



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer

Gedragslijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen

Colofon Herzien in opdracht van
De minister van VROM

Datum 25 september 2009

Vastgesteld in de vergadering van de Ministerraad op 25 september
2009

Status Inwerkingtreding per 1 januari 2010

Bodem+ is een opdracht van het Ministerie van VROM

Inhoudsopgave

I. TOELICHTING	3
II. ALGEMEEN DEEL	8
Beslissingondersteunend diagram bij verwerving voor de Staat	9
1. Verwerving van onroerende zaken voor de Staat.....	10
2. Ingebruikgeving van onroerende zaken en het meerjarenprogramma.....	13
Beslissingondersteunend diagram bij verwerving door de Staat	16
3. Vervreemding van onroerende zaken door de Staat	17
III. BIJZONDER DEEL	21
IV. BIJLAGEN	23
Bijlage A. Verklaring van gebruikte begrippen	24
Bijlage B. Normen en onderzoeksprotocollen*	27
Bijlage C. Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rijksgebouwendienst	28
Bijlage D. Standaardbepaling verwerving/vervreemding (verondersteld) schone grond.....	30
Bijlage E. Standaardbepaling verwerving/vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder noodzaak tot spoedige sanering waarbij de zorgplicht niet aan de orde is.....	33
Bijlage F. Standaardbepaling verwerving ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb.....	37
Bijlage G. Standaardbepaling verwerving ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)	40
Bijlage H. Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom	43
Bijlage I. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb	51
Bijlage J. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)	55

I. TOELICHTING

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, ingebruikgever, en vervreemder van onroerende zaken. De gedragslijnen zijn ook van toepassing op verontreiniging van waterbodems.

Context

De gedragslijnen volgen in zekere zin de levensloop van onroerende zaken bij de rijksoverheid: aankopen, in gebruik geven (waartoe ook verhuur en (erf)pacht 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 bij vervreemding worden gedragen door de vervreemder, ongeacht of dat de Staat is dan wel een derde. Dat laat onverlet dat de rijksoverheid, ook indien hij een onroerende zaak heeft vervreemd en de kosten die het gevolg zijn van bodemverontreiniging heeft gedragen, steeds zal moeten bezien of deze kosten op de veroorzaker kunnen worden verhaald. De ministeries, de daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen kunnen daarbij een beroep doen op de kostenverhaalsexpertise van Bodem+, onderdeel van SenterNovem, een agentschap van het ministerie van Economische Zaken te Den Haag, hierna te noemen: Bodem+.

Achtergronden en eerdere herziening van de gedragslijnen

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, Aanhangsel 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. Zij zijn op 1 april 2001 in werking getreden.

Gedragslijnen vernieuwen

De herziene gedragslijnen zijn opnieuw vastgesteld in de vergadering van de Ministerraad op 25 september 2009. De gedragslijnen zullen per 1 januari 2010 in werking treden.

Op 1 januari 2006 is de Wet bodembescherming ingrijpend gewijzigd. Voorts is met ingang van 1 oktober 2006 het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer (Kwalibo) in werking getreden. Genoemd besluit is op 1 januari 2008 opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer is toen ingetrokken. In september 2009 zijn de gedragslijnen aangepast aan de gewijzigde Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

In december 2009 treedt de Waterwet in werking en daarmee vallen waterbodems niet langer onder de Wet bodembescherming, maar onder de Waterwet. Hiertoe is een verwijzing naar de Waterwet opgenomen en de Gedragslijnen kunnen voor waterbodems naar analogie worden toegepast.

De wijzigingen van de Wet bodembescherming die tot aanpassing van de gedragslijnen hebben geleid, zijn de volgende:

Urgentie wordt spoed

Met ingang van 1 januari 2006 stelt het bevoegd gezag Wet bodembescherming in een beschikking, waarin is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, niet langer tevens vast of er sprake is van urgentie om het geval te saneren. De term ‘urgentie’ wordt niet meer gebruikt. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming stelt thans in een beschikking, waarin is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, vast of “het huidige dan wel voorgenoemd gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden tot zodanige risico’s voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is” (artikel 37 lid 1 Wet bodembescherming). De beschikking ernst en urgentie is vervangen door de beschikking ernst en spoed.

De beschikkingen ernst en urgentie die voor 1 januari 2006 genomen zijn, zijn na wijziging van de Wet bodembescherming van kracht gebleven. Zij worden aangemerkt als beschikkingen ernst en spoed.

Saneringsplicht art.55b Wbb en financiële zekerheid

In de gewijzigde Wet bodembescherming is een saneringsplicht voor de eigenaar of, wanneer sprake is van een erfpachtrelatie, de erfpachter van een verontreinigd bedrijfsterrein geïntroduceerd (artikel 55b Wet bodembescherming). Onder een bedrijfsterrein wordt verstaan: “een perceel (...) waarop bedrijfsactiviteiten worden verricht door een onderneming in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of de Wet op de vennootschapsbelasting 1969” (artikel 55a Wet bodembescherming). Het mag daarbij overigens uitdrukkelijk niet gaan om een landbouwbedrijf.

De saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb geldt voor bedrijfsterreinen, waar een geval van ernstige verontreiniging is ontstaan. Het moet dus gaan om een zogenaamd bronperceel. Een voorwaarde voor het bestaan van een saneringsplicht is voorts dat in een beschikking van het bevoegde gezag Wet bodembescherming is vastgesteld dat de verontreiniging spoedig moet worden gesaneerd.

Een eigenaar/erfpachter van een ernstig verontreinigd bedrijfsterrein, dat als bronperceel kan worden beschouwd en dat spoedig moet worden gesaneerd, moet dus ook saneren indien hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt en/of indien hij ten tijde van de verkrijging van de eigendom niet van de verontreiniging op de hoogte was of behoorde te zijn. Hij moet bovendien in beginsel het hele geval van ernstige verontreiniging aanpakken (dus ook eventuele verontreiniging die zich vanaf het bedrijfsterrein tot buiten de perceelsgrenzen heeft verspreid).

De saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb vloeit direct uit de wet voort. Een saneringsbevel is in dus niet nodig. Wanneer de eigenaar/erfpachter niet vóór het door het bevoegd gezag Wet bodembescherming bepaalde tijdstip is gaan saneren, kan de saneringsplicht bestuursrechtelijk worden gehandhaafd. Ook strafrechtelijke handhaving van de saneringsplicht is mogelijk.

De wetgever heeft willen voorkomen dat de saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb niet kan worden geëffectueerd doordat een eigenaar/erfpachter de grond overdraagt aan een opvolgende eigenaar/erfpachter, die financieel niet of onvoldoende in staat is de sanering uit te voeren. Om die reden is in de gewijzigde Wet bodembescherming opgenomen dat de saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb op de eigenaar/erfpachter blijft rusten tot het tijdstip waarop de opvolgende eigenaar/erfpachter financiële zekerheid voor de saneringskosten heeft gesteld en daarmee door het bevoegd gezag Wet bodembescherming is ingestemd.

Vanwege de introductie van de saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb zijn twee nieuwe standaardbepalingen aan deze gedragslijnen toegevoegd. Het betreft de standaardbepalingen opgenomen als bijlagen F en I.

Maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem na voltooiing sanering

In de vernieuwde Wet bodembescherming is expliciet de saneringsdoelstelling van functiegericht saneren vastgelegd (artikel 38 Wet bodembescherming). Saneringen dienen op een dusdanige manier te worden uitgevoerd dat de bodem minimaal geschikt wordt gemaakt voor de functie die deze na de sanering krijgt. Indien na sanering verontreiniging achterblijft, gelden veelvuldig beperkingen in het gebruik van de bodem. Vaak zijn ook maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, zoals het regelmatig inspecteren van bijvoorbeeld peilbuizen, nodig. De beperkingen en maatregelen moeten worden opgenomen in een nazorgplan waarmee het bevoegd gezag moet instemmen.

De verplichting om de in het nazorgplan beschreven maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem te treffen rust in de gewijzigde Wet bodembescherming op “degene die de bodem heeft gesaneerd, dan wel degene die daartoe is aangewezen in het nazorgplan” (artikel 39e lid 2). Indien op de vervreemder van grond een plicht rust om in verband met achtergebleven

verontreiniging maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem te treffen, dan gaat met de enkele overdracht van de onroerende zaak nog niet de plicht tot het nemen van deze maatregelen over. Die verplichting moet expliciet aan de opvolgend eigenaar worden opgelegd. Deze wijziging moet ook worden opgenomen in de tenaamstelling van het nazorgplan. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming moet met deze wijziging instemmen. Vanwege het bovenstaande is lid 3 van de als bijlage E opgenomen standaardbepaling gewijzigd.

Maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem zonder sanering

Een andere belangrijke wijziging in de Wet bodembescherming is dat het bevoegd gezag Wet bodembescherming – ook als geen sanering nodig is – in de beschikking waarbij is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging kan opnemen dat er maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem moeten worden genomen (bijvoorbeeld monitoring) of dat gebruiksbeperkingen nodig zijn (artikel 37 lid 4 Wet bodembescherming).

In bijlage E, de standaardbepaling met betrekking tot verwerving/vervreemding van onder meer ernstig verontreinigde grond zonder saneringsnoodzaak, wordt in het derde lid rekening gehouden met de situatie dat in de beschikking is opgenomen dat maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem moeten worden getroffen en/of gebruiksbeperkingen gelden.

BUS

Een belangrijke wijziging van de Wet bodembescherming die niet tot aanpassing van de gedragslijnen heeft geleid, maar die wél op deze plaats moet worden vermeld, betreft de invoering van de mogelijkheid om onder omstandigheden een sanering overeenkomstig het Besluit Uniforme Saneringen (hierna te noemen: BUS) uit te voeren. De grondslag voor een sanering op basis van het BUS, een algemene maatregel van bestuur, biedt artikel 39b Wet bodembescherming. Het BUS biedt regels voor eenvoudige, gelijksoortige saneringen van korte duur. Een sanering overeenkomstig BUS is mogelijk bij bepaalde categorieën van saneringen, aangewezen in de Regeling uniforme saneringen. Wanneer sprake is van een sanering volgens het BUS hoeft geen ernst van de verontreiniging en geen noodzaak tot spoedige sanering te worden vastgesteld. Een saneringsplan is evenmin een vereiste. Ook bestaat er in geval van een BUS-sanering geen plicht tot het opstellen en indienen van een nazorgplan.

De onderhavige gedragslijnen bieden – net als de vorige versies – artikelen en standaardbepalingen die uitgaan van uitgevoerde of uit te voeren saneringen overeenkomstig de reguliere procedure van de Wet bodembescherming. Dit betekent dat onder omstandigheden, bijvoorbeeld vanwege de mogelijkheid tot het uitvoeren van een BUS-sanering, tot wijziging van een standaardbepaling zal moeten worden overgegaan.

Certificering en erkenning bodemintermediairs

In verband met de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit zijn de gedragslijnen aangepast. Het besluit bodemkwaliteit is een regeling voor het borgen van kwaliteit van bodemintermediairs, waarbij certificering verplicht is. Voor de Staatseigendommen betekent dit dat voor het laten uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bodembeheer (bijvoorbeeld bij bodembescherming of bij bodemsanering) gebruik gemaakt dient te worden van een gecertificeerde en erkende

intermediair, zodat de betrouwbaarheid van het werk van intermediairs vergroot wordt. Bodemintermediairs zijn onder meer adviesbureaus, laboratoria, aannemers, grondbanken, aanleggers en inspecteurs van bodembeschermende voorzieningen en bedrijven die grond en baggerspecie reinigen of verwerken.

Verhuur en erfpacht

Tot slot is er vanuit de praktijk het verzoek gekomen om in de gedragslijnen ook een standaardbepaling voor de uitgifte van Staatseigendom in (erf)pacht op te nemen. In de huidige gedragslijnen is bijlage H om die reden uitgebreid tot een standaardbepaling die zowel kan worden gebruikt bij verhuur van Staatseigendom als bij uitgifte in (erf)pacht.

Inwerkingtreding Waterwet

Op 22 december 2009 treedt de Waterwet in werking. In de Waterwet is het waterbodembeheer integraal onderdeel van het watersysteembeheer. In verband daarmee worden de bepalingen van de Wet bodembescherming die betrekking hebben op de waterbodem geschrapt, en komt het Wbb-kader, waarin het begrip ‘saneren’ centraal staat, voor waterbodems te vervallen.

Dit brengt veranderingen voor de aanpak van verontreinigde waterbodems met zich mee. Een verontreiniging van de waterbodem wordt niet langer beoordeeld en aangepakt via een gevalsdefinitie en een beoordeling van ernst en spoedeisendheid, maar in het bredere kader van verbeteren van het watersysteem, ter uitwerking van de doelstellingen van de Waterwet. Het huidige toetsingskader uit de Wbb zal dan ook niet langer van toepassing zijn onder de Waterwet. In plaats daarvan wordt een nieuw, op waterbodems toegesneden toetsingskader voor ingrepen in de waterbodem opgesteld. Met dat toetsingskader beoordeelt de waterbeheerder of een waterbodemverontreiniging een zodanig negatieve invloed op het watersysteem heeft dat een ingreep in de waterbodem overwogen moet worden. Of die ingreep daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is afhankelijk van de vraag of de ingreep een kostenefficiënte bijdrage levert aan het bereiken van de doelstellingen van de Waterwet, mede in relatie tot andere mogelijke maatregelen.

Anders dan de Wet bodembescherming, kent de Waterwet voor derden geen saneringsplicht van historische waterbodemverontreinigingen. Kostenverhaal van ingrepen in de waterbodem is wel mogelijk, onder dezelfde condities als bij de Wet bodembescherming. De Waterwet bevat een met artikel 13 Wbb vergelijkbare zorgplicht voor verontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987.

De gedragslijnen zijn niet aangepast op de inwerkingtreding van de Waterwet. De gedragslijnen kunnen wel naar analogie worden toegepast op het verwerven, in gebruik geven en vervreemden van waterbodems, met oog voor de afwijkende kaders die voor de waterbodem gelden. Waar nodig kan toepassing gegeven worden aan de afwijkingsmogelijkheden van artikel 24 van de gedragslijnen.

II. ALGEMEEN DEEL

0. Bindende werking

De gedragslijnen hebben een direct bindende werking voor ministeries, daaronder ressorterende rijksdiensten en agentschappen. Verschillende andere organisaties hebben de gedragslijnen eveneens van toepassing verklaard omdat zij een bruikbaar instrument zijn voor het omgaan met verontreinigd eigendom. Het is onder omstandigheden mogelijk dat een derde een beroep doet op de gedragslijnen.

1. Reikwijdte

Deze gedragslijnen moeten bij het verwerven, in gebruik geven ((erf)pacht/huur) en vervreemden van onroerende zaken door 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.

Indien er sprake is van verwerving of vervreemding van een erfpachtrecht op een onroerende zaak zijn deze gedragslijnen niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor de verwerving of vervreemding van een onroerende zaak, waarop een erfpachtrecht ten behoeve van een derde rust. De gedragslijnen zijn niet direct op dergelijke situaties toegesneden. Wel kan afhankelijk van de omstandigheden al dan niet besloten worden om bij de gedragslijnen aan te sluiten.

2. Aanvulling wettelijke voorschriften

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

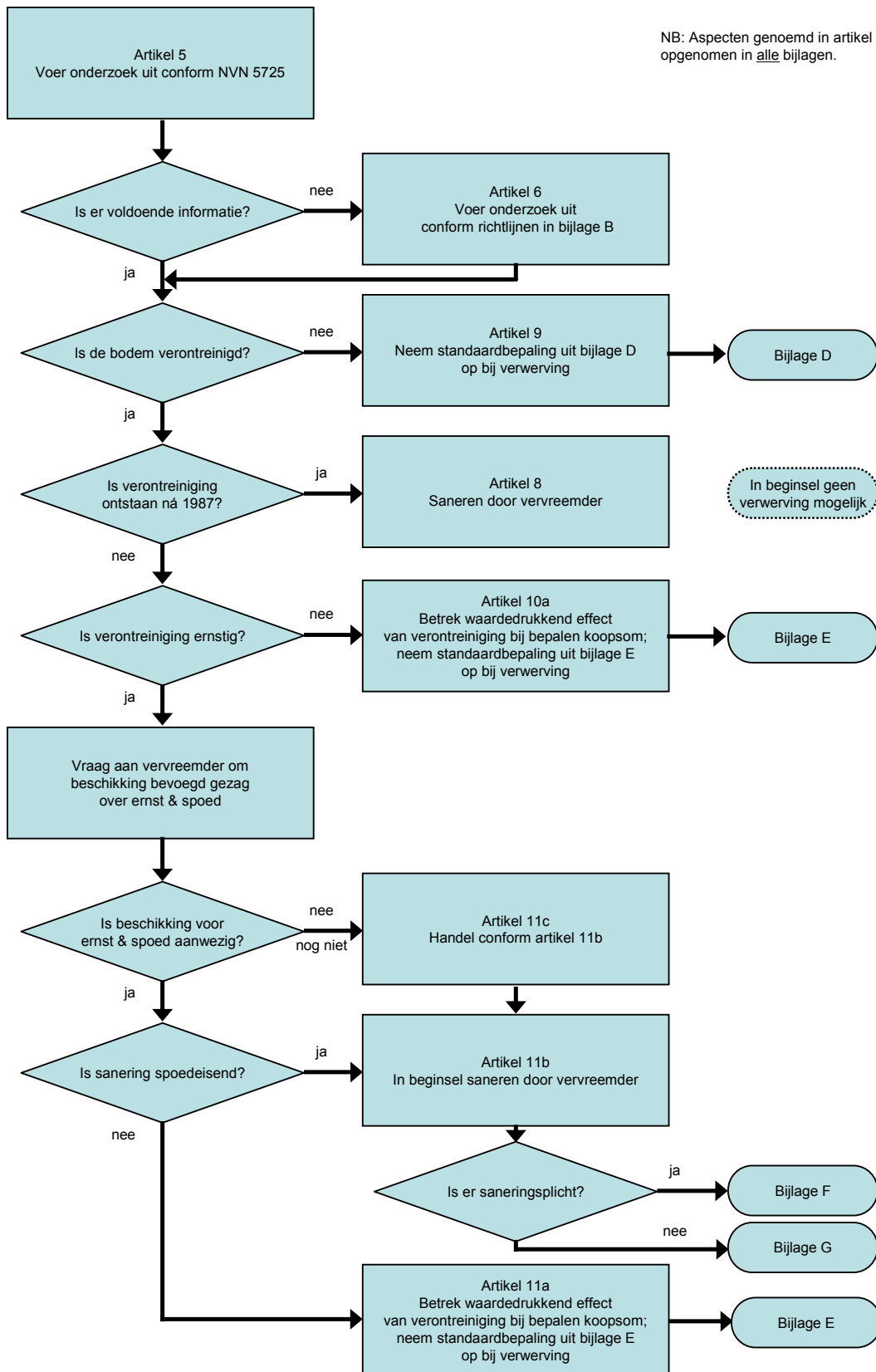
3. Definities

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

4. Radioactieve stoffen

In gevallen waar sprake is van (het vermoeden van) verontreiniging met radioactieve stoffen moet het onderzoek en de eventuele sanering daarvan worden uitgevoerd in overleg met de Directie Stoffen, Veiligheid en Straling van het Directoraat-Generaal Milieu van het ministerie van VROM.

Beslissingondersteunend diagram bij verwerving voor de Staat



1. Verwerving van onroerende zaken voor de Staat

5. Vooronderzoek

Voordat tot verwerving van een onroerende zaak wordt overgegaan, moet een vooronderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5725,¹ bij voorkeur door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde, erkende en van beide partijen onafhankelijke instelling.

6. Bodemonderzoek

Als het vooronderzoek (conform NEN 5725*) daartoe aanleiding geeft, moet, voordat tot verwerving wordt overgegaan, door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en bij voorkeur van beide partijen 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. Indien het bodemonderzoek voor 1 juli 2007 is uitgevoerd, is het geen beletsel dat de instelling niet gecertificeerd en niet erkend is. Het vereiste van certificering en erkenning geldt namelijk pas vanaf 1 juli 2007.

7. Onderzoekskosten

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

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 Wet bodembescherming is gesaneerd.

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

¹ (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

verontreinigd is en dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dan moet, voordat tot verwerving wordt overgegaan, eerst een beschikking ernst en spoed worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

11a. Beschikking ernst geen spoed

Heeft het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 spoed om het geval te saneren, dan moeten eventuele door de Staat te nemen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem en het eventuele waardedrukkend effect van de verontreiniging vanwege gebruiksbepalingen worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de koopsom. In de notariële akte moet dan de standaardbepaling uit bijlage E worden opgenomen.

Indien in de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming is opgenomen dat maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem moeten worden getroffen en/of dat bepaalde gebruiksbepalingen gelden, dan dient in het derde lid van de standaardbepaling uit bijlage E gekozen te worden voor Alternatief II.

De standaardbepaling uit bijlage E is ook toepasbaar in een situatie waarin na een uitgevoerde sanering verontreiniging is achtergebleven en vanwege deze achtergebleven verontreiniging gebruiksbepalingen en/of maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem nodig (kunnen) zijn. In dat geval kan alternatief III worden gebruikt.

11b. Beschikking ernst en spoed, al dan niet met saneringsplicht (art. 55b Wbb)

Heeft het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 sprake is van spoed 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 Wet bodembescherming is gesaneerd.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer de Staat om hem moverende redenen bereid is de onroerende zaak na overdracht voor zijn rekening te saneren. In het geval dat de grond voor rekening van de Staat zal worden gesaneerd, moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de bodemverontreiniging (te denken valt aan kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg) 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 in beginsel slechts tot verwerving worden overgegaan, wanneer de vervreemder het negatieve verschil bijbetaalt. De mogelijkheid bestaat dat de vervreemder hiertoe niet bereid zal zijn, bijvoorbeeld wanneer op hem geen saneringsplicht rust. Indien de Staat in dat geval toch wil verwerven zal een beroep moeten worden gedaan op artikel 24.

Indien sprake is van verwerving van ernstig verontreinigde grond, die met spoed dient te worden gesaneerd, dient te worden nagegaan of er sprake is van een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb. Indien dat het geval is, dan dient in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage F te worden opgenomen. Indien sprake is van verwerving van ernstig verontreinigde, en met spoed te saneren, grond, waarop geen saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb rust, dan dient in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage G te worden opgenomen.

Voor het bestaan van een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb is vereist dat er sprake is van een bedrijfsterrein, dat tevens bronperceel is. Voor een verdere toelichting op deze begrippen en voor het bepalen of sprake is van een saneringsplicht wordt verwezen naar de subparagraaf Saneringsplicht en financiële zekerheid, zoals opgenomen onder Achtergronden en herziening van de gedragslijnen.

11c. Nog geen beschikking

Zolang het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 spoed om het geval te saneren, maar de onderzoeksresultaten daarop wel duiden, dan dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij artikel 11b van deze gedragslijnen. Dit betekent dat de onroerende zaak in beginsel pas door de Staat kan worden verworven nadat de bodem voor rekening van de vervreemder en naar genoegen van het bevoegd gezag Wet bodembescherming is gesaneerd.

Indien de Staat om hem moverende redenen bereid is de onroerende zaak na overdracht aan de Staat voor zijn rekening te saneren, dan moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de bodemverontreiniging (te denken valt aan kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg) 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 in beginsel slechts tot verwerving worden overgegaan, wanneer de vervreemder het negatieve verschil bijbetaalt.

In deze situatie kan bijlage G met een enkele tekstuele wijziging worden gebruikt. De wijziging zal in elk geval nodig zijn ten aanzien van lid 3.

2. Ingebruikgeving van onroerende zaken en het meerjarenprogramma

12. Ingebruikgeving

Voordat een onroerende zaak door de Staat in gebruik wordt gegeven – te denken valt aan erfpacht of huur - moet worden nagegaan of mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Hiertoe dient vooronderzoek conform NEN 5725* te worden uitgevoerd, bij voorkeur door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en van beide partijen onafhankelijke instelling. Er zijn vervolgens twee situaties te onderscheiden.

De eerste situatie is de volgende:

Indien uit dit onderzoek naar voren komt dat de onroerende zaak niet geheel onverdacht is en/of wanneer het voorgenomen gebruik risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging dient tevens bodemonderzoek conform NEN 5740* te worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en bij voorkeur van beide partijen onafhankelijke instelling. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de onroerende zaak ofwel dat er weliswaar sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar niet van dusdanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd, dan kan tot uitgifte in erfpacht of verhuur overeenkomstig de standaardbepaling van bijlage H worden overgegaan.

Bij beëindiging van de ingebruikgeving moet opnieuw onderzoek worden gedaan conform NEN 5740* door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en bij voorkeur van beide partijen onafhankelijke instelling. In een situatie van kortlopende pacht, waarin de Staat en de pachter ten aanzien van dezelfde onroerende zaak aansluitend een nieuwe pachtovereenkomst zullen sluiten, kan de Staat toestaan dat bij beëindiging van de overeenkomst vooralsnog geen onderzoek hoeft te worden verricht. Dit dient dan wel later, bij definitieve beëindiging van de pachtrelatie ten aanzien van de onroerende zaak, te worden verricht.

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 notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht/de pacht-/ huurovereenkomst kan vervolgvariant 1 van bijlage H worden opgenomen. De kosten van de twee onderzoeken worden betrokken bij de vaststelling van de hoogte van de gebruiksvergoeding.

De tweede situatie is de volgende:

Indien uit het vooronderzoek conform NEN 5725*, uitgevoerd voorafgaand aan de ingebruikgeving,

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

onomstotelijk blijkt dat geen sprake is van bodemverontreiniging op de in gebruik te geven onroerende zaak en indien voorts vaststaat dat het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak door de erfpachter/huurder niet risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging, dan kan in de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht/de pacht-/huurovereenkomst vervolgvorm 2 van bijlage H worden opgenomen.

13. Meerjarenprogramma bodemsanering en jaarverslag bodemsanering

Staatseigendommen die mogelijk verontreinigd zijn moeten door de ministeries worden onderzocht en, zo nodig, gesaneerd. Hiervoor maakt ieder ministerie zijn eigen meerjarenprogramma bodemsanering, 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.

Naast deze inventarisatie en planning wordt de voortgang van het programma gemonitord en via het jaarverslag bodemsanering in samenwerking met de bevoegde overheden Wet bodembescherming aan de Tweede Kamer gepresenteerd. Hiertoe moet ieder departement in januari gegevens aanleveren aan de werkgroep Monitoring, bestaande uit vertegenwoordigers van de bevoegde overheden Wet bodembescherming en Bodem+. Het gaat hierbij onder andere om hoeveelheid afgeronde onderzoeken en saneringen en bijbehorende kosten en hoeveelheid nazorglocaties en bijbehorende kosten. Daarnaast moet worden aangegeven hoeveel locaties (onderzoeken en saneringen) nog op het programma staan en wanneer het departement deze onderzoeks- en saneringsinspanning denkt af te ronden.

De kosten verbonden aan het opstellen van het meerjarenprogramma en de kosten verbonden aan het aanleveren van de gegevens aan de werkgroep Monitoring komen voor rekening van de ministeries.

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

- 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 geen spoed heeft;
- sanering heeft plaatsgevonden, of
- de eigendom conform artikel 22b is overgedragen.

Daarnaast moeten natuurlijk onderzoeken die wel een vervolg hebben, opgenomen worden in de voortgangsrapportage aan de werkgroep Monitoring.

De jaarlijkse actualisatie en rapportage van de voortgang van de aanpak van bodemverontreiniging kan 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

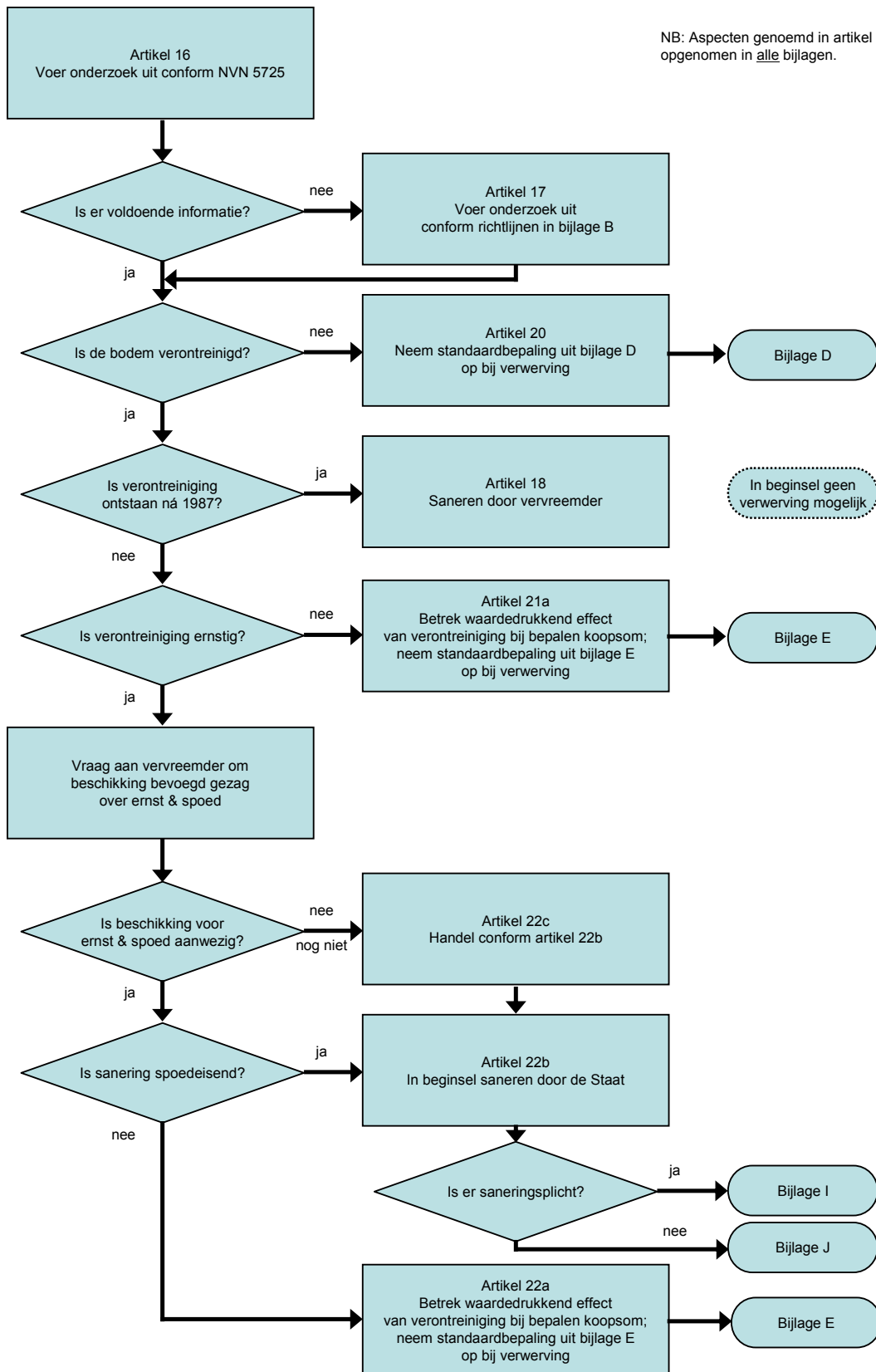
en onderzoeksprotocollen zoals opgenomen in bijlage B, door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende instelling.

15. Kosten

De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg 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 zo mogelijk 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 Bodem+. 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.

Beslissingondersteunend diagram bij verwerving door de Staat



3. Vervreemding van onroerende zaken door de Staat

16. Vooronderzoek

Voordat tot vervreemding van een onroerende zaak wordt overgegaan, moet een vooronderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5725,* bij voorkeur door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en van beide partijen onafhankelijke instelling.

17. Bodemonderzoek

Als dit vooronderzoek daartoe aanleiding geeft, moet, voordat tot vervreemding wordt overgegaan, door een daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit specifiek gecertificeerde en erkende en bij voorkeur van beide partijen 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. Indien het bodemonderzoek voor 1 juli 2007 is uitgevoerd, is het geen beletsel dat de instelling niet gecertificeerd en niet erkend is. Het vereiste van certificering en erkenning geldt namelijk pas vanaf 1 juli 2007.

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 Wet bodembescherming 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 geval van ernstige bodemverontreiniging, dan moet, voordat tot vervreemding wordt overgegaan, een beschikking ernst en spoed worden aangevraagd bij het bevoegd gezag Wet

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

bodembescherming.

22a. Beschikking ernst geen spoed

Heeft het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 spoed om het geval te saneren, dan moeten eventuele door de verwerver te nemen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem en 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.

Indien in de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming is opgenomen dat maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem moeten worden getroffen en/of dat bepaalde gebruiksbeperkingen gelden, dan dient in het derde lid van de standaardbepaling uit bijlage E gekozen te worden voor Alternatief II.

De standaardbepaling uit bijlage E is ook toepasbaar in een situatie waarin na een uitgevoerde sanering verontreiniging is achtergebleven en vanwege deze achtergebleven verontreiniging gebruiksbeperkingen en/of maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem nodig (kunnen) zijn. In dat geval kan alternatief III worden gebruikt.

22b. Beschikking ernst en spoed, al dan niet met saneringsplicht (art. 55b Wbb)

Heeft het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 sprake is van spoed 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 Wet bodembescherming is gesaneerd.

Van dit uitgangspunt mag worden afgeweken wanneer de verwerver toezegt de grond binnen bekwame tijd na overdracht van de onroerende zaak voor rekening van de verwerver te saneren. In het geval de bodem voor rekening van de verwerver zal worden gesaneerd moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de verontreiniging (te denken valt aan kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg) 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.

Indien sprake is van vervreemding van ernstig verontreinigde grond, die met spoed dient te worden gesaneerd, dient te worden nagegaan of er sprake is van een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb. Indien dat het geval is, dan dient in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage I te worden opgenomen. De verwerver zal uiterlijk moeten saneren op het in de beschikking ernst en spoed genoemde tijdstip.

Indien sprake is van vervreemding van ernstig verontreinigde en met spoed te saneren grond, waarop geen saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb rust, dan dient in de notariële akte de standaardbepaling uit bijlage J te worden opgenomen.

Voor het bestaan van een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb is vereist dat er sprake is van een bedrijfsterrein, dat tevens bronperceel is. Voor een verdere toelichting op deze begrippen wordt verwezen naar de subparagraaf Saneringsplicht artikel 55b Wbb en financiële zekerheid, zoals opgenomen onder Achtergronden en herziening van de gedragslijnen.

22c. Nog geen beschikking

Zolang het bevoegd gezag Wet bodembescherming 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 spoed om het geval te saneren, maar de onderzoeksresultaten daarop wel duiden, dan dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij artikel 22b van deze gedragslijnen. Dit betekent dat de onroerende zaak in beginsel pas door de Staat kan worden vervreemd nadat de bodem voor rekening van de Staat en naar genoegen van het bevoegd gezag Wet bodembescherming is gesaneerd.

Indien de verwerver toezegt de onroerende zaak binnen bekwame tijd na overdracht voor zijn rekening te saneren, dan moeten de geraamde kosten voortvloeiende uit de bodemverontreiniging (te denken valt aan kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg) 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.

In deze situatie kan bijlage J met een enkele tekstuele wijziging worden gebruikt. De wijziging zal in elk geval nodig zijn ten aanzien van de leden 3 en 4.

23. Kosten

De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, 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 zo mogelijk worden verhaald op de veroorzaker van de verontreiniging.

Slotparagraaf

24. Afwijkingen van de gedragslijnen

Voor zover het niet mogelijk of niet wenselijk 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 J 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.

III. 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, Natuur en Voedselkwaliteit heeft de gedragslijnen tevens van toepassing verklaard in zijn (contractuele) relaties met Staatsbosbeheer en het Bureau Beheer Landbouwgronden.

Ten aanzien van artikel 4. Radioactieve stoffen

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

Ten aanzien van artikel 13. Meerjarenprogramma bodemsanering en jaarverslag bodemsanering

Bij rijkshuisvesting waarvoor de zorg thans krachtens het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 aan de Rgd, is of wordt opgedragen, is de Rgd verantwoordelijk voor het actualiseren van het meerjarenprogramma bodemsanering. 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 kostenverhaalsexpertise van Bodem+.

Ten aanzien van artikelen 16, 17 en 22b.

Wanneer een ministerie of daaronder ressorterende rijksdienst of agentschap besluit een Staatseigendom door het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed te laten vervreemden kunnen dit ministerie of de daaronder ressorterende dienst of agentschap en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed nadere afspraken maken omtrent de verdeling van taken met betrekking tot onderzoek en eventuele sanering.

Ten aanzien van artikel 23. Kosten

Wanneer het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed 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 het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed terzake van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg 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 het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf/Directie Vastgoed.

IV. BIJLAGEN

- Bijlage A. Verklaring van gebruikte begrippen
- Bijlage B. Normen en onderzoeksprotocollen
- Bijlage C. Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rgd
- Bijlage D. Standaardbepaling verwerving / vervreemding (verondersteld) schone grond
- Bijlage E. Standaardbepaling verwerving / vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder noodzaak tot spoedige sanering, waarbij de zorgplicht niet aan de orde is
- Bijlage F. Standaardbepaling verwerving ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb
- Bijlage G. Standaardbepaling verwerving ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)
- Bijlage H. Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom
- Bijlage I. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb
- Bijlage J. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)

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
Gedraglijnen	de Gedraglijnen inzake bodemverontreiniging in Staatseigendommen
Standaardbepaling	deze bepaling is onderdeel van de gedraglijnen 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
ingebreekgeven	het voor (on)bepaalde tijd beschikbaar stellen voor een bepaald gebruik van de onroerende zaak
waardedrukkend effect	waardering van de in acht te nemen gebruiksbepalingen, zoals bedoeld in artikel 37 lid 4, artikel 39c lid 1 onder f en artikel 39d leden 1 en 2 Wet bodembescherming, 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
bodemverontreiniging	Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voorzover het het grondwater betreft, 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.
gecertificeerde en erkende instelling	adviesbureau, ingenieursbureau of onderzoeksinstituut dat aantoonbaar gekwalificeerd is op het vakgebied bodemonderzoek en op grond van het Besluit bodemkwaliteit gecertificeerd en erkend is
saneringsplicht art.55b Wbb	een van rechtswege op de eigenaar of, indien sprake is van een erfpachtrelatie, op de erfpachter van een ernstig verontreinigd bedrijfsterrein rustende plicht om een bedrijfsterrein, waarop een geval van ernstige verontreiniging is ontstaan, te gaan saneren vóór het in de beschikking van het bevoegde gezag Wet bodembescherming vastgestelde tijdstip, zoals bedoeld in artikel 55b Wet bodembescherming
bedrijfsterrein	een perceel waarop bedrijfsactiviteiten worden verricht door een onderneming in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 of de Wet op de

waterbodem

vennootschapsbelasting 1969, niet zijnde een
landbouwbedrijf, zoals bedoeld in artikel 55a Wet
bodembescherming
bodem onder oppervlaktewater

Bijlage B. Normen en onderzoeksprotocollen*

NVN 5720

Bodem - Waterbodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, maart 2000, met wijzigingsblad NVN 5720:2000/A2:2008 van juni 2008.

NEN 5725

Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009.

NEN 5740

Bodem -Landbodem- Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek- Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, januari 2009.

Protocol oriënterend onderzoek

F.J.P. Lamé en drs. R. Bosman, 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

F.J.P. Lamé en drs. R. Bosman, 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.

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

Bijlage C. Werkwijze bij inventarisatie objecten door de Rijksgebouwendienst

Voor de rijkshuisvesting waarvoor de zorg thans krachtens het Besluit Rijksgebouwendienst 1999 aan de Rgd 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 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 Rgd 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 Wet bodembescherming een programma opgesteld met betrekking tot het verdere onderzoek en de eventuele sanering van de geïnterpreteerde objecten.

GEÏNVENTARISEERDE OBJECTCATEGORIEËN

Op basis van de volgende lijst is een selectie van te inventariseren objecten in beheer bij de Rgd 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 opslag tanks.

VRAGENLIJST VOORONDERZOEK

De hieronder te verstrekken informatie is bestemd om te dienen als aanvulling bij het vooronderzoek conform de NEN 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:

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

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 bij verwerving of vervreemding door de Staat van grond waarvan partijen aannemen op grond van onderzoeksresultaten of een evaluatieverslag 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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in 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 evaluatieverslag *** (aanduiding evaluatieverslag) opgesteld. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van het saneringsplan, het evaluatieverslag en de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming houdende instemming met het evaluatieverslag de dato ***. 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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.

Bijlage E. Standaardbepaling verwerving/vervreemding niet ernstig verontreinigde grond of ernstig verontreinigde grond zonder noodzaak tot spoedige sanering 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 bij verwerving of vervreemding door de Staat van grond die niet ernstig verontreinigd is of van grond waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet, waarvan het bevoegd gezag Wet bodembescherming echter heeft vastgesteld dat er geen noodzaak tot spoedige sanering is. De bepaling wordt ook gebruikt in situaties waarin na sanering verontreiniging is achtergebleven.

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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, 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 naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in 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. 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. (Vervolg: alternatief I, II of III)

3. Alternatief I:

Op basis van de inhoud van voormeld rapport/voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat de onroerende zaak geen geval van ernstige verontreiniging bevat. 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 alternatief Ia: aanleiding

hebben gegeven de koopsom te verlagen alternatief Ib: geen 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:

Op basis van de inhoud van voormeld rapport/voormelde rapporten en de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming de dato *** gaan beide partijen ervan uit dat de onroerende zaak een geval van ernstige verontreiniging bevat, waarbij er echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd.

Indien van toepassing: Het is de koper bekend dat in de genoemde beschikking wordt vermeld dat er gebruiksbeperkingen gelden (en/of indien van toepassing: maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem moeten worden genomen). De koper accepteert deze gebruiksbeperkingen (en/of indien van toepassing: de verplichting tot het nemen van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem), die alternatief IIa: aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen, alternatief IIb: geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.

(Vervolg: lid 4)

Alternatief III:

In voormeld rapport/voormelde rapporten is melding gemaakt van verontreiniging van de bodem *** (aanduiding aard, ernst en omvang verontreiniging). De geconstateerde verontreiniging is gesaneerd door *** (aanduiding uitvoerder sanering) op basis van *** (aanduiding saneringsplan). Na de uitvoering van de sanering is een evaluatieverslag (indien van toepassing: en een nazorgplan) opgesteld. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft met dit evaluatieverslag (indien van toepassing: en een nazorgplan) ingestemd. Beide partijen gaan ervan uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is.

Het is de koper bekend dat de in het/de hierboven bedoelde rapport(en) geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen (en/of indien van toepassing: maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem nodig kunnen zijn). De koper accepteert deze gebruiksbeperkingen (en/of indien van toepassing: de verplichting tot het nemen van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem), die alternatief IIIa: aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen, alternatief IIIb: geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.

Indien sprake is van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem: Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ermee ingestemd dat de koper vanaf het moment van eigendomsoverdracht de maatregelen, die zijn beschreven in het nazorgplan, zal uitvoeren.

(Vervolg: lid 4)

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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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 ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 11b)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte, wanneer de Staat, in afwijking van het uitgangspunt dat vóór verwerving moet worden gesaneerd, grond verwerft, waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet waarvan het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft vastgesteld dat er sprake is van spoed om het geval te saneren, en waarvoor een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb geldt.

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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, 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 bodemonderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde erkende 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, ernst 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 sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
3. In de beschikking van het bevoegde gezag Wet bodembescherming de dato *** is vastgesteld dat de bodem van de onroerende zaak ernstig verontreinigd is en tevens dat er zodanige risico's zijn dat de sanering uiterlijk dient te zijn begonnen.

4. De kosten die de koper zal hebben voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, tezamen geraamd op ***, zijn betrokken bij de vaststelling van de hiervoor vermelde koopprijs.
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. Deze vrijwaring heeft op grond van artikel 55b Wbb t ook betrekking op schade die het gevolg is van de eventuele handhaving van de saneringsplicht jegens de verkoper.
6. Indien de kosten voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, 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 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd, dan komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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.

- 10. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 8 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het 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 gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Bijlage G. Standaardbepaling verwerving ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 11b en 11c)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte, wanneer de Staat, in afwijking van het uitgangspunt dat vóór verwerving moet worden gesaneerd, grond verwerft, waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet waarvan het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft vastgesteld dat er sprake is van spoed om het geval te saneren, en waarvoor geen saneringsplicht geldt. De bepaling wordt tevens gebruikt in situaties waarin het op basis van de onderzoeksresultaten zeer waarschijnlijk is dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging dat met spoed dient te worden gesaneerd, maar waarvoor nog geen beschikking is genomen (wijziging lid 3 is dan nodig).

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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, 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, ernst 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 de sanering uiterlijk dient te zijn begonnen.

4. De kosten die de koper zal hebben voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, tezamen geraamd op €. *** , zijn betrokken bij de vaststelling van de hiervoor vermelde koopprijs.
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 beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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 eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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 gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Bijlage H. Standaardbepaling ingebruikgeving van Staatseigendom

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 12)

Onderstaande bepalingen worden opgenomen wanneer de Staat een onroerende zaak in erfpacht uit geeft of een onroerende zaak gaat verpachten of verhuren.

Erfpacht

De volgende bepaling wordt opgenomen in de notariële akte van vestiging van een erfpachtrecht. In onderstaande bepaling wordt ervan uitgegaan dat er bij de uitgifte in erfpacht ofwel géén geval van ernstige verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is ofwel dat er weliswaar sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar niet van dusdanige risico's dat er met spoed moet worden 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.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

Vervolgvariant 1

Deze vervolgvariant wordt gebruikt in die gevallen, waarin de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725*, dan wel het uitgevoerde bodemonderzoek conform NEN 5740,* op voorhand niet geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging en/of wanneer het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:

2. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van ### (datum/data), dat/die aan deze akte zijn gehecht. Erfverpachter is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport/deze rapporten. Op basis van dit rapport/deze rapporten (en - indien van toepassing: de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming van (datum), waaruit blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging/waaruit blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

verontreiniging, waarbij echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd), stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak met de daarbij behorende eventuele door erfpachter in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door erfverpachter te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen belemmering vormen voor het tussen partijen overeengekomen gebruik en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.

3. Bij beëindiging van de erfpacht zal in opdracht en op kosten van de erfpachter onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de erfpacht vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de erfpacht vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van de erfpacht voor eigen rekening ten genoegen van erfverpachter te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal erfverpachter de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de erfpachter aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de onroerende zaak hebben bevonden.
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter, gerekend vanaf de datum van het einde van de erfpacht, aan erfverpachter een bedrag verschuldigd berekend naar de laatstgeldende canon.
5. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de erfpachter zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
6. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de erfpachter rustende verplichtingen.
7. Bij een overdracht van de erfpacht tijdens de looptijd van de overeengekomen termijn kan erfverpachter verlangen dat er – voorafgaand aan het verlenen van de voor de overdracht nodige toestemming – in opdracht en op kosten van de erfpachter bodemonderzoek wordt verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de onroerende zaak.

Einde artikel

Vervolgvariant 2

Deze vervolgvariant wordt gebruikt wanneer

- a. de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725, geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging én*
- b. het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak niet risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:*

2. Erfverpachter is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van ### (datum), dat aan deze akte is gehecht. Partijen hebben gelet op dit rapport en ook anderszins geen reden om aan te nemen dat de bodem van de onroerende zaak verontreinigd is.
3. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de erfpachter zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de erfpachter rustende verplichtingen.
5. Bij een overdracht van de erfpacht tijdens de looptijd van de overeengekomen termijn kan erfverpachter verlangen dat er – voorafgaand aan het verlenen van de voor de overdracht nodige toestemming – in opdracht en op kosten van de erfpachter bodemonderzoek wordt verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de onroerende zaak.

Pacht

De volgende bepaling wordt opgenomen in de pachtovereenkomst. In onderstaande bepaling wordt ervan uitgegaan dat er bij de uitgifte in pacht ofwel géén geval van ernstige verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is ofwel dat er weliswaar sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar niet van dusdanige risico's dat er met spoed moet worden 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.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet

op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

Vervolgvariant 1

Deze vervolgvariant wordt gebruikt in die gevallen, waarin de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725*, dan wel het uitgevoerde bodemonderzoek conform NEN 5740,* op voorhand niet geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging en/of wanneer het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:

2. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van ### (datum/data), dat/die aan deze overeenkomst is/zijn gehecht. Verpachter is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport/deze rapporten. Op basis van dit rapport/deze rapporten (en - indien van toepassing: de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming van (datum), waaruit blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging/waaruit blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, waarbij echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd), stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak met de daarbij behorende eventuele door pachter in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door verpachter te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen gebrek oplevert in de zin van artikel 7:337 lid 2 BW en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.
3. Bij beëindiging van de pacht zal in opdracht en op kosten van de pachter onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de pacht vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. (Indien een onroerende zaak door middel van een nieuwe overeenkomst aaneensluitend aan dezelfde pachter wordt verpacht moet de volgende zinsnede worden toegevoegd, dit teneinde te voorkomen dat de pachter niet zou kunnen worden aangesproken voor verontreiniging die is veroorzaakt in de vorige pachtperiode: Partijen komen overeen dat ### (datum) als moment van aanvang van de pacht wordt beschouwd. Op deze plaats dient het tijdstip te worden vermeld waarop de pachter deze onroerende zaak voor het eerst is gaan pachten.) Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de pacht vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de pachter deze binnen zes maanden na het eindigen van de pacht voor eigen rekening ten genoegen van verpachter te saneren. Wanneer de pachter deze verplichting niet nakomt, zal verpachter de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de pachter doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de pachter

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de onroerende zaak hebben bevonden.

4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verricht, is de pachter, gerekend vanaf de datum van het einde van de pacht, aan verpachter een bedrag verschuldigd berekend naar de laatstgeldende pachtprijs.
5. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de pachter zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
6. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de pachter rustende verplichtingen.
7. In afwijking van de eerste zinsnede van lid 3 van dit artikel kan de verpachter in een situatie, waarin hij met de pachter opnieuw een pachtovereenkomst ten aanzien van dezelfde onroerende zaak zal aangaan, op een daartoe strekkend verzoek van de pachter toestaan dat onderzoek naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak bij het einde van de onderhavige pachtovereenkomst vooralsnog achterwege wordt gelaten.

Einde artikel

Vervolgvariant 2

Deze vervolgvariant wordt gebruikt wanneer

- a. de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725, * geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging én*
 - b. het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak niet risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:*
2. *Verpachter is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van #### (datum), dat aan deze akte is gehecht. Partijen hebben gelet op dit rapport en ook anderszins geen reden om aan te nemen dat de bodem van de onroerende zaak verontreinigd is.*

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

3. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de pachter zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de pachter rustende verplichtingen.

Huur

De volgende bepaling wordt opgenomen in de huurovereenkomst. In onderstaande bepaling wordt ervan uitgegaan dat er bij verhuur ofwel géén geval van ernstige verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is ofwel dat er weliswaar sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar niet van dusdanige risico's dat er met spoed moet worden 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.

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

Vervolgvariant 1

Deze vervolgvariant wordt gebruikt in die gevallen, waarin de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725*, dan wel het uitgevoerde bodemonderzoek conform NEN 5740,* op voorhand niet geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging en/of wanneer het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:

2. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van ### (datum/data), dat/die aan deze overeenkomst is/zijn gehecht. Verhuurder is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport/deze rapporten. Op basis van dit rapport/deze rapporten (en - indien van toepassing: de beschikking van het bevoegd gezag Wet bodembescherming van (datum), waaruit blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging/waaruit blijkt dat er sprake is van een geval

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

van ernstige verontreiniging, waarbij echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd), stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak met de daarbij behorende eventuele door huurder in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door verhuurder te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen gebrek oplevert in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.

3. Bij beëindiging van de huur zal in opdracht en op kosten van de huurder onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de huurder deze binnen zes maanden na het eindigen van de huur voor eigen rekening ten genoegen van verhuurder te saneren. Wanneer de huurder deze verplichting niet nakomt, zal verhuurder de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de huurder doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de huurder aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de onroerende zaak hebben bevonden.
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verricht, is de huurder, gerekend vanaf de datum van het einde van de huur, aan verhuurder een bedrag verschuldigd berekend naar de laatstgeldende huurprijs.
5. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de huurder zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
6. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de huurder rustende verplichtingen.

Einde artikel

Vervolgvariant 2

Deze vervolgvariant wordt gebruikt wanneer

- a. de onroerende zaak, mede gezien het uitgevoerde vooronderzoek conform NEN 5725*, geheel onverdacht is voor wat betreft eventuele bodemverontreiniging én*

* (dan wel op grond van daarvoor in de plaats tredende normen of protocollen)

b. het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak niet risicovol is voor wat betreft de mogelijkheid van het ontstaan van bodemverontreiniging:

- 2. Verhuurder is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van ### (datum), dat aan deze akte is gehecht. Partijen hebben gelet op dit rapport en ook anderszins geen reden om aan te nemen dat de bodem van de onroerende zaak verontreinigd is.*
3. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de huurder zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de huurder rustende verplichtingen.

Bijlage I. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering en saneringsplicht artikel 55b Wbb

(als bedoeld in de gedragslijnen sub 22b)

Deze bepaling wordt opgenomen in de notariële akte, wanneer de Staat, in afwijking van het uitgangspunt dat vóór vervreemding moet worden gesaneerd, grond vervreemdt waarin zich een geval van ernstige verontreiniging voordoet waarvan het bevoegd gezag heeft vastgesteld dat er sprake is van spoed om het geval te saneren, en waarvoor een saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb geldt.

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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, 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, ernst 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 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 er zodanige risico's zijn dat de sanering uiterlijk dient te zijn begonnen.

4. De kosten die de koper zal hebben voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, tezamen geraamd op ***, zijn betrokken bij de vaststelling van de hiervoor vermelde koopprijs.
5. De koper heeft middels een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot een bedrag van *** financiële zekerheid voor de kosten van de sanering van dit geval van ernstige verontreiniging gesteld. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft met de inhoud en eventuele voorwaarden van de genoemde financiële zekerheid ingestemd, ten bewijze waarvan de koper aan de verkoper *** [bewijs van de zekerheid en de instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming] heeft overhandigd.

Grondslag voor deze bepaling is te vinden in artikel 55b lid 3 Wet bodembescherming en artikel 38 Besluit financiële bepalingen bodemsanering.

6. 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. Deze vrijwaring heeft ook betrekking op schade die het gevolg is van de eventuele handhaving van de saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb jegens de verkoper.
7. Indien de kosten voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, 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 instellen van enigerlei actie.
8. 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.
9. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd, dan komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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 14 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.

- 11. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 9 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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.
- 11. Een afschrift van deze akte wordt door de verkoper gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

12. De koper verklaart met betrekking tot de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg van de onroerende zaak geen beroep te zullen doen op enigerlei vorm van overheidsfinanciering, noch op overheidskredietfaciliteiten.

Bijlage J. Standaardbepaling vervreemding ernstig verontreinigde grond met noodzaak tot spoedige sanering (zonder saneringsplicht artikel 55b Wbb)

(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, 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 spoed om het geval te saneren, en waarvoor geen saneringsplicht op grond van artikel 55b Wbb geldt. De bepaling wordt tevens gebruikt in situaties waarin het op basis van de onderzoeksresultaten zeer waarschijnlijk is dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging dat met spoed dient te worden gesaneerd, maar waarvoor nog geen beschikking is genomen (wijziging leden 3 en 4 is dan nodig).

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 in de zin van dit artikel 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 te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, 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, ernst 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 uiterlijk dient te zijn begonnen.
4. De koper zal voor zijn rekening binnen de termijn, opgenomen in de in lid 3 bedoelde beschikking, een aanvang maken met de sanering en de sanering vervolgens zo spoedig mogelijk voltooien, een en ander overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan.
5. De kosten die de koper zal hebben voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, tezamen begroot op € *** , zijn betrokken bij de vaststelling van de hiervoor vermelde koopprijs.
6. Indien de kosten voor onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, de reeds gemaakte kosten alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging daaronder begrepen, hoger of lager blijken te zijn dan de hiervoor geraamde kosten, verleent dat aan geen der partijen het recht tot het instellen van enigerlei actie.
7. Tot zekerheid van de nakoming van zijn in lid 4 vermelde verplichting jegens de verkoper heeft de koper bij en naar genoegen van de verkoper een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot een bedrag van € *** gedeponerd. Deze bankgarantie is onvoorwaardelijk, geldt tot ten minste zes maanden na afloop van de hiervoor in lid 4 vermelde periode en bevat de bepaling dat de bank op eerste verzoek van de verkoper het bedrag van de garantie aan de verkoper zal uitkeren.
De verkoper zal na een verzoek daartoe van de koper meewerken aan vermindering van het bedrag van de bankgarantie naar gelang de sanering is gevorderd, zulks ter beoordeling van de verkoper, en voorts de bankgarantie doen beëindigen indien de grondsanering overeenkomstig het saneringsplan is uitgevoerd en, indien sprake is van een grondwatersanering, een aanvang is gemaakt met de sanering van het grondwater overeenkomstig het bepaalde in het saneringsplan.

In plaats van een bankgarantie accepteert de verkoper ook een overeenkomstig notarieel depot.

8. Wanneer de koper in verzuim is, verbeurt hij aan de verkoper een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € *** (hoogte boete; voor de hand ligt om hiervoor een bedrag te kiezen ter grootte van ten minste de in lid 5 bedoelde kosten), te verrekenen met de in lid 7 bedoelde bankgarantie, onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
9. De koper verklaart met betrekking tot de kosten van onderzoek, tijdelijke

beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg van de onroerende zaak geen beroep te zullen doen op enigerlei vorm van overheidsfinanciering, noch op overheidskredietfaciliteiten.

10. Een afschrift van deze akte zal door de verkoper worden gezonden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming.
11. Zolang het bevoegd gezag Wet bodembescherming nog niet bij beschikking heeft verklaard in te stemmen met het evaluatieverslag van de sanering en, in geval van restverontreiniging, met het nazorgplan, is de koper, bij overdracht in eigendom van de bij deze akte overgedragen zaak of een gedeelte daarvan, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, verplicht de in lid 4 omschreven verplichting aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het in lid 5 tot en met 10 bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van € *** (hoogte boete; hier kan worden gedacht aan een bedrag ter grootte van tweemaal de in lid 5 bedoelde kosten) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper te vorderen.
12. 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.
13. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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.
14. 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 eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede 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, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

Artikel 7:23 BW is van toepassing. 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 14 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.

- 15. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 13 komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg, alsmede het 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.