

Bodemsanering- en amotiebeleid
Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Inhoudsopgave

0. Samenvatting	3
1. Inleiding.....	3
2. Rol van het Havenbedrijf	3
3. Amotieverplichting..	4
4. Financiële risico's.....	4
5. Zekerheidsstelling	4
6. Afkoop latente schade	4
7. Opbouw afkoopbedrag.....	5

Samenvatting

Havenbedrijf Amsterdam N.V. heeft haar bodemsanering- en amotiebeleid, laatst vastgesteld in 2005, in 2019 herzien. Het beleid is bedoeld om duidelijkheid te creëren en een eenduidige en transparante handelswijze te bevorderen richting de gebruikers van het Amsterdamse havengebied.

Het algemene uitgangspunt van het bodembeleid is 'de vervuiler betaalt'. Dat principe wordt in praktijk gebracht doordat aan het eind van het gebruik (einde huur- of erfpachtrecht) de bodem, inclusief hetgeen zich daarin bevindt, tenminste dezelfde kwaliteit moet hebben als op het moment van aanvang van het gebruik door de klant. Dezelfde uitgangspunten gelden voor gebouwen, verhardingen en andere zaken die door de klant zijn aangebracht (de amotieplicht). De klant levert bij vertrek het terrein in dezelfde staat aan het Havenbedrijf zoals het ooit is ontvangen.

Als de saneringsverplichting in de toekomst ligt, wordt het risico dat de kosten niet voldaan kunnen worden zoveel mogelijk afgedekt door zekerheidsstelling. Het Havenbedrijf kan om percelen courant te houden en ter voorkoming van kapitaalvernietiging, haar klant de mogelijkheid geven de resterende 'schade' af te kopen indien deze zijn activiteiten wijzigt, staakt of overdraagt.

1. Inleiding

De haven van Amsterdam heeft een lange historie van bedrijvigheid. Plaatselijk gaan de bedrijfsactiviteiten in het huidige beheersgebied terug tot omstreeks 1870. Door deze lange historie is er op verschillende locaties in de haven sprake van bodemverontreiniging.

Verplichtingen tot bodemsanering van gebruikers van de haven zijn er tegenover de publieke autoriteiten op basis van de Wet bodembescherming (hierna **Wbb**)¹. Bedrijven zijn wettelijk verplicht om bodemverontreiniging die is veroorzaakt na 1 januari 1987 in zijn geheel te verwijderen.²

Dit beleid richt zich op de contractuele verplichtingen van gebruikers van de haven tot bodemsanering en amotie tegenover het Havenbedrijf of de gemeente Amsterdam. Het Havenbedrijf probeert met de contracten voor gebruik van het havengebied zoveel mogelijk te voorkomen dat zij of de gemeente Amsterdam schade lijdt als gevolg van bodemverontreiniging of andere zaken die achterblijven. In geval van een bodemverontreiniging gaat de contractuele verplichting om terreinen in de staat waarin ze oorspronkelijk zijn uitgegeven op te leveren vaak verder dan de verplichtingen tegenover het bevoegd gezag (vertegenwoordigd door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) op basis van de Wbb. Het Havenbedrijf gaat uit van de (potentiële) schade die het Havenbedrijf als economisch eigenaar van de grond leidt van verontreinigingen.

2. Rol van het Havenbedrijf

De gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond in het havengebied. De gemeente heeft met de verzelfstandiging van het Havenbedrijf op 1 april 2013 de grond in erfpacht aan het

¹ De regels over bodembescherming worden opgenomen in de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking treedt.

² Daarbij zijn verder relevant de wet Milieubeheer, de Regeling Bodemkwaliteit, het Besluit Bodemkwaliteit, de Nota bodembeheer van de gemeente Amsterdam inclusief een bodemkwaliteitskaart (inclusief havengebied in zones). Dit beleid gaat verder echter niet in op deze wettelijke verplichtingen van gebruikers.

Havenbedrijf overgedragen. Het Havenbedrijf geeft op haar beurt de grond uit in ondererfpacht of huur.

Het uitgangspunt bij uitgifte van grond is dat een leeg bouwrijp terrein in gebruik wordt gegeven en dat vooraf door het Havenbedrijf de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) wordt vastgelegd in een nulmetingsrapport. Dit rapport wordt opgesteld door een gecertificeerd milieukundig bureau. De staat van de bodem zoals beschreven in de nulmeting is het contractueel uitgangspunt voor het Havenbedrijf en de klant.

De klant is verplicht aan het einde van de looptijd van de overeenkomst, de grond in dezelfde staat terug te leveren. Bij een terrein dat schoon was bij aanvang van het gebruik zal de klant verplicht zijn de verontreinigende stoffen tot onder de achtergrondwaarden terug te brengen zoals opgenomen in de Bodemkwaliteitskaart Amsterdam die hoort bij de Nota bodembeheer van de gemeente Amsterdam.

In de algemene voorwaarden is verder bepaald dat bodemverontreiniging moet worden voorkomen (zorgplicht) en dat in het geval toch tijdens de looptijd bodemverontreiniging wordt veroorzaakt, de klant aansprakelijk is en de verontreiniging moet melden en moet saneren. Indien dit niet direct gebeurt heeft het Havenbedrijf recht op zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom die het risico afdekt.

3. Amotieverplichting

Het Havenbedrijf neemt standaard een zogenoemde amotieverplichting op in haar overeenkomsten met klanten. Dit houdt in dat terreinen vrij van opstallen, verhardingen, funderingen, infrastructuur en dergelijke opgeleverd dienen te worden. Dit geldt niet alleen voor het terrein zelf, maar ook voor infrastructuur die zich buiten de terreingrenzen bevinden. Die kunnen op verzoek van de klant zijn aangelegd zoals een spooraansluiting (treinverkeer) en nautische voorzieningen. Hiervoor zijn overeenkomsten afgesloten die doorgaans ook aflopen bij beëindiging van de overeenkomst. Bij een nieuwe gebruiker die deze zaken overneemt zal in de nieuwe overeenkomst opgenomen worden dat deze gezien worden als door hemzelf aangelegd. Hierdoor gaat de amotieverplichting over op deze nieuwe contractspartij.

4. Financiële risico's

De aanwezigheid van bodemverontreiniging in een haventerrein levert een potentieel financieel risico op voor het Havenbedrijf. Om dit risico af te dekken zal het Havenbedrijf, zekerheid bedingen voor de saneringskosten van de bestaande bodemverontreiniging. Het Havenbedrijf heeft op basis van haar algemene voorwaarden voor huur en ondererfpacht het recht bij iedere vervuiling zekerheid te vragen in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie. Het Havenbedrijf kan eveneens zekerheid vragen in geval van gebouwen of infrastructuur waarvan de verkoopwaarde in geval van een faillissement lager ligt dan de saneringskosten.

5. Zekerheidsstelling

Bij overdracht, wijziging bestemming of iedere vorm van verlenging van huur of (onder)erfpachtrechten wordt steeds zekerheid gevraagd voor saneringsverplichtingen van de klant. Die zekerheid kan worden gegeven in de vorm van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom bij een notaris. Zekerheid in de vorm van een concerngarantie kan een acceptabel alternatief zijn voor een bankgarantie of waarborgsom als de garantiegever aan criteria voldoet zoals nader te beoordelen door het Havenbedrijf Amsterdam.

6. Afkoop latente schade

Bij beëindiging of overdracht van het huur- of erfpachtrecht kan het voorkomen dat bedrijven niet volledig kunnen voldoen aan de bodemsanerings- of amotieverplichting of dat sanering of amotie op zo'n moment zou leiden tot buitenproportionele kapitaalvernietiging.

Havenbedrijf kan aan haar klanten die te maken hebben met een bodemsanerings- of amotieverplichting een voorstel doen voor afkoop van de resterende sanerings- en/of sloopverplichting. Tot een aanbod tot afkoop kan worden overgegaan op initiatief van het Havenbedrijf, maar ook op verzoek van de klant. Het Havenbedrijf is in het laatste geval niet gehouden om het klantverzoek te honoreren. Het betreft bij afkoop aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging, funderingspalen en overige ondergrondse infrastructuur. Een aanbod tot afkoop kan ook gedaan worden waar de sanerings- of sloopverplichting ziet op gebouwen, verhardingen, steigers e.d., waarvoor het Havenbedrijf mogelijk nog een toekomstige functie ziet.

Een belangrijk doel van deze afkoopmogelijkheid is om stagnatie te voorkomen en terreinen courant te houden. De hoogte van de afkoopsommen wordt gebaseerd op de mogelijke toekomstige kosten voor het Havenbedrijf verhoogd met een risicocomponent voor tegenvallers. De meerkosten die het Havenbedrijf oploopt vanwege het achterblijven van verontreiniging dienen door het afkoopbedrag gedekt te worden. Dat betekent ook compensatie voor de lagere canon en operationele kosten die mogelijk het gevolg zijn van gebruiksbepalingen. De afkopende partij wordt vervolgens door het Havenbedrijf gevrijwaard van verdere aansprakelijkheden voor de afgekochte schade.

7. Opbouw afkoopbedrag

De saneringskosten worden liefst in opdracht van het Havenbedrijf en de klant gezamenlijk, door een officieel gecertificeerd milieukundig bureau berekend. Het Havenbedrijf hanteert de achtergrondwaarde als saneringsdoelstelling bij de bepaling van de hoogte van de afkoopsom voor bodemschade. Als uit het nulonderzoek blijkt dat er al verontreiniging aanwezig was bij aanvang van de overeenkomst dan wordt dat, op basis van dit uitgangspunt, verrekend. De berekende saneringskosten worden vervolgens verhoogd met een marktconform percentage om de onzekerheden van het overnemen van een toekomstige verplichting te compenseren. Havenbedrijf neemt immers het risico over dat de kosten van de sanering op het moment van sanering hoger liggen dan op het moment van afkoop is voorzien.³ Een toekomstige saneringsplicht moet ook contant gemaakt worden op basis van het door de Europese Centrale Bank nagestreefde inflatiepeil en actuele rentestanden op de Europese obligatiemarkt.

³ Denk hierbij bijvoorbeeld aan gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigde inzichten over saneren of verontreinigingen zoals in de afgelopen jaren het geval bij asbest en PFAS. Deze risico's moeten worden geprijsd en toegevoegd aan de berekende saneringskosten.