



Anouk Hofman
AKD

Grondeigenaar staat niet met lege handen bij aanpalende bodemverontreiniging

In deze bijdrage sta ik stil bij de mogelijkheid van kostenverhaal bij bodemsaneringen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar het arrest van de Hoge Raad van 9 januari jl. waarin de Hoge Raad heeft geoordeeld dat de regeling van artikel 75 Wet bodembescherming (Wbb) onverlet laat dat een overheidslichaam op grond van een vordering uit onrechtmatige daad vergoeding kan vorderen van schade die het in de hoedanigheid van grondeigenaar lijdt wegens kosten van onderzoek en sanering.¹ Hierna zal ik eerst ingaan op de voor dit arrest relevante feiten. Daarna zal ik in navolging van A-G mr. M.H. Wissink² het juridische kader voor saneringen uiteenzetten en ingaan op de verschillende mogelijkheden van kostenverhaal.

1.Relevante feiten

Het ging in deze zaak om de bodemverontreiniging die is aangetroffen bij het voormalige bedrijfscomplex van drukkerij Joh. Enschedé B.V. in het centrum van Haarlem (hierna: Enschedé). Enschedé voerde daar van 1761 tot 1991/1993 haar bedrijfsactiviteiten als drukkerij en lettergieterij uit. Als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten was zowel de bodem van het bedrijfscomplex alsook de bodem van de omliggende percelen vervuild geraakt met asbest en het giftige oplosmiddel trichloorethyleen (hierna: tri) dat vroeger in de drukkerij werd gebruikt om de drukvormen schoon te maken.

Het bedrijfscomplex is op 1 december 1987 aan de gemeente geleverd. In de koopovereenkomst was – onder andere – ter zake van de vervuiling een exonerationclausule opgenomen waardoor de gemeente de kosten van de bodemsanering van het terrein zelf niet meer op Enschedé kon verhalen. De gemeente was echter ook eigenaar van de omliggende vervuilde terreinen. Met deze procedure trachtte de gemeente onder andere de kosten voor onderzoek en sanering van de omliggende terreinen op Enschedé te verhalen.

Het hof had geoordeeld dat Enschedé onrechtmatig jegens de gemeente als eigenaar van de omliggende percelen had gehandeld door in het verleden (tot uiterlijk 1980) tri te lozen op het gemeentelijk riool, maar dat onvoldoende aannemelijk is dat de gemeente in haar hoedanigheid van eigenaar schade ter zake van kosten van onderzoek en sanering lijdt. Hiertegen richtte zich het cassatiemiddel – en met succes. In het arrest van 9 januari jl. oordeelde de Hoge Raad dat de regeling van artikel 75 Wbb onverlet laat dat een overheidslichaam op grond van een vordering uit onrechtmatige daad vergoeding kan vorderen van schade die het in de hoedanigheid van grondeigenaar lijdt wegens kosten van onderzoek en sanering.

2.Het publiekrechtelijk kader op grond van de Wbb

Wanneer, zoals hier bij het bedrijfscomplex van Enschedé, sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 1 Wbb,³ oefent de overheid regie en controle uit ten aanzien van de sanering van en (na)zorg voor de saneringslocatie. De Wbb bepaalt in dat kader onder meer dat een partij die de bodem wil gaan saneren dat voornemen moet melden en dat zij, indien een ernstig geval van bodemverontreiniging wordt vermoed, daarbij een saneringsplan moet overleggen (artikel 28 en 39 lid 1 Wbb). Het daartoe bevoegde bestuursorgaan stelt bij beschikking vast dat sprake is van een dergelijk ernstig geval en dat saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. De partij die saneert moet aan het bestuursorgaan verslag doen van de sanering en de eventueel te treffen na-

zorgmaatregelen (artikel 39c en 39d Wbb).

Gedeputeerde Staten van de betrokken provincie zijn in beginsel het bevoegd gezag bij een bodemsanering. Het college van burgemeester en wethouders van een daartoe aangewezen gemeente kan dat echter ook zijn (artikel 88 Wbb). Haarlem is zo'n gemeente.⁴

3.De partij die de sanering uitvoert en betaalt

De partij die de sanering uitvoert – vrijwillig, na een saneringsbevel of omdat dit anderszins uit de wet voortvloeit (artikel 55b Wbb) – kan de veroorzaker van de verontreiniging zijn of een ander, zoals de grondeigenaar.⁵

Kosten van onderzoek en sanering zijn privaatrechtelijk aan te merken als vermogensschade. De partij die de sanering uitvoert zal deze kosten over het algemeen ook dragen en dus de schade lijden.

Het is overigens denkbaar dat andere partijen een bijdrage in de kosten leveren. Zo bevat het op de Wbb gebaseerde Besluit financiële bepalingen bodemsanering (*Stb.* 2005, 681) bepalingen omtrent het budget dat aan het bevoegd gezag wordt toegekend en omtrent de subsidie die onder bepaalde voorwaarden kan worden verleend aan partijen die een sanering uitvoeren.

4.De mogelijkheid van kostenverhaal op derden via de Wbb

De Wbb bemoeit zich in beginsel niet met de vraag of een partij die de sanering uitvoert de onderzoeks- en saneringskosten (en eventuele overige kosten) kan verhalen op een derde. Dit is anders voor het geval dat de overheid zich de uitvoering en financiering van de sanering heeft aange trokken. Dan voorziet de Wbb in enige mogelijkheden tot kostenverhaal:

- De Staat kan de ten laste van het Rijk, de provincie en de gemeente komende kosten van saneringsonderzoek en sanering van gevallen van ernstige verontreiniging verhalen op degene door wiens onrechtmatige daad de verontreiniging of aantasting van de bo-

dem in het betrokken geval is veroorzaakt en die deswege of anderszins buiten overeenkomst jegens enige overheid krachtens burgerlijk recht aansprakelijk is voor de gevolgen daarvan (artikel 75 lid 1 en 2 Wbb). Op grond van lid 4 komt de bevoegdheid, bedoeld in lid 1, aan de gemeente toe in gevallen waarin de kosten als bedoeld in lid 1 geheel te haren laste komen, alsmede in gevallen waarin de Staat niet van deze bevoegdheid gebruikmaakt, voor zover zodanige kosten te haren lasten komen.

- Andere mogelijkheden van kostenverhaal zijn te vinden in artikel 75 lid 3-5 Wbb. Lid 3 en 4 voorzien in de mogelijkheid om de kosten als bedoeld in lid 1, overeenkomstig de regels betreffende ongerechtvaardigde verrijking (artikel 6:162 BW) te verhalen op degene die door dat onderzoek of die sanering ongerechtvaardigd wordt verrijkt.⁶

5. Kostenverhaal via artikel 6:162 BW

In het arrest van 9 januari jl. heeft de Hoge Raad in hoogste instantie vastgesteld dat de hiervoor uiteengezette kostenverhaalsregeling van artikel 75 Wbb niet exclusief is:⁷ in het geval dat een grondeigenaar zich geconfronteerd ziet met een ernstig geval van bodemverontreiniging dat is veroorzaakt door een ander, kan hij de kosten van sanering en onderzoek van zijn terreinen ook op de veroorzaker verhalen met een beroep op artikel 6:162 BW.

6. Slot

Uit dit arrest is op te maken dat de overheid als eigenaar bij een aanpalende bodemverontreiniging via twee wegen de kosten kan verhalen: via artikel 75 Wbb en artikel 6:162 BW. Hoewel de grondeigenaar in dit arrest de gemeente Haarlem was, heeft dit arrest echter een bredere strekking: bevestigd wordt dat kostenverhaal via artikel 6:162 BW ook mogelijk is indien de gronden die in eigendom zijn van een particulier of bedrijf ernstig vervuild blijken te zijn door een ander. Daarmee staat een grond-

eigenaar dus niet met lege handen bij een aanpalende bodemverontreiniging. In hoeverre een particulier of een bedrijf daar daadwerkelijk garen bij zal spinnen, moet zich in de toekomst nog uitwijzen.

1. HR 9 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:37, NJ 2015/46.
2. Zie punt 2.3-2.26 van zijn conclusie.
3. Een 'geval van verontreiniging' wordt in artikel 1 Wbb omschreven als: 'geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen'. Een geval van verontreiniging kan zich uitstrekken over meerdere terreinen met afzonderlijke eigenaren.
4. Artikel 88 Wbb in verbinding met artikel 1 onderdeel I Besluit aanwijzing bevoegd gezaggemeenten Wet bodembescherming (Stb. 2000, 591).
5. 'Beleidsregel Kostenverhaal', Stb. 2007, 90.
6. HR 25 maart 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR7348.
7. Zie eerder Hof Amsterdam 16 maart 2005, JM 2007/60 (Waterschap Regge en Dinkel e.a./Akzo).

Bouwrecht



Chris Wijkamp
TBI Holdings

Private kwaliteitsborging

Inleiding

Op 15 september 2014 is de consultatietermijn voor het Ontwerp wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: het wetsvoorstel) verstreken.¹ Minister Blok en zijn departement buigen zich nog over de ingekomen reacties en naar verwach-

ting wordt het wetsvoorstel dit voorjaar ter advisering neergelegd bij de Raad van State, daarna is het woord aan de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel voorziet onder meer in een gewijzigde opzet van het waarborgen van de bouwtechnische kwaliteit van een bouwwerk, kortweg aangeduid als private kwaliteitsborging. Hierna wordt verder ingegaan op de vormgeving en uitwerking van private kwaliteitsborging.²

Actuele kwaliteitstoetsing

Anno heden wordt de bouwtechnische toetsing in het kader van een omgevingsvergunning uitgevoerd door het bevoegd gezag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Het bevoegd gezag, althans Bouwen Woningtoezicht (BWT) toetst een ingediende aanvraag omgevingsvergunning aan het Bouwbesluit 2012 (Bouwbesluit), in welk besluit de

bouwtechnische eisen voor een bouwwerk gedetailleerd staan omschreven. Dit betreft derhalve een bouwtechnische kwaliteitstoetsing voorafgaand aan de feitelijke realisatie van een bouwwerk.

Nieuw stelsel kwaliteitsborging

Met het wetsvoorstel komt de voorafgaande bouwtechnische kwaliteitstoetsing door het bevoegd gezag c.q. BWT te vervallen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag nog uitsluitend getoetst aan het bestemmingsplan, de welstandscriteria en de meer algemene omgevingsveiligheid (veiligheid rondom het bouwwerk tijdens de bouw en brandveiligheidsvoorzieningen bij het gebouw). Voor de aanvraag omgevingsvergunning is niet meer vereist, dat gegevens worden bijgevoegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbe-