

De heer C. Huijssoon  
Molenstraat 31a  
4761 CJ ZEVENBERGEN  
[chuyssoon@hetnet.nl](mailto:chuyssoon@hetnet.nl)

Uw kenmerk	Uw brief van	Behandelend ambtenaar	Ons kenmerk	Telefoonnr	Verzonden datum
		F. Boomaars	00534 35 668	14 0168	02 FEB 2017

Onderwerp: Vragen m.b.t. Moerdijkeregeling

Geachte heer/mevrouw,

U heeft de volgende vraag c.q. vragen ex artikel 35 Reglement van Orde op 24 januari 2017 met betrekking tot de Moerdijkeregeling aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

- 1. Worden er in de diverse taxatierapporten meldingen gemaakt van mogelijke bodemvervuilingen?**  
Ja. De taxateurs hebben bij het taxeren van de woningen het bodemloket geraadpleegd. In sommige gevallen levert deze raadpleging een melding op waaruit kan worden afgeleid dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bijvoorbeeld doordat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, bodemrisico's als gevolg van de aanwezigheid van ondergrondse tanks of anderszins.
- 2. Zo ja, wordt er door taxateurs hiermede rekening gehouden en wordt de prijs dan beïnvloed? (ter verduidelijking is de taxatiewaarde dan lager dan bij percelen waar geen bodemvervuiling is aangetroffen)**  
Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er inderdaad sprake is van een bodemverontreiniging, dan wordt het bodemrapport voorgelegd aan de taxateur die ook de eerdere taxatierapportage heeft opgesteld. Het is aan de taxateur om te bepalen of er sprake is van aanpassing van de waarde als gevolg van de verontreiniging en zo ja in welke mate. Dit kan van geval tot geval verschillen.
- 3. Zijn er met makelaars afspraken gemaakt betr. taxaties en zo ja welke?**  
Nee. Hieromtrent (ingeval van aangetoonde bodemverontreiniging) zijn geen afspraken gemaakt. Het is volledig ter beoordeling van de taxateur of er sprake is van waardevermindering ten opzichte van de eerder vastgestelde waarde.
- 4. Dienen makelaars het Bodemloket te raadplegen en worden de gegevens hiervan onverwijld overgenomen?**  
Ja. Taxateurs dienen het bodemloket te raadplegen. Dit is ook gebruikelijk los van de Moerdijkeregeling.

**5. Zijn er tot nu toe al meningsverschillen ontstaan tussen gemeente en verkopers vanwege mogelijke saneringskosten?**

Nee, met uitzondering van één situatie zijn er geen meningsverschillen ontstaan..

**6. Waarom is er in de regeling niets opgenomen over vervuilde grond en de kosten van mogelijke sanering?**

De Moerdijkregeling is een zelfstandige regeling en treedt niet in de plaats van het geldende recht ingeval van aan en verkoop van woningen. Dit beslaat overigens meerdere rechtsgebieden. Algemeen uitgangspunt op basis van hetgeen bepaald in het Burgerlijk Wetboek en jurisprudentie, is dat bij de koop van een woning, de koper mag verwachten dat de betreffende woning voldoet aan de door hem gestelde redelijke verwachtingen. De afwezigheid van (zware)bodemverontreiniging kan hieronder worden geschaard. Dat is algemeen geldend recht zo ook geldend bij woningverkoop in het kader van de Moerdijkregeling.

**7. Wordt bij een geconstateerde bodemvervuiling direct gesaneerd alvorens de woning door de gemeente opnieuw te koop of te huur wordt gezet zodat de in mindering gebrachte saneringskosten werkelijk worden uitgegeven?**

Er is geen sprake van het in mindering brengen van saneringskosten. De waarde wordt door de taxateur herbeoordeeld op basis van de bodemsituatie. Of er daadwerkelijk bodem verbeterende activiteiten worden verricht is niet relevant. De wet en regelgeving samen met de door de deskundigen verwachte effecten van de bodemverontreiniging zijn hierin uiteindelijk bepalend. Ingeval van acute/humane risico's zal hierop actie moeten worden ondernomen. Dit kan door het saneren van de grond of door het treffen van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het afdekken van de verontreiniging.

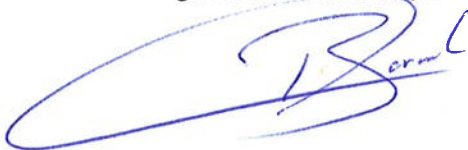
**8. Wordt bij alle taxatierapporten door de gemeente nagegaan of er bodemvervuiling aanwezig is, ook wanneer het taxatierapport hierover niet rept?**

De constatering met betrekking tot de bodem welke voortkomen uit het onderzoek door de taxateur zijn hierin bepalend. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het bodemloket en de oude leveringsakte. Indien en zodra de taxateur in de taxatierapportage de bodem als potentieel risico duidt, is dit genoemd in de brief aan de woningeigenaar waarin de waarde van de woning voor de Moerdijkregeling is vastgesteld. In die brief is dan aangegeven dat de vastgestelde waarde onder voorbehoud is. Expliciet staat in de brief dat als de woning in het kader van de Moerdijkregeling aan de gemeente te koop wordt aangeboden, er dan mogelijk nog een bodemonderzoek zal volgen. En dat de uitkomsten hiervan dan effect kunnen hebben op de vastgestelde waarde. Of dat ook daadwerkelijk aan de orde is, dat bepaalt de taxateur.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,  
De gemeentesecretaris, *ls.*

de burgemeester,



Drs. A.E.B. Kandel  
BGM Connel



J.P.M. Klijs