

Op vrijdag 28 september 2007 verkreeg J.S. (Bas) van de Griendt na verdediging zijn proefschrift 'Grond voor zorg Stof tot nadenken' de graad van doctor aan de Universiteit van Utrecht.

In het boek waarin zijn proefschrift is opgenomen¹, tracht Van de Griendt praktische handreikingen te geven voor hoe om te gaan met bodemverontreiniging bij niet alleen taxaties en transacties van verontreinigd vastgoed, maar ook bijvoorbeeld bij vastgoed en gebiedsontwikkeling.

Grond voor zorg

Wilbert Kroon

Trefwoorden:

- Waarde verontreinigde grond
- Stigma effect
- Restverontreiniging



Mr. W.B. Kroon

Advocaat bij Kroon en De Keijzer Advocaten te Breda (wkroon@kroondekeijzer.nl)
Tel. 076-5310375

INLEIDING

Uit het proefschrift van Van de Griendt blijkt dat het kunnen bepalen van de waarde van grond, als daarin zich nog een verontreiniging bevindt, van groot belang kan zijn maar niet altijd eenvoudig is. Een berekening op basis van het uitgangspunt van de waarde van grond zonder verontreiniging minus de kosten van sanering, lijkt voor de hand te liggen, maar gaat ook niet altijd op. Er dient bijvoorbeeld ook nog rekening te worden gehouden met de angst voor verborgen saneringskosten, marktweerstand en overlast en rompslomp. Dit wordt ook wel het stigma-effect genoemd.² Dit effect neemt overigens af naarmate de afstand tot de verontreinigde terreinen toeneemt (proximity effect) en blijft voor het saneren dikwijls van een heel andere orde van grootte dan na saneren (lifecycle effect). Ook de kadastrale registratie en publieke bekendheid van verontreinigen alsmede het optreden van de overheid kunnen volgens Van de Griendt een belangrijke rol spelen.

Van de Griendt heeft zelf overigens ook een conceptueel model opgesteld om woningprijzen bij bodemverontreiniging te komen³. Dit model geeft een kader

waarbinnen een waardering tot stand kan komen en met welke factoren zoals het moeilijk te meten stigma-effect rekening dient worden gehouden.

Functiegericht en kosteneffectief saneren sinds 1 januari 2006 ook wettelijk is verankerd. Er zal dus meer onroerend goed worden gesaneerd waarin een restverontreiniging achterblijft. Ook in die gevallen kan het stigma-effect bij waardebeoordeling een belangrijke rol spelen, maar daarbij zal bijvoorbeeld eveneens de vraag kunnen spelen met welke kosten een opvolgend eigenaar kan worden geconfronteerd als de bestemming van het perceel wordt gewijzigd en de restverontreiniging alsnog moet worden aangepakt.

Een belangrijke vraag is mijns inziens dan ook op welke wijze kan worden vastgesteld of de waarde van onroerend goed negatief wordt beïnvloed als er een functiegerichte sanering is uitgevoerd maar er wel een restverontreiniging achterblijft. In de praktijk kom ik regelmatig gevallen tegen waarin bij een sanering de eerder geformuleerde multifunctionele doelstelling niet is gehaald en er op grond van de huidige wet alsnog voor een functiegerichte saneringsvariant wordt gekozen. Dit heeft echter niet alleen gevolgen voor het bronperceel maar soms ook voor buurpercelen waarin dan een verontreiniging achterblijft. Als het achterblijven van die verontreiniging ook een waardedrukkend effect heeft kan er schade bij de burens ontstaan.

Hoewel het proefschrift van Van de Griendt daar niet specifiek op ingaat, zal ik hierna aan de hand van een (fictief) geval en met behulp van de richtlijnen die Van de Griendt geeft, proberen in kaart te brengen op welke wijze de restverontreiniging effect kan hebben op de waarde van het bronperceel maar ook op de waarde van een buurperceel.

VOORBEELD: DE TELEURGESTELDE BUURMAN

Een transportbedrijf is al sinds jaar en dag gevestigd op een locatie nabij het

dorpscentrum. Naast dat transportbedrijf is een woning met een prachtige tuin gelegen. Om die tuin goedkoop van voldoende water te kunnen voorzien, heeft de eigenaar van die woning een put laten slaan waaruit hij grondwater oppompt. Op de locatie van de naastgelegen transportbedrijf, waar zich een brandstoftank bevond, wordt in 1994 een bodemverontreiniging aangetroffen. De verontreiniging heeft zich deels onder het bedrijfspand en deels op het terrein van de burens verspreid. De eigenaar van het bedrijfsterein heeft in 1994 een saneringsplan ingediend met een multifunctionele doelstelling. De (gedeeltelijke in situ)sanering wordt uitgevoerd en volgens het evaluatierapport is de doelstelling behaald.

Uit een steekproef, uitgevoerd door het bevoegde gezag, blijkt echter dat er zich in de vaste bodem zich nog lichte tot matige verontreiniging bevindt en in het grondwater zelfs nog ernstige verontreiniging is achtergebleven. De buurman krijgt een verbod om nog langer grondwater op te pompen en de eigenaar van de transportbedrijf wordt aangeschreven met het verzoek de sanering alsnog volgens plan uit te voeren. Deze - het is inmiddels na 1 januari 2006 - dient een nieuw saneringsplan in dat er op neer komt dat de restverontreiniging wordt gemonitord. Als de restverontreiniging stabiel blijkt te zijn kan de sanering alsnog als beëindigd worden beschouwd. Het bevoegde gezag stemt, tot ongenoegen van de buurman, in met die aanpak.

De vraag of het instellen van bestuursrechtelijke rechtsmiddelen tegen dat oordeel van het bevoegde gezag succes had kunnen hebben, laat ik hier buiten beschouwing. Het besluit is inmiddels in rechte vast komen te staan. De buurman blijft dus met een perceel achter waarin zich een restverontreiniging bevindt die het gebruik van zijn woning, bij ongewijzigd gebruik niet in de weg staat, behalve dat hij nu geen grondwater meer mag oppompen.

WAT IS DE SCHADE VAN DE TRANSPORTBEDRIJF?

Uit het proefschrift van Van de Griendt blijkt dat het bij het bepalen van de waarde van onroerend goed van belang is om onderscheid te maken tussen de waarde van bedrijfsonroerend goed en woningen. Van de Griendt heeft in kaart gebracht welk empirisch onderzoek er al gedaan is naar de prijseffecten van bodemverontreiniging voor commercieel en industrieel onroerend goed. Dit zijn er volgens hem in vergelijking tot de onderzoeken die zijn gedaan naar woningen slechts weinig omdat het niet zo eenvoudig blijkt om een voldoende groot aantal min of meer vergelijkbare transactiegegevens bij elkaar te brengen voor bedrijfsmatig onroerend goed.

Uit een onderzoek van Jackson (2002)⁴ waar Van de Griendt op wijst, blijkt dat er bij voorheen verontreinigde maar reeds gesaneerde bedrijfsterreinen geen significant prijsverschil werd gevonden met vergelijkbare maar niet verontreinigde terreinen. Hoewel uit het proefschrift niet kan worden afgeleid of er in het onderzoek ook sprake van functioneelgerichte saneringen, lijkt het er in het geval van de transportbedrijf dus op dat, als er een stabiel eindsituatie is bereikt en de sanering en nazorg zijn afgerond, het effect op de waarde van de grond beperkt zal zijn.

Dit zou wellicht anders kunnen zijn als er een bestemmingswijziging optreedt. Als er bijvoorbeeld woningen op die locatie zouden kunnen worden gebouwd zou het goed mogelijk zijn dat een projectontwikkelaar de restverontreiniging na sloop van de panden, de restverontreiniging alsnog zou willen verwijderen. Het terrein transformeert dan van bedrijfsterrein naar een woningbouwlocatie. De aanwezigheid van de bodemverontreiniging zou dan mogelijk alsnog een waardedrukkend effect kunnen hebben.

WAT IS DE SCHADE VAN DE BUURMAN?

Uit de studies waar Van de Griendt op wijst, blijkt dat het niet alleen van belang is om onderscheid te maken tussen woningen en bedrijfsmatig onroerend goed, maar ook tussen gevolgen van verontreinigde grond en verontreinigd grondwater. Bij grondwaterverontreinigingen worden volgens Van de Griendt dikwijls geen effecten waargenomen voor woningen terwijl dat voor verontreinigde grond er voor commerciële en industrieel vastgoed wel het geval is.

De verklaring daarvoor is volgens Van de Griendt vooral te vinden in de verschillen

in aansprakelijkheid en kosten. De invloed van de bodemverontreiniging op de waarde van woningen kan volgens Van de Griendt alleen maar worden verklaard door het stigma effect. Eigenaars van woningen draaien zo blijkt volgens Van de Griendt uit onderzoek, doorgaans niet op voor de kosten van bodemsanering. Van de Griendt merkt voorts nog op dat ook al er in sommige gevallen nauwelijks een prijseffect optreedt, er ook andere gevolgen kunnen zijn. Zo kan er bij verkoop sprake zijn van een "langere doorlooptijd van verkoop of is het soms moeilijker om tegen "gebruikelijke" condities een financiering van een woning te krijgen.

Wat betekent dit nu van de buurman van de transportbedrijf? Er is in deze situatie met name sprake van een grondwater (rest-)verontreiniging. Dit zou volgens de onderzoeken waar van de Griendt naar verwijst, betekenen dat er dan doorgaans niet of nauwelijks een prijseffect zou optreden.

In dit geval is er mijns inziens wel sprake van een mogelijk prijseffect omdat in dit geval de kosten voor het saneren dan wel beheersen van de verontreiniging wél voor rekening van de bewoner zijn. De buurman lijdt niet alleen schade omdat hij niet meer de mogelijkheid heeft om grondwater op te pompen, maar ook omdat hij, hij op zijn perceel nog gebruik wil maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt hij met extra (sanerings-)kosten wordt geconfronteerd. Hij zou bijvoorbeeld bij de aanleg van een zwembad of de bouw van een bijgebouw kunnen worden geconfronteerd met extra kosten voor het beheersen van de grondwaterverontreiniging dan wel met meer kosten worden geconfronteerd voor de afvoer van verontreinigde grond.

De schade van de buurman zou dus kunnen bestaan uit de extra kosten⁵ die hij moet maken als hij maximaal gebruik zou willen maken van de ontwikkelingsmogelijkheden die het perceel hem biedt, zelfs als hij daarvan in de praktijk geen gebruik maakt. Die benadering sluit aan bij het mathematisch perspectief van Mundy zoals Van de Griendt in zijn proefschrift beschrijft, waarbij er van wordt uitgegaan dat de waardevermindering kan worden begroot op de kosten van sanering⁶. Het eventuele stigma-effect wordt daarbij echter overigens niet meegenomen. Deze schade zou de buurman kunnen trachten te verhalen op het transportbedrijf. Dit zou dus kunnen betekenen dat de buurman het transportbedrijf voor die schade aansprakelijk stelt. Hij kan zijn

schade onderbouwen door middel van bijvoorbeeld een taxatierapport of een rapport waaruit blijkt welke kosten hij moet maken als hij gebruik maakt van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel.

Het bevoegde gezag stelt zich in dergelijke gevallen veelal op het standpunt dat de bewoner maar moet trachten zijn schade aan te tonen en deze bij de buurman te verhalen. Als gevolg van het feit dat het bevoegde gezag er mee instemt dat er verontreiniging op het perceel van de burens achterblijft, moet de buurman dus maar zien dat hij zijn eventuele schade bij het transportbedrijf verhaald. Dit wordt door derden, zoals deze buurman, vaak als hoogst onrechtvaardig ervaren.

CONCLUSIE

Van de Griendt bevestigt dat een waarde-bepaling van verontreinigd of gesaneerd onroerend goed geen eenvoudige wetenschap is en dat er vele factoren een rol spelen. Het proefschrift van Van de Griendt geeft aan de hand van vele voorbeelden en studies een overzicht van de effecten van een bodemverontreiniging en de sanering daarvan op de waarde van bedrijfsterreinen en woningen. Daaruit blijkt dat het bij bedrijfsonroerend goed vooral gaat om aansprakelijkheid en kosten, terwijl bij woningen het vrijwel uitsluitend gaat om de psychologische effecten (stigma-effecten) die bepalend zijn voor de prijs. Tevens bevat het een overzicht van alle ontwikkelingen op dat gebied. Van de Griendt heeft aan die ontwikkeling zelf ook een bijdrage geleverd door een conceptueel model op te stellen waaruit blijkt welke factoren een rol spelen bij het bepalen van woningprijzen bij bodemverontreiniging. Het boek geeft aldus voor het eerst sinds de affaire Lekkerkerk een uitgebreid kader voor de waarde-bepalingen van verontreinigd onroerend goed dat ook in de praktijk zijn nut kan bewijzen.

NOTEN

- 1 J.S. van de Griendt, 'Grond voor zorg. Stof tot nadenken, Uitgeverij STILI NOVI, Utrecht, EAN/ISBN 9789078094074, zie ook: www.grondvoorzorg.nl
- 2 Van de Griendt, blz 107.
- 3 Van de Griendt, Hoofdstuk 5, p 133-144
- 4 Van de Griendt, p 104
- 5 Het gaat hier om wat in de economie en volgens COASE (1960) 'transactiekosten' worden genoemd. De moeite (tijd en geld) die het kost om de gewenste informatie boven water te krijgen kan aanleiding zijn om van een transactie af te zien ("Coase-theorama").
- 6 Van de Griendt, p 108