



.....

Stadsbouwhuis
Langegracht 72
Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 071-5165165
Email sleutel@leiden.nl

Contactpersoon

mr A.M. Kluit

Onderwerp

aanvullende informatie erfpacht-
overeenkomst Roomburg

Doorkiesnummer

(071) 516 58 32

Datum

24 november 2003

Ons kenmerk

DIV 22359

Geachte mevrouw, meneer,

Inleiding

Hoogstwaarschijnlijk heeft u als koper of als gegadigde voor een woning in Roomburg, de berichtgeving in de media gevolgd over de tekst van een bepaling uit de koop-aannemingsovereenkomst. Over de interpretatie van deze bepaling is de nodige onduidelijkheid gerezen bij kopers/gegadigden. Ter gelegenheid van het slaan van de eerste paal begin oktober jl. heeft het College bij monde van wethouder Hillebrand aan gegeven dat de gemeente de kans op verontreiniging vanuit de voormalige stortplaats "de Bult" nihil acht. Mocht in de toekomst desondanks sprake zijn van een dergelijke verontreiniging dan zal de gemeente aansprakelijkheid aanvaarden.

In de raadsvergadering van 13 oktober jongstleden heeft wethouder A. Geertsema daarom toegezegd een schriftelijke toelichting ter beschikking te stellen aan de kopers van de percelen waarop de hierna genoemde raadsbesluiten van toepassing zijn. U behoort tot deze categorie kopers/gegadigden. Daarom ontvangt u hierbij een toelichting over de bepaling die in de akte van vestiging van het recht van erfpacht is opgenomen onder de tekst "**Bodemverontreiniging**". Wij hechten er waarde aan nogmaals te verduidelijken dat het hier een standaardbepaling betreft die sinds 1993 door de gemeente wordt gebruikt en ook sinds die tijd door het Garantie Instituut Woningbouw wordt goedgekeurd. Voor de bouwplannen in Roomburg is dus geen extra bijlage opgesteld noch bijzondere bepalingen.

Zoals hiervoor werd aangegeven betreft dit stuk in het bijzonder een toelichting op de bepaling uit de akte van uitgifte in erfpacht aangeduid met "**Bodemverontreiniging**". De leden 1,2,3 en 6 behoeven geen verdere toelichting zodat in dit stuk de toelichting begint met lid 4 betreffende de aansprakelijkheid.

Toelichting op lid 4 van de bepaling

De tekst van **lid 4** is hierna integraal opgenomen en luidt:

4. *Met inachtneming van het hierboven bepaalde wordt de grond door de gemeente geleverd en door erfpachter aanvaard in de hem bekende staat zoals vastgesteld en vermeld in de bovengenoemde rapporten, (alsmede in de bovengenoemde geschiktheidverklaring) en zal erfpachter de gemeente niet aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan de grond, het*

verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter vrijwaart met betrekking tot het verkochte de gemeente tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake van bodemverontreiniging in de onderhavige grond doen gelden.

Geschiktheidsverklaring

De gemeente stelt uitdrukkelijk dat de tekst van de bepaling gelezen moet worden met in achtname van de rapporten over de status van de bodem en de geschiktheidsverklaring, zoals vermeld in lid 3 van de bepaling. Mocht op enig moment blijken dat de status van de bodem anders is dan is weergegeven in de rapporten met bijbehorende geschiktheidsverklaring, niet veroorzaakt zijnde door derden (bijvoorbeeld: erfpachter, aannemer etc.) na het opmaken van de desbetreffende rapporten dan voldoet het perceel niet aan de vereisten waaraan het tijdens het vestigen van het recht van erfpacht had moeten voldoen. In dit geval zal de gemeente aansprakelijk zijn en deze aansprakelijkheid ook aanvaarden voor eventuele schade die een erfpachter lijdt als gevolg van het niet voldoen van het perceel aan voornoemde vereisten.

Wel is in principe van toepassing de regel: "wie stelt bewijst". In principe, omdat een rechter de mogelijkheid heeft de bewijslast om te keren zodat het aan de gemeente is om te bewijzen dat een verontreiniging van de bodem is ontstaan na de uitgifte in erfpacht.

Toekomstige verontreiniging

De bepaling ziet verder toe op "toekomstige" verontreiniging van de bodem veroorzaakt door een bewoner c.q. derden. De gemeente aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Van toepassing is dan de regel: "de vervuiler betaalt".

Ook ziet de bepaling toe op een uitbreiding van de opstal, zoals bijvoorbeeld een kelder, serre, in ieder geval een activiteit waarbij sprake zou kunnen zijn dat ten behoeve van een bouwvergunning nader onderzoek van de bodem vereist wordt. Een niet recent bodemonderzoek kan namelijk leiden tot weigering van de bouw aanvraag. De erfpachter is hiervoor zelf verantwoordelijk en kan niet de gemeente verzoeken nogmaals onderzoek te laten verrichten of verdere informatie te verstrekken. De laatste zin van lid 4 verwijst naar de situatie dat als blijkt dat een verontreiniging is ontstaan door het gebruik van het perceel door een vorige gebruiker, het niet mogelijk is de gemeente hier voor aansprakelijk te stellen. De erfpachter dient zelf de vervuiler c.q. verkoper aansprakelijk te stellen. Ook als een ander, te denken valt bijvoorbeeld een hogere overheid, bepaalde nadere eisen stelt met betrekking tot de bodem, die niet bekend waren op het moment van het vestigen van het recht van erfpacht, de kosten of schade hiervan niet zijn af te wentelen op de gemeente.

Aansprakelijkheid ten aanzien van de Bult

In het algemeen geldt dat de gemeente aansprakelijk is als een perceel verontreinigd is geworden door "de Bult". Zie hiervoor de toelichting op de regel "de vervuiler betaalt". Naast de algemene aansprakelijkheid op grond van onrechtmatige daad, is in het burgerlijk wetboek een specifieke bepaling opgenomen met betrekking tot de aansprakelijkheid van een exploitant van een stortplaats, en wel in boek 6:176 BW. Deze bepaling regelt op duidelijke wijze de aansprakelijkheid voor milieuschade. Dit artikel kent een bepaalde vorm van risicoaansprakelijkheid voor milieuschade voor de exploitant.

In het verleden heeft de gemeente de stortplaats "de Bult" geëxploiteerd en is dus een exploitant in de zin van dit artikel. De gemeente zal zich ten volle onderwerpen aan de werking van dit artikel. Daarbij zal de gemeente in een voorkomend geval geen beroep doen op het gegeven dat strikt

juridisch beschouwd het artikel in verband met het overgangsrecht en in verband met de verjaringstermijn van 20 jaar niet van toepassing is. Het is nadrukkelijk nimmer de bedoeling geweest dat de gemeente zich zou vrijwaren van aansprakelijkheid uit hoofde van dit artikel op grond van de gesloten overeenkomsten.

De gemeente aanvaardt ook aansprakelijkheid indien komt vast te staan dat zij haar verplichtingen uit hoofde van het saneringsplan niet nakomt en daardoor schade aan uw perceel wordt toegebracht. Uiteraard werkt het vorenstaande direct door in de omvang van de vrijwaringplicht op grond van de overeenkomst die een erfpachter heeft jegens de gemeente.

Ook wijzen wij u op het gegeven dat de gemeente, naast haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, als "bloot eigenaar" (met het vestigen van een recht van erfpacht blijft de gemeente eigenaar van het perceel) er alle belang bij heeft dat het perceel vrij blijft van bodemverontreiniging zodat alle zorgvuldigheid en naleving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot "de Bult" in acht genomen wordt. Wij hebben hierover eerder bericht door middel van een hand-out d.d. mei 2003, waarin de maatregelen met betrekking tot "de Bult", uitvoerig zijn beschreven en die u als bijlage aantreft.

De bepaling, lid 5

De tekst van **lid 5** luidt als volgt:

5. *Bij eventuele afvoer van grond om welke reden dan ook is men voor de afvoer en verwerking van de grond gebonden aan de vigerende wetgeving. Eventuele hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van erfpachter en/of diens rechtsopvolgers.*

De gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van de verzwarende van de milieueisen tengevolge van eventueel in de toekomst gewijzigde inzichten met betrekking tot bodemverontreiniging, dan wel voor de aanwezigheid van objecten in de grond.

Afvoer van grond

Als de erfpachter plannen heeft tot uitbreiding van zijn opstal, met bijvoorbeeld een serre, kelder etc., dan is het niet ondenkbaar dat voor de uitvoering van een dergelijk bouwplan grond afgevoerd moet worden. Aangezien "schone grond" niet bestaat zijn aan de afvoer van grond meestal kosten verbonden, ondanks dat de gemeente als erfverpachter de grond geschikt heeft verklaard voor het aangewende gebruik. Deze kosten vloeien voort uit de wens tot de uitvoering van een bouwplan en kunnen derhalve niet afgewenteld worden op de gemeente.

Verzwarende van de milieu-eisen

Eventuele toekomstige gevolgen van veranderende wet- en regelgeving zijn het risico van de erfpachter. Op het moment dat de gemeente de percelen in erfpacht heeft uitgegeven heeft zij de uitgevoerde onderzoeken naar de laatste stand van wetenschap en techniek laten uitvoeren zodat derhalve gehandeld is met de zorgvuldigheid van de thans geldende normen. Indien op enig moment, nadat de uitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden de eisen die aan dergelijke onderzoeken worden gesteld worden aangescherpt of gewijzigd, dan is het niet mogelijk de gemeente hierop aan te spreken.

Objecten

Het laatste deel van lid 5, de term "objecten" moet als volgt geïnterpreteerd worden. Met "objecten" in de grond wordt specifiek bedoeld op bijvoorbeeld funderingsresten, stenen, puin of andere

restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken, die in een perceel aanwezig kunnen zijn, maar geen afbreuk hebben gedaan aan het gebruik van het perceel als bouwperceel.

Gebied waarop de aanvullende informatie van toepassing is

Deze aanvullende informatie behoort bij de erfpachtovereenkomsten betreffende percelen gelegen in het gebied Roomburg ten behoeve van het realiseren van woningbouw, die tussen de gemeente Leiden zijn gesloten met de volgende aannemers:

- Du Prie Bouw en Ontwikkeling B.V.
- Bouwbedrijf Niersman B.V.
- Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V.
- Van der Vorm Bouw B.V.

De respectievelijke raadsbesluiten zijn:

- 1 juli 2003, RV 03.0067 en 13 oktober 2003, RV 03.0116;
- 1 juli 2003, RV 03.0070;
- 1 juli 2003, RV 03.0069;
- 18 maart 2003, RV 03.0026.

Inschrijving Kadaster

De gemeente is voornemens het onderhavige stuk, voor zover mogelijk, ter inschrijving aan te bieden aan het Kadaster. Een inschrijving bij het Kadaster heeft als gevolg dat deze informatie altijd voor iedereen beschikbaar is, zodat ook voor de toekomst de interpretatie van de bepaling gewaarborgd is.

Wij hopen dat wij u via deze brief een duidelijke toelichting hebben gegeven op de erfpachtovereenkomst Roomburg. Hebt u nog vragen of opmerkingen dan kunt u altijd contact opnemen met de afdeling Grondzaken van de Dienst Bouwen en Wonen, mw. mr A.M. Kluit, telefoonnummer 071 - 5165832, bereikbaar op maandag, dinsdag en donderochtend.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders der gemeente Leiden,
namens deze,

Secretaris,

Prallwig-gs-17

Burgemeester

