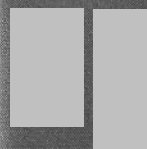
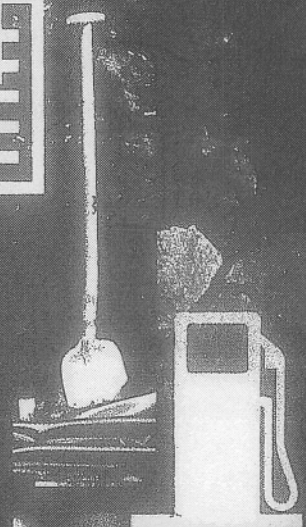


Gedraglijnen inzake
bodemverontreiniging
in Staatseigendommen





Gedraglijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

DOMEINEN MINISTERIE
VAN FINANCIËN

De Gedragslijnen inzake Bodemverontreiniging in Staatseigendommen zijn opgesteld om te bewerkstelligen dat de hele rijksoverheid zorgvuldig en eenduidig met bodemverontreiniging omgaat.

De gedragslijnen zijn op 15 juli 1994 in werking getreden.

De herziene gedragslijnen zijn op 1 april 2001 in werking getreden. De herziening is uitgevoerd door de interdepartementale Werkgroep Uitvoering Gedragslijnen Bodemverontreiniging in Staatseigendommen.

De gedragslijnen en de bijlagen zijn via internet opvraagbaar:
www.minvrom.nl/bodem

Er rust geen auteursrecht op de uitgave van de gedragslijnen. Verspreiding en gebruik van deze gedragslijnen wordt aangemoedigd.

INLEIDING	1
-----------------	---

DE GEDRAGSLIJNEN	5
------------------------	---

ALGEMEEN DEEL

Algemeen

1. Reikwijdte	7
2. Aanvulling wettelijke voorschriften	7
3. Definitie	7
4. Radio-actieve stoffen	7

Verwerving van onroerende zaken voor de Staat

5. Vooronderzoek	9
6. Bodemonderzoek	10
7. Onderzoekskosten	11
8. Verontreiniging na 1 januari 1987 ontstaan	11
9. Bodem is niet verontreinigd	11
10a. Bodem is niet ernstig verontreinigd	11
10b. Bodem is ernstig verontreinigd	11
11a. Beschikking ernstig en niet urgent	12
11b. Beschikking ernstig en urgent	12
11c. Nog geen beschikking	12

Ingebruikgeving van onroerende zaken en het meerjarenprogramma

12. Ingebruikgeving	14
13. Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen ..	14
14. Onderzoek	15
15. Kosten	15

Vervreemding van onroerende zaken door de Staat

16. Vooronderzoek	19
17. Bodemonderzoek	19
18. Verontreiniging ná 1 januari 1987 ontstaan	19
19. Informatieplicht	19
20. Bodem is niet verontreinigd	19
21a. Bodem is niet ernstig verontreinigd	19
21b. Bodem is ernstig verontreinigd	20
22a. Beschikking ernstig en niet-urgent	20
22b. Beschikking ernstig en urgent	20
22c. Nog geen beschikking	20
23. Kosten	20

Slotparagraaf

24. Afwijkingen van de gedragslijnen	22
--	----

BIJZONDER DEEL:

**NADERE AFSPRAKEN TUSSEN MINISTERIES EN DE DAARONDER
RESSORTERENDE RIJKSDIENSTEN EN AGENTSCHAPPEN OMTRENT
DE TOEPASSING VAN DE GEDRAGSLIJNEN**

t.a.v. artikel 1.	23
t.a.v. artikel 4.	23
t.a.v. artikel 13.	23
t.a.v. artikelen 15. en 23.	23
t.a.v. artikelen 16., 17. en 22b.	24
t.a.v. artikel 23.	24

BIJLAGEN

Bijlage A.

Verklaring van gebruikte begrippen	26
--	----

Bijlage B.

Normen en onderzoeksprotocollen	28
---------------------------------------	----

Bijlage C.

Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rijksgebouwendienst ..	29
--	----

Bijlage D.

Standaardbepaling verwerving / vervreemding (verondersteld) schone grond	31
---	----

Bijlage E.

Standaardbepaling verwerving / vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder 'urgente' saneringsnoodzaak waarbij de zorgplicht niet aan de orde is	34
--	----

Bijlage F.

Standaardbepaling verwerving verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak	37
--	----

Bijlage G.

Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom	40
--	----

Bijlage H.

Standaardbepaling vervreemding verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak	42
--	----

Doel van de gedragslijnen

Deze gedragslijnen zijn interne richtlijnen die zijn opgesteld om te bewerkstelligen dat de hele rijksoverheid zorgvuldig en eenduidig met bodemverontreiniging omgaat.

Zij geven een praktische invulling aan, concretisering van en aanvulling op de Wet bodembescherming en het vigerend rijksbeleid, afgestemd op de rol van de rijksoverheid als verwerfer, beheerder en vervreemder van onroerende zaken.

De gedragslijnen zijn ook van toepassing op verontreiniging van waterbodems.

Opbouw van de gedragslijnen

De gedragslijnen zijn ingedeeld in een algemeen deel en een bijzonder deel.

Het algemene deel omvat 5 paragrafen:

- algemene artikelen (1 t/m 4)
- artikelen m.b.t. verwerving (5 t/m 11)
- artikelen m.b.t. ingebruikgeving en het meerjarenprogramma (12 t/m 15)
- artikelen m.b.t. vervreemding (16 t/m 23), en een
- slotparagraaf (24)

Het bijzondere deel bevat nadere afspraken tussen ministeries en de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen omtrent de toepassing van de gedragslijnen.

Verder zijn als bijlagen achtereenvolgens opgenomen:

- verklaring van gebruikte begrippen (bijlage A)
- normen en onderzoeksprotocollen (bijlage B)
- inventarisatieformulier objecten in beheer bij de Rijksgebouwendienst (bijlage C)
- standaardbepaling verwerving / vervreemding (verondersteld) schone grond (bijlage D)
- standaardbepaling verwerving / vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder 'urgente' saneringsnoodzaak (bijlage E)
- standaardbepaling verwerving verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak (bijlage F)
- standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom (bijlage G)
- standaardbepaling vervreemding verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak (bijlage H)

De gedragslijnen volgen in zekere zin de levensloop van onroerende zaken bij de rijksoverheid: aankopen, beheeren waartoe ook in gebruik geven wordt gerekend, en verkopen. Een nieuw te verwerven onroerende zaak krijgt dus meerdere malen met de gedragslijnen te maken. In eigendom zijnde onroerende zaken zullen bij eventuele bodemverontreiniging overeenkomstig deze gedragslijnen beheerd worden. Bij voorgenomen vervreemding van een onroerende zaak zijn deze gedragslijnen eveneens richtinggevend, ongeacht of de koper een ander ministerie dan wel een derde partij is.

Uitgangspunt van deze gedragslijnen is dat de kosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging zoveel mogelijk worden gedragen door de veroorzaker, ongeacht of dat de Staat is dan wel een derde.

De gedragslijnen zijn oorspronkelijk vastgesteld in de vergadering van de Ministerraad op 16 mei 1994. De minister van VROM heeft daarna de gedragslijnen ter uitvoering aan de overige departementen aangeboden bij brief d.d. 26 juli 1994.

De gedragslijnen waren aangekondigd in antwoorden op vragen van de kamerleden Willems en Brouwer van 22 mei 1991 (Kamerstukken II 1991/92, Aangangsel 392). Vervolgens zijn de hoofdlijnen van het beleid op dit punt geschetst in de notitie "Bodemverontreiniging en grondtransacties" (Kamerstukken II 1991/92, 22 727, nr. 1). De minister van VROM heeft met de vaste Commissie voor het milieubeheer tijdens mondeling overleg op 24 september 1992 hierover van gedachten gewisseld.

De minister van VROM en de staatssecretaris van Financiën hebben toen aangegeven dat het nodig is om binnen enkele jaren de gedragslijnen te evalueren en zo nodig aan te passen vanwege de complexiteit van de problematiek en de ontwikkelingen in de opvattingen op het gebied van sanering van verontreinigde gronden. Deze evaluatie heeft in 1999 plaatsgevonden. Daarbij is de functiegerichte en kosteneffectieve aanpak van bodemverontreiniging, zoals ontwikkeld binnen de Beleidsvernieuwing Bodemsanering (BEVER) betrokken. Naar aanleiding van deze evaluatie zijn de gedragslijnen herzien.

De herziene gedragslijnen zijn vastgesteld in de vergadering van de Ministerraad op 7 december 2000.

De negen hoofdpunten van de herziening van de gedragslijnen:

1. de reikwijdte van de gedragslijnen is uitgebreid

De gedragslijnen hebben een direct bindende werking voor ministeries, daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen. Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft de gedragslijnen tevens van toepassing verklaard voor de zogenoemde beleidsgronden van Staatsbosbeheer en het Bureau Beheer Landbouwgronden.

2. toegevoegd is de voorwaarde tot onderzoek door gecertificeerde instellingen

Waar mogelijk en zinvol wordt vooronderzoek en bodemonderzoek door gecertificeerde intermediairs voorgeschreven. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid dat de minister van VROM heeft geformuleerd naar aanleiding van het rapport 'Wie betaalt, bepaalt'.

3. verplichtingen bij ingebruikgeving zijn uitgebreid

Ter verduidelijking van de gewenste handelwijze bij ingebruikgeving is het artikel met betrekking tot ingebruikgeving uitgebreid met een verplichting om na beëindiging van de ingebruikgeving opnieuw onderzoek te doen en bij gebleken schade die te verhalen op de gebruiker. Voor de contractuele vastlegging van deze handelwijze is een nieuwe standaardbepaling aan de gedragslijnen toegevoegd.

4. toegevoegd is verbod van verwerving of vervreemding van terreinen waarop ná 1987 verontreiniging heeft plaatsgevonden

Hoewel er geen aanwijzingen zijn dat sinds de inwerkingtreding van de gedragslijnen transacties van dergelijke terreinen hebben plaatsgevonden, diende deze omissie in de gedragslijnen te worden weggenomen. De zorgplicht (ex art. 13 Wet bodembescherming) verplicht een ieder die ná 1987 bodemverontreiniging heeft veroorzaakt tot het zoveel mogelijk ongedaan maken van de aantasting van de bodem.

5. de gedragslijnen zijn afgestemd met beleidsvernieuwing bodemsanering

De beleidsvernieuwing bodemsanering opent de mogelijkheid van een functiegerichte saneringsdoelstelling. Hierdoor bestaat voor bepaalde verontreinigde terreinen niet langer een (directe) saneringsnoodzaak. Bij terreinen die wél worden gesaneerd kan ná sanering restverontreiniging in de bodem achterblijven. Zowel de gedragslijnen als de standaardbepalingen maken het mogelijk om terreinen te verwerven en te vervreemden waarin (rest)verontreiniging aanwezig is.

6. de condities voor beëindiging van het meerjarenprogramma zijn expliciet geformuleerd

Een departementaal saneringsprogramma is gebaseerd op een inventarisatie van mogelijk verontreinigde terreinen die in beheer zijn van het betreffende departement. De departementen hebben deze inventarisatie reeds gemaakt of hebben haar vrijwel afgerond. In de aangepaste gedragslijnen is expliciet aangegeven onder welke condities een terrein van het departementale saneringsprogramma kan worden 'afgevoerd'. De bevoegde gezagen monitoren de verplichtingen tot registratie, beheer en eventuele nazorg van terreinen waarvoor geen directe saneringsnoodzaak bestaat of terreinen met restverontreiniging na sanering. Deze werkwijze impliceert dat:

- a. als alle geïnventariseerde terreinen zijn afgevoerd, het betreffende departementale deelprogramma van het Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen kan vervallen; en
- b. de jaarlijkse actualisatie van het meerjarenprogramma kan worden beëindigd wanneer de bodemsaneringsdoelstellingen van het nationale milieubeleid zijn gerealiseerd voor wat de Staatseigendommen betreft.

7. geen verplichting meer om voornemens om af te zien van kostenverhaal voor te leggen aan de minister van Financiën

De departementen blijven verplicht om kosten van bodemsanering zoveel mogelijk te verhalen op de veroorzaker. Indien gewenst kunnen zij hiertoe een beroep doen op de kostenverhaalsexpertise van het ministerie van VROM. Wanneer een departement genoodzaakt is af te zien van kostenverhaal worden de financiële gevolgen daarvan binnen de eigen begroting gedragen.

8. de contractuele standaardbepalingen bij de gedragslijnen bevatten geen nieuwe elementen

Alle inhoudelijke elementen van de gedragslijnen zijn ook in de standaardbepalingen verwoord.

9. de structuur en de tekst van de gedragslijnen zijn ingrijpend aangepast

De volgorde en opbouw van de artikelen van de gedragslijnen is meer toegesneden op de praktijksituatie van de gebruikers. In kaders zijn illustrerende casus, verhelderende toelichtingen en beslissingsondersteunende diagrammen toegevoegd. Bovendien is het taalgebruik, waar mogelijk, vereenvoudigd.

— DE GEDRAGSLIJNEN

De gedragslijnen hebben een direct bindende werking voor ministeries, daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen. Om de toepassing van de gedragslijnen te vereenvoudigen zijn in aparte kaders illustrerende casus, verhelderende toelichtingen en beslissingsondersteunende diagrammen toegevoegd. Deze toevoegingen maken als zodanig geen onderdeel van de gedragslijnen uit.



Algemeen deel

Algemeen

1. Reikwijdte

Deze gedragslijnen moeten bij het verwerven, beheren en vervreemden van onroerende zaken voor de Staat in acht genomen worden door ministeries en de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen die bevoegd zijn een besluit te nemen om de desbetreffende Staatseigendommen te vervreemden of te laten vervreemden (hierna te noemen: de ministeries). Ze zijn van overeenkomstige toepassing op onroerende zaaktransacties tussen deze diensten onderling.

De gedragslijnen zijn interne richtlijnen die alleen onderdelen van de staat binden. Alle overige organisaties die geen onderdeel van de Staat vormen, zijn niet gebonden aan dergelijke interne gedragslijnen. Het is onder omstandigheden echter wel mogelijk dat een derde een beroep doet op de gedragslijnen.

Verschillende andere organisaties hebben de gedragslijnen eveneens van toepassing verklaard omdat zij een bruikbaar instrument zijn voor het omgaan met verontreinigd eigendom.

2. Aanvulling wettelijke voorschriften

Deze gedragslijnen zijn een aanvulling op de wettelijke voorschriften die op bodemverontreiniging van toepassing zijn.

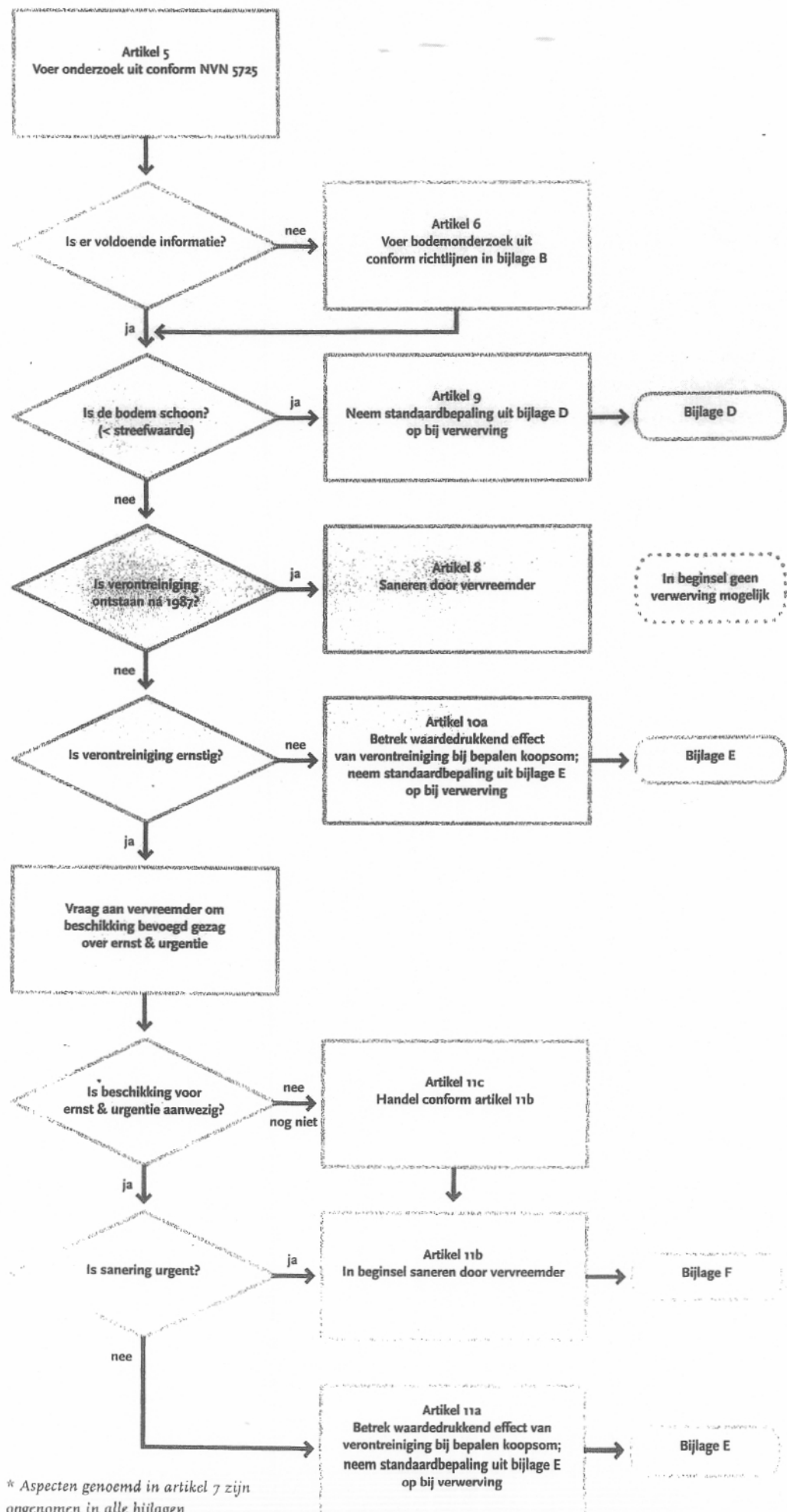
3. Definities

De betekenis van de in deze gedragslijnen gehanteerde begrippen komt overeen met de betekenis die artikel 1. van de Wet bodembescherming aan deze begrippen toekent. In bijlage A zijn de gebruikte begrippen verklaard.

4. Radio-actieve stoffen

In gevallen waar sprake is van (het vermoeden van) verontreiniging met radio-actieve stoffen moet het onderzoek en de eventuele sanering daarvan worden uitgevoerd in overleg met de Afdeling Straling, Nucleaire en Bioveiligheid van het Directoraat-generaal Milieubeheer van het ministerie van VROM.

Beslissingsondersteunend diagram bij verwerving voor de Staat



* Aspecten genoemd in artikel 7 zijn opgenomen in alle bijlagen.

Verwerving van onroerende zaken voor de Staat

5. Vooronderzoek

Voordat tot verwerving van een onroerende zaak wordt overgegaan, moet een vooronderzoek worden uitgevoerd conform NVN 5725, bij voorkeur door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling.

Van de overheden wordt verwacht dat zij in de toekomst uitsluitend werken met gecertificeerde intermediairs. Certificering van technisch-inhoudelijke- en besluitvormingsaspecten is een instrument voor kwaliteitsborging. Kwaliteitsborging bij alle betrokken partijen vermindert de kans op onjuiste beslissingen of fraude. (bron: brief van de minister van VROM aan de voorzitter van de Tweede Kamer d.d. 18 januari 2001; meer informatie over certificering is te vinden op de website van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer: www.sikb.nl)

De NVN 5725 heeft geen apart onderdeel 'aan- en verkoop van grond'. De Dienst Landelijk Gebied heeft voor aan- en verkoop situaties een eigen invulling gemaakt van de gegevensbehoefte bij vooronderzoek. Deze eigen invulling voor aan- en verkoop van grond is grotendeels afgeleid van de NVN 5725 en is hier als voorbeeld opgenomen.

te verzamelen gegevens over het historisch gebruik

1. Ligging
2. Kadastrale aanduiding
3. Oppervlak
4. Huidig en voormalig gebruik
5. Ophogingen, dempingen, stortingen, opvullingen, verhardingen
6. Eventuele bodemonderzoeksgegevens van de locatie
7. Voormalige en huidige bestemmingen
8. Grootschalige gevallen van bodemverontreinigingen
9. Informatie van de periode voor 1900
10. Relevante regionale inventariserende onderzoeken
11. Ingang (contact) bij bevoegd gezag
12. Bijzondere gemeentelijke archieven
13. Relevante vergunningen
14. Aard, periode, stoffen en plaats van de verontreiniging

te verzamelen gegevens over het huidig gebruik

15. Huidige bestemming
16. Actuele plattegrond (ligging locatie, noordpijl, coördinaten, kadastrale aanduiding)
17. Locatie-inspectie indien historisch gebruik daartoe aanleiding geeft

te verzamelen gegevens over het toekomstig gebruik

(NB alleen nodig als de functie wijzigt)

18. Bebouwing (aard, plaats)
19. Verhardingen (aard, plaats)
20. Onverhard terrein (aard, plaats)
21. Specifiek (zeer) gevoelig gebruik (aard, plaats)
22. Grond verwijderen of opbrengen (plaats, diepte, hoogte)
23. Ondergrondse infrastructuur (aard, plaats)

te verzamelen financieel/juridische gegevens

(NB alleen nodig als (vermoedelijk) een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is)

24. Identiteit veroorzaker, belanghebbende rechtspersoon
25. Tijdstip grondtransacties
26. Tijdstip, periode, ontstaanswijze en toedracht bodemverontreiniging
27. Recente aan-/verkooptransacties, schuldig eigenaar
28. Kosten onderzoek en zo mogelijk inschatting saneringskosten

Voor waterbodems geldt de NVN 5720 als norm voor vooronderzoek en bodemonderzoek. Het vooronderzoek voor waterbodems omvat, voorzover relevant, de volgende aspecten:

1. Definieren onderzoekslocatie
2. Informatie uit recent en oud kaartmateriaal
3. Type water (bijvoorbeeld sloot, meer, rivier, haven, wel/niet lijnvormig)
4. Waterdiepte, -breedte, -oppervlakte
5. Informatie over sedimentatie en erosie
6. Waterhuishoudkundige functies en gebruik tot nu toe
7. Inventarisatie van huidige en historische bronnen (lozingen, diffuse belastingen, waterkwaliteit)
8. Bestaande gegevens over verontreinigingen
9. Relevante menselijke activiteiten (baggeren, storten, ontgronden, onderhoud)
10. Locatie-inspectie

In de NVN 5720 wordt uiterwaard niet tot waterbodem gerekend.

6. Bodemonderzoek

Als het vooronderzoek (conform NVN 5725) daartoe aanleiding geeft, moet, voordat tot verwerving wordt overgegaan, door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de in de bijlage B genoemde normen en onderzoeksprotocollen dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende normen of onderzoeksprotocollen. Bodemonderzoek kan achterwege blijven als een toereikend bodemonderzoek is uitgevoerd waarvan aangenomen mag worden dat de gerapporteerde situatie na het onderzoek niet is gewijzigd.

Bodemonderzoeken kennen in de praktijk vaak een geldigheidsduur van ongeveer vijf jaar. De noodzaak om een bodemonderzoek te actualiseren is afhankelijk van de situatie. Omstandigheden die een actualisatie noodzakelijk maken zijn bijvoorbeeld veranderingen in: onderzoeksmethoden en analysetechnieken; bodemkwaliteitsnormen; terreinomstandigheden (denk aan nieuwbouw en aanleg van verhardingen).

7. Onderzoekskosten

De kosten van onderzoek zoals bedoeld de artikelen 5 en 6 moeten worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom van de onroerende zaak.

Een bodemonderzoek dat de nul-situatie vastlegt, is meestal ook bruikbaar voor een vergunningsaanvraag in het kader van de Wet milieubeheer.

8. Verontreiniging na 1 januari 1987 ontstaan

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk na 1 januari 1987 verontreinigd is door de vervreemder, dan kan verwerving pas plaatsvinden nadat de bodem voor rekening van de vervreemder en naar genoegen van het bevoegd gezag is gesaneerd.

In de herziene gedragslijnen is specifiek aandacht besteed aan de verontreinigingen na 1987. Op deze verontreinigingen is de zorgplicht van toepassing. Dat houdt in dat in deze gevallen de verontreiniging volledig verwijderd moet worden.

9. Bodem is niet verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak niet of niet meer verontreinigd is, dan moet bij de verwerving in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage D worden opgenomen.

10a. Bodem is niet ernstig verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak vóór 1 januari 1987 verontreinigd is, maar niet ernstig verontreinigd is, dan moet het eventuele waardedrukkend effect van de verontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. In de notariële akte moet dan de standaardbepaling uit bijlage E worden opgenomen.

10b. Bodem is ernstig verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak vóór 1 januari 1987 verontreinigd is en dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan moet, voordat tot verwerving wordt overgegaan, eerst een beschikking ernst en urgentie worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

11a. Beschikking ernstig en niet urgent

Heeft het bevoegd gezag in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en tevens dat er geen sprake is van urgentie om het geval te saneren, dan moet het eventuele waardedrukkend effect van de verontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. In de notariële akte moet dan de standaardbepaling uit bijlage E worden opgenomen.

11b. Beschikking ernstig en urgent

Heeft het bevoegd gezag in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming vastgesteld dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en tevens dat er sprake is van urgentie om te saneren, dan kan de onroerende zaak in beginsel pas door de Staat worden verworven nadat de bodem voor rekening van de vervreemder en naar genoegen van het bevoegd gezag is gesaneerd. Hiervan kan worden afgeweken wanneer de grond binnen twee jaar na overdracht van de onroerende zaak voor rekening van de Staat zal zijn gesaneerd. Indien sprake is van een grondwaterverontreiniging, moet binnen twee jaar na overdracht van de onroerende zaak een aanvang zijn gemaakt met de sanering van het grondwater, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. In het geval dat de bodem voor rekening van de Staat zal worden gesaneerd, moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de bodemverontreiniging en het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. Bij het ramen van de kosten moet rekening worden gehouden met besparing op projectkosten en rentevoordelen voor de Staat. Als het saldo van koopsom en kosten negatief is, mag slechts tot verwerving worden overgegaan, wanneer de vervreemder het negatieve verschil bijbetaalt.

In de notariële akte moet de standaardbepaling uit bijlage F worden opgenomen.

11c. Nog geen beschikking

Zolang het bevoegd gezag nog niet in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming heeft vastgesteld of er al dan niet sprake is van urgentie om het geval te saneren, is artikel 11b van deze gedragslijnen van overeenkomstige toepassing.

CASUS UIT DE PRAKTIJK VAN DE DIENST LANDELIJK GEBIED:
"OPLOSSING NABIJ DOOR TOEPASSING VAN DE GEDRAGSLIJNEN"

In een landinrichtingsproject werd een hoogstamboomgaard te koop aangeboden aan de Dienst Landelijk Gebied. Uit het vooronderzoek bleek dat er in de boomgaard een gedempte sloot van 150 meter aanwezig was. Op basis van het huidige en voormalige gebruik als boomgaard was er mogelijk sprake van verontreiniging met DDT. In de gedempte sloot werd gerijpte bagger verwacht. Saillant detail is dat de eigenaar rond 1980 voor de bagger moest betalen. Op basis van deze "verdenkingen" werd een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek bleek dat er geen vervuiling met DDT is. Verder bleek dat de gedempte sloot inderdaad gerijpte baggerspecie bevat. Het dempingmateriaal bleek ernstig verontreinigd te zijn met voornamelijk zink. Uit vervolgonderzoek bleek het om 400 m³ ernstig verontreinigd materiaal te gaan. Het afdekken van dit materiaal bleek geen haalbare optie. Het ernstig verontreinigde materiaal moet daarom worden verwijderd. De totale kosten voor saneringsonderzoek en sanering zijn geschat op f 85.000,-. De eigenaar heeft aangegeven niet zelf de sanering uit te willen voeren omdat hem de benodigde kennis ontbreekt. De sanering wordt daarom door de Dienst Landelijk Gebied uitgevoerd.

Artikel 11b van de gedragslijnen is van kracht omdat bevoegd gezag nog geen beschikking had afgegeven. Overeenkomstig bijlage F van de gedragslijnen is bij het vaststellen van koopprijs rekening gehouden met het waardedrukken effect; in dit geval betekende dat dat de koopprijs met f 85.000,- is verminderd. Sanering zal in het voorjaar 2001 plaatsvinden. Overeenkomstig bijlage F zullen meer of minder kosten geen aanleiding voor verrekening zijn. Voor de saneerder geeft dat enig risico.

Toepassing van de gedragslijnen leidde spoedig tot een oplossing van de verontreiniging. De opstelling dat 'de Staat op deze manier te werk gaat' en er billijke afspraken worden gemaakt, gaf de verkopende partij houvast. De verkopende partij heeft nog geprobeerd de saneringskosten uit te onderhandelen 'allebei de helft betalen'. De onderhandelingspositie van de koper was echter duidelijk; de gedragslijnen geven daar geen ruimte voor.

CASUS UIT DE PRAKTIJK VAN RIJKSWATERSTAAT:

"GEBRUIK VAN DE GEDRAGSLIJNEN IN COMPLEXE GRONDVERWERVINGSPROJECTEN"

Soms zijn grondverwervingsprojecten complex van aard. Bijvoorbeeld bij de aanleg of verbreding van rijkswegen waarbij met zeer veel eigenaren, binnen een bepaalde termijn, overeenstemming moet worden bereikt en een koopakte moet worden gesloten. In die situaties kan het voorkomen dat er wel eens van de gedragslijnen wordt afgeweken. Een voorbeeld daarvan is de situatie waarin vijf personen de eigenaar zijn van een heel klein kadastraal perceeltje zijn. In het verleden is dit perceel uit een erfenis toegewezen. Uit onderzoek is gebleken dat het niet is vervuild. De eigenaren weten nauwelijks waar het perceeltje ligt en zijn bereid dit te verkopen maar wijzen een milieuparagraaf in de akte, welke de komende 10 jaar doorwerkt. Op grond van het minimale vervuilingrisico, de kosten en de voortgang van de grondverwerving wordt de notariële akte gepasseerd zonder dat het milieuparagraaf daarin is opgenomen.

NB Bij aankopen op onteigeningsbasis moet er altijd rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat er geen overeenstemming wordt bereikt en de aankoop wordt voorgelegd aan de onteigeningsrechter. De waardering van een vervuilde onroerende zaak in een onteigeningsprocedure is zo dat er geen negatief schadebedrag in een vonnis zal worden uitgesproken.

Ingebruikgeving van onroerende zaken en het meerjarenprogramma

12. Ingebruikgeving

Voordat een onroerende zaak in gebruik wordt gegeven voor een gebruik dat een risico oplevert voor de kwaliteit van de bodem moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden conform NEN 5740 door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling.

Bij beëindiging van de ingebruikgeving moet opnieuw onderzoek worden gedaan conform NEN 5740 door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling. Bij constatering van toegenomen verontreiniging moet de kwaliteit van de bodem worden hersteld in de toestand van voor de ingebruikgeving. De kosten hiervan worden verhaald op de veroorzaker. In de ingebruikgevingsovereenkomst moet de standaardbepaling uit bijlage G worden opgenomen.

De kosten van deze twee onderzoeken worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de gebruiksvergoeding.

13. Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen

Staatseigendommen die mogelijk verontreinigd zijn moeten door de ministeries worden onderzocht en, zo nodig, gesaneerd.

Hiervoor moet een inventarisatie worden gemaakt, gevolgd door een planning van onderzoek en eventuele sanering, een raming van de kosten en een voorstel voor de wijze waarop die kosten zullen worden gedragen. Deze inventarisatie, planning en raming moeten jaarlijks in een interdepartementaal meerjarenprogramma worden gepresenteerd.

Dit meerjarenprogramma moet jaarlijks worden geactualiseerd, waarbij tevens verslag moet worden gedaan van de realisatie van de voor het voorafgaande jaar geplande onderzoeks- en saneringsinspanningen. Ook moet het meerjarenprogramma voortgangscontrole over het bereiken van de bodemsaneringsdoelstellingen ten aanzien van Staatseigendommen mogelijk maken.

De kosten verbonden aan het opstellen van het meerjarenprogramma komen voor rekening van de ministeries.

Staatseigendommen die in het meerjarenprogramma zijn opgenomen kunnen eerst van dit programma worden afgevoerd wanneer:

- uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van verontreiniging;
- uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreiniging die geheel of gedeeltelijk is veroorzaakt vóór 1 januari 1987 en
 - het een niet ernstige verontreiniging betreft;
 - het wel een ernstige verontreiniging betreft waarvan de sanering niet urgent is;
- sanering heeft plaatsgevonden, of
- de eigendom conform artikel 22b is overgedragen.

De minister van VROM kan nadere richtlijnen geven ten aanzien van vorm en inhoud van het meerjarenprogramma.

Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks ter besluitvorming en vaststelling aan de Ministerraad voorgelegd.

De jaarlijkse actualisatie van het meerjarenprogramma zal worden beëindigd wanneer voor wat betreft de Staatseigendommen de bodemsaneringsdoelstellingen van het nationale milieubeleid zijn gerealiseerd.

14. Onderzoek

Onderzoek in het kader van het meerjarenprogramma moet worden uitgevoerd conform de normen en onderzoeksprotocollen zoals opgenomen in bijlage B, door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling.

15. Kosten

De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen en sanering komen voor rekening van het ministerie, of de daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap, welke bevoegd is om het besluit te nemen de betreffende Staatseigendom te vervreemden of te laten vervreemden. Indien er sprake is van verontreiniging moeten deze kosten worden verhaald op de veroorzaker van de verontreiniging.

De gedragslijnen verlangen dat de kosten van bodemsanering zoveel mogelijk worden verhaald op de veroorzaker van de bodemverontreiniging. De ministeries, de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen kunnen daarbij een beroep doen op de kostenverhaalsexpertise van het ministerie van VROM (Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lokale Milieukwaliteit en Verkeer, Afdeling Sturing Bodemsaneringsoperatie).

Het achterwege laten van kostenverhaal bij een voor de verontreiniging aansprakelijk te stellen bedrijf kan door de Europese Commissie worden beschouwd als het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun aan het desbetreffende bedrijf.

CASUS UIT DE DEFENSIEPRAKTIJK:

"PROGRAMMATISCHE AANPAK MAAKT ACTIEF BODEMBEHEER MOGELIJK"

Sinds 1989 is Defensie programmatisch bezig om bodemverontreiniging in kaart te brengen en de ernstige verontreinigingen te saneren/beheersen. In het Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen wordt jaarlijks gerapporteerd over de uitgevoerde en geplande onderzoeks- en saneringsinspanningen. De programmatische aanpak maakt het voor Defensie mogelijk om bodembeheerplannen en bodemkwaliteitskaarten op te stellen

Uit de eerste inventarisaties bleek dat de potentieel verontreinigde locaties vaak verspreid op een object (bijvoorbeeld een kazerne of een oefenterrein) aanwezig zijn.

Op de objecten vinden nog steeds veel activiteiten plaats waarbij informatie over de bodemkwaliteit noodzakelijk is, bijvoorbeeld als er grondstromen vrij komen. Daarnaast krijgt Defensie vaak te maken met de afstoting van (delen van) een object waardoor het overzicht over het gehele terrein noodzakelijk is. Hierna volgen twee recente voorbeelden van bodembeheer voor een vliegbasis en een kazerne:

Vliegbasis

Op een vliegbasis waren ongeveer 70 verdachte locaties die zijn onderzocht. Van deze 70 locaties was in 22 gevallen sanering noodzakelijk. Ook het grondwater was op enkele plaatsen verontreinigd. De meeste saneringen zijn reeds uitgevoerd. Een deel van het terrein wordt afgestoten en op het overige deel zullen in de toekomst veel bouwactiviteiten plaatsvinden. Via een bodemkwaliteitskaart is de gehele basis in beeld gebracht. Het primaire doel van deze kaart is het verantwoord kunnen toepassen van grondverzet binnen de basis. De kaart heeft dan ook voornamelijk betrekking op het schone deel van het terrein. De verontreinigde locaties zijn op de kaart opgenomen om aan te geven dat daar geen grondverzet mogelijk is. De kaart is in nauwe samenwerking met de gemeente opgesteld.

Kazerne

Het kazerneterrein beslaat een oppervlakte van circa 43 ha en in de nabije toekomst zal het samen met enkele andere objecten tot één complex van ca 125 ha gaan behoren. Voor dit nieuwe object zal te zijner tijd een integraal bodembeheerplan worden gemaakt. Vanwege een groot aantal nieuwbouwplannen op de kazerne en het daarmee samenhangende grondverzet bestond er behoefte aan inzicht in de algehele bodemkwaliteit van het object. Om daarnaast gebruik te kunnen maken van de 'Vrijstellingsregeling grondverzet' was het noodzakelijk om te beschikken over een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan.

Op het object waren in het verleden 70 locaties onderzocht. Op 7 locaties was sprake van bodemverontreiniging met concentraties boven de interventiewaarde. Het overige terrein werd als onverdacht beschouwd en is conform die strategie onderzocht. Op basis van de onderzoeksgegevens zijn achtergrondwaarden en terugsaneerwaarden berekend. In het bodembeheerplan wordt exact omschreven hoe moet worden omgegaan met hergebruik van licht verontreinigde grond binnen het object, aanvoer van licht verontreinigde grond van buiten het object, en met grond van de 7 locaties die verontreinigd zijn.

Het bodembeheerplan sluit aan bij het hergebruiksbeleid van de gemeente. Hierdoor is uitwisseling van grond tussen de kazerne en de gemeentelijke zones mogelijk zonder verder intensief en kostbaar onderzoek.

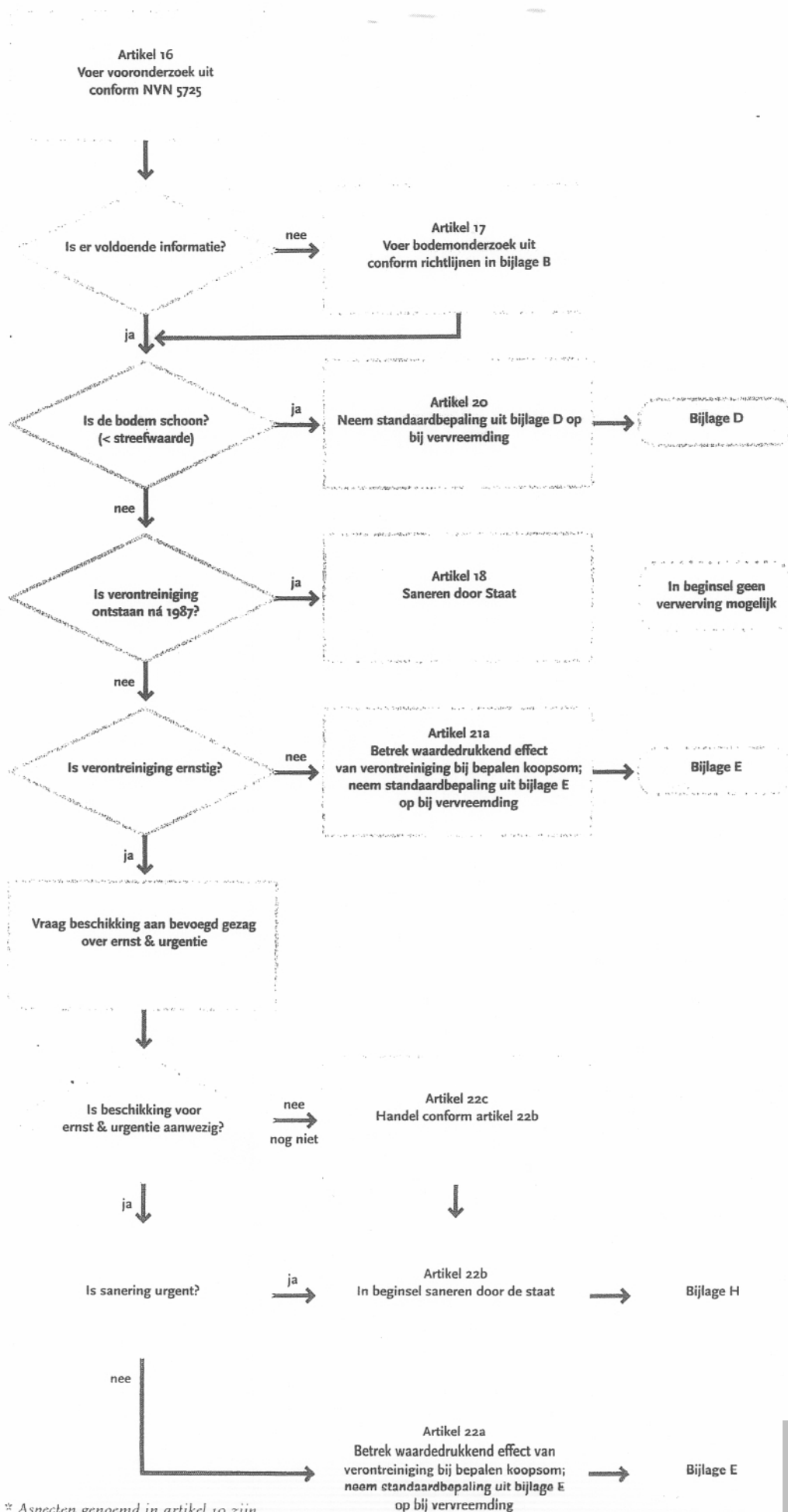
In de toekomst zal voor meer terreinen deze strategie worden toegepast. Zeker op terreinen waar veel bouwactiviteiten worden verwacht en waarbij de bodemkwaliteit een belangrijke rol speelt in de keuzes voor ruimtelijke ordening en grondstromen.

STANDAARD INTERNE VERHUUROVEREENKOMST RIJSGEBOUWENDIENST

De Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst (SIRV) is ontwikkeld om de huur/verhuurverhouding tussen de Rijksgebouwendienst en de gebruiker van rijkshuisvesting schriftelijk vast te leggen. De overeenkomst tussen een afnemer en de Rijksgebouwendienst kan niet gelijk gesteld worden met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen in het normale rechtsverkeer. Zowel de afnemer als de Rijksgebouwendienst maken deel uit van een en dezelfde rechtspersoon.

Artikel 8 van de SIRV betreft bodemverontreiniging. Hierin is geregeld dat de partijen gerechtigd zijn om in het proces-verbaal van oplevering en in het procesverbaal van wederoplevering de gesteldheid van de bodem op te nemen. In de toelichting op dit artikel staat dat de gedragslijnen onverkort van toepassing zijn.

Beslissingsondersteunend diagram bij vervreemding door de Staat



* Aspecten genoemd in artikel 19 zijn opgenomen in alle bijlagen.

Vervreemding van onroerende zaken door de Staat

Voor de toelichtingen op onderstaande punten wordt verwezen naar de paragraaf over verwerving:

- gekwalificeerde en onafhankelijke onderzoeksinstellingen;
- eisen aan een vooronderzoek t.b.v. aan- en verkoop;
- eisen aan een vooronderzoek bij waterbodems;
- geldigheidsduur van bodemonderzoeken;
- bruikbaarheid bodemonderzoek i.h.k.v. Wet milieubeheer; en
- zorgplichtsaneringen.

16. Vooronderzoek

Voordat tot vervreemding van een onroerende zaak wordt overgegaan, moet een vooronderzoek worden uitgevoerd conform NVN 5725, door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling.

17. Bodemonderzoek

Als dit vooronderzoek daartoe aanleiding geeft, moet, voordat tot vervreemding wordt overgegaan, door een daartoe specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de in bijlage B genoemde onderzoeksprotocollen dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende normen of onderzoeksprotocollen. Bodemonderzoek kan achterwege blijven als recentelijk een toereikend bodemonderzoek is uitgevoerd waarvan aangenomen mag worden dat de gerapporteerde situatie sindsdien ongewijzigd is.

18. Verontreiniging ná 1 januari 1987 ontstaan

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk na 1 januari 1987 verontreinigd is door de staat, dan kan vervreemding pas plaatsvinden nadat de bodem voor rekening van de staat en naar genoegen van het bevoegd gezag is gesaneerd.

19. Informatieplicht

Voordat tot vervreemding wordt overgegaan moet een gegadigde van de uitkomsten van het vooronderzoek en het eventuele bodemonderzoek op de hoogte worden gesteld.

20. Bodem is niet verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak niet of niet meer verontreinigd is, dan moet bij de vervreemding in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage D worden opgenomen.

21a. Bodem is niet ernstig verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem van de onroerende zaak vóór 1 januari 1987 verontreinigd is, maar niet ernstig verontreinigd is, dan moet het eventuele waardedrukkend effect van de verontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. In de notariële akte moet de standaardbepaling uit bijlage E worden opgenomen.

21b. Bodem is ernstig verontreinigd

Blijkt uit de onderzoeksresultaten dat de bodem vóór 1 januari 1987 verontreinigd is en dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dan moet, voordat tot vervreemding wordt overgegaan, een beschikking ernst en urgentie worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

22a. Beschikking ernstig en niet urgent

Heeft het bevoegd gezag in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en tevens dat er geen sprake is van urgentie om het geval te saneren, dan moet het eventuele waardedrukkend effect van de verontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. In de notariële akte moet de standaardbepaling uit bijlage E worden opgenomen.

22b. Beschikking ernstig en urgent

Heeft het bevoegd gezag in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming vastgesteld dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en tevens dat er sprake is van urgentie om te saneren, dan mag in beginsel pas tot vervreemding worden overgegaan nadat de bodem voor rekening van de Staat en naar genoegen van het bevoegd gezag is gesaneerd.

Van dit uitgangspunt mag worden afgeweken wanneer de grond binnen twee jaar na overdracht van de onroerende zaak voor rekening van de verwerver zal zijn gesaneerd en, indien sprake is van een grondwaterverontreiniging, moet binnen twee jaar conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan een aanvang zijn gemaakt met de sanering van het grondwater. In het geval de bodem voor rekening van de verwerver zal worden gesaneerd moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de verontreiniging en het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. Bij het ramen van de kosten moet rekening worden gehouden met besparing op projectkosten en rentevoordelen voor de verwerver. In de notariële akte moet de standaardbepaling uit bijlage H worden opgenomen.

22c. Nog geen beschikking

Zolang het bevoegd gezag niet in een beschikking met formele rechtskracht zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming heeft vastgesteld of er al dan niet sprake is van urgentie om het geval te saneren, dan is artikel 22b. van deze gedragslijnen van overeenkomstige toepassing.

23. Kosten

De kosten van onderzoek, eventuele tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering, op de koopsom in mindering gebrachte kosten en kosten voortvloeiend uit contractuele aansprakelijkheid jegens de verwerver na overdracht komen ten laste van het ministerie of de daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap dat bevoegd is het besluit te nemen de onroerende zaak te vervreemden of te laten vervreemden. Indien sprake is van verontreiniging moeten deze kosten worden verhaald op de veroorzaker van de verontreiniging.

CASUS UIT DE PRAKTIJK VAN DE DIENST DOMEINEN: "AANSPRAKELIJKHEDEN VOOR
BODEMVERONTREINIGING GOED REGELEN BIJ BEÏNDIGEN OF VERPLAATSEN VAN BEDRIJVEN"

In verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd en het ontbreken van een opvolger diende een pachter zijn hoeve bestaande uit erf, gebouwen en cultuurgrond in de Wieringermeer te verlaten.

Omdat bekend was dat er in het verleden een ondergrondse olietank aanwezig is geweest op het erf heeft de Dienst Domeinen een verkennend bodemonderzoek door een extern bureau laten uitvoeren. Dit verkennend onderzoek gaf aan dat op sommige boorlokaties sprake was van ernstige verontreiniging, en dat een aanvullend onderzoek nodig was om de omvang van de verontreiniging te meten en vast te stellen of tot sanering moest worden overgegaan. Uit de metingen bleek dat de bodem tot een diepte van 2 meter vervuild was met minerale olie tot boven de interventiewaarde en dat de totale hoeveelheid af te voeren grond minstens 25 kubieke meter bedroeg.

De onderzoeksresultaten waren de aanleiding om een saneringsplan op te laten stellen en dit aan te bieden aan de Provincie Noord-Holland om de urgentie van sanering te laten vaststellen. Nadat de Provincie stelde dat sanering urgent was, is de sanering uitgevoerd. Omdat de pachter in een eerder stadium had aangegeven dat tijdens het verwijderen van de ondergrondse olietank niet alles naar wens was verlopen, is hem de verontreiniging aangerekend en zijn de kosten van aanvullend onderzoek en de vervolgcosten op hem verhaald.

De hoeve is aangewend voor het verplaatsen van een veehouder uit Friesland. In de akte van levering aan de veehouder uit Friesland is de standaardbepaling uit bijlage D opgenomen.

Slotparagraaf

24. Afwijkingen van de gedragslijnen

Voorzover het niet mogelijk is om te handelen conform deze gedragslijnen, wordt bevorderd dat bij transacties en bij het beheer en gebruik van onroerende zaken zoveel mogelijk dezelfde resultaten worden bereikt als bij toepassing van deze gedragslijnen.

Van de standaardbepalingen uit de bijlagen D t/m H bij de gedragslijnen mag binnen de kaders van de gedragslijnen gemotiveerd worden afgeweken.

De gedragslijnen zijn opgesteld om te bewerkstelligen dat de hele rijksoverheid zorgvuldig en eenduidig met bodemverontreiniging omgaat. Artikel 24 maakt duidelijk dat in die situaties waar de gedragslijnen niet naar de letter kunnen worden toegepast, gehandeld dient te worden naar de geest van de gedragslijnen.

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van de standaardbepalingen afgeweken worden. De motivatie voor deze afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Bijzonder deel

Nadere afspraken tussen ministeries en de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen omtrent de toepassing van de gedragslijnen.

Ten aanzien van artikel 1. Reikwijdte

Het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft de gedragslijnen tevens van toepassing verklaard in zijn (contractuele) relaties met Staatsbosbeheer en het Bureau Beheer Landbouwgronden.

Ten aanzien van artikel 4. Radio-actieve stoffen

Wanneer op Defensie-terreinen sprake is van (een vermoeden van) verontreiniging met radio-actieve stoffen, vindt binnen Defensie tevens overleg plaats met de Stralingsbeschermingsdienst.

Ten aanzien van artikel 13. Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen

Bij rijkshuisvesting waarvoor de zorg thans krachtens het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 aan de Rijksgebouwendienst is of wordt opgedragen, is de Rijksgebouwendienst verantwoordelijk voor het actualiseren van het Meerjarenprogramma Bodemsanering Staatseigendommen. Voor zover daarvoor een inventarisatie van de bodem van de objecten moet plaatsvinden, wordt deze door de Rgd uitgevoerd volgens de werkwijze als beschreven in bijlage C. Het resultaat van de inventarisatie wordt ondertekend door de gebruiker van het object en de Rgd.

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat stelt jaarlijks een programma vast met betrekking tot de bekende onderzoeksgevallen en gevallen van ernstige verontreiniging waarbij sprake is van verontreiniging of aantasting van de bodem onder oppervlaktewater waarvoor de Minister van Verkeer en Waterstaat waterkwaliteitsbeheerder is.

Dit geldt onverlet de verplichtingen en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit beheerstaken van niet-rijksorganen.

Dit geldt tevens voor zover de verontreiniging of aantasting de kust of de oever van oppervlaktewater betreft.

Voor de hiervoor bedoelde Staatseigendommen is artikel 63 a-c van de Wet bodembescherming van toepassing in plaats van artikel 13 van deze gedragslijnen.

Ten aanzien van artikelen 15. en 23. Kosten

Voor het verhalen van kosten op de veroorzaker kan een beroep worden gedaan op de expertise van de afdeling Sturing Bodemsaneringsoperatie van de Directie Lokale Milieukwaliteit en Verkeer van het Directoraat-Generaal Milieubeheer van het Ministerie van VROM.

Ten aanzien van artikelen 16, 17 en 22b.

Wanneer een ministerie of daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap besluit een Staatseigendom door de Dienst Domeinen te laten vervreemden kunnen dit ministerie of de daaronder ressorterende dienst of agentschap en de Dienst Domeinen nadere afspraken maken omtrent de verdeling van taken met betrekking tot onderzoek en eventuele sanering.

Ten aanzien van artikel 23. Kosten

Wanneer de Dienst Domeinen een onroerende zaak heeft vervreemd ten behoeve van een ministerie of daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap en er met dit ministerie of rijksdienst of agentschap een middelenafpraak bestaat, worden de kosten gemaakt door de Dienst Domeinen terzake van onderzoek en eventuele sanering in mindering gebracht op de verkoopopbrengst die op de middelenafpraak wordt verantwoord. Indien er geen middelenafpraak bestaat worden de kosten vergoed door middel van verrekening ten laste van het ministerie of daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap beheerder en ten gunste van de Dienst Domeinen.

BIJLAGEN

- Bijlage A. Verklaring van gebruikte begrippen
- Bijlage B. Normen en onderzoeksprotocollen
- Bijlage C. Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rijksgebouwendienst
- Bijlage D. Standaardbepaling verwerving / vervreemding (verondersteld) schone grond
- Bijlage E. Standaardbepaling verwerving / vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder 'urgente' saneringsnoodzaak
- Bijlage F. Standaardbepaling verwerving verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak
- Bijlage G. Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom
- Bijlage H. Standaardbepaling vervreemding verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak

Bijlage A.

Verklaring van gebruikte begrippen

ALGEMENE BEGRIPPEN

Staat	ministeries, de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen
Staatseigendom	onroerend zaak die kadastraal ten name van de Staat is gesteld
gedragslijnen	de <i>Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen</i> zijn van toepassing op verwerven, beheer en ingebruikgeving en vervreemden van onroerende zaken door de Staat
standaardbepaling	deze bepaling is onderdeel van de gedragslijnen en wordt als artikel opgenomen in de notariële akte of in de ingebruikgevingsovereenkomst
interne richtlijn	door de Ministerraad vastgestelde handelwijze voor de Staat

BEGRIPPEN M.B.T. ONROERENDE ZAAKTRANSACTIES

derde	partij niet zijnde de Staat
ingebruikgeven	het voor (on)bepaalde tijd beschikbaar stellen voor een bepaald gebruik van de onroerende zaak door middel van een ingebruikgevingsovereenkomst
waardedrukkend effect	waardering van de gebruiksbeperkingen die samenhangen met (rest) verontreiniging in de bodem waarvoor bij de beoogde functie van de bodem geen saneringsnoodzaak bestaat
koopsom	overeengekomen prijs van de onroerende zaak, bij de vaststelling waarvan alle waardebepalende aspecten, zoals de beoogde functie van de bodem en alle (geraamde) kosten zoals onderzoeks- en saneringskosten; kosten voor tijdelijke beveiligingsmaatregelen; projectkosten; rentelasten en het waardedrukkend effect zijn betrokken

BEGRIPPEN M.B.T. BODEMVERONTREINIGING

bodem	het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen
waterbodem	bodem onder oppervlaktewater
bodemverontreiniging	van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
bevoegd gezag Wet bodembescherming	In het kader van de Wet bodembescherming zijn Gedeputeerde Staten van de provincies bevoegd gezag. Door middel van artikel 88 eerste en negende lid van de Wet bodembescherming kunnen ook Burgemeester en Wethouders van een gemeente bevoegd gezag zijn.
gekwaliceerde instelling	adviesbureau, ingenieursbureau of onderzoeksinstituut dat aantoonbaar gekwalificeerd is op het vakgebied bodemonderzoek

Bijlage B.

Normen en onderzoeksprotocollen

NVN 5720

Bodem - Waterbodems - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, maart 2000.

NVN 5725

Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, oktober 1999.

NEN 5740

Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, oktober 1999.

Protocol oriënterend onderzoek

[REDACTED] Protocol voor het oriënterend onderzoek naar de aard en de concentratie van verontreinigende stoffen en de plaats van voorkomen van bodemverontreiniging, SDU, Den Haag, maart 1994.

Protocol nader onderzoek

[REDACTED] Protocol voor het nader onderzoek deel 1 naar de aard en de concentratie van verontreinigende stoffen en de plaats van voorkomen van bodemverontreiniging, SDU, Den Haag, maart 1994.

Bijlage C.

Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rijksgebouwendienst

Voor de rijkshuisvesting waarvoor de zorg thans krachtens het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 aan de Rijksgebouwendienst is of wordt opgedragen, voert deze de inventarisatie als bedoeld in artikel 13 uit op de hieronder beschreven werkwijze. Bij eventuele nieuwe gevallen wordt een gelijke werkwijze, uitgezonderd activiteit 1, gehanteerd:

WIJZE VAN INVENTARISATIE

1 objectselectie:

Aan de hand van het B(asis) R(egistratie) S(ysteem) van de Rijksgebouwendienst (Rgd) is een selectie van de te inventariseren objecten gemaakt, waarbij is uitgegaan van de hierna aangegeven object categorieën.

2 vooronderzoek:

De hier te verstrekken informatie is per geselecteerd object door de Rijksgebouwendienst en de gebruiker gezamenlijk ingevuld op een vragenlijst.

3 archiefonderzoek:

Indien op basis van de aldus verkregen informatie gerede twijfel bestaat met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging bij een object, vindt vervolgens archiefonderzoek (Rgd, gebruiker, gemeenten, provincie) plaats, zonodig aangevuld met beperkt bodemonderzoek en inspectie ter plaatse.

4 programma verder onderzoek:

Op basis van de uit de inventarisatie verkregen informatie is vervolgens door de beheerder (Rgd), in overleg met de Minister van VROM (DGM/Bodem) en het bevoegd gezag een programma op gesteld met betrekking tot het verdere onderzoek en de eventuele sanering van de geïnventariseerde objecten.

GEINVENTARISEERDE OBJECTCATEGORIËN

Op basis van de volgende lijst is een selectie van te inventariseren objecten in beheer bij de Rijksgebouwendienst gemaakt:

- garages;
 - stallingplaatsen dienstauto's;
 - eigen onderhouds/herstelinrichtingen;
 - (overdekte) opslagplaatsen inbeslaggenomen voertuigen;
 - keuringsstations motorvoertuigen;
- werkplaatsen;
 - inrichtingen van bedrijfsmatige aard (bijvoorbeeld bij penitentiaire inrichtingen), zoals timmer- en constructiewerkplaatsen, schilder- en spuitafdelingen;
 - complexe objecten met laboratoriumgebouwen;

- (grote) warmtevoorzieningsgebouwen, zoals "total- energy" gebouwen, losstaande ketelhuizen e.d..
- buitenbergingen/opslagruimten voor brandstoffen/chemicaliën
- schietbanen en (munitie)bunkers;
- terreinen met (al dan niet) in gebruik zijnde onder- of bovengrondse opslagtanks.

VRAGENLIJST VOORONDERZOEK

De hieronder te verstrekken informatie is bestemd om te dienen als aanvulling bij het vooronderzoek conform de NVN 5725.

Per verdachte locatie zal duidelijk moeten worden vermeld:

- objectnummer (BRS)
- het adres
- de kadastrale omschrijving
- omschrijving
- gebruiker (departement en dienst)

Is de gebruiker, de eventuele voorgaande gebruiker, de Rgd als beheerder en/of de rechtsvoorganger(s) wel eens aansprakelijk gesteld door derden voor kosten die verband houdt met het in het milieu brengen van stoffen? Zo ja, door wie, wanneer en waarom?

Aldus naar waarheid en naar beste vermogen ingevuld door:

naam:
 adres:
 vertegenwoordiger van:

naam dienst:
 adres:
 te:
 datum:
 handtekening:

en door:
 naam:
 adres:
 als vertegenwoordiger van de Rgd:
 adres:
 te:
 datum:

handtekening:

Bijlage D.

Standaardbepaling verwerving/vervreemding (verondersteld) schone grond

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 9 en 20)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte of proces verbaal van overdracht, bij verwerving of vervreemding of overdracht van beheer door de Staat van grond waarvan partijen aannemen op grond van onderzoeksresultaten of een evaluatierapport dat deze niet verontreinigd is of niet meer verontreinigd is (gesaneerd).

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van deze standaardbepaling afgeweken worden.

De motivatie voor de afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Artikel X. Feitelijke levering, risico, bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van *** (datum/data). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. De verkoper verwijst naar dit/deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek. (Vervolg: alternatief I of II)

alternatief I:

Op basis van de inhoud van voormeld rapport/voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is. (Vervolg: lid 3)

alternatief II:

In voormeld rapport/voormelde rapporten is melding gemaakt van verontreiniging van de bodem *** (*aanduiding aard en omvang van de verontreiniging*). De geconstateerde verontreiniging is gesaneerd door *** (*aanduiding uitvoerder sanering*) op basis van *** (*aanduiding saneringsplan*). Na de uitvoering van de sanering is een evaluatierapport *** (*aanduiding evaluatierapport*) opgesteld. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van het saneringsplan en het evaluatierapport (voor zover van toepassing: en kennis genomen te hebben van de reactie op het evaluatierapport van het bevoegd gezag). Beide partijen gaan ervan uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is. (*Vervolg: lid 3*)

3. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
4. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
5. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing op de genoemde termijn. Er kunnen op grond van dit artikel in het BW meerdere termijnen spelen:

- A. de termijn waarop de verontreiniging wordt ontdekt of behoort te worden ontdekt;
- B. de termijn, na ontdekking, waarbinnen de verontreiniging bekend moet worden gemaakt;
- C. de termijn, na bekendmaking, waarbinnen de rechtsvordering aanhangig moet zijn gemaakt.
(verjaring.na 2 jaar).

De termijn van tien jaar zoals genoemd in artikellid 5 van deze standaardbepaling slaat op de termijn bedoeld onder a. In de wet (artikel 7:23 BW) is geen nadere invulling van de termijn aangegeven. Partijen kunnen zelf bepalen welke termijn zij hanteren. In de gedragslijnen is gekozen voor een termijn van tien jaar. Hierbij is wel van belang te melden dat indien sprake is van een conflict, een rechter tot de conclusie kan komen dat de rechtsvordering van de koper, ook indien binnen tien jaar na de overdracht de verkoper wordt aangesproken, op grond van de wet is vervallen of verjaard. Hij zal daarbij letten op alle feiten en omstandigheden, waaronder de professionaliteit van de partijen.

- 6. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 4 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Bijlage E.

Standaardbepaling verwerving/vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder 'urgente' saneringsnoodzaak waarbij de zorgplicht niet aan de orde is

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 10a, 11a en 21a, 22a)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte of proces verbaal van overdracht, bij verwerving of vervreemding of overdracht van beheer door de Staat van grond die niet ernstig verontreinigd is of waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet, waarvan het bevoegd gezag echter heeft vastgesteld dat er geen sprake is van urgentie om dat geval te saneren.

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van deze standaardbepaling afgeweken worden.

De motivatie voor de afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Artikel X. Feitelijke levering, risico, bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van (datum/data). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. Uit voormeld rapport/voormelde rapporten (en voor zover aanwezig de beschikking van het bevoegd gezag) blijkt dat de bodem *** (aanduiding aard en omvang verontreiniging). De verkoper verwijst naar dit/deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
3. Het is de koper bekend dat de in het/de hierboven bedoelde rapport(en) geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. De koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die (Vervolg: alternatief I of II)

alternatief I:

aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen. (Vervolg: lid 4)

De omvang van de verlaging van de koopsom hoeft niet in de overeenkomst te worden vastgelegd.

Echter, ten behoeve van de rijksinterne verantwoording, dient de omvang van de verlaging wel in het dossier te worden vastgelegd.

alternatief II:

geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.

(Vervolg: lid 4) (hiervan kan sprake zijn bij omstandigheden waarbij artikel 63k Wet bodembescherming toegepast kan worden.)

4. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld(e) rapport(en) blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikellid 4 betreft een vrijwaring van de koper aan de verkoper.

5. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
6. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
7. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partij ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de

verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing op de genoemde termijn. Er kunnen op grond van dit artikel in het BW meerdere termijnen spelen:

- A. de termijn waarop de verontreiniging wordt ontdekt of behoort te worden ontdekt;
- B. de termijn, na ontdekking, waarbinnen de verontreiniging bekend moet worden gemaakt;
- C. de termijn, na bekendmaking, waarbinnen de rechtsvordering aanhangig moet zijn gemaakt.
(verjaring na 2 jaar).

De termijn van tien jaar zoals genoemd in artikellid 7 van deze standaardbepaling slaat op de termijn bedoeld onder a. In de wet (artikel 7:23 BW) is geen nadere invulling van de termijn aangegeven. Partijen kunnen zelf bepalen welke termijn zij hanteren. In de gedragslijnen is gekozen voor een termijn van tien jaar. Hierbij is wel van belang te melden dat indien sprake is van een conflict, een rechter tot de conclusie kan komen dat de rechtsvordering van de koper, ook indien binnen tien jaar na de overdracht de verkoper wordt aangesproken, op grond van de wet is vervallen of verjaard. Hij zal daarbij letten op alle feiten en omstandigheden, waaronder de professionaliteit van de partijen.

- 8. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.
- 9. Een afschrift van deze akte wordt door de koper (bij verwerving door de Staat) / door de verkoper (bij vervreemding door de Staat) gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Bijlage F. Standaardbepaling verwerving verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 11b)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte of proces verbaal van overdracht, wanneer de Staat, in afwijking van het uitgangspunt dat vóór verwerving moet worden gesaneerd, grond verwerft, of in beheer overgedragen krijgt, waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet waarvan het bevoegd gezag heeft vastgesteld dat er sprake is van urgentie om het geval te saneren.

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van deze standaardbepaling afgeweken worden.

De motivatie voor de afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Artikel X. Feitelijke levering, risico, bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is bodemonderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van (datum/data). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. Uit voormeld rapport/voormelde rapporten blijkt dat de bodem *** (aanduiding aard en omvang verontreiniging) De verkoper verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
3. In de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming de dato *** is vastgesteld dat de bodem van de onroerende zaak ernstig verontreinigd is en tevens dat sanering urgent is.

4. De kosten die de koper zal hebben voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen en sanering, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, tezamen geraamd op f. *** , zijn betrokken bij de vaststelling van de hiervoor vermelde koopprijs. *(NB. Hierbij kan rekening worden gehouden met omstandigheden waarbij art. 63k Wet bodembescherming toegepast kan worden)*
5. De koper vrijwaart de verkoper tegen alle aanspraken van derden waarmee de verkoper als gevolg van het feit, dat de koper niet onmiddellijk na deze feitelijke levering van de onroerende zaak overgaat tot sanering van de hiervoor bedoelde bodemverontreiniging zou kunnen worden geconfronteerd.
6. Indien de kosten voor onderzoek, tijdelijke beveiligings maatregelen en sanering, de reeds gemaakte kosten en het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, hoger of lager blijken te zijn dan de hiervoor in lid 4 geraamde kosten, verleent dat aan geen der partijen het recht tot het instellen van enigerlei actie.
7. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
8. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht, behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
9. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing op de genoemde termijn. Er kunnen op grond van dit artikel in het BW meerdere termijnen spelen:

- A. de termijn waarop de verontreiniging wordt ontdekt of behoort te worden ontdekt;
- B. de termijn, na ontdekking, waarbinnen de verontreiniging bekend moet worden gemaakt;
- C. de termijn, na bekendmaking, waarbinnen de rechtsvordering aanhangig moet zijn gemaakt.
(verjaring na 2 jaar).

De termijn van tien jaar zoals genoemd in artikellid 9 van deze standaardbepaling slaat op de termijn bedoeld onder a. In de wet (artikel 7:23 BW) is geen nadere invulling van de termijn aangegeven. Partijen kunnen zelf bepalen welke termijn zij hanteren. In de gedragslijnen is gekozen voor een termijn van tien jaar. Hierbij is wel van belang te melden dat indien sprake is van een conflict, een rechter tot de conclusie kan komen dat de rechtsvordering van de koper, ook indien binnen tien jaar na de overdracht de verkoper wordt aangesproken, op grond van de wet is vervallen of verjaard. Hij zal daarbij letten op alle feiten en omstandigheden, waaronder de professionaliteit van de partijen.

- 10. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 8 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.
- 11. Een afschrift van deze akte wordt door de koper (*bij verwerving door de Staat*) / door de verkoper (*bij vervreemding door de Staat*) gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Bijlage G.

Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 12)

Deze bepaling wordt opgenomen in de ingebruikgevingsovereenkomst.

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van deze standaardbepaling afgeweken worden.

De motivatie voor de afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Artikel X. Bodemonderzoek

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de huurder en de verhuurder, het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van *** (datum/data) en in het geval van een ernstige verontreiniging in de beschikking van bevoegd gezag Wet bodembescherming de dato ***. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport /van deze rapporten. De verhuurder verwijst naar dit/deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verhuurder is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
3. Partijen gaan ervan uit dat de in bovengenoemde stukken omschreven verontreinigingssituatie met de daarbij behorende eventuele gebruiksbeperkingen geen belemmering zal vormen voor ingebruikneming voor de beoogde functie van het terrein en dat ten aanzien van de in bovengenoemde stukken omschreven verontreinigingssituatie gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verder onderzoek en/of sanering noodzakelijk is.

4. Bij beëindiging van de huur zal in opdracht en op kosten van de huurder bodemonderzoek worden verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het gehuurde. Het risico dat alsdan een verontreiniging in het gehuurde geconstateerd wordt, is voor rekening van de huurder en dient na het eindigen van het gebruik binnen zes maanden ten genoegen van de Staat te worden gesaneerd. Indien de huurder niet binnen een termijn van zes maanden deze verplichting(en) nakomt, zal de Staat de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de huurder doen verrichten. Dit geldt niet indien het gaat om een verontreiniging, waarvan de huurder aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreiniging niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten op het gehuurde hebben bevonden, in redelijkheid kan worden toegerekend.
5. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel zijn verricht, is de huurder de huurprijs verschuldigd.

Bijlage H.

Standaardbepaling vervreemding verontreinigde grond met 'urgente' saneringsnoodzaak

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 22b)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte of proces verbaal van overdracht wanneer de Staat, in afwijking van het uitgangspunt dat vóór vervreemding moet worden gesaneerd, grond vervreemdt, of in beheer overdraagt, waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet waarvan het bevoegd gezag in een beschikking met formele rechtskracht heeft vastgesteld dat er sprake is van urgentie om het geval te saneren.

Indien noodzakelijk en mits binnen de kaders van de gedragslijnen, kan van deze standaardbepaling afgeweken worden.

De motivatie voor de afwijking dient altijd in het dossier vastgelegd te worden.

Artikel X. Feitelijke levering, risico, bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is bodemonderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van (datum/data). Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport/van deze rapporten. Uit voormeld rapport/voormelde rapporten blijkt dat de bodem *** (aanduiding aard en omvang verontreiniging) De verkoper verwijst naar dit/deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport(en) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
3. In de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming de dato *** is vastgesteld dat de bodem van de onroerende zaak ernstig verontreinigd is en tevens dat sanering urgent is.