



GIDS SLOOP · 7 MIN LEESTIJD

Locatieopschoning voor brownfieldinvesteerdere

Locatieopschoning voor investeerders: due diligence, verontreinigingsrisico, ontmantelingsplanning en bouwrijpe oplevering. Leidraad voor brownfieldprojecten.

Uitgangssituatie

Brownfieldinvesteerdere verwerven voormalige industrielocaties met het oog op een nieuwe bestemming — als bedrijventerrein, logistieke locatie, woongebied of gemengd gebied. Het economische succes hangt in belangrijke mate af van een correcte calculatie van de ontmantelings- en saneringskosten en van de verwerking daarvan in de koopprijs.

De due diligence vóór de verwerving van het perceel moet naast de gebruikelijke technische en juridische toetsingen een gekwalificeerde beoordeling van de historische verontreiniging en een raming van de ontmantelingskosten omvatten. Verkeerde inschattingen in deze fase leiden tot aanzienlijke financiële risico's.

Het tijdsbestek tot het bouwrijpe stadium bepaalt de rentabiliteit van de investering. Elke maand vertraging bij vergunningen, sanering of ontmanteling drukt op het rendement. Investeerdere hebben een betrouwbare partner nodig die op tijd levert.

Verontreinigingsrisico's en historische verontreiniging zijn de grootste onzekerheidsfactoren. Zij kunnen de waarde van een perceel aanzienlijk drukken of een project onrendabel maken. Vroegtijdig en grondig onderzoek schept planningszekerheid.

Onze aanpak

Technische due diligence: beoordeling van de omvang van de ontmanteling, de situatie rond schadelijke stoffen en de bodemgesteldheid vóór de koop wordt gesloten. Een betrouwbare kostenraming als onderhandelingsbasis voor de koopprijs.

Risicoanalyse en aansprakelijkheidsbeoordeling: identificatie van alle milieurechtelijke risico's, beoordeling van de aansprakelijkheid voor historische verontreiniging en advies over contractuele waarborgen (vrijwaringsverklaringen, garanties, reserveringen).

Uitvoering op tijd: een bindende planning met vastgelegde mijlpalen en boeteclausules. Vergunningsprocedures en voorbereidende werkzaamheden lopen parallel om de totale doorlooptijd te verkorten.

Sleutelklare locatieopschoning: een totaalprestatie van de sanering van schadelijke stoffen via de ontmanteling tot het bouwrijpe terrein. Eén contract, één aanspreekpunt, één planning.

Duurzaamheidsdocumentatie: verwerkingspercentages, CO₂-balans van de ontmanteling, bewijs van terreinhergebruik voor de ESG-rapportage en de duurzaamheidscertificering van de nieuwbouw.

Verloop

1. Due diligence (vóór het sluiten van de koop)

Locatiebezoek, beoordeling van de schadelijke stoffen, raming van de ontmantelingskosten, risicoanalyse. Resultaat: een beslissingsgrondslag voor de investeerder en een basis voor de onderhandeling over de koopprijs.

2. Planning en vergunning (maand 1–4)

Detailplanning van de ontmanteling, vergunningsaanvragen, afvoerconcept, aanbesteding. Parallel daaraan: aanvullend onderzoek en afstemming met de overheid.

3. Ontmanteling en sanering (maand 4–12)

Sanering van schadelijke stoffen, selectieve ontmanteling, bodemsanering. Doorlopende afstemming met de investeerder over voortgang, kosten en termijnen.

4. Oplevering en bouwrijp stadium (afronding)

Eindbemonstering, gebruiksvrijgave door de overheid, oplevering van het bouwrijpe terrein met volledige documentatie. De basis voor de bouwaanvraag en de vermarkting door de investeerder.

Veelgestelde vragen

Wanneer moet de due diligence voor de ontmanteling worden uitgevoerd?

Idealiter vóór het sluiten van de koop — als onderdeel van de technische due diligence. De resultaten vloeien door in de onderhandeling over de koopprijs en de contractuele risicoverdeling. Onderzoek achteraf is duurder en brengt het risico van verrassingen met zich mee.

Hoe kan ik risico's van historische verontreiniging contractueel afdekken?

De belangrijkste instrumenten zijn: een vrijwaringsverklaring van de verkoper, een milieuaansprakelijkheidsverzekering, reserveringen in de koopovereenkomst en een vrijwaring door de overheid. De concrete invulling hangt af van het geval en vraagt juridisch advies.

Hoe lang duurt het van de overname tot het bouwrijpe terrein?

Bij een middelgrote industrielocatie moet u rekenen op 9 tot 15 maanden. De duur hangt af van de belasting met schadelijke stoffen, het gebouvvolume en de vergunningsprocedures. Door planning en vergunningverlening parallel te laten lopen, kan de doorlooptijd worden geoptimaliseerd.

Loont de ontmanteling economisch?

In stedelijke agglomeraties met een grote vraag naar grond overtreft de waardestijging door de sanering en de ontmanteling de kosten in de regel ruimschoots. De rentabiliteit moet per geval worden getoetst — een betrouwbare raming van de ontmantelingskosten is de basis voor de investeringsbeslissing.

Laten we het over uw project hebben

Antwoord binnen 24 uur op werkdagen.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 206 Online lezen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung