

Vergaderjaar 1992-1993

21 556

## Uitbreiding van de Wet bodembescherming met een regeling inzake de sanering van de bodem

Nr. 23

### VIERDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 1 februari 1993

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd.

A

In artikel I, onder N, worden de volgende wijzigingen aangebracht.

1. In artikel 27a-2, eerste lid, wordt na «de urgentie om dat geval te saneren vast» ingevoegd: , waarbij zij in ieder geval rekening houden met het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging, gegeven het gebruik van de grond op het ogenblik waarop de beschikking wordt gegeven.
2. In artikel 27q wordt in het tweede lid «minnelijke overeenkomst» vervangen door: minnelijke schikking.
3. Na artikel 27o wordt in hoofdstuk IV een paragraaf ingevoegd, die luidt:
  - §4. Verplichte aankoop door gemeenten bij ernstige verontreiniging.

#### Artikel 27p

In deze paragraaf wordt onder redelijke prijs verstaan: prijs die tot stand komt bij een koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen, waarbij buiten beschouwing blijft de verontreiniging van de bodem die is veroorzaakt voor de verkoop of uitgifte in erfpacht van de grond door de gemeente.

#### Artikel 27q

1. Een gemeente is verplicht tot aankoop van grond, de daarop staande woning of een recht met betrekking tot de grond of de woning, indien:
  - a. de woning staat op een gedeelte van het grondgebied van de gemeente dat een geval van ernstige verontreiniging omvat of dat deel uitmaakt van een geval van ernstige verontreiniging.
  - b. dat geval blijkt uit het programma, bedoeld in artikel 4.14 van de Wet milieubeheer, in de eerstvolgende vier jaar door of vanwege

gedeputeerde staten zal worden gesaneerd en

c. dat gedeelte door die gemeente voor woningbouw is verkocht of in erfpacht is uitgegeven nadat de verontreiniging is veroorzaakt.

2. De aankoop geschiedt tegen een redelijke prijs.

#### **Artikel 27r**

De verplichting bestaat slechts indien een verzoek tot aankoop is gedaan door:

- a. de eigenaar van de grond of de woning;
- b. degene aan wie het recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik en bewoning toebehoort, waaraan de grond of de woning is onderworpen.

#### **Artikel 27s**

1. De verplichting bestaat uitsluitend jegens een rechthebbende die aantoont dat hij:

- a. de woning bewoont;
- b. gedurende de periode waarin de verontreiniging is veroorzaakt geen duurzame rechtsbetrekkingen heeft gehad met de veroorzaker of veroorzakers;
- c. geen directe of indirecte betrokkenheid heeft gehad bij de veroorzaking van de verontreiniging en
- d. op het moment van de verkrijging van zijn recht niet op de hoogte was dan wel redelijkerwijs niet op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging.

2. Voorts moet de rechthebbende aantonen dat de woning in het vrije commerciële verkeer niet tegen een redelijke prijs verkoopbaar is. Hij kan dit in ieder geval aantonen indien hij de woning drie maal in een dagblad tegen een redelijke prijs tevergeefs te koop heeft aangeboden, gedurende een periode van zes maanden nadat het betrokken geval van ernstige verontreiniging in het in artikel 27q, eerste lid, bedoelde programma, is opgenomen.

#### **Artikel 27t**

De gemeente is niet verplicht tot aankoop, indien:

- a. de verontreiniging slechts het grondwater betreft of
- b. gedeputeerde staten een verzoek als bedoeld in artikel 27g, eerste lid, of daarop vooruitlopend, een aanbod tot minnelijke schikking als bedoeld in artikel 27g, tweede lid, hebben gedaan.

#### **Artikel 27u**

Artikel 47, derde lid, vindt geen toepassing op:

- a. de in artikel 27s bedoelde rechthebbende;
- b. de gemeente die de grond, de woning of een recht met betrekking tot de grond of de woning koopt;
- c. degene aan wie de gemeente de grond, de woning of het recht met betrekking tot de grond of de woning vervolgens verkoopt, tenzij deze de woning woont of heeft bewoond.

#### **Artikel 27v**

Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie maanden op het verzoek. Zij zenden een afschrift van het verzoek en van hun beslissing daarop aan gedeputeerde staten.

## **Artikel 27w**

Geschillen over de beslissing van de gemeente op het verzoek of met betrekking tot de koopprijs staan ter kennisneming van de rechtbank binnen het rechtsgebied waarvan de woning is gelegen.

B

In artikel I, onder Q, wordt in artikel 46, vierde lid, «het gerecht» gewijzigd in: de rechtbank.

C

In artikel I, onder R, worden de volgende wijzigingen aangebracht.

1. Artikel 48 wordt gewijzigd als volgt.

1. In het eerste lid wordt «Onze Minister kent ieder jaar voor 1 oktober aan iedere provincie een door hem vast te stellen bijdrage toe» vervangen door: Onze Minister verleent ieder jaar voor 1 oktober aan iedere provincie een door hem vast te stellen bijdrage.

2. In het tweede lid wordt «toe te kennen» vervangen door: te verlenen.

3. Aan het vijfde lid wordt, onder vervanging van de punt aan het eind van onderdeel c door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, dat luidt:

d. indien ingevolge artikel 51a of artikel 51b een bijdrage aan een gemeente wordt verleend, die bijdrage.

2. Artikel 49a wordt gewijzigd als volgt.

1. In het eerste lid vervalt «toegekend of».

2. In het tweede lid wordt «toegekende» vervangen door «verleende» en wordt «toegekend» vervangen door: verleend.

3. Na artikel 51 worden twee artikelen ingevoegd, die luiden:

## **Artikel 51a**

1. De kosten die in verband staan met de in artikel 27q bedoelde verplichting, komen geheel ten laste van de betrokken gemeente.

2. Indien een gemeente verkeert of door toepassing van het eerste lid zou komen te verkeren in een geval als bedoeld in artikel 12 van de Financiële-Verhoudingswet 1984 kunnen Onze Ministers van Binnenlandse Zaken en van Financiën te zamen op verzoek van burgemeester en wethouders een bijdrage in de in het eerste lid bedoelde kosten vaststellen.

3. De ingevolge het tweede lid vastgestelde bijdrage wordt door gedeputeerde staten verleend uit de aan de provincie overeenkomstig artikel 48 verleende bijdrage.

4. Onze Minister stelt regels met betrekking tot de kosten ten behoeve waarvan een bijdrage als bedoeld in het tweede lid, kan worden verleend.

## **Artikel 51b**

Gedeputeerde staten verlenen op verzoek van burgemeester en wethouders aan een gemeente een bijdrage ter hoogte van 22,5 procent van de overeenkomstig artikel 27q vastgestelde koopprijs, indien die gemeente aantoont dat zij:

a. gedurende de periode waarin de verontreiniging is veroorzaakt geen duurzame rechtsbetrekkingen heeft gehad met de veroorzaker of de veroorzakers;

b. geen directe of indirecte betrokkenheid heeft gehad bij de veroorzaking van de verontreiniging en

c. op het moment waarop zij de grond verkocht of in erfpacht uitgaf, niet op de hoogte was dan wel redelijkerwijs niet op de hoogte had kunnen zijn van de verontreiniging.

4. In artikel 52 wordt in het eerste lid «toegekende» vervangen door: verleende.

5. In artikel 53 wordt in het eerste lid «toegekend» vervangen door «verleend» en wordt in het derde lid «toegekende» vervangen door: verleende.

D

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, dat luidt:

#### **Artikel IA**

Hoofdstuk 4, §4, alsmede artikel 48, vijfde lid, onderdeel d, en de artikelen 51a en 51b van de Wet bodembescherming, zoals vastgesteld bij deze wet, vervallen tien jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van die paragraaf en die artikelen.

E

In artikel III wordt in onderdeel 1, onder 1°, «een overzicht van de door het provinciaal bestuur en van de aan het provinciaal bestuur bekende» vervangen door: een overzicht van de door of vanwege het provinciaal bestuur, onderscheidenlijk van de aan het provinciaal bestuur bekende.

F

Aan artikel VI, tweede lid, wordt een volzin toegevoegd, die luidt: Tevens wordt de tekst van het krachtens artikel II gewijzigde onderdeel van artikel 1 van de Wet op de economische delicten door Onze Minister van Justitie in het Staatsblad geplaatst, nadat de verwijzingen in die wet naar artikelen van de Wet bodembescherming door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn aangepast aan de vernummering van die artikelen ingevolge het eerste lid.

## TOELICHTING

Zoals is aangekondigd in de memorie van antwoord, in de nadere memorie van antwoord, in de nota naar aanleiding van het eindverslag en in de Notitie bodemverontreiniging en grondtransacties (Kamerstukken II 1992/93, 22 727, nr. 1), wordt in deze nota van wijziging het recht van eigenaren-bewoners geregeld tot verkoop aan de gemeente van grond en daarop staande woningen alsmede van rechten op grond en woningen, indien die woningen zijn gebouwd op grond die een geval van ernstige verontreiniging omvat of die deel uitmaakt van een geval van ernstige verontreiniging. Het gaat hierbij om woningen die zijn gebouwd op dergelijke grond, dus niet om woningen die zich bevinden op grond die na de bouw wordt verontreinigd. De verplichting tot koop is op de gemeente gelegd. De reikwijdte van de regeling is dan ook beperkt tot woningen die zijn gebouwd op grond die door de gemeente voor woningbouw is verkocht of die daarvoor door haar in erfpacht is uitgegeven. Bovendien is voorzien in een bijdrage van het Rijk in de kosten in die gevallen waarin de gemeente in een zogenaamde (dreigende) artikel 12-situatie verkeert of voldoet aan de vereisten genoemd in artikel 51b.

In de bovenbedoelde stukken is ingegaan op de doelstelling en de noodzaak van de regeling. Daarin zijn ook mogelijke varianten aan de orde gesteld.

Om misverstanden te voorkomen zij opgemerkt dat artikel 27q gemeenten niet verplicht tot het kopen van grond los van de woning.

De verplichting voor de gemeente geldt niet indien de verontreiniging slechts het grondwater betreft. De reden van deze beperking is dat in dergelijke gevallen de verontreiniging in redelijkheid geen invloed op de waarde van de daarboven gelegen woningen kan hebben. Ook wanneer de grondsanering is beëindigd, maar nog slechts verontreiniging van het grondwater rest, in verband waarmee eventueel nog enige maatregelen worden getroffen, kan geen beroep meer worden gedaan op § 4 van hoofdstuk 4 van de wet.

Voor de omschrijving van «redelijke prijs» is aangesloten bij de formulering van artikel 40b van de Ontheffingswet. Bij de bepaling van de prijs blijft de verontreiniging van de bodem die voor de verkoop of uitgifte van de grond is veroorzaakt, buiten beschouwing. Indien de bodem nadien verder is verontreinigd, wordt daarmee wel rekening gehouden bij de berekening van de prijs. De kosten die de overheid moet maken voor het aanpakken van deze laatste verontreiniging worden bij de aankoop door de gemeente in de prijs verrekend.

Verder moet de belanghebbende ten genoegen van de gemeente aantonen dat de woning in het vrije commerciële verkeer niet te verkopen is tegen een redelijke prijs, dat wil zeggen een prijs waarbij de verontreiniging, veroorzaakt vóór de gemeentelijke gronduitgifte, buiten beschouwing wordt gelaten. In een aantal gevallen zal aan de hand van de verontreinigingssituatie, of door te wijzen op mislukte pogingen van anderen in het betreffende gebied om soortgelijke woningen tegen een redelijke prijs te verkopen aangetoond kunnen worden dat de woning tegen een dergelijke prijs onverkoopbaar is. In ieder geval kan de recht-hebbende aantonen dat de woning onverkoopbaar is, indien hij de woning gedurende zes maanden nadat het geval van ernstige verontreiniging in het programma is opgenomen, drie maal in een dagblad tegen een redelijke prijs tevergeefs te koop heeft aangeboden.

Met rechten waaraan de grond of de woning is onderworpen, wordt niet alleen bedoeld op beperkte rechten op de grond of de woning zelf, maar ook op beperkte rechten op zodanige rechten, bijvoorbeeld een recht van vruchtgebruik op een recht van erfpacht. Tevens valt onder deze omschrijving het appartementsrecht. (Zie ook de memorie van toelichting bij het voorstel tot wijziging van een aantal bijzondere wetten in verband met de inwerkingtreding van de Boeken 3, 5 en 6 van het nieuwe B.W. - Kamerstukken II 1984/85, 19 077, nr. 3).

Degene die van de regeling gebruik maakt, dient aan te tonen dat hij geen betrokkenheid heeft gehad bij de veroorzaking van de verontreiniging. Het gaat daarbij om de verontreiniging van de grond die aanwezig was ten tijde van de verkoop of uitgifte van de grond door de gemeente.

De kosten van de uitvoering van deze regeling zijn door de Provincie Zuid-Holland voor het gehele land geschat op f 15 miljoen per jaar. Deze kosten komen grotendeels ten laste van de betrokken gemeenten. Deze maken nu evenwel ook reeds kosten voor de vrijwillig dan wel door tussenkomst van de rechter tot stand gekomen regelingen.

Indien de gemeente aantoont dat aan de in artikel 51b genoemde voorwaarden is voldaan, ontvangt zij van de provincie een bijdrage in de kosten. Deze bijdrage wordt gefinancierd via het in het wetsvoorstel opgenomen systeem van budget- dan wel projectfinanciering. De bijdrage beoogt een vergoeding van de waardevermindering van de woning te zijn. Deze vermindering is genormeerd op 22,5% van de koopsom. Dit percentage is een landelijk gemiddelde, berekend door de Provincie Zuid-Holland op basis van gegevens van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam.

De kosten die ten laste van het Rijk komen, zijnde 90% van de bijdrage van 22,5% die aan de gemeente wordt verleend ingevolge artikel 51a, betreffen slechts de gevallen waarin de gemeente aantoont dat aan de in dat lid genoemde voorwaarden is voldaan. Aangenomen kan worden dat aan die voorwaarden waarschijnlijk niet wordt voldaan in de gevallen waarin de gemeenten nu reeds al dan niet vrijwillig kosten maken. De kosten voor het Rijk zullen derhalve beperkt blijven. Zij komen ten laste van de middelen die in de Rijksbegroting beschikbaar zijn gesteld voor bodemsanering.

Overigens zij opgemerkt dat de enkele verlening van een vergunning door de gemeente aan de veroorzaker van de verontreiniging in het algemeen nog niet de in artikel 51b bedoelde duurzame betrekkingen met die veroorzaker oplevert.

Denkbaar is dat een gemeente die overeenkomstig § 4 van hoofdstuk 4 van de Wet bodembescherming woningen heeft gekocht, deze voor de sanering reeds wil verkopen aan bijvoorbeeld een woningcorporatie. Dit zou in de praktijk niet mogelijk zijn indien vervolgens na de sanering kosten zouden worden verhaald op die corporatie in verband met ongerechtvaardigde verrijking. Ook kopers-niet bewoners zijn daarom in artikel 27u uitgezonderd van toepassing van artikel 47, derde lid.

In het programma, bedoeld in artikel 4.14 van de Wet milieubeheer, wordt afzonderlijk aangegeven welke gevallen door of vanwege het provinciaal bestuur worden gesaneerd. Alleen voor die gevallen geldt – indien het gaat om een geval van ernstige verontreiniging – de verplichting tot koop, bedoeld in artikel 27q.

In artikel 90a wordt voorgesteld de regeling na 10 jaar te laten vervallen. Dit komt voort uit de omstandigheid dat de regeling vooruit-

loopt op de gedachtenvorming over uitbreiding van het Fonds luchtverontreiniging tot andere compartimenten van het milieu dan lucht.

Verder wordt overeenkomstig de Notitie uniformering van beoordeling en aanpak van gevallen van bodemverontreiniging - locatie-specifieke omstandigheden (Kamerstukken II 1991/92, 22 727, nr. 2) artikel 27a-2, eerste lid, verduidelijkt. De wijziging strekt er toe aan te geven dat het gaat om de urgentie van een geval van ernstige verontreiniging uit milieuhygiënisch oogpunt, die wordt bepaald door de actuele risico's voor mens, plant of dier. Deze risico's zijn een gevolg van blootstelling aan bodemverontreiniging bij het feitelijk gebruik van de bodem en als gevolg van verspreiding van de verontreiniging.

In een aantal artikelen worden voorts redactionele wijzigingen aangebracht. De term «toekennen» wordt daarbij ter wille van de eenheid van terminologie vervangen door: verlenen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. G. M. Alders

De Minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin