

OVAM.link

AFVAL-, BODEM- EN DUURZAAM MATERIALENBELEID VOOR DE PROFESSIONAL
MEI 2017 | editie 21



4

“CIRCULAIRE ECONOMIE
IS OPPORTUNITEIT VOOR
HELE SAMENLEVING”

8

HOE VAAK MOET U
EEN KOELKAST
SCHOONMAKEN?

10

NIEUWE GENTSE
STADSWIJK VERRIJST
UIT OUDE DOKKEN

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM



Vlaanderen
is materiaalbewust



Nieuw jasje

Na meer dan zeven jaar zit uw vertrouwde OVAM.link in een nieuw jasje. We stappen over naar een handig magazineformaat, zodat u 'de Link' ook gemakkelijk onderweg kunt lezen. De cover heeft een nieuwe look en ook de binnenpagina's kregen een flinke opfrisbeurt. Vijf themalogo's met hun eigen kleurenpalet duiden alle artikels en loodsen u vlot door het magazine. Op de achterflap trakteren we u op een boeiend beeldverhaal.

U hoort het, het ontwerp van het magazine is aardig veranderd. Zo willen we u een nog betere leeservaring schenken. Maar onze vaste formule, daar is niet aan gesleuteld: sterke verhalen over het afval-, materialen- en bodembeheer in Vlaanderen. We blijven op zoek gaan naar frisse voorbeelden, interessante interviews, handige tips en beeldende verhalen.

In deze editie zoomen we uitgebreid in op Vlaanderen Circulair, een van de transitieprioriteiten van de Vlaamse Regering. OVAM.link interviewde Jiska Verhulst, transitie manager circulaire economie. Wat zijn de obstakels en waar staan we over vijf jaar? Verderop leest u hoe Stad Kortrijk bewijst dat de circulaire economie geen toekomstmuziek is, maar vandaag al bestaat. In plaats van lampen te kopen voor de bib, investeert het stadsbestuur in licht.

En kent u De Nieuwe Dokken al? Dat is een ambitieus stadsvernieuwingproject dicht bij het centrum van Gent. Op een plek waar de bodem ernstig vervuild was, verrijst straks een gloednieuwe wijk. Ook over onze vastgoedtools, voedselverlies en de jaarlijkse Vlaamse lenteschoonmaak komt u meer te weten.

Wilt u dit magazine in de toekomst graag digitaal ontvangen? Mail naar ovam.link@ovam.be en lees OVAM.link meteen op uw laptop, smartphone of tablet.

Henny De Baets
Administrateur-generaal

Colofon

Verantwoordelijke uitgever en hoofdredacteur
Sofie De Keyser

Redactieraad
Anne Vandeputte, Jan Verheyen, Willy Sarlee, Caroline Van Gool, Ilse Pepermans, Sam Deckmyn

Redactieadres
OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen. ovam.link@ovam.be

Foto's
Bas Bogaerts, OVAM, Wouter Rawoens

Redactie en realisatie
www.pantareinpublishing.be

Wettelijk depotnummer
D/2017/5024/06

Oplage
3250 ex.

De meningen die derden in dit magazine vertolken, vallen buiten de verantwoordelijkheid van de OVAM. Gegevens uit deze nieuwsbrief mag u overnemen mits de bron wordt vermeld. De OVAM en de bij deze uitgave betrokken redactie en medewerkers aanvaarden geen aansprakelijkheid voor gevolgen die zouden kunnen ontstaan uit het gebruik van in deze uitgave opgenomen informatie.

Meer weten?

De OVAM is geïnteresseerd in uw vragen, opmerkingen en suggesties.

SCHRIJF ONS VIA
OVAM.LINK@OVAM.BE

 www.facebook.com/ovam.be
 @PersAtOVAM



10/ Nieuwe Gentse stadswijk verrijst uit Oude Dokken



13/ Vastgoedsector geeft online OVAM-tools een pluim

4/ "Circulaire economie is opportuniteit voor hele samenleving"



8/ Hoe vaak moet u een koelkast schoonmaken?



22/ Stadsbib Kortrijk koopt 'licht'

24/ Lenteschoonmaak

Vlaanderen Circulair moet omslag naar circulaire economie definitief waarmaken

“CIRCULAIRE ECONOMIE is opportuniteit voor hele samenleving”

Aantonen dat het nieuwe businessmodel van de circulaire economie opschaalbaar en economisch aantrekkelijk is. Met die missie nam Vlaanderen Circulair begin dit jaar de fakkel over van het Vlaams Materialenprogramma. “Binnen vijf jaar willen we aantonen dat de circulaire economie geen hol begrip is, maar een opportuniteit voor de hele samenleving”, zegt transitie-manager Jiska Verhulst.

In 2011 richtten partners uit de overheid, onderzoeksinstituten, bedrijven en middenveldorganisaties het Vlaams Materialenprogramma (VMP) op. Het doel: de transitie maken naar een duurzame omgang met grondstoffen en materialen. Zes jaar lang werkte het VMP aan visievorming op lange termijn (in het transitieplatform Plan C), onderzoek naar de circulaire economie (vanuit SuMMa, het Steunpunt Duurzaam Materialenbeheer) en actie op het terrein (met het actieplan Agenda 2020). Nu gaan de drie pijlers van het VMP op in Vlaanderen Circulair, dat de circulaire economie breed wil uitrollen in Vlaanderen, met de OVAM als de motor achter die transitie en Jiska Verhulst als transitie-manager.

Waarom was er nood aan een nieuwe motor achter de circulaire economie?

Jiska Verhulst: “Door de drie pijlers van het VMP te laten samensmelten

in Vlaanderen Circulair willen we onze impact en slagkracht verhogen. Waar we in het verleden sterk hebben ingezet op experimenteren en sensibiliseren met een beperkt aantal pioniers, staan we nu voor de volgende uitdaging: tonen dat die nieuwe businessmodellen rond circulaire economie ook opschaalbaar zijn. Daarvoor heeft een kleine vzw niet voldoende slagkracht. Dan heb je een team nodig dat ondersteund wordt door een organisatie als de OVAM met 35 jaar ervaring in die materie.”

“**ONDERNEMERSCHAP EN INNOVATIE KOMEN NU VEEL EXPLICIETER AAN BOD**”

Jiska Verhulst



Hoe ver staat Vlaanderen in de circulaire economie, zes jaar na de lancering van het Vlaams Materialenprogramma?

“De belangrijkste verdienste van het VMP is dat we het begrip circulaire economie ook in Vlaanderen in de markt hebben gezet. Het beste bewijs daarvan is dat de Vlaamse Regering het thema in haar Visie 2050 tot een van haar zeven transitieprioriteiten heeft gemaakt. Daarbij verbreedde de focus van louter duurzaam materialenbeheer naar economie, innovatie en nieuwe businessmodellen.”

Verandert de oprichting van Vlaanderen Circulair iets voor de stakeholders die vijf jaar geleden de circulaire economie mee op de rails hebben gezet?

“Een belangrijk verschil is dat het duurzaam materialenbeheer vooral uitgang van ecologische overwegingen, terwijl het economische luik nu mee op het voorplan treedt. De acties die we voortaan op het getouw zetten, zullen veel meer in het teken staan van ondernemerschap en innovatie. Dat zat er vroeger al wel zijdelings in, maar nu komt dat veel explicieter aan bod. Voor alle partners worden thema's als productinnovatie, samenwerking over de waardeketen en businessmodelinnovatie daardoor veel belangrijker.”

Welke partners zijn betrokken bij Vlaanderen Circulair?

“Vlaanderen Circulair is net als het VMP een partnerschap. In het verleden is dat samenwerkingsverband immers heel succesvol gebleken. De kern van Vlaanderen Circulair bestaat uit dezelfde partners, maar tegelijk springen andere stakeholders op de kar: in eerste instantie zijn dat

organisaties die werken rond water, bio-economie en voedsel. Bovendien is ook het middenveld sterker vertegenwoordigd.”

Een kern van partners veronderstelt dat Vlaanderen Circulair nog meer partijen wil betrekken?

“Dat klopt. De kern van partners heeft zich met concrete acties geëngageerd om samen werk te maken van een circulaire economie. Maar de uiteindelijke ambitie van Vlaanderen Circulair is om uit te groeien tot een beweging waar steeds meer stakeholders bij inhaken en waaruit continu nieuwe acties en projecten voortspuiten.”

Welke rol heeft de OVAM binnen Vlaanderen Circulair?

“De OVAM heeft een dubbele rol. De Vlaamse Regering heeft de OVAM aangewezen als motor achter de circulaire economie. Daarom is het team van Vlaanderen Circulair ingebed bij de OVAM. Daarnaast is de OVAM ook een partner binnen het samenwerkingsverband van Vlaanderen Circulair met een focus op duurzaam materialenbeheer binnen een circulaire economie. Het team van Vlaanderen Circulair zal dus evengoed initiatieven van de OVAM ondersteunen en zichtbaar maken, net zoals het dat zal doen voor partners als de sectorfederaties essenscia en Agoria of de Bond Beter Leefmilieu.”

Wat is in de eerste plaats nodig om de circulaire economie vleugels te geven? Middelen? Een andere mindset?

“We moeten vooral tonen dat het kan. En daarvoor hebben we middelen nodig. Door concrete projecten op te zetten, proeftuinen te lanceren en pilootprojecten te initiëren, moet



“DE DIENSTENECONOMIE VRAAGT EEN MENTALE OMMEZWAAI BIJ ALLE BURGERS,,

Jiska Verhulst

iedereen het potentieel van de circulaire economie zien.”

“Dat is waar de OVAM aanvullend kan werken: de verwezenlijkingen van Vlaanderen Circulair vertalen naar haar achterban. Om een concreet voorbeeld te noemen: het uitvoeringsplan Huishoudelijk Afval en Gelijkaardig Bedrijfsafval dat vorig jaar van kracht werd, maakte voor het eerst expliciet melding van de circulaire economie en de initiatieven die lokale besturen daarrond kunnen opzetten. Op die manier werkt de OVAM mee aan een breed draagvlak voor de circulaire economie.”

Ziet u ook obstakels?

“Er zijn veel obstakels, dat heeft het VMP al uitvoerig aan het licht gebracht. Qua wetgeving, maar ook qua financiering. Het businessmodel van de circulaire economie is totaal anders dan het lineaire model en dat heeft ook gevolgen voor de financiering. Banken hebben vandaag vaak nog onvoldoende vertrouwen om krediet te verstrekken en daarom verkent de circulaire economie nu veelal alternatieve financieringsbronnen zoals crowdfunding. We moeten overleggen met de bankwereld of zij haar regels kan aanpassen, of er alternatieve financieringsmodellen zijn, enzovoort.”

“Maar ook een mindshift is belangrijk. In een circulaire economie is de consument niet langer een gebruiker van producten, maar een gebruiker van diensten zoals wonen, communicatie, mobiliteit ... Hij betaalt voor de toegang tot die dienst en bezit geen producten meer. Die diensteneconomie vraagt een mentale ommezwaai in het hoofd van alle burgers.”

Waar wil Vlaanderen Circulair over vijf jaar staan?

“Ik hoop dat we tegen dan hebben kunnen aantonen dat de circulaire economie geen hol begrip is, maar een opportuniteit voor de hele samenleving. Dat het er niet alleen voor zorgt dat we slim omgaan met materialen en minder CO₂ uitstoten, maar dat er ook rendabele businessmodellen in schuilen.”

Welke rol ziet u daarin voor uzelf als transitie-manager?

“Ik zie twee belangrijke componenten aan die rol: de dingen in beweging zetten en verbinden. Vlaanderen Circulair staat of valt dankzij het partnerschap. Als het partnerschap stopt, dan loopt ook het verhaal van de circulaire economie spaak. Als team moeten we voortdurend het evenwicht tussen de verschillende partners bewaken en er tegelijk voor zorgen dat de circulaire economie wind in de zeilen krijgt.”

Saskia Walraedt, Senior Advisor Sustainable development bij essenscia

“We moeten de toekomst van plastic herdenken”

“Van kunststoffen worden allerhande duurzame, lichte toepassingen gemaakt, denk maar aan isolatiematerialen, laptops, smartphones, verpakkingen, buizen, auto-onderdelen enzovoort. Maar kunststoffen kampen ook met een negatieve perceptie, die vaak het gevolg is van fout gedrag. Door onzorgvuldig te sorteren, zwerfvuil en sluikstorten komt afval in de natuur terecht en dat leidt tot milieuverontreiniging. Onze sector heeft er alle belang bij om kunststoffen meer en beter te recyclen. Daarom schaaft essenscia zich volmondig achter The New Plastics Economy, een initiatief van de Ellen MacArthur Foundation. Dat brengt verschillende stakeholders samen om de toekomst van kunststoffen te herdenken en te herontwerpen. De focus ligt in eerste instantie op plastic verpakkingen. Ook wij bekijken als sectorfederatie of we samen met Vlaanderen Circulair en zijn partners met een eigen project kunnen aanhaken.”



Steve Sel, projectleider bij het Vlaams Instituut voor de Logistiek (VIL)

“Geen circulaire economie zonder logistiek”

“Wie circulaire economie zegt, noemt in één adem logistiek. Maar het logistieke aspect wordt vaak onderschat. Materialen een tweede leven geven, kan vaak technisch wel, maar wie de logistieke keten niet rond krijgt, krijgt ook de materialenkringloop niet gesloten. Via het project Symbiose – een platform om industriële afval- en nevenstromen een hoogwaardigere toepassing

te geven – vonden bedrijven verschillende matches, onder meer voor binnenbanden van fietsen en tubes van siliconen. Maar omdat die afvalstromen op veel plekken in kleine hoeveelheden vrijkomen, bleek de inzameling te duur en is het kringloopmodel op lange termijn niet houdbaar. Om de logistieke keten rond te krijgen, moet je met andere woorden voldoende volume creëren. Het VIL helpt Vlaamse bedrijven om via efficiënte inzamelprocessen en -systemen de circulaire economie mogelijk te maken.”

Luk Lafosse, projectmanager bij Bond Beter Leefmilieu (BBL)

“Aankopers zijn spil om circulaire economie in stroomversnelling te brengen”

“Binnenkort hangt er nieuwe, circulaire verlichting in de Kortrijkse stadsbibliotheek (zie pagina 22). Stad Kortrijk sloot daarover een servicecontract af met Philips, die eigenaar blijft van de lampen en armaturen. In hun overeenkomst legden beide partijen circulaire principes zoals hergebruik vast. De verlichting in de stadsbib is een goed voorbeeld van circulair aankopen in ons land. Met de Green Deal Circulair Aankopen willen Vlaanderen Circulair, duurzaamheidsnetwerk The Shift, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en BBL de komende twee jaar nog meer circulaire aankoopprojecten helpen realiseren en in kaart brengen met welke drempels aankopers kampen en welke mogelijkheden er zijn. We zijn nog op zoek naar bedrijven en organisaties die een circulair aankoopproject willen uitwerken. Ze kunnen daarvoor rekenen op ondersteuning op maat en de nodige zichtbaarheid.”



www.vlaanderen-circulair.be/nl/green-deal-circulair-aankopen



Karl Vrancken, Research Manager Sustainable Materials bij de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO)

“Nood aan steun voor digitalisering en robotisering”

“De voorbije jaren is onze kijk op materialen en grondstoffen sterk veranderd en is er veel werk verricht rond het businessmodel en de financiering van de circulaire economie. Nu is het tijd om ook de digitalisering en robotisering verregaand te ondersteunen. Bedrijven die vandaag succesvol zijn in de deeleconomie hebben dat immers in grote mate te danken aan de sterkte van hun technologie. Beeld je bijvoorbeeld Cambio in zonder goede app, dan zou het bedrijf niet staan waar het nu staat. Dat belang van digitalisering zal alleen maar toenemen, zeker met de opkomst van the Internet of Things, waarbij producten zelf zullen aangeven wanneer ze aan onderhoud of herstelling toe zijn. Daarom gaan VITO en Vlaanderen Circulair samen bekijken hoe we het thema van de industrie 4.0 op de maatschappelijke agenda kunnen zetten en welke initiatieven nodig zijn om technologie in te zetten voor een slimmere omgang met materialen.”

Koelkastinorde.be in actie tegen voedselverlies

Hoe vaak moet u een **KOELKAST** **SCHOON-** **MAKEN?**

Wat is er heerlijker dan de zomer te verwelkomen met een gegrild stukje barbecuevlees? Maar dat eetfestijn heeft een hoge prijs: vlees en ander lekkers belanden na afloop al te vaak in de vuilnisbak.

Elke Vlaming kiepert jaarlijks 18 tot 26 kilogram etenswaren in de vuilnisbak. Dat kost geld én het is belastend voor het milieu. Voor de productie van al dat verspilde voedsel werd veel water, land en energie gebruikt en dat draagt bij tot de opwarming van de aarde.

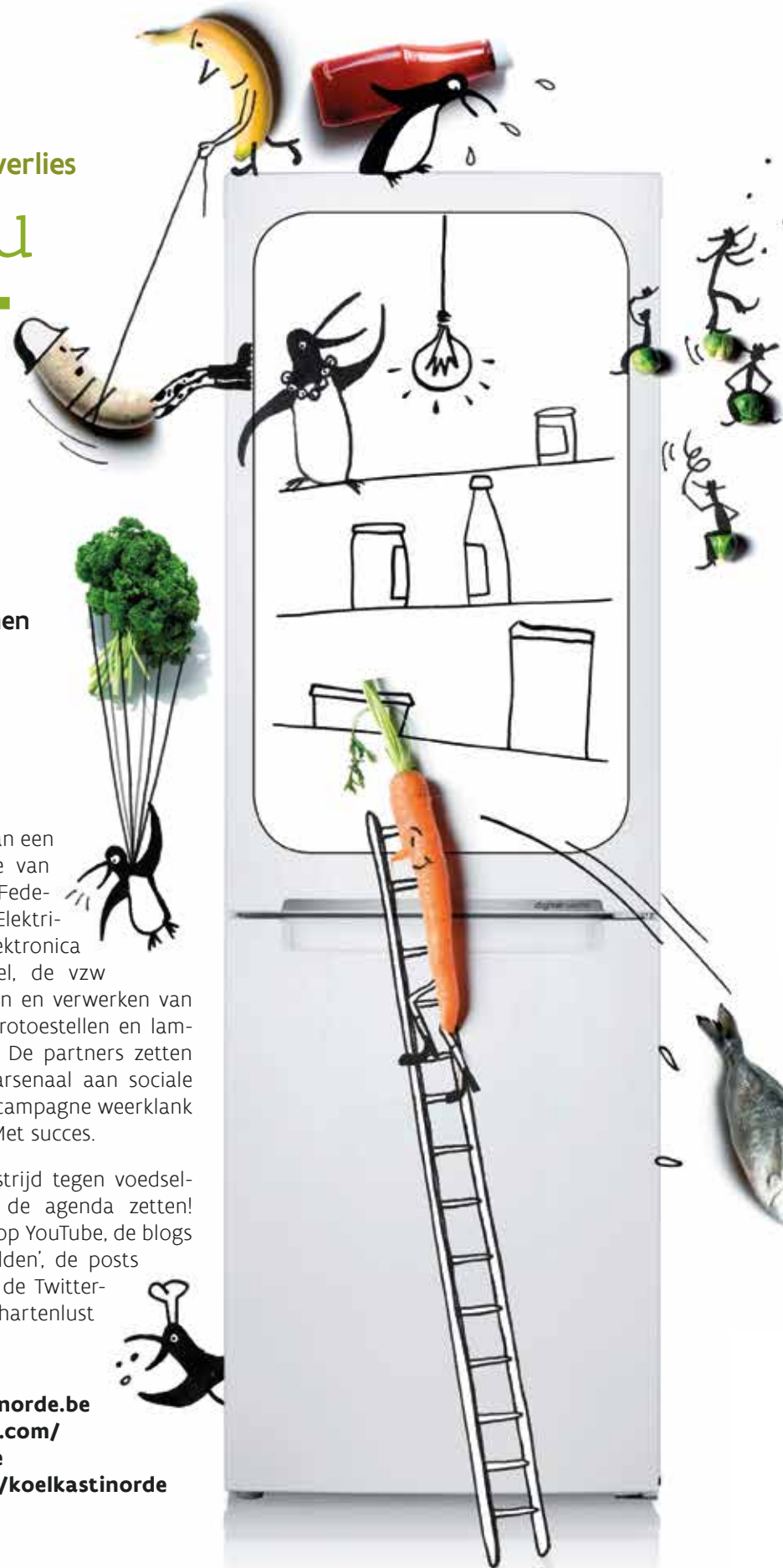
De strijd om voedselverlies te voorkomen staat wereldwijd hoog op de agenda. Ook in Vlaanderen hebben alle schakels van de voedselketen de handen in elkaar geslagen. Ze tekenden een roadmap uit om het voedselverlies tegen 2020 met 15 procent te doen dalen. Daarvoor werden tal van acties op touw gezet. Eén daarvan is een slim gebruik van de koelkast.

Wat is de ideale temperatuur in een koelkast? Hoe lang blijft elke fruit- en groentesoort goed? Hoe vermijdt u ijsvorming? Een antwoord op die en nog veel meer vragen vindt u op www.koelkastinorde.be. Die website

maakt deel uit van een brede campagne van de OVAM, de Federatie van de Elektriciteit en de Elektronica (FEE) en Recupel, de vzw die het inzamelen en verwerken van afgedankte elektrotoestellen en lampen organiseert. De partners zetten bovendien een arsenaal aan sociale media in om de campagne weerklank te laten vinden. Met succes.

Ook u kunt de strijd tegen voedselverlies mee op de agenda zetten! Deel de filmpjes op YouTube, de blogs van de 'food-helden', de posts op Facebook en de Twitterberichten naar hartenlust met uw netwerk.

www.koelkastinorde.be
www.facebook.com/KoelkastinOrde
 YouTube: bit.ly/koelkastinorde



3 TIPS tegen voedselverspilling



De tip van Katrien Verfaillie van Recupel

“U vertrekt op vakantie? Verhoog de temperatuur in de koelkast.”

Gaat u met vakantie, eet dan uw koelkast leeg en verhoog de temperatuur in de koelkast tot het maximum. Schakelt u het toestel volledig uit of trekt u de stekker uit, dan loopt u het risico op een defect wanneer u het toestel opnieuw opstart.”



De tip van Willy Sarlee van de OVAM

“BBQ time? Bewaar vlees tot het laatste moment in de koelkast.”

“Bewaar vlees dat u niet aan het bakken bent tot het laatste moment in de koelkast en vries rauw vlees dat u te enthousiast hebt gekocht onmiddellijk in een luchtdichte verpakking in.”

Vind meer tips & tricks om geld te besparen én slim om te gaan met uw koelkast op www.koelkastinorde.be.



De tip van Peter Binnemans van de FEE

“Stel uw koelkast in op de juiste temperatuur.”

“Met een koelkast op de juiste temperatuur kunt u producten aanzienlijk langer bewaren, gemiddeld drie tot vier keer langer. In een nul-gradenzone, een speciaal ‘koudevak’ waarmee recente koelkasten zijn uitgerust, kunt u vers vlees bijvoorbeeld twintig dagen bewaren in plaats van drie.”

NIEUWE GENTSE STADSWIJK verrijst uit Oude Dokken

Op de plek waar de behandeling van dwarsliggers voor treinsporen meer dan een eeuw geleden tot bodemvervuiling leidde, verrijst straks een gloednieuwe stadswijk. Met 400 woningen, parken, een school en een crèche en 100 procent groene energie en warmte.

Op tien minuten wandelen van het centrum van Gent en vlak bij het trein- en busstation Dampoort ligt het stadsdeel de Oude Dokken. Tot de vorige eeuw voeren schepen hier af en aan. Maar in de tweede helft van de twintigste eeuw botste de haven op haar limieten en besliste het Havenbedrijf om zich definitief terug te trekken uit het gebied. Wat achterbleef was een verwaarloosde wijk van 41 hectare, met een vervuilde bodem en verontreinigd grondwater op de koop toe. Door zijn strategische ligging had het gebied echter alles in zich om uit te groeien tot een plek waar het aangenaam wonen en werken is.

Dat potentieel zagen ook Stad Gent, sogent (het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf), de provincie Oost-Vlaanderen, Waterwegen en Zeekanaal NV, het Agentschap Wegen en Verkeer en de OVAM. Om de herontwikkeling van de Oude Dokken te versnellen, sloten ze in 2009 een brownfieldconvenant af met de Vlaamse Regering. **Annelies Van Gucht** van de OVAM: "Zo'n convenant is bedoeld om een impuls te geven aan zwaar vervuilde bedrijventerreinen, die meestal toebehoorden aan bedrijven die intussen verhuisd zijn of failliet zijn gegaan." In het brownfieldconvenant maakten alle betrokken partijen afspraken over de aanpak van de sanering en de herontwikkeling. Wat willen we bereiken, en wanneer? Wie doet wat en wie financiert de hele operatie?"

Wedstrijd

Voor de geïntegreerde sanering en herontwikkeling van een eerste deel van de wijk, aan de Schipperskaai, schreef sogent een PPS-wedstrijd (Publiek-Private Samenwerking) uit. **Agnieszka Zajac** van sogent: "Het

is de eerste keer in Vlaanderen dat de toekenning van een geïntegreerd project via zo'n wedstrijdformule verloopt. Dat heeft het voordeel dat van bij het ontwerp van de toekomstige gebouwen rekening wordt gehouden met de saneringswerken." Projectontwikkelaar cvba Schipperskaai Development (een consortium van Re-Vive, Vanhaerents Development en Van Roey Vastgoed) diende het winnende ontwerp in: De Nieuwe Dokken, een levendige groene stadswijk die volledig op groene warmte en dito stroom zal draaien. Begin maart 2017 gingen de werken van start. Tegen 2020 verrijzen de eerste nieuwe woningen langs de Schipperskaai, geflankeerd door parken, een basisschool, een crèche en een buurtsporthal.

De Nieuwe Dokken zijn het eerste woonproject in de herontwikkeling van de Oude Dokken. Op termijn komen er in het hele gebied 1500 nieuwe woningen. Daarmee zet Gent een belangrijke

stap om het nijpende woningtekort in de stad weg te werken. Agnieszka Zajac: "Het noorden van Gent, van de Dampoort tot Muide, ondergaat de komende jaren een heuse metamorfose. In de nieuwe stadswijk wisselen hoge en lage bebouwing elkaar af en naast eengezinswoningen en appartementen is er plaats voor sociale woningen, cohousing-projecten en woonboten. Al die woonvormen hebben één ding gemeen: een adembenemend uitzicht op het weidse water van de Oude Dokken. Tegelijk is het stadscentrum vlakbij: nieuwe fietsers- en voetgangersbruggen over het water van de Oude Dokken en een geplande tramlijn verbinden de wijk met de binnenstad."

Saneringsput wordt parkeergarage

Maar zover is het nog niet. Het project startte dit voorjaar met een





grootschalige saneringsoperatie. En die is hard nodig, want de site is zwaar verontreinigd. De bodemvervuiling gaat terug tot de negentiende en twintigste eeuw, toen aan de Oude Dokken treinbiels (dwarsliggers voor spoorrails) gemaakt en behandeld werden. Een cocktail van minerale olie, PAK's en BTEX belandde daarbij in de bodem en het grondwater en vormt tot vandaag een risico. **Sofie Rédelé** van Schipperskaai Development: "De sanering gebeurt in fasen, afgestemd op het bouwproject. Over een lengte van 300 meter wordt 52.500 ton verontreinigde bodem ontgraven en afgevoerd naar grondreinigingscentra. In de putten die zo ontstaan, worden in een latere fase de ondergrondse parkings van de gebouwen aangelegd. Zo moeten we maar één keer graven. Dat is veel goedkoper, vooral voor de OVAM en de stad Gent, die in dit dossier verantwoordelijk zijn voor de sanering.

De bouwonderdelen die zowel voor de sanering als voor de bouw nodig zijn, worden immers door de projectontwikkelaar betaald. De OVAM heeft berekend dat die manier van werken ruim 30 procent minder kost."

Bovendien is er ook een stuk minder overlast, nemen de werken minder tijd in beslag en vermindert de ecologische voetafdruk. Maar toch, een werf van zo'n omvang brengt willens nillens hinder met zich mee. Om de overlast voor omwonenden en de mensen op de werf tot een minimum te beperken, heeft de projectontwikkelaar de nodige maatregelen genomen. Annelies Van Gucht: "Zo gebruikt de aannemer geluidsarme pompen en een geurkanon om de teergeur te neutraliseren. Op gezette tijden voeren we stof- en luchtmetingen uit. Een vlaggensysteem (groen, oranje, rood) toont buurtbewoners hoe gezond de lucht is. Toch kunnen we lawaai,

verkeers- en geurhinder overdag nooit volledig uitsluiten."

4 miljoen euro

De kost voor de ambtshalve bodemsaneringswerken wordt geraamd op 4 miljoen euro. Annelies Van Gucht: "Jaarlijks besteedt de OVAM ongeveer 27 miljoen euro aan ambtshalve bodemsaneringswerken. Op die manier slagen we erin om ieder jaar, samen met bedrijven, particulieren en andere overheden, 820 hectare verontreinigde bodem te recycleren voor herontwikkeling. De Vlaamse ambitie is om tegen 2036 de sanering van alle historische bodemvervuiling opgestart te hebben."

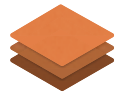
www.oudedokken.be
www.denieuwedokken.be



Enquête bij notarissen en vastgoedmakelaars levert stof om vastgoedtools te verbeteren

Vastgoedsector geeft **ONLINE OVAM-TOOLS** een pluim

Notarissen en vastgoedmakelaars geven de dienstverlening van de OVAM een pluim, blijkt uit een bevraging. Tegelijk pleiten ze voor een verregaande samenwerking met gemeenten en andere overheden. Hun droombeeld: één platform voor bodemattesten, milieuvergunningen en relevante info. Een haalbare kaart?



Het Vlaamse Bodemdecreet behoort tot de meest doorgedreven bodemwetgevingen in Europa. Een van de belangrijkste redenen is de koppeling van een bodemonderzoek aan overdrachten van risicogronden. Het bodembeleid zorgt voor de bescherming van potentiële kopers van verontreinigde gronden: iedereen die een grond overdraagt, is verplicht om een bodemattest aan te vragen. Blijkt het om een risicogrond te gaan, waar in het verleden activiteiten gebeurden die de bodem mogelijk hebben vervuild, dan is een bodemonderzoek nodig.

In de realisatie van het bodembeleid zijn notarissen en makelaars een essentiële schakel. **Ann Cuyckens** van de OVAM: "We wilden weten hoe de vastgoedsector onze dienstverlening en tools ervaart en wat volgens hen beter kan. Daarom hebben we marktonderzoeksbureau Ipsos gevraagd om begin dit jaar een enquête uit te voeren bij notarissen en vastgoedmakelaars. De bevindingen zijn opmerkelijk en inspireren ons om onze bodemservice nog verder te verfijnen."

Notarissen en vastgoedmakelaars zijn over het algemeen erg tevreden over de dienstverlening die de OVAM aanbiedt rond vastgoed. Een opsteker?

Ann Cuyckens: "Jazeker. Dat de vastgoedsector onze dienstverlening op prijs stelt, is het resultaat van doorgedreven investeringen in verschillende tools. Ruim 90 procent van de ondervraagden kent de webtool om online bodemattesten aan te vragen. Meer dan de helft (52 procent) beoordeelt het loket als 'uitstekend of heel goed'. Die cijfers bevestigen wat we ook in onze persoonlijke contacten met notarissen en vastgoedmakelaars horen. Door regelmatig te overleggen,

houden we de vinger aan de pols en kunnen we snel inspelen op vragen en opmerkingen."

Niet alle online vastgoedtools zijn even goed gekend bij de doelgroep. Hoe kan de OVAM die bekendheid verhogen?

"Het webloket 'Digitale bodemattesten' wordt druk gebruikt, terwijl de andere vastgoedtools inderdaad minder gekend zijn. Nochtans kunnen die het werk van notarissen en vastgoedmakelaars aanzienlijk vereenvoudigen. Daarom willen we de tools nog extra in de verf zetten, bijvoorbeeld op congressen en in vastgoedtijdschriften, en ze zoveel mogelijk laten aansluiten bij de werkwijze van notarissen, bijvoorbeeld via het e-notariaat, het digitale platform voor notarissen."

Enkele notarissen en vastgoedmakelaars vinden de werking rond bodemattesten niet volledig transparant: wat doet de OVAM om zo'n attest op te maken, en waarom is het noodzakelijk om bij elke overdracht een nieuw attest aan te vragen?

"Een bodemattest is een uittreksel uit het grondeninformatieregister, de databank met alle bodeminformatie afkomstig uit onder meer bodemonderzoeken, -saneringsprojecten en -verslagen en milieuvergunningen van gemeenten. Er kruipt heel wat werk in het interpreteren en analyseren van die stroom aan gegevens."

"Niet bij elke overdracht moet trouwens een nieuw attest aangevraagd worden. Dat kun je handig nagaan met de 'Handleiding Overdrachten': *Volgen meerdere overdrachten van bijvoorbeeld appartementen binnen een aanvaardbare termijn op elkaar,*

dan kan – bij akkoord van de verwerker – en zonder wijzigingen van de toestand van de grond, gewerkt worden met eenzelfde bodemattest. Voor risicogronden is een bodemattest geldig zolang het oriënterend bodemonderzoek geldig is. De OVAM raadt aan om een nieuw bodemattest aan te vragen als het bodemattest waarover men beschikt ouder is dan twee jaar. Aangezien niet alle notarissen en vastgoedmakelaars van die mogelijkheid op de hoogte blijken te zijn, zullen we dat in de toekomst beslist bespreken op ons gezamenlijke overleg."

Uitzonderlijk kunnen gronden met een blanco bodemattest later bij een nieuwe overdracht het label 'risicogrond' opgekleefd krijgen. Voor kopers is dat moeilijk te vatten. Begrijpt u die verzuchting?

"Ik begrijp zeker dat dat speelt. Maar zulke voorvallen zouden tegen begin 2018 voorgoed verleden tijd moeten zijn. Tegen dan vervollgedigen alle gemeentes immers hun inventaris van risicogronden. Tot die datum vermeldt een blanco bodemattest enkel dat de OVAM geen relevante gegevens heeft

over die grond en dus geen uitspraak kan doen over de bodemkwaliteit. Een blanco bodemattest betekent dus niet dat de bodem niet verontreinigd is of kan zijn."

Notarissen en vastgoedmakelaars vinden het belangrijk om de dossierbeheerders van de OVAM ook in de toekomst telefonisch te kunnen contacteren. Blijft die service bestaan?

"Ook de OVAM vindt die klantgerichtheid zeer belangrijk. Daarom hebben we onze werking in 2016 bij-

“DOOR REGELMATIG MET NOTARISSEN EN MAKELAARS TE OVERLEGGEN, HOUDEN WE DE VINGER AAN DE POLS,”

Ann Cuyckens





“WE MOETEN
NOG MEER OP
ZOEK GAAN
NAAR KRUIS-
BESTUIVINGEN
TUSSEN DE
OVAM EN DE
VASTGOED-
SECTOR.”

Ann Cuyckens

gestuurd: het team Klantenbeheer staat klaar om alle vragen telefonisch en per mail te beantwoorden. Uit de bevraging blijkt dat men erg tevreden is over de toelichting door de dossierbeheerders. De vragen die we geregeld krijgen, kunnen wijzen op hiaten of onduidelijkheden in onze briefwisseling en zijn dan een aanleiding om onze communicatie bij te sturen.”

Eén notaris stelt voor om het webloket uit te breiden tot een

databank waarin alle OVAM-instrumenten geïntegreerd worden en per adres kan worden nagegaan of er sprake is van een risicoactiviteit. Een haalbare kaart?

“Zodra het grondeninformatieregister compleet is, zullen we zeker bekijken of dat mogelijk is. Momenteel kun je al een gebruiksvriendelijk geoloket raadplegen waar je door een adres in te geven de bodemonderzoeken in de

omgeving kunt nagaan. Handig om de dossiernummers van die onderzoeken op te snorren wanneer je contact opneemt met de OVAM.”

Enkele notarissen en vastgoedmakelaars pleiten voor een integratie van gegevens en diensten, zowel binnen de OVAM zelf als in samenwerking met andere overheidsdiensten, waaronder gemeenten. Een goed idee?

“Een uitstekend idee! Een integratie binnen de OVAM is op korte termijn al realiseerbaar. Zo wordt de info of een grond al dan niet een risicogrund is tegen begin 2018 geïntegreerd. Bovendien werken we aan een uitgebreider geoloket, dat meer informatie zal ontsluiten. Een verdere integratie met andere overheidsdiensten is een werk van lange adem, omdat er zoveel partijen betrokken zijn. Met de Woningpas, een digitaal paspoort voor elke woning dat alle relevante info verzamelt (zoals

bodem informatie, het EPG-certificaat, facturen van investeringen en plannen), zetten we een eerste stap in de goede richting. De Vlaamse overheid werkt die toepassing momenteel uit en voorziet de lancering in 2018.”

Notarissen en vastgoedmakelaars weten niet goed wat de OVAM doet naast het bodembeleid. Hoe kan dat beter?

“Door nog meer op zoek te gaan naar

kruisbestuivingen tussen de thema's van de OVAM en de activiteiten van de vastgoedsector. Vastgoedmakelaars die ook aan projectontwikkeling doen, komen bijvoorbeeld wel in aanraking met duurzaam materialenbeheer, modulair bouwen, sloopinventarisatie enzovoort. De pilootprojecten die we daarrond opzetten, moeten we meer in de verf zetten. Dat kan bijvoorbeeld via congressen, zoals het Vastgoedcongres, of andere overlegfora.”



Pakize Turna van notariskantoor Celis, Celis & Liesse

“Te weinig kopers beseffen dat een gezonde bodem belangrijk is”



“De OVAM, maar ook de notarissen zouden kopers meer kunnen sensibiliseren over het belang van een gezonde bodem voor onze gezondheid, watervoorziening en voedselteelt.”
Dat zegt Pakize Turna van notariskantoor Celis, Celis & Liesse.

Celis, Celis & Liesse is een groot notariskantoor in Antwerpen met drie notarissen en een vijftigtal medewerkers verspreid over drie afdelingen: vastgoed, familierecht en vennootschapsrecht. **Pakize Turna** is diensthoofd van de vennootschapstak. “Vennootschappen die fuseren, splitsen of herstructureren, dat zijn de dossiers die op mijn bureau belanden.”

Hoe vaak gebruikt u de online vastgoedtools van de OVAM?

Pakize Turna: “Met bodemproblemen en risicogronden kom ik dagelijks in aanraking, net als mijn collega’s. We gebruiken vooral het webloket om online bodemattesten aan te vragen. Daarnaast gebruiken we geregeld de webtoepassing ‘Hulp bij overdrachten’.”

“De andere bodemtools gebruiken we niet of nauwelijks, vooral omdat we ze niet kennen. Mijn collega’s en ik behandelen dagelijks tientallen dossiers, waardoor er geen tijd overschiet om op de website van de OVAM op zoek te gaan naar tools die ons werk efficiënter kunnen maken. Een opleiding over de bodemtools van de OVAM zou ons zeker interesseren.”

Vindt u de vastgoedtools van de OVAM nuttig? Of zijn ze overbodig?

“Ze zijn zeker nuttig. Met de webtoepassing ‘Hulp bij overdrachten’ kun je bijvoorbeeld nagaan of een overdracht in regel is met het Bodemdecreet. De tool loodst je door vragen als ‘Heb ik een bodemattest nodig?’, ‘Moet er een bodemonderzoek uitgevoerd worden?’ of ‘Is mijn bodemonderzoek nog actueel?’. Zo kun je stap voor stap nagaan of je juridisch correct handelt.”

De vastgoedtools zijn gratis; een bodemattest aanvragen kost 50 euro (binnenkort 52 euro). Wat vindt u van die prijs?



“Ons kantoor rekent die kosten door aan de cliënt. Maar in sommige gevallen tikt dat bedrag aardig aan. Zo werk ik momenteel aan een fusiedossier waarbij 64 percelen worden overgedragen. Voor elk van die percelen moet een bodemattest worden aangevraagd en 50 euro worden betaald. De totaalfactuur voor de cliënten valt in sommige dossiers dus hoog uit. Zeker als er ook nog een of meer bodemonderzoeken moeten gebeuren.”

De OVAM gebruikt het geld uit bodemattesten om vervuilde gronden te saneren. Beseffen kopers dat?

“Naar ons aanvoelen niet voldoende. De OVAM, maar ook de notarissen zouden kopers eventueel meer kunnen sensibiliseren over het belang van een gezonde bodem voor onze gezondheid, watervoorziening, voedselteelt enzovoort. Wat de OVAM daarnaast doet rond afval en materialen is ook onvoldoende bekend.”

Is er nood aan nieuwe, specifiekere instrumenten voor de vastgoedsector?

“Het zou ons werk een stuk vereenvoudigen mochten we inzage krijgen in de dossiers met risicogronden waar de OVAM zicht op heeft. Zo kunnen we de stand van zaken inschatten en cliënten daarover inlichten. In sommige gevallen kan een telefonisch gesprek met de dossierbeheerder bij de OVAM ook nuttig zijn. Om een voorbeeld te geven: een bodemattest dat vermeldt dat er maatregelen nodig zijn, roept veel vragen op. Een korte toelichting zou de situatie kunnen opklaren zodat we de cliënt correct kunnen informeren en adviseren.”

Komt u vaak in contact met risicogronden?

“We krijgen regelmatig te maken met risicogronden. Het komt zelfs steeds vaker voor dat een grond die bij een eerste overdracht bij de OVAM nog niet geboekstaafd stond als risicogrond, bij een nieuwe overdracht plots wel een risicogrond blijkt te zijn. Bijvoorbeeld omdat de betrokken gemeente ondertussen werk heeft gemaakt van de inventarisering en uitwisseling met het online bodemloket. Aan de cliënten valt zo iets uiteraard moeilijk uit te leggen. De volledige inventarisatie en uitwisseling van alle bodemgegevens tussen de gemeenten en de OVAM moet dan ook de hoogste prioriteit krijgen.”

U zetelt ook in het overlegforum met de OVAM. Hoe verloopt die samenwerking?

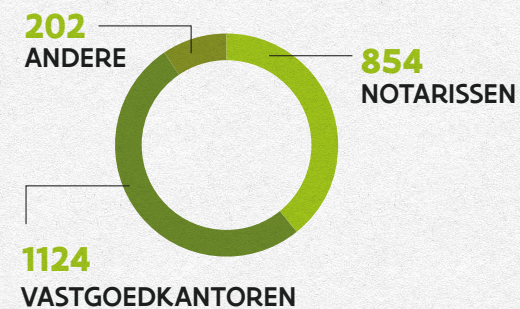
“Ik zit inderdaad in de commissie decreten van de Nederlandse Raad van notarissen. Om de zes maanden komen we samen met de OVAM. Op dat overleg geeft de OVAM toelichting over nieuwe instrumenten en wijzigingen van het Bodemdecreet en de uitvoeringsbesluiten. Daarnaast verduidelijkt ze waarom bepaalde decreetwijzigingen nodig zijn en polst ze naar ons standpunt over nakende wendingen. Voor het notariaat is dat ook het forum om pijnpunten en suggesties aan te kaarten. Die samenwerking verloopt echt zeer constructief en open.”

www.ovam.be/loket-vastgoed
services.ovam.be/geoloket

De online bodemtools van de OVAM

WEBLOKET BODEMATTESTEN

98 % van de bodemattesten wordt online aangevraagd.



2180 klanten gebruiken het webloket.

In het webloket Bodemattesten kunt u een digitaal bodemattest aanvragen. Dat gaat niet alleen sneller, u krijgt ook meteen te zien of het bodemattest blanco is of gelinkt is aan een bodemdossier. Het digitale bodemattest is volledig rechtsgeldig. U krijgt het in pdf-formaat en kunt het afdrukken.

www.ovam.be/bodemattest

GEOLOKET BODEMDOSSIERS



1 op de 3 gebruikers vindt het geoloket noodzakelijk voor het uitoefenen van zijn of haar functie.

In het geoloket Bodemdossiers kunt u online opzoeken hoe het in uw buurt gesteld is met de bodem. Via een kaart komt u te weten welke bodemonderzoeken er in een bepaald gebied zijn uitgevoerd.

services.ovam.be/geoloket

HULP BIJ OVERDRACHTEN



95 % beoordeelt de tool 'Hulp bij overdrachten' als goed, heel goed of uitstekend.

De tool 'Hulp bij overdrachten' leidt notarissen, gemeenten en particulieren via gerichte vragen door de procedure bij overdracht van gronden. Zo kunnen gebruikers inschatten of een bodemonderzoek nodig is voor de grond die verkocht wordt.

HANDLEIDING OVERDRACHTEN




1 op de 3 gebruikers vindt de handleiding noodzakelijk voor het uitoefenen van zijn of haar functie.

De 'Handleiding Overdrachten' bundelt alle info over de overdracht van gronden in het kader van het Bodemdecreet.

www.ovam.be/overdracht

RISICO-INRICHTINGETOOL (RIT)

 **100 %** tevreden gebruikers:

38 % vindt de RIT uitstekend of heel goed.

62 % beoordeelt de RIT als goed.

U wilt een grond verkopen waarop een bodembedreigende activiteit heeft plaatsgevonden? Met de online Risico-inrichtingentool kunt u inschatten of het om een risico-activiteit gaat en een bodemonderzoek nodig is. In de uitgebreide databank vindt u uitleg over alle Vlarebo-rubrieken, niet alleen per 'nummer' maar ook via zoekwoorden en -zinnen.

www.ovam.be/rit

Bron: Ipsos

Voordelen voor stad en producent

STADSBIB KORTRIJK KOOPT 'LICHT' in plaats van verlichting



Kortrijk betaalt niet langer voor lampen in de stadsbibliotheek, wel voor licht. Philips Lighting levert de installatie en staat in voor het onderhoud. "Het circulaire project wekt in heel Vlaanderen interesse", weet Sébastien Lefèbvre van Stad Kortrijk.



Vanaf juli 2017 prijkt in de Kortrijkse stadsbibliotheek een gloednieuwe lichtinstallatie. De lampen zijn eigendom van Philips Lighting, dat tien jaar lang verlichting zal leveren en de installatie zal onderhouden. Op die manier hoeft de stad niet te investeren in nieuw materiaal. De energiezuinige verlichting levert Kortrijk een energiebesparing van 60 tot 70 procent op. Het vrijgekomen budget wordt gebruikt om de diensten die de lichtfabrikant levert te betalen. Het resultaat is een nieuwe lichtinstallatie zonder één euro meerkost. Na afloop van het contract kan de stad ervoor kiezen om de overeenkomst te verlengen of de installatie een tweede leven te geven in een minder veeleisende omgeving, zoals een magazijn of een ondergrondse garage. Zijn de lampen niet meer inzetbaar, dan neemt de leverancier de materialen terug om ze op een circulaire manier te verwerken.

Ander businessmodel

"Onze overeenkomst is het resultaat van een proefproject van het stadsbestuur, de Bond Beter Leefmilieu en de OVAM. Het project werd eind 2015 opgestart", vertelt **Sébastien Lefèbvre**, manager Aankoop en Technologie bij Stad Kortrijk. "De nieuwe werkwijze biedt veel voordelen. De stad verlaagt haar energieverbruik en moet niet in nieuwe materialen investeren. Philips kan via een circulair contract naar schatting 15 tot 30 procent materialen uitsparen. Het bedrijf moet minder items vervangen en kan zijn installatie aan het einde van het contract recupereren. Dat zorgt voor een andere manier van werken."

Het klassieke marktmodel, waarbij bedrijven winst maken door grote hoeveelheden te verkopen, spoort ontwikkelaars niet aan om duurzame



Ook de luchthaven van Schiphol koopt niet langer lampen aan. Ze betaalt Philips voor de dienst 'licht' en die blijft op zijn beurt eigenaar van de armaturen en de elektrische installaties.

producten te ontwerpen. "Binnen een dienstenmodel dragen producenten zelf de kosten van onderhoud en vervangingen. Ze hebben er dus baat bij om degelijke, duurzame producten op de markt te brengen", meent Lefèbvre. "Bovendien zorgen langetermijncontracten voor meer zekerheid, omdat klanten niet zomaar naar een andere leverancier kunnen overstappen."

Materialencirkel sluiten

Het Kortrijkse verlichtingsproject kadert in een OVAM-oproep voor innovatieve ideeën op het vlak van materiaalbesparing. Dat houdt onder meer in dat de projectpartners uitdrukkelijk kiezen voor duurzame materialen voor de nieuwe verlichting in de stadsbib en dat ze onderhandelen over de bestemming van de oude materialen. Sébastien Lefèbvre: "Aanvankelijk stelde Philips voor om de oude armaturen in de bib terug te nemen voor recyclage

en ze te vervangen door nieuwe, duurzame exemplaren. Na enkele overleg rondes hebben we beslist om de oude armaturen te behouden: het bedrijf ontwerpt nu nieuwe lampen op maat die in de oude armaturen passen. Zo hoeven we ze niet weg te gooien en kunnen we de materialencirkel optimaal sluiten."

Kortrijk hoopt dat andere gemeenten en lokale besturen het initiatief zullen herhalen. "Ook in onze eigen stad bekijken we de mogelijkheden voor vergelijkbare projecten. Zo willen we onze stookinstallaties graag vervangen door de dienst 'warmte': een leverancier levert ons tien jaar warmte, op een duurzame manier, en de stad koopt die in aan de teller", legt Lefèbvre uit. "In de toekomst willen we steeds meer een regierol opnemen en de expertise bij de bedrijven laten. Dat is duurzamer en efficiënter."

Lenteschoonmaak

“WE VULDEN 10 ZAKKEN MET ZWERF- VUIL”

Dit voorjaar hield Vlaanderen opnieuw lenteschoonmaak. Samen met een twintigtal vrijwilligers stak **Saskia Walraet** haar handen uit de mouwen in de Watertorenwijk in Aalst.

“Ik ben onlangs naar hier verhuisd en het leek me leuk om de buurtbewoners te leren kennen en tegelijk samen de buurt een opruimbeurt te geven. Het was mooi om zien dat ook veel kinderen hun beste beentje voorzetten. In totaal vulden we tien vuilniszakken met zwerfvuil. Een mooie vangst, want ik erger me toch wel aan al die rondslingerende papiertjes, peuken en blikjes. Er zijn toch mogelijkheden genoeg om dat afval op de juiste plek kwijt te kunnen?”