VIJVERBERG
ADVOCATEN & ADVISEURS

VERTROUWELIJK
Gemeenschappelijke Regeling Afvalbeheer Westfriesland
T.a.v. de heer T. Linting
De Middend 2
1611 KW BOVENKARSPEL

Uitsluitend verzonden per e-mail: timo.linting@sed-wf.nl

Datum : 6 juni 2025
Ons kenmerk : 14634
Betreft : Advies aansprakelijkheid restrisico's

Geachte heer Linting, beste Timo,

Naar aanleiding ons overleg op 13 mei 2025, de nagezonden documenten en de aanvullende vragen in de e-mail van 28 mei 2025 bericht ik je als volgt.

Aanleiding
De gemeenschappelijke regeling Afvalbeheer Westfriesland (ABWF) heeft een voormalige vuilstort in eigendom. Op dit moment wordt gekeken naar de mogelijkheden tot afkoop van de nazorg en risico's. Van BodemZorg is een offerte ontvangen ten aanzien van de afkoop van de nazorg en de risico's. ABWF ontvangt graag een advies waarin uiteen gezet wordt welke eventuele restrisico's bij de eigenaar van de vuilstort blijven indien gekozen wordt om de nazorg en risico's af te kopen.

Advies
ABWF is eigenaar van de voormalige vuilstort gelegen in Westwoud, gemeente Drechterland. Op deze voormalige vuilstort ligt een golfclub die geëxploiteerd wordt door de Stichting Golfbaan Westwoud.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor de Wet Bodembescherming is komen te vervallen. In hoofdstuk 3 van de Aanvullende wet bodem is echter bepaald dat voor verontreinigingen of aantastingen van de bodem die ontstaan zijn op of ná 1 januari 1987 en vóór 1 januari 2024 het overgangsrecht van toepassing kan zijn. In ons telefoongesprek van 1 mei 2025 heb je mij aangegeven dat de vuilstort dateert van vóór 1996 waardoor de Wet Bodembescherming (Wbb) van toepassing is. Meer in het bijzonder geldt dat de artikelen 13 (zorgplicht), 27 (melding), 88 (uitvoering) en 95 (handhaving) Wbb van toepassing zijn.

Ten aanzien van de zorgplicht bestaat de mogelijkheid om de taken en verantwoordelijkheden over te dragen aan een andere partij. Het uitgangspunt is dat de eigenaar van de voormalige vuilstort eindverantwoordelijk blijft en in dit kader bijvoorbeeld zijn handhavende bevoegdheden niet aan een externe partij kan overdragen op basis van een overeenkomst. Ten aanzien van de zorgplicht kan echter -indien hiertoe besloten wordt- met een externe partij een overeenkomst gesloten worden. Dit betreft een overeenkomst op basis van privaatrecht. Binnen het privaatrecht geldt als hoofdregel de contractsvrijheid. Oftewel partijen zijn -in beginsel- vrij in welke afspraken zij wensen te maken met elkaar. Het is dan ook van belang dat in de overeenkomst duidelijk verwoord staat welke rechten en/of verplichtingen worden overgenomen en welke rechten en/of verplichtingen niet worden overgenomen. In het voorstel tot afkoop van Bodemzorg staat zeer uitgebreid omschreven welke verplichtingen van ABWF worden overgenomen.

Op pagina 23 van voormeld voorstel tot afkoop schrijft Bodemzorg dat de over te nemen verplichtingen uitsluitend toezien op het beheer van de voormalige vuilstort. In het voorstel tot afkoop en in de aanvullende brief van 25 april 2025 van Bodemzorg wordt aangegeven welke taken en verplichtingen vallen onder de afkoopsom en welke taken en/of verplichtingen niet vallen onder de afkoopsom.

Vanwege het feit dat ABWF de eigenaar van de voormalige vuilstort is, Bodemzorg mogelijk de nazorg en risico's gaat overnemen en op de voormalige vuilstort een golfclub is gerealiseerd die beheerd en geëxploiteerd wordt door de Stichting Golfbaan Westwoud zijn er (mogelijk) drie partijen betrokken bij deze voormalige vuilstort. Iedere partij heeft zijn eigen rechten en verplichtingen. Indien besloten wordt om een overeenkomst te sluiten met Bodemzorg zal deze overeenkomst een looptijd hebben tot en met 31 december 2056. Er is voor deze datum gekozen omdat de overeenkomst inzake het beheer en de exploitatie van de golfbaan ook op deze datum afloopt. Hieronder heb ik schematisch weergegeven welke taken en verplichtingen voor rekening en risico van welke partij komen tot en met 31 december 2056.

Verplichtingen	**ABWF**	**Bodemzorg**	**Stichting Golfbaan Westwoud**
Algemeen beheer van de voormalige vuilstort		X	
Uitvoeringsrisico's die behoren bij het reguliere beheer		X	
Aanpassingen aan het bestaande		X	

beheersysteem voor het water			
Eventuele werkzaamheden die voortvloeien uit maatregelen genomen door het Hoogheemraadschap		X	
Geen monitoring nodig. Indien monitoring toch noodzakelijk is, uitgebreid of geïntensiveerd moet worden		X	
(Sanerings)maatregelen tav mogelijke grondwaterverontreiniging		X	
Ontwikkelingen en vereiste maatregelen tav ZZS (PFAS)		X	
Herstel kleine delen deklaag		X	
Grootschalig herstel deklaag	X		
Groenbeheer inclusief sproeien, baggerwerkzaamheden, onderhoud of aanleg beschoeiing ringsloten en overig oppervlaktewater			X
Aanspraken, claims tav gezondheidsschade door de aanwezigheid van de vuilstort en het beheer tot aan datum afkoop	X		

Aanspraken tav het beheer vanaf datum afkoop		X	
Sproeien terrein met water uit de sloot			X
Het in stand houden van voorziening	X		X
Naleving gebruiksbeperking	X		
Wijziging in bestemming	X na overleg met Bodemzorg	X	
Indien voorzieningen tav het onttrekken van stortgas aangelegd moet worden	X		
Handhaving zoals bedoeld in artikel 95 Wbb	X		
De eigenaar is en blijft eindverantwoordelijk voor de bodemkwaliteit	X eventuele schade door schending contractuele afspraken kan verhaald worden op of Bodemzorg of Stichting Golfbaan Westwoud		

Uit het bovenstaande schema blijkt als hoofdregel dat de eigenaar van de voormalige vuilstort eindverantwoordelijk blijft voor de bodemkwaliteit. Om deze bodemkwaliteit op pijl te houden kunnen veel beheersmaatregelen overgedragen worden aan een andere partij zoals bijvoorbeeld Bodemzorg. Indien een overeenkomst wordt gesloten tussen de eigenaar van de vuilstort, thans ABWF en Bodemzorg dan zal ABWF voor een belangrijk deel ontzorgd worden in ruil voor de overeengekomen financiële vergoeding. Het is echter niet mogelijk om volledig ontzorgd worden in die zin dat alle nazorgverplichtingen en risico's overgedragen kunnen worden, omdat sommige nazorgverplichtingen en/of risico's bijvoorbeeld op dit moment niet te overzien zijn of wellicht afhankelijk zijn van besluiten van bevoegd gezag of een toezichthouder. In het voorstel tot afkoop trof ik verschillende voorbeelden aan van onderwerpen die Bodemzorg uitgesloten heeft. Het eerste voorbeeld betreft het bedrijfsafvalwater. In voormeld voorstel staat:

‘Voor het afvoeren van het water via de persleiding wordt rekening gehouden met de jaarlijkse zuiveringsheffing. Als een scheiding van waterstromen plaatsvindt en het bedrijfsafvalwater apart wordt afgevoerd richting de RWZI, dan dient de heffing hiervoor door de golfclub te worden voldaan. Ten aanzien van het bedrijfsafvalwater van de Stichting Golfbaan Westwoud worden in de komende jaren nieuwe afspraken gemaakt. Bodemzorg neemt geen verplichtingen over ten aanzien van de verwerking van dit bedrijfsafvalwater in een aangepaste situatie.’

Vanwege het feit dat er op dit moment nog geen nieuwe afspraken zijn gemaakt met de Stichting Golfbaan Westwoud is nog niet bekend welke partij de zuiveringsheffingen in de toekomst zal betalen. Bodemzorg heeft echter aangegeven dat zij deze heffing niet zal overnemen.

Ten aanzien van het grootschalig onderhoud van de deklaag is het op zich mogelijk om dit onderhoud over te dragen aan Bodemzorg. In het voorstel tot afkoop is echter op pagina 24, laatste alinea, aangegeven:

‘Grootschalige aanpassing van de deklaag (vervanging, grootschalig aanvullen)is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet noodzakelijk. Wel wordt rekening gehouden met het herstel van kleine delen van de deklaag, indien noodzakelijk, bijvoorbeeld na uitspoeling.’

Vervolgens staat in bijlage A vermeld dat ten aanzien van de deklaag uitsluitend het herstel van dunne plekken is meegenomen in de aangeboden prijs. Ik heb hieruit afgeleid dat in het voorstel tot afkoop geen rekening is gehouden met een eventueel grootschalig herstel van de deklaag, waardoor de verantwoordelijkheid en de kosten van een eventueel grootschalige aanpassing van de deklaag voor rekening van ABWF blijft althans op basis van het huidige voorstel tot afkoop niet wordt overgedragen aan Bodemzorg.

Indien ABWF op dit punt graag een andere afspraak wenst te maken met Bodemzorg dan kan dit bespreekbaar gemaakt worden. Het is mogelijk dat Bodemzorg bereid is om dit onderhoud over te nemen maar uitsluitend indien ABWF bereid is hiervoor te betalen. Het is echter ook mogelijk dat een grootschalige aanpassing van de deklaag dusdanig kostbaar is dat Bodemzorg zal aangeven dat deze mogelijke kosten nu niet begrootbaar zijn en dat zij derhalve deze aanpassing uitsluitend kan overnemen van ABWF indien er te zijner tijd een seperate offerte uitgebracht wordt omdat de daadwerkelijk kosten dan pas inzichtelijk zullen zijn.

Ten aanzien van het aanleggen van voorzieningen ten aanzien van het onttrekken van stortgas is het mogelijk om contractueel te bepalen dat Bodemzorg dit onderhoud en/of deze voorzieningen zal verrichten. In de e-mail van 25 april 2025 is deze voorziening echter uitgesloten. Bij Bodemzorg kan nagevraagd worden waarom deze voorziening is uitgesloten. Ook voor deze voorziening geldt echter dat het niet uitgesloten is dat het thans mogelijk niet te voorzien is welke kosten hiermee gepaard gaan voor Bodemzorg. Het is niet uitgesloten dat Bodemzorg uitsluitend bereid is om deze voorziening over te nemen indien zij te zijner tijd een separate offerte uitbrengt.

Ten aanzien van de handhavingstaken zoals bedoeld in artikel 95 Wbb merk ik op dat deze taken op grond van de wet uitsluitend uitgevoerd kunnen worden door het bevoegd gezag en niet overgedragen kunnen worden op basis van een overeenkomst aan een externe partij.

Als laatste voorbeeld verwijs ik naar de verplichting tot het in stand houden van voorzieningen. In het voorstel tot afkoop staat op pagina 25 onder uitgangspunten onder blokje nummer 8:

‘De opdrachtgever dient als eigenaar van het terrein haar medewerking te verlenen in verband met de uitvoerbaarheid van de nazorg. Het is daarom van belang dat de (toekomstig) eigenaar en/of gebruiker schriftelijk instemt met:

- *Het verlenen van toegang tot de locatie, de verplichting tot het in stand houden van voorzieningen en medewerking verlenen aan het in werking kunnen stellen van de noodzakelijke risicomaatregelen. Dit wordt vastgelegd in de op te stellen overeenkomst.’*

In mijn advies van 23 mei 2025 heb ik aangegeven dat de verplichting tot het in stand houden van voorzieningen een verplichting is die ‘achterblijft’ bij ABWF. Naar aanleiding van jouw vraag in de e-mail van 28 mei 2025 blijkt dit genuanceerder te liggen omdat deze verplichting ook door ABWF overgedragen kan zijn aan de Stichting Golfbaan Westwoud. Excuses hiervoor. Ik heb bij het opstellen van mijn vorige advies over het hoofd gezien dat naast eigenaar ook verwezen wordt naar de gebruiker. Vanwege het feit dat ik niet beschik over de gemaakte afspraken tussen ABWF en de Stichting Golfbaan Westwoud is het mij niet bekend bij welke partij thans de verplichting ligt om de voorzieningen in stand te houden. Om deze reden heb ik in bovenstaand schema op dit punt aangepast.

Tot slot merk ik op dat ABWF een overeenkomst heeft gesloten met de Stichting Golfbaan Westwoud. Bodemzorg is geen contractspartij bij deze overeenkomst net zo min als dat de Stichting Westwoud contractspartij zal zijn bij de eventuele overeenkomst tussen ABWF en Bodemzorg. Mocht de Stichting Golfbaan Westwoud de gemaakte afspraken schenden dan kan Bodemzorg hier wel last van hebben, maar ABWF is als contractspartij gehouden om de Stichting Golfbaan Westwoud aan te spreken en de

mogelijkheden te onderzoeken om tot een oplossing te komen. Hetzelfde geldt indien Bodemzorg de gemaakte afspraken niet nakomt. De Stichting Golfbaan Westwoud kan hier last van hebben maar ABWF zal de gerezen problemen moeten oplossen.

Ik ga er vanuit je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je echter nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

mr. Charissa Smith
Advocaat
Vijverberg Advocaten & Adviseurs