zijn vanuit haar specifieke kennis van en ervaring met bodemverontreiniging.

Als de verontreiniging voldoende in beeld is gebracht kan er een eerste inschatting gemaakt worden welke kosten er gemoeid zijn met de sanering van de bodemverontreiniging. Dit kan vervolgens betrokken worden bij de exploitatieopzet van het totale ontwikkelingsplan.

Daarbij is het van belang om na te denken over de saneringsaanpak. Het blijkt dat in de praktijk nog veelal gekozen wordt voor het volledig afgraven van de verontreiniging (multifunctioneel saneren), terwijl de wetgeving de mogelijkheid biedt voor functiegericht saneren.

Door slimmer te saneren kunnen vele tientallen miljoenen bespaard worden bij bouwprojecten. Wel moet rekening worden gehouden met de perceptie van de bevolking die de gevaren van vervuilde grond vaak vele malen hoger inschat dan ze in werkelijkheid zijn.

Eind jaren 90 is een aanpak ontwikkeld om de marktwerking bij bodemsanering bij herontwikkelingen te stimuleren. Deze aanpak wordt BOSOM genoemd (zie kader).

#### **bodemsanering, ontwikkeling en marktwerking (BOSOM)**

De BOSOM-aanpak is een open proces waarbij bodemsanering in een bepaalde gebied functiegericht wordt aangepakt en wordt geïntegreerd in een voor dat gebied in gang gezet ontwikkelingstraject. Dit kan een kostenreductie opleveren, omdat niet overal vergaand gesaneerd hoeft te worden (bijvoorbeeld de verontreiniging kan onder het parkeerterrein blijven zitten). Het integreren van de sanering in een ontwikkelingstraject betekent ook een kostenspreiding, omdat de kosten over zoveel mogelijk kostendragers (veroorzakers, eigenaars, projectontwikkelaars) gespreid worden. In een open proces wordt onderhandeld met veroorzakers en andere belanghebbenden over de te leveren bijdrage. Ook wordt getracht de projectontwikkelaars bij de bodeminvesteringen te betrekken.

BOSOM-projecten kunnen gestructureerd worden aan de hand van een aantal opeenvolgende fasen:

- fase 0: initiatiefase;
- fase 1: gemeenschappelijke oriëntatiefase;
- fase 2: gemeenschappelijke beeldvormingsfase;
- fase 3: gemeenschappelijke oplossingsfase;
- fase 4: uitvoering, monitoring en evaluatie.

In het kader van BOSOM zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd die bij elk herontwikkelingsproject van toepassing kunnen zijn:

- om in de initiatiefase een gefundeerde keuze te kunnen maken voor een open proces of juist een andere aanpak zijn een omgevingsanalyse en een stakeholdersanalyse geschikte hulpmiddelen;
- een startconvenant is een schriftelijke weergave van de door de betrokkenen gemaakte afspraken over de te verrichten activiteiten en de beheersaspecten. Het startconvenant dient als afsluiting van de oriëntatiefase;
- om alle partijen de gelegenheid te bieden om de onderhandelingen goed te voeren is het van belang om in de beeldvormingsfase alle relevante informatie te verzamelen en te structureren in één informatiedocument;
- het zwaartepunt van de onderhandelingen ligt in de gemeenschappelijke oplossingsfase. Door een onafhankelijk voorzitter (mediator) in te schakelen die het vertrouwen van alle partijen geniet kunnen problemen in de onderhandelingen worden voorkomen;
- wanneer de onderhandelingen zijn afgerond verdient het aanbeveling zo spoedig mogelijk over te gaan tot uitvoering van de gemaakte afspraken.

### **4.3 Grondexploitatiewet**

Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet krijgen gemeenten en provincies de mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden van private partijen. De Grondexploitatiewet legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen.

Tegenwoordig is bouwgrond vaak in privaat bezit en niet in bezit van de gemeente. De ontwikkeling van de meeste bouwlocaties doet de gemeente daarom samen met de (andere) grondeigenaren. Ze zijn daarbij op elkaar aangewezen. Als (een deel van) de grond in privaat bezit is, heeft de gemeente de private eigenaren nodig om haar ruimtelijke ambities te kunnen realiseren. Daar tegenover staat dat de private eigenaren de gemeente nodig hebben, omdat ze niet kunnen bouwen voordat het bestemmingsplan is herzien of vrijstelling voor die bouw is verleend. In de meeste gevallen bereikt een gemeente met private grondeigenaren overeenstemming over de gemeentelijke kosten en eisen bij grondexploitatie, maar soms niet.

De wet legt een stevige basis voor grondexploitatieovereenkomsten tussen gemeenten en private grondeigenaren. Daarin kunnen kostenverhaal en locatie-eisen worden geregeld. Als de gemeente en de private grondeigenaar er niet op basis van contractuele afspraken uitkomen, kan de gemeente exploitatiekosten verhalen via het exploitatieplan en de bouwvergunning. Bij de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen horen ook kosten voor milieuonderzoek en voor bodemsanering. Deze kosten kunnen dus verdeeld worden over de verschillende eigenaren/ontwikkelaars van het gebied.

Voor meer informatie over de Grondexploitatiewet, zie de handreiking (<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2008/02/01/handreiking-grondexploitatiewet.html>) en het informatieblad (<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2007/05/29/de-grondexploitatiewet-nieuwe-regels-voor-de-ontwikkeling-van-bouwlocaties.html>) en het dossier Grondbeleid op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid>.

#### **4.4 Financieringsmogelijkheden**

In een aantal situaties is bodemverontreiniging de oorzaak dat herontwikkeling van een locatie stagneert. Als gevolg van de beleidswijziging BEVER (van multifunctioneel naar functiegericht saneren) bestaat de mogelijkheid tot herontwikkeling van locaties met subsidies van overheidswege. In deze paragraaf worden de belangrijkste subsidiemogelijkheden toegelicht in het stedelijk gebied. Hierbij moet worden opgemerkt dat de paragraaf bedoeld is als een globale inleiding. De subsidieregelingen veranderen snel en de aanvraag- en toekenningseisen zijn vaak ingewikkeld. Aanbevolen wordt om per geval goed te kijken welke subsidies mogelijk zijn en wat de voorwaarden zijn. Belangrijk is om contact op te nemen met de coördinator van het budget Decentralisatie Uitkering bodem (voorheen ISV) bij de gemeente of provincie over de toekenningseisen. Verstandig is om hierbij een subsidiespecialist te betrekken die op de hoogte is van de actuele situatie en ervaring heeft met het aanvragen van subsidies.

#### *budget Decentralisatie Uitkering bodem*

In de periode 2010 tot en met 2014 is er geen sprake meer van een specifieke uitkering op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) als onderdeel van het ISV budget. De specifieke uitkering is vervangen door een decentralisatie-uitkering binnen het gemeente- en provinciefonds. De aanleiding is de wens van zowel gemeenten, provincies als het Rijk om diverse taken en verantwoordelijkheden, waaronder die op bodemgebied, decentraal neer te leggen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende partijen.

Een invulling van deze decentralisering is een kleinere rol van de het Rijk bij de verantwoording van de middelen.

Binnen de decentralisatie-uitkering bodem is het mogelijk om middelen in te zetten in zowel stedelijk als landelijk gebied en is er geen scheiding meer tussen programmamiddelen en apparaatskosten. De besteding is in dat opzicht vrij evenals de prioritering door het bevoegd gezag. Zie voor meer informatie

<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bodemsanering/programmering/periode-2010-2014/decentralisatie-0/>.

#### *bedrijvenregeling*

De Bedrijvenregeling is bedoeld om het bedrijfsleven te stimuleren de ernstige gevallen van bodemverontreiniging die spoedeisend zijn te saneren. Het bedrijfsterrein dient nog in gebruik te zijn en na de sanering nog in gebruik te blijven als bedrijfsterrein. De financiële tegemoetkoming wordt geregeld via het Besluit financiële bepalingen bodemsanering dat in 2006 in werking is getreden (zie ook paragraaf 2.3).

#### *fonds Economische Structuurversterking (FES)*

Het doel van het fonds is de infrastructuur in Nederland te verbeteren. Sinds 2005 zijn daar investeringen in de kenniseconomie bij gekomen. Het fonds wordt met name gevormd door de aardgasbaten van het rijk. Bodemsanering is een aandachtsveld van het fonds. Er kan alleen aanspraak worden gemaakt op deze subsidie als het project verband houdt met investeringsprojecten van nationaal belang of met bouwprojecten in de binnensteden. Een groot deel van het budget is bestemd voor de aanleg van de hogesnelheidslijn en de Betuwe-route. Afhankelijk van de inkomsten in het fonds kunnen eventueel nieuwe projecten worden gefinancierd. Voor 2007 was 1,9 miljard euro beschikbaar voor nieuwe projecten. Vanaf 2010 zijn er geen FES-middelen meer beschikbaar voor bodemsanering.

In 2011 is het FES opgeheven en vloeien alle aardgasbaten weer in de algemene middelen. Nog lopende FES projecten hebben van de overheid een garantie op toekomstig budget gekregen via de reguliere begrotingen van de verantwoordelijke ministeries.

## 5 Informatie en communicatie

Op het gebied van informatie en communicatie spelen bij onroerende zaak transacties twee specifieke aandachtspunten.

- de gemeente heeft een zorgplicht in het kader van de Wbb. In het kader van deze zorgplicht moet de gemeente het bevoegd gezag Wbb informeren over gevallen van bodemverontreiniging. Gevallen van ernstige bodemverontreiniging, waarover een beschikking in het kader van de Wet bodembescherming is genomen, worden bovendien geregistreerd in het Wkpb-register;
- in de praktijk blijkt dat onjuiste of onvolledige informatievoorziening kan leiden tot aansprakelijkheidstelling indien hierdoor aantoonbare schade is ontstaan. Vandaar de aanbeveling om aan elke verklaring van gemeentewege op gebied van bodemkwaliteit een zinsnede te wijden aan het 'niet-aansprakelijk' kunnen stellen als gevolg van onjuistheden en/of onvolledigheden bij de informatievoorziening. Echter op grond van de Wkpb is de gemeente/omgevingsdienst wel verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de registratie van bodemverontreiniging.

### **aandachtspunten**

Het verstrekken van foutieve informatie kan bijvoorbeeld ontstaan wanneer de communicatie intern niet optimaal verloopt. De afdeling die verantwoordelijk is voor grondtransacties kan bijvoorbeeld als beleid hebben dat kleine groenstroken verkocht worden aan particulieren, zonder uitvoeren van bodemonderzoek, omdat dit meer geld kost dan dat de grond oplevert. Wanneer hierover geen advies wordt ingewonnen bij de afdeling bodem/omgevingsdienst, kunnen op deze manier, met name in oude binnensteden, groenstroken verkocht worden die verdacht zijn van bodemverontreiniging, zonder dat dit duidelijk aan de koper gemeld wordt. Wanneer deze koper vervolgens een bouwvergunning aanvraagt voor dat stukje grond, zal hij verplicht worden om een bodemonderzoek uit te voeren. Wanneer dan een verontreiniging wordt aangetroffen zal de gemeente aansprakelijk gesteld worden. Ook kan het zo zijn dat er in het buitengebied een perceel verkocht wordt, onverdacht van bodemverontreiniging. De afdeling die de verkoop behandelt moet toch navraag doen omtrent het perceel bij de afdeling bodem, omdat er bijvoorbeeld een ondergrondse tank kan liggen. Wanneer de nieuwe eigenaar in een later stadium geconfronteerd wordt met de aanwezige tank, kan zij de gemeente aansprakelijk stellen voor uit te voeren onderzoek en te maken kosten in verband met sanering van de tank.

Een goede manier om onjuistheden en onvolledigheden in de informatievoorziening te voorkomen is het instellen van één loket voor alle bodeminformatie. Het voordeel van de één-loket-gedachte is dat wanneer een aanvraag of melding binnenkomt alle benodigde procedures voor alle relevante sectoren van de gemeente (en zo nodig de provincie) tegelijkertijd worden opgestart. Deze werkwijze sluit aan bij het project Overheidsloket 2000 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Een ander aandachtspunt is een vast format te hanteren voor reguliere bodeminformatie die nodig is bij transacties. Hiermee wordt voorkomen dat onvolledige informatie wordt gegeven. De checklist uit tabel 3 kan hiervoor als basis dienen.

## 6 Praktijkvoorbeelden en veelgestelde vragen

Wij willen u wijzen op de website van Bodem+, waar een aantal veelgestelde vragen worden beantwoord over de Wkpb. We zullen deze indien nodig actualiseren. De link naar deze pagina met actuele vragen is

<http://www.rwsleefomgeving.nl/organisatie/bodemplus/veelgestelde-vragen/>

Enkele praktijkvoorbeelden en veelgestelde vragen over Onroerend goed transacties en de relatie met bodem zijn ook hieronder opgenomen:

### *registratie bodemverontreiniging na opsplitsing perceel*

V: Als gemeente zijn wij bezig met de herontwikkeling van ons stedelijk gebied. Binnen dat gebied zijn ook percelen gelegen waarop een zogenaamde art. 55 Wbb aantekening rust. Deze percelen betreffen grote percelen, waarop slechts een beperkte verontreiniging feitelijk aanwezig is. Nu zal na de herontwikkeling het grote kadastrale perceel worden gesplitst in vele kleinere (vanwege woningbouw e.a.). Is het mogelijk is om een perceel af te splitsen van een perceel waarop een artikel 55 Wbb aantekening rust, zodanig dat er geen aantekening meer rust op het afgesplitste schone perceel?

A: Bij perceelsplitsingen geldt artikel 16 Wkpb. Dat wil zeggen dat het Kadaster opgave doet van wijzigingen in kadastrale aanduidingen aan het bevoegd gezag en het bevoegd gezag geeft dan binnen vier weken aan of er als gevolg van de wijziging in de kadastrale aanduiding nog steeds een beperking op het perceel rust en op welk perceel deze beperking rust. Hiermee wordt voorkomen dat één olietank op een landbouwgebied er toe kan leiden dat een hele woonwijk onder de registratie blijft vallen.

### *schadevergoeding voor waardevermindering vanwege gebruiksbeperkingen*

V: In onze gemeente hebben twee eigenaren van woonpercelen een schadevergoeding aangevraagd wegens waardevermindering van hun percelen/panden vanwege de bodemverontreinigingssituatie. Op beide percelen gelden vanwege restverontreiniging gebruiksbeperkingen voor de bewoners. Gebruiksbeperkingen bestaan met name uit: het niet mogen planten van diepwortelende bomen en struiken; niet dieper mogen graven dan 2 meter beneden maaiveld; een verbod op particuliere grondwateronttrekkingen (grondwaterlaag bevindt zich op ca. 3 meter beneden maaiveld). De gebruiksbeperkingen ten aanzien van de bodem gelden voor het ene perceel voor ca. 5 % en voor het andere perceel voor ca. 65 %. Ten aanzien van het grondwater gelden de gebruiksbeperkingen in beide gevallen voor het gehele perceel. Is er jurisprudentie bekend over de afhandeling van schadevergoedingen in vergelijkbare situaties?

A: Er is inmiddels jurisprudentie (uitspraken van de Belastingkamer van de Rechtbank) over waardevermindering van onroerend goed als gevolg van bodemverontreiniging met betrekking tot de WOZ-waarde (zie ook paragraaf 2.3). Aangezien in deze situatie sprake is van permanente gebruiksbeperkingen en een verbod op grondwateronttrekking geeft duidelijk aan dat er sprake is van waardevermindering. Dergelijke beperkingen verstoren het gewone woongebruik. Om de waardevermindering te bepalen zal een taxatie gedaan moeten worden door een taxateur die bekend is met het taxeren van percelen/onroerend goed met bodemverontreiniging. Gaan de bewoners hiermee akkoord dan is de waardevermindering tweezijdig vastgesteld. De bewoners kunnen zelf ook een taxateur aanwijzen, waarna beide taxaties worden



vergeleken. Daarnaast moet natuurlijk nog bekeken worden of de gemeente wel aansprakelijk is.