



Vlaanderen
is materiaalbewust



OVAM-instrumentarium voor ondersteuning van herontwikkeling van brown- en blackfields met een afval- en/of bodemprobleem

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

**OVAM-instrumentarium voor
ondersteuning van herontwikkeling van
brown- en blackfields met een afval-
en/of bodemprobleem**

1. *Titel publicatie*

OVAM-instrumentarium voor ondersteuning van herontwikkeling van brown- en blackfields met een afval- en/of bodemprobleem

2. *Verantwoordelijke Uitgever*

Danny Wille, OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen

3. *Wettelijk Depot nummer*

4. *Aantal bladzijden*

21

5. *Aantal tabellen en figuren*

6. *Prijs**

7. *Datum Publicatie*

8. *Trefwoorden*

brownfield, blackfield, bodemverontreiniging, afval, herontwikkeling, bodemsanering

9. *Samenvatting*

Dit draaiboek is een praktische handleiding voor eigenaars, projectontwikkelaars en makelaars die geconfronteerd worden met te herontwikkelen vastgoed dat kampt met een bodemverontreiniging of een afvalprobleem

10. *Begeleidingsgroep en/of auteur*

11. *Contactperso(n)en*

Tim Caers, Griet Onraedt, Pascal Maebe

12. *Andere titels over dit onderwerp*

Gegevens uit dit document mag u overnemen mits duidelijke bronvermelding.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website: <http://www.ovam.be>

Inhoudstafel

	Inleiding	7
1	Instrumentarium Bodemverontreiniging	9
1.1	Algemeen instrumentarium	9
1.1.1	Communicatie	9
1.1.2	Algemene ondersteuning	9
1.1.3	Ondersteuning gebiedsgerichte projecten	9
1.2	Ambtshalve bodemonderzoek en sanering	10
1.2.1	Ambtshalve onderzoek en sanering bij onschuldig eigenaar/exploitant	10
1.2.2	Ambtshalve optreden na vaststelling milieu-inbreuk	10
1.2.3	Protocol curatoren: ambtshalve optreden na aankoop terrein door de OVAM	11
1.2.4	De OVAM als huissaneerder: vrijwillige ambtshalve sanering	12
1.3	Financiële instrumenten	14
1.3.1	Co-financiering	14
1.3.2	Verlaagde financiële zekerheid bij falen	14
1.3.3	Vrijstelling financiële zekerheden voor dossiers in brownfieldconvenanten	15
1.4	Faciliterende instrumenten voor overdracht	15
1.4.1	Versnelde overdracht	15
1.4.2	Afwijking overdrachtsprocedure: artikel 164 van het Bodemdecreet	16
1.4.3	Openbare verkoop	16
1.4.4	Overdracht van delen van percelen	16
2	Instrumenten afval en asbest	19
2.1	Ambtshalve afvalverwijdering	19
2.1.1	Protocol curatoren: ambtshalve optreden na aankoop terrein door de OVAM	19
2.1.2	Ambtshalve optreden na vaststelling milieu-inbreuk	19
3	Gezamenlijk instrumentarium Agentschap Innoveren en Ondernemen, Ruimte Vlaanderen en OVAM	21

Inleiding

Ruimte in Vlaanderen is schaars. De resterende beschikbare open ruimte staat onder enorme druk door de stijgende vraag naar oppervlakte voor wonen, werken, etc.. Tegelijkertijd zijn er in Vlaanderen veel goed gelegen locaties die onaangeroerd blijven omwille van problemen rond ontsluiting, onzekere bestemming en milieuverontreiniging.

De Vlaamse Regering zet sterk in op de identificatie en de herontwikkeling van deze onaangeroerde sites. Vaak zijn dit verlaten, onderbenutte of verwaarloosde sites. De Vlaamse Regering doet dit door het afsluiten van brownfieldconvenanten met projectontwikkelaars en investeerders. Met het afsluiten van zo'n convenant worden er aan de betrokken projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen toegekend bij die herontwikkeling van braakliggende en onderbenutte terreinen. De Vlaamse Regering stimuleert projectontwikkelaars en investeerder op die manier om verlaten sites (brownfields) te hergebruiken in plaats van nieuwe gebieden (greenfields) aan te snijden voor de ontwikkeling van industriële activiteiten, woningbouw of recreatie. Om geïnteresseerde ontwikkelaars projecten te laten indienen, publiceert de Vlaamse Regering jaarlijks oproepen in het Belgisch Staatsblad.

Voor terreinen die kampen met een dermate ernstig bodem- of afvalprobleem dat de herontwikkeling gehypothekeerd wordt, is de OVAM uw eerste aanspreekpunt. De OVAM kan zowel binnen als buiten de brownfieldconvenanten allerlei instrumenten inzetten om de aanpak van bodem- of afvalproblemen te faciliteren.

Dit document geeft een overzicht van de OVAM-instrumenten die vandaag beschikbaar zijn en die de herontwikkeling van verontreinigde gronden maar ook brown- of blackfields kunnen ondersteunen.

1 Instrumentarium Bodemverontreiniging

1.1 Algemeen instrumentarium

1.1.1 Communicatie

De Bodemregelgeving in Vlaanderen bestaat inmiddels 20 jaar. Toch wordt nog geregeld vastgesteld dat probleembezitters en geïnteresseerde partijen onvoldoende op de hoogte zijn van de instrumenten die het Bodemdecreet biedt. Hierdoor worden mogelijk interessante oplossingen over het hoofd gezien. Communicatie met probleembezitters en potentieel geïnteresseerde kopers kan hier op inspelen.

1.1.2 Algemene ondersteuning

De OVAM heeft als administratie, bevoegd voor de aanpak van bodem- en grondwaterverontreiniging in Vlaanderen, een uitgebreid pakket aan kennis en ervaring in deze materie opgebouwd. De OVAM wil deze expertise graag ter beschikking stellen van andere overheden en probleembezitters. Zaken waarbij de OVAM ondersteuning kan bieden zijn:

- het suggereren van verschillende instrumenten die het Bodemdecreet biedt om verontreinigde gronden over te dragen. Het ondersteunen en faciliteren van de toepassing van deze instrumenten: zowel juridisch, administratief als technisch;
- de uitvoering van beperkt veldwerk om bijvoorbeeld verontreinigingsbronnen op te sporen;
- de milieutechnische (her)evaluatie van bepaalde cases;
- opmaak saneringsconcepten;
- haalbaarheidsstudies.

Het spreekt voor zich dat de OVAM dit niet voor elk dossier kan toepassen. Er bestaat momenteel geen afwegingskader om te beslissen om al dan niet tot extra ambtshalve onderzoeksdaten over te gaan. Doorgaans wordt het enkel toegepast bij specifieke dossiers die omwille van de juridische en/of milieu-technische complexiteit geblokkeerd zijn.

1.1.3 Ondersteuning gebiedsgerichte projecten

Bij de uitwerking van een visie op een te herontwikkelen gebied, kan het opportuun zijn om in een vroeg stadium een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de bodemkwaliteit. Zo kunnen knelpunten tijdig worden gedetecteerd zodat ze kunnen worden meegenomen in de planning en budgettering van concrete herontwikkelingsprojecten. Idealiter worden saneringswerken en herontwikkelingswerken op elkaar afgestemd zodat er tijds- en kostenefficiënt gewerkt wordt. De OVAM kan ondersteuning verlenen bij de opmaak van een gebiedsgerichte visie:

- door het verschaffen van informatie over de bodemkwaliteit op basis van het grondeninformatieregister;
- door advies te geven bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- door haalbaarheidsstudies en scenario-analyses uit te voeren over de afstemming van bodemsanering en herontwikkeling.

1.2 Ambtshalve bodemonderzoek en sanering

1.2.1 Ambtshalve onderzoek en sanering bij onschuldig eigenaar/exploitant

De eigenaar of exploitant van een grond met een historische/gemengde bodemverontreiniging kan in bepaalde gevallen vrijgesteld worden van saneringsplicht (zogenaamd 'onschuldig eigenaar'). Daarvoor moet hij aantonen dat hij cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden (artikel 23 Bodemdecreet):

- hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij eigenaar van de grond werd;
- hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd.
- een eigenaar die voor 1 januari 1993 een verontreinigde grond heeft verworven en de grond sindsdien enkel heeft aangewend voor particulier gebruik, kan eveneens een vrijstelling verkrijgen als hij de verontreiniging niet zelf veroorzaakt heeft, zelfs als hij op de moment dat hij de grond kocht op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging.

In het geval van een vrijstelling saneringsplicht voert de OVAM de verdere bodemonderzoeken en bodemsanering ambtshalve uit op haar eigen kosten. De kosten worden achteraf teruggevorderd van een eventuele saneringsaansprakelijke. Idealiter wordt ook hier gestreefd naar een optimale afstemming tussen de saneringswerken en de herontwikkeling.

Meer info op <http://www.ovam.be/vrijstellingsplicht>

Voorbeeld: Gaston Crommenlaan in Gent

Van 1907 tot de jaren negentig was op dit terrein de fabriek van Industries D'Hooge gevestigd. Deze fabriek produceerde machines voor de textielindustrie. Nadat het bedrijf verdwenen was, bleek de bodem ernstig verontreinigd te zijn met zware metalen. Deze bodemverontreiniging hypothekeerde de nieuwe bestemming als woongebied. Het terrein bleef jarenlang verlaten. Na de uitvoering van de nodige bodemonderzoeken verkreeg de eigenaar een vrijstelling saneringsplicht waardoor de sanering kon worden uitgevoerd door de OVAM. De sanering bestond uit het afgraven van de bovenste 75 cm en het aanbrengen van een leeflaag. Waar er evenwel ondergrondse parkings voorzien waren door de projectontwikkelaar, werd de verontreiniging dieper afgegraven. De graafwerken gebeurden ten laste van de projectontwikkelaar, het transport en de verwerking van de verontreinigde grond (met een maximum van 35.000 ton) werd door de OVAM gedragen.

1.2.2 Ambtshalve optreden na vaststelling milieu-inbreuk

Als een eigenaar of exploitant zijn verplichtingen om de bodemsanering uit te voeren niet nakomt, kan de OVAM hem of haar aanmanen en zijn/haar plicht ambtshalve uitvoeren d.m.v. een besluit bestuurlijke maatregelen. Ook hier neemt de OVAM de nodige stappen om de kosten achteraf terug te vorderen.

Een afstemming van de sanering op eventuele ontwikkelplannen is niet evident gelet op de conflictsituatie die vaak gepaard gaat met deze procedure, tenzij er tot een schikking over de terugvordering van de kosten kan gekomen worden. Bij het treffen van een schikking moet er op gelet worden dat het gelijkheidsbeginsel gerespecteerd blijft.

1.2.3 Protocol curatoren: ambtshalve optreden na aankoop terrein door de OVAM

In december 2009 ondertekenden de OVAM en de Orde van de Vlaamse balies een protocol: het zogenaamde 'protocol curatoren'. Dit protocol biedt een antwoord op enkele knelpunten waarmee curatoren die faillissementen met verontreinigd vastgoed beheren, vaak geconfronteerd worden.

Op 18 maart 2016 werd een nieuwe versie van dit protocol curatoren ondertekend. Dit nieuwe protocol bevat enkele extra bepalingen ten opzichte van het vorige.

Meer info op <http://www.ovam.be/protocol-curatoren>

1.2.3.1 Prefinanciering oriënterend bodemonderzoek

Als in de failliete boedel niet voldoende middelen aanwezig zijn om een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren en als er geen hypothecaire schuldeisers bereid zijn om dit te financieren, kan de curator na goedkeuring van de rechter-commissaris aan de OVAM vragen om het oriënterend bodemonderzoek te prefinancieren.

De curator wordt gevraagd om de door OVAM gemaakte onkosten te laten kwalificeren als schulden van de massa als dit oriënterend bodemonderzoek in het belang van de massa bleek te zijn.

1.2.3.2 Prefinanciering beschrijvend bodemonderzoek

Als in de failliete boedel niet voldoende middelen aanwezig zijn om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en als er geen hypothecaire schuldeisers bereid zijn om dit te financieren, kan de curator na goedkeuring van de rechter-commissaris aan de OVAM vragen om het beschrijvend bodemonderzoek te prefinancieren.

De curator wordt gevraagd om de door OVAM gemaakte onkosten te laten kwalificeren als schulden van de massa als dit beschrijvend bodemonderzoek in het belang van de massa bleek te zijn.

1.2.3.3 Prefinanciering bodemsaneringsconcept

Als een versnelde overdracht na het beschrijvend bodemonderzoek (zie 1.4.1) geen oplossing heeft opgeleverd, kan het zinvol zijn dat de curator zelf nog een bodemsaneringsproject laat opmaken. Op die manier wordt er aan eventuele kandidaat-kopers meer zekerheid verschaft over de techniek en de kost van de bodemsanering. Als in de failliete boedel echter niet voldoende middelen aanwezig zijn om een bodemsaneringsproject op te maken en als er geen hypothecaire schuldeisers bereid zijn om dit te financieren, kan de curator na goedkeuring van de rechter-commissaris aan de OVAM vragen om de opmaak van een bodemsaneringsconcept te prefinancieren.

Met 'saneringsconcept' wordt een rapport bedoeld dat net als een bodemsaneringsproject aangeeft hoe de bodemverontreiniging zal gesaneerd worden en hoeveel deze bodemsanering zal kosten. Het verschil is dat een bodemsaneringsproject aan de administratieve vereisten voldoet om officieel in te dienen bij de OVAM en een saneringsconcept niet. Door enkel een saneringsconcept op te stellen, krijgen de curator en een eventuele kandidaat-koper voldoende zicht op de kostprijs van de bodemsanering, maar behouden zij nog alle flexibiliteit om de bodemsanering te verfijnen in functie van het gebruik of de bestemming van het terrein.

De curator wordt gevraagd om de door OVAM gemaakte onkosten te laten kwalificeren als schulden van de massa als dit beschrijvend bodemonderzoek in het belang van de massa bleek te zijn.

1.2.3.4 Aankoop voor één symbolische euro

De OVAM heeft de mogelijkheid om gronden in eigendom van failliete bedrijven aan te kopen voor één symbolische euro. Daarvoor moet aan drie voorwaarden worden voldaan:

- in het faillissement zijn niet voldoende middelen aanwezig om de sanering te financieren;
- de geraamde saneringskost ligt hoger dan de venale waarde van de grond;
- de private markt is niet geïnteresseerd om de grond aan te kopen.

De OVAM voert de bodemonderzoeken en saneringswerken uit en zorgt er voor dat de gronden opnieuw ontwikkeld worden. Bij voorkeur wordt de bodemsanering geïntegreerd in de herontwikkeling van het terrein.

Voorbeeld: wasserij Sint-Pieter in Mol

Wasserij Sint-Pieter is een voormalige wasserij in het centrum van Mol. Toen het bedrijf failliet ging in 2005, liet het een ernstig verontreinigde bodem achter. De geschatte saneringskost lag ettelijke malen hoger dan de geschatte venale waarde van de grond. Als de OVAM de klassieke procedure zou hebben gevolgd, had ze de curator in gebreke moeten stellen en de sanering ambtshalve uitvoeren. Een terugvordering van de kosten zou uiterst moeilijk zijn gelet op het feit dat er nog andere bevoorrechte schuldeisers waren. In maart 2012 heeft de OVAM deze grond gekocht. De OVAM zal de grond saneren en vervolgens opnieuw op de markt aanbieden. Een alternatieve optie is dat de OVAM eerst op zoek gaat naar een partner voor de herontwikkeling van het pand om de sanering geïntegreerd uit te voeren in functie van deze herontwikkeling.

1.2.4 De OVAM als huissaneerder: vrijwillige ambtshalve sanering

Artikel 92 4° van het Bodemdecreet bevat de volgende bepaling:

“De OVAM kan als saneringswillige overgaan tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek en bodemsanering als vermeld in het eerste en tweede lid. In verband met de (pre)financiering van de vrijwillige sanering door de OVAM kan de Vlaamse Regering een regeling treffen of een overeenkomst sluiten.”

Concreet betekent dit dat de OVAM in principe op elk terrein vrijwillig ambtshalve de nodige bodemonderzoeken en/of bodemsanering kan uitvoeren. We maken onderscheid tussen verschillende situaties:

1.2.4.1 De OVAM voert sanering uit op kosten van de saneringsplichtige

De OVAM voert de bodemsanering uit maar de saneringsplichtige betaalt alle binnenkomende facturen. In dat geval profiteert de saneringsplichtige van de expertise van de OVAM, van de schaalvergroting die de ambtshalve werking met zich meebrengt en de financiële voordelen die daarmee gepaard gaan.

1.2.4.2 De OVAM voert sanering uit en financiert deze gedeeltelijk

De OVAM voert de bodemsanering uit en draagt zelf (een deel van) de kosten. Hiervoor moet steeds de goedkeuring van de Vlaamse regering gevraagd worden. Dit wordt momenteel enkel

maar toegepast voor twee types van dossiers waaraan telkens lange voorbereidingen voorafgaan.

- voormalige gasfabrieken in eigendom van gemeenten (70 % financiering door OVAM);
- scholen van het gesubsidieerd onderwijs (30 % financiering door OVAM vanaf fase BBO): <http://www.ovam.be/samen-besturen/samen-saneren/samenwerkingsproject-scholen>

1.2.4.3 Afkoopregeling

Bij een afkoopregeling voert de OVAM de bodemsanering uit maar de saneringsplichtige betaalt daarvoor op voorhand een welbepaald afkoopbedrag. Dit bedrag zal doorgaans de geraamde saneringskost zijn, vermeerderd met een risicopremie (4 tot 10 %) en een vaste administratieve kost (10 %). De risicopremie is afhankelijk van de aard van de het dossier: hoe onzekerder de saneringstechniek, hoe hoger de risicopremie.

De betaling kan éénmalig zijn of gespreid worden in de tijd. De afkoopregeling geldt voor alle rekeningen; de saneringsplichtige is dan ook volledig verlost van haar verplichtingen. Eventueel kan een afkoopregeling gepaard gaan met de overdracht van een perceel. In dat geval zal echter een ministerieel besluit in toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet nodig zijn (zie verder).

Voorbeeld: de Zeematex-site in Zeebrugge

De Zeematex-site in de haven van Zeebrugge werd sinds de jaren '50 door Defensie gebruikt als reservebasis voor de Zeemacht. Als gevolg van activiteiten in het verleden is de bodem ernstig verontreinigd. De bodemverontreiniging op de Zeematex-site is niet enkel afkomstig van activiteiten op het terrein zelf. Ook de voormalige cokesfabriek Carcoke leidde tot verontreiniging die zich tot op de Zeematex-site heeft verspreid. Die sanering wordt momenteel door de OVAM uitgevoerd. Door de vermenging van de twee verontreinigingen moeten de saneringen goed op elkaar worden afgestemd.

Gezien de beperkte oppervlakte van het Zeematex-terrein ten opzichte van de Carcoke-site, werd een afkoopregeling uitgewerkt. Defensie betaalt een op voorhand afgesproken bedrag aan de OVAM. Die voert daarmee de sanering uit. Omdat de OVAM met de overname van de saneringsplicht een risico neemt, betaalt Defensie bovenop het geraamde saneringsbedrag een risicopremie. Na de afkoop is Defensie volledig van zijn plichten verlost. Dat betekent dat Defensie de concessie van het Zeematexterrein kan stopzetten nog voor de bodemsanering is afgerond.

De afkoopregeling biedt alle partijen voordelen op organisatorisch en milieutechnisch vlak. Defensie heeft geen verdere saneringsverplichtingen meer voor het terrein en moet niet langer personeel inzetten. Omdat de concessie wordt stopgezet, moet Defensie ook niet langer concessiegeld betalen voor een terrein dat ze niet meer gebruikt. Voor de OVAM betekent de regeling dat ze de bodemsanering zoveel mogelijk kan afstemmen op de sanering van de Carcoke-site. Bovendien zijn er nu minder partijen bij het dossier betrokken, wat leidt tot een vlottere uitvoering van de werken.

1.2.4.4 Prefinanciering

De OVAM voert de bodemsanering uit en betaalt de facturen. Na een op voorhand besproken periode stuurt de OVAM de door haar betaalde facturen naar de saneringsplichtige, die de OVAM dan volledig terugbetaalt.

1.3 Financiële instrumenten

1.3.1 Co-financiering

Sinds 1 september 2013 kunnen ondernemingen, particulieren en openbare besturen een financiële tussenkomst van de OVAM vragen voor de sanering van ernstige historische bodemverontreiniging. Aan deze tussenkomst zijn verschillende voorwaarden verbonden:

- De cofinanciering geldt enkel voor eigenaars die de grond in eigendom hebben van voor 1 juni 2008. Ook voormalige eigenaars van risicogronden komen in aanmerking op voorwaarde dat ze de grond in eigendom hadden van voor 1 juni 2008 en bij de verkoop ervan een verbintenis hebben aangegaan om de grond te saneren. Voor voormalige eigenaars van niet-risicogronden geldt dat ze de bodemsaneringswerken moeten uitvoeren waartoe zij volgens het Bodemdecreet verplicht zijn. De huidige of voormalige eigenaar krijgt bovendien enkel cofinanciering wanneer hij ook effectief de kosten van de bodemsanering draagt en prefinanciert;
- de eigenaar moet de kosten van de bodemsanering zelf dragen;
- de eigenaar is niet vrijgesteld van saneringsplicht voor de verontreiniging waarvoor hij cofinanciering aanvraagt;
- de eigenaar heeft de verontreiniging niet zelf veroorzaakt. Indien deze verontreiniging meer dan 30 jaar geleden is ontstaan, kan hij wel cofinanciering aanvragen;
- de OVAM heeft nog geen proces-verbaal opgesteld wegens schending van het Bodemdecreet of het VLAREBO;
- de eigenaar voldoet aan de voorwaarden van de Europese de-minimis-steun¹.

Het subsidiepercentage voor bedrijven bedraagt 35 %, voor particulieren 50%.

Meer info op <http://www.ovam.be/cofinanciering>

1.3.2 Verlaagde financiële zekerheid bij falen

Verwerfers van terreinen van failliete eigenaars die de saneringsverplichting op zich nemen, hebben de mogelijkheid om slechts 50 % van de geraamde saneringskost als financiële zekerheid te stellen. In normale omstandigheden is dit 100 %. Indien de verwerfer hiervan gebruik wil maken, dient hij hiervoor een verzoek in bij de OVAM, die vervolgens dossierspecifiek evalueert of de OVAM hiermee akkoord kan gaan. De verdere afbouw van de financiële zekerheid gebeurt a rato van 50 %. Bij een eventuele volgende overdracht vervalt deze gunstmaatregel.

Algemene informatie over de verplichting tot het stellen van financiële zekerheden bij overdrachten, is terug te vinden op de website van de OVAM (<http://www.ovam.be/bodem-saneren-beheren/bodemattesten-en-overdrachten/overzicht-financi%C3%A9le-zekerheden-en-verbintenissen>).

¹ Een onderneming kan per periode van 3 jaar slechts 200.000 € aan staatssteun worden toegekend. Voor hogere bedragen moet toestemming gevraagd worden aan de Europese Commissie, tenzij het gaat om specifieke gevallen zoals vastgelegd in de Europese verordening nr. 651/2014 van de Europese Commissie van 17 juni 2014

1.3.3 Vrijstelling financiële zekerheden voor dossiers in brownfieldconvenanten

Op basis van een afgesloten brownfieldconvenant kan de OVAM vrijstelling verlenen tot de verplichting om een financiële zekerheid te stellen bij overdracht van een te saneren risicoground. In een afzonderlijke overeenkomst (realisatie-convenant) tussen de OVAM en de saneringswillige en/of -plichtige worden dan de voorwaarden bepaald om van deze vrijstelling te kunnen genieten.

De algemene voorwaarden om van deze vrijstelling te kunnen genieten in het kader van een realisatie-convenant zijn:

- het brownfieldproject is financieel haalbaar. Dit betekent dat de bodemsanering integraal deel moet uitmaken van het financieel plan en de hieraan verbonden saneringskosten de rentabiliteit van het brownfieldproject niet in het gedrang zullen brengen;
- de overdracht kadert in de realisatie van het brownfieldproject. Het is m.a.w. geen overdracht naar de finale eindgebruiker;
- het eigendomsrecht en de saneringsplicht rusten bij dezelfde persoon.

Indien er overdrachten naar eindgebruikers gerealiseerd worden alvorens de sanering werd afgerond is een geleidelijke opbouw van de financiële zekerheid vereist. Optimale afstemming van de herontwikkeling en sanering is dus aangewezen.

1.4 Faciliterende instrumenten voor overdracht

De koppeling van het Bodemdecreet met vastgoedtransacties is één van de voornaamste hefboomen voor de uitvoering van bodemsanering in Vlaanderen. Een te saneren grond kan maar worden overgedragen als zowel aan de onderzoeks- en de saneringsplicht is voldaan:

- er is een conform verklaard bodemsaneringsproject;
- er is een verbintenis aangegaan;
- er is een financiële zekerheid gesteld;
- er werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd dat op het moment van de overdracht nog geldig is.

In bepaalde gevallen kunnen de economische gevolgen van het niet realiseren van een overdracht zeer groot zijn. Daarom zijn er tal van instrumenten voorhanden om de overdracht van verontreinigde gronden te faciliteren. Er zijn afwijkingen mogelijk op het tijdstip van de overdracht en op de oppervlakte van het over te dragen (deel van een) perceel.

Meer info op

- Handleiding overdrachten: http://www.ovam.be/sites/default/files/atoms/files/Handleiding%20overdrachten%202015_WEB.pdf
- Afwijkingen op overdrachtsregeling: <http://www.ovam.be/Afwijkingen>

1.4.1 Versnelde overdracht

Deze procedure is geregeld in artikel 115 van het Bodemdecreet. Met deze procedure kan de overdracht van een te saneren risicoground al plaatsvinden na de uitvoering van het beschrijvend bodemonderzoek. Dit onder voorwaarde dat de verwerver alle verplichtingen op zich neemt zoals het stellen van een financiële zekerheid en het aangaan van een verbintenis.

Voor de specifieke bepalingen verwijzen we naar <http://www.ovam.be/versneldeoverdracht>.

1.4.2 Afwijking overdrachtsprocedure: artikel 164 van het Bodemdecreet

Artikel 164 van het Bodemdecreet stelt dat de Vlaamse regering alle schikkingen kan aannemen, dadingen sluiten, schuldvorderingen en zekerheden overdragen, derden in haar rechten subrogeren, van verhaal afzien, afwijkingen toestaan en overeenkomsten sluiten.

Dit artikel wordt het vaakst gehanteerd om dringende overdrachten te realiseren van gronden waarvoor nog niet voldaan is aan de overdrachtsbepalingen van het Bodemdecreet. Vermits een besluit artikel 164 een uitzonderingsmaatregel is, moet door de aanvrager goed gemotiveerd worden waarom dit noodzakelijk geacht wordt. Indien u overweegt om beroep te doen op artikel 164 van het Bodemdecreet, neemt u op voorhand best contact op met de OVAM.

Verdere informatie kan u terugvinden op <http://www.ovam.be/artikel164>

Voorbeeld: Hoedhaar in Lokeren

De Hoedhaarsite ligt in het centrum van Lokeren. Als gevolg van voormalige haarsnijderij-activiteiten is de site ernstig verontreinigd met kwik. De eigenaar was al enige tijd failliet en beschikte niet over voldoende middelen om de site te saneren. De intercommunale Interwaas wilde de site wel herontwikkelen maar werd tegengehouden door de hoge saneringskost. Uiteindelijk is de afspraak gemaakt dat Interwaas de site zou aankopen voor een symbolisch bedrag en de venale waarde van de grond aan de OVAM zou doorstorten. De OVAM zou vervolgens gedeeltelijk met deze middelen en gedeeltelijk met eigen middelen de site saneren. Voor de overdracht van het terrein en de financiële regeling werd een ministerieel besluit in toepassing van artikel 164 getroffen.

1.4.3 Openbare verkoop

Normaal gezien draagt men een te saneren risicoground pas over als er:

- een beschrijvend bodemonderzoek (bij versnelde overdracht) of een bodemsaneringsproject conform verklaard is,
- een verbintenis werd aangegaan en
- een financiële zekerheid werd gesteld door de verwerver.

Bij een openbare verkoop is dit moeilijk omdat de verwerver slechts op het laatste moment gekend is. Om tegemoet te komen aan de praktische haalbaarheid van een openbare verkoop, staat de OVAM in het kader van een openbare verkoop uitzonderlijk toe dat de overdracht plaatsvindt vóór er een financiële zekerheid en een verbintenis werd gesteld. Voorwaarde is wel dat de verwerver de verbintenis ondertekent en de financiële zekerheid stelt binnen een termijn van 45 dagen na de openbare verkoop of overdracht.

Meer informatie over deze specifieke procedure vindt u in de 'Handleiding Overdrachten' (Handleiding overdrachten: http://www.ovam.be/sites/default/files/atoms/files/Handleiding%20overdrachten%202015_WEB.pdf).

1.4.4 Overdracht van delen van percelen

Sinds 1 juli 2010 is het mogelijk om (niet)verontreinigde delen van verontreinigde kadastrale percelen te verkopen zonder aan de overdrachtsbepalingen uit het Bodemdecreet te moeten voldoen. Om te vermijden dat dit zou leiden tot sterfhuiskonstructies, zijn dergelijke overdrachten gebonden aan zeer strikte voorwaarden.

Meer info:

http://www.ovam.be/sites/default/files/ovhl100826_Richtlijnen_delen_kadastrale_percelen_sept2010.pdf

2 Instrumenten afval en asbest

2.1 Ambtshalve afvalverwijdering

Het Materialendecreet bevat weinig instrumenten om de herontwikkeling van brown- of blackfields met een afvalprobleem te faciliteren. Toch zijn er een beperkt aantal mogelijkheden.

2.1.1 Protocol curatoren: ambtshalve optreden na aankoop terrein door de OVAM

Zie 1.2.3. Sinds 18 maart 2016 voorziet het protocol curatoren ook een regeling om gronden met een negatieve waarde als gevolg van achtergelaten afval te verkopen voor één symbolische euro.

2.1.2 Ambtshalve optreden na vaststelling milieu-inbreuk

Als een milieu-inbreuk wordt vastgesteld voor het illegaal opslaan van afvalstoffen, kan de OVAM beslissen om deze ambtshalve te verwijderen. De kosten worden achteraf wel teruggevorderd.

3 Gezamenlijk instrumentarium Agentschap Innoveren en Ondernemen, Ruimte Vlaanderen en OVAM

De Vlaamse Regering wenst de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen (brownfields) te stimuleren en te faciliteren door het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders. Met het afsluiten van zo'n convenant worden er aan de betrokken projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen geboden. Daarmee wil de Vlaamse Regering hen ertoe aanzetten bij voorkeur verlaten sites (brownfields) te hergebruiken in plaats van nieuwe gebieden (greenfields) aan te snijden voor de ontwikkeling van industriële activiteiten, woningbouw of recreatie. Om geïnteresseerde ontwikkelaars projecten te laten indienen, publiceert de Vlaamse Regering jaarlijks oproepen in het Belgisch Staatsblad.

<http://www.brownfieldconvenanten.be>