

Het Vlaams bodemattest bestaat 21 jaar

Uniek bewustmakingsinstrument of kadastraal strafblad?

Het Vlaams bodemattest is jarig. Eenentwintig jaar nadat het eerste bodemattest door de OVAM werd afgeleverd – op 29 april 1996 – staan we stil bij het ontstaan en de evolutie van dit document. Heeft het de maturiteit bereikt die van een meerderjarige mag worden verwacht? Is door het bodemattest het bodembewustzijn toegenomen? Of is het een administratieve last die vastgoedoverdrachten vertraagt én de verkoopwaarde beïnvloedt?

Door: Johan Ceenaeme

Over de auteur:

Johan Ceenaeme is stafmedewerker bodembeleid op de afdeling bodeminformatiebeheer van de OVAM

OVER HOE HET BEGON

De jaren '80 confronteerden Vlaanderen met de gevolgen van het onzorgvuldig omspringen met de bodem door de industrie. Al vrij snel bleek het Afvalstoffendecreet ontoereikend om een antwoord te bieden op de complexe bodemproblematiek en een specifieke regeling was nodig. Deze regeling kwam er met het 'Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering' ('Bodemsaneringsdecreet'). Het Bodemsaneringsdecreet had twee doelstellingen: het voorkomen en saneren van bodemverontreiniging enerzijds, en het beschermen van de verwerver van een grond tegen de (onverwachte) aanwezigheid van bodemverontreiniging anderzijds. De timing was ambitieus: vóór 2036 de sanering van alle 'historische bodemverontreinigingen' opstarten.

Een inventarisatie van de verontreinigde gronden drong zich op en er diende een manier te worden gevonden om grondeigenaars een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Omdat toen al duidelijk was geworden wat de financiële implicaties van bodemverontreiniging konden zijn, koos de OVAM de overdracht als hefboom voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De achterliggende motivatie was tweeledig: bij een overdracht komen significante financiële middelen vrij (die dan door de saneringsplichtige overdrager kunnen worden gebruikt voor een eventuele bodemsanering), en door de frequentie van overdrachten kon de OVAM het inventarisatieproces versnellen én continu actualiseren. Omdat hierbij voorafgaand aan de overdracht aan de verplichtingen diende te zijn voldaan, voorkwam de OVAM dat verontreinigde gronden werden overgedragen aan insolvable verwervers (waarvoor de kosten bij de gemeenschap kwamen te liggen). Anderzijds bood men hierdoor aan de verwerver de mogelijkheid om - vóór het ondertekenen van de overeenkomst - een inschatting te maken van eventuele latere kosten.

Door de keuze van de overdracht als hefboom, kregen de notarissen een belangrijke rol: ze dienden er op toe te zien dat de over-

drager aan zijn verplichtingen voldeed en dat de verwerver voldoende werd geïnformeerd. Om de notarissen bij deze taak te ondersteunen, richtte men het 'Register van verontreinigde gronden' (RvVG - voor alle gronden met verontreiniging boven bepaalde grenswaarden, grenswaarden die niet per definitie een saneringsnoodzaak impliceerden) op. Daarnaast kregen gemeenten de verplichting om een 'Gemeentelijke inventaris' van risico-gronden aan te leggen. Met deze twee gegevensbronnen kon de notaris alle vereiste info verkrijgen om bij overdracht 1) de juiste info aan de overdrager te kunnen bezorgen m.b.t. diens verplichtingen, en 2) de verwerver te kunnen informeren over de bodemkwaliteit van de grond. De OVAM beheerde en had als enige toegang tot het Register vVG. Om de informatie uit het Register uitwisselbaar te maken, was een 'drager' nodig: het bodemattest.

Vanaf dan kon niemand die in Vlaanderen een grond wilde overdragen er nog omheen: vóór het sluiten van de overdrachtsovereenkomst moest een bodemattest worden aangevraagd en diende de inhoud ervan aan de verwerver te worden meegedeeld. Geen geldig bodemattest, geen overdracht.

DE INHOUD VAN HET ATTEST

Het Bodemsaneringsdecreet dicteerde wat er op het bodemattest diende te komen. De OVAM bracht twee types attesten in omloop: dossiergebonden en blanco attesten. Dossiergebonden attesten werden (en worden nog steeds) afgeleverd voor gronden

Informeren en sensibiliseren voor een gezonde bodem

waarop reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd, blanco's voor gronden zonder gegevens bij de OVAM. Het blanco attest vermeldt de geografische ligging, de kadastrale informatie en de vermelding dat er geen informatie bij de OVAM beschikbaar is. Het dossiergebonden attest vermeldt daarenboven of de grond wel of niet was opgenomen in het R.vVG, welke verontreinigin-

gen er worden vastgesteld en of er een noodzaak voor verdere maatregelen is. Tot slot worden alle door de OVAM goedgekeurde onderzoeksrapporten opgesomd.

TO SERVE AND TO PROTECT. HET GROEI PROCES EN DE KINDERZIEKTES VAN HET ATTEST

Het doel van het bodemattest is de verwerper te beschermen door deze op een duidelijke en eenvoudige manier te informeren. Daarnaast werkt de OVAM in een continue groeiproces aan een steeds verbeterend databeheer dat een aantal kinderziektes helpt te overwinnen. Door technologische beperkingen was het in de beginfase bv. onmogelijk om 'attesten op maat' op een geautomatiseerde manier te produceren. De gestandaardiseerde zinnen verhinderden soms een vlotte leesbaarheid. Ook liet de afronding van de Gemeentelijke Inventaris op zich wachten, wat de taak van de notarissen bemoeilijkte. Notarissen dienden hierdoor soms aan de hand van de (historische) vergunningen op te maken of het een risicogrund betrof of niet. Bij een bevraging van de notarissen gaven deze aan dat dit soms zorgde voor onzekerheid waardoor notarissen soms onnodig een oriënterend onderzoek bevelen.

De OVAM zit geregeld samen met de betrokkenen in de bodemsaneringssector en vraagt daarbij formeel of informeel om terugkoppeling over zijn beleidsinstrumenten. Ook over het bodemattest geven leden van de sector vaak constructieve feedback. Zo gaf iemand aan dat 'blanco attesten soms onterecht gezien worden als het bewijs dat een grond een niet-risicogrund was'. Of men interpreteert dezelfde blanco attesten 'als een schone grondverklaring, terwijl dit enkel bedoelde te zeggen dat de OVAM geen informatie had, en de grond dus wel verontreinigd zou kunnen zijn'. De sector gaf ook aan 'dat voor de dossiergebonden attesten de verwerpers niet altijd beseffen dat 'geen verdere maatregelen noodzakelijk' enkel van toepassing was voor de actuele toestand; graafwerken uitvoeren in een verontreinigde zone is dus voldoende om tegen onvoorziene verwerkingskosten aan te kijken'. Aan overdragerskant leefde de perceptie dat 'de opname van een grond in het R.vVG voldoende was om de verkoop ervan te bemoeilijken en zelfs onmogelijk te maken'. Met deze interne en externe suggesties ging de OVAM aan de slag en zocht naar verbetering en vernieuwing.

EEN NIEUWE RICHTING... EN NIEUWE UITDAGINGEN

Rond 2005 werd duidelijk dat de regelgeving niet meer in evenwicht was met de snel veranderende economische realiteit. Het Bodemsaneringsdecreet werd grondig herzien met snellere en kostenefficiëntere procedures en in 2008 vervangen door het 'Bodemdecreet'. Het Bodemdecreet voorzag in een vereenvoudiging van de procedures, in minder strenge en/of risico-gebaseerde saneringsdoelstellingen en in een aantal bijkomende instru-



FOTO 1: HET BODEMATTESTST.

menten om de financiële lasten draaglijker te maken. Veranderde het bodemattest met de komst van het Bodemdecreet slechts beperkt, een aantal recente ontwikkelingen lijkt een grotere impact te hebben. Uit haar ervaring leerde de OVAM dat veel misverstanden worden vermeden door heldere communicatie. Sinds juni 2016 vermeldt het bodemattest bijvoorbeeld informatie uit de Gemeentelijke Inventaris (indien voor handen), zodat de notarissen een hulpmiddel krijgen om uit te maken of een grond een risicogrund is of niet.

Door het Bodemdecreet kan men risico-gebaseerd gaan saneren. Het doel van risico-gebaseerd saneren is bodemsanering economisch efficiënt te maken (en zodoende te stimuleren door de haalbaarheid te verbeteren). Een mogelijk gevolg is dat er enige 'restverontreiniging' achterblijft. Binnen de ruime groep van betrokkenen (verwerpers, overheid, bodemsaneringsdeskundigen en aannemers) groeide het bewustzijn dat risico-gebaseerd saneren gevolgen voor de toekomstige generaties kan hebben en dat een specifiek beleid nodig is.

Nieuwe eigenaars en projectontwikkelaars werden als gevolg hiervan geconfronteerd met problemen, zoals onverwachte hoge kosten voor de afvoer en reiniging van verontreinigde grond. Bij wijzigingen van gebruik of bestemming van het terrein, die aanvankelijk niet voorzien waren, konden ook opnieuw risico's ontstaan. Daarom besliste de OVAM om in de toekomst meer informatie over bodem- en grondwaterverontreiniging op het bodemattest te vermelden, en meer in het bijzonder over de impact die de (rest)verontreiniging heeft op het gebruik van het terrein. Bijvoorbeeld, wat zijn de gevolgen indien men graafwerken wil laten uitvoeren, of grondwater oppompen, ...

Objectief informeren over restverontreiniging

Intussen werden er duidelijke en eenvormige gebruiksadviezen opgesteld. Deze gebruiksadviezen zijn bedoeld om de verwerper er attent op te maken dat er mogelijke toekomstige gevolgen zijn ten gevolge van een aanwezige (rest)verontreiniging op een grond. Een gebruiksadvies voor een woonzone kan bijvoorbeeld inhouden dat een nieuwe risico-evaluatie moet worden uitgevoerd indien een bestaande verharding wordt weggenomen. De OVAM onderzoekt nu hoe ze deze gebruiksadviezen op een geautomatiseerde wijze op het bodemattest kan vermelden. De OVAM zal deze gebruiksadviezen weergeven in een heldere taal terwijl de rapporten illustraties bevatten om de zones met bodemverontreiniging ook visueel voor te stellen.

FEEST?

Sinds 1996 leverde de OVAM meer dan 4 miljoen bodemattesten af, wat per jaar neerkomt op zo'n 200.000 blanco en 17.000 dossiergebonden attesten. Het bodemattest evolueerde daarbij van een voornamelijk informerend standaarddocument naar een bewustmakend attest op maat van de gebruiker. De financiële opbrengst van de retributies gebruikt de OVAM om haar databeheer te optimaliseren met een maximale winst voor de maatschappij en om niet-aansprakelijke saneringsplichtige eigenaars financieel te ondersteunen bij hun sanering.

Is de missie van het attest als bewustmakingsinstrument volbracht? De OVAM is er als overheid in geslaagd om via het bodemattest de Vlaamse burger en ondernemer bewust te maken

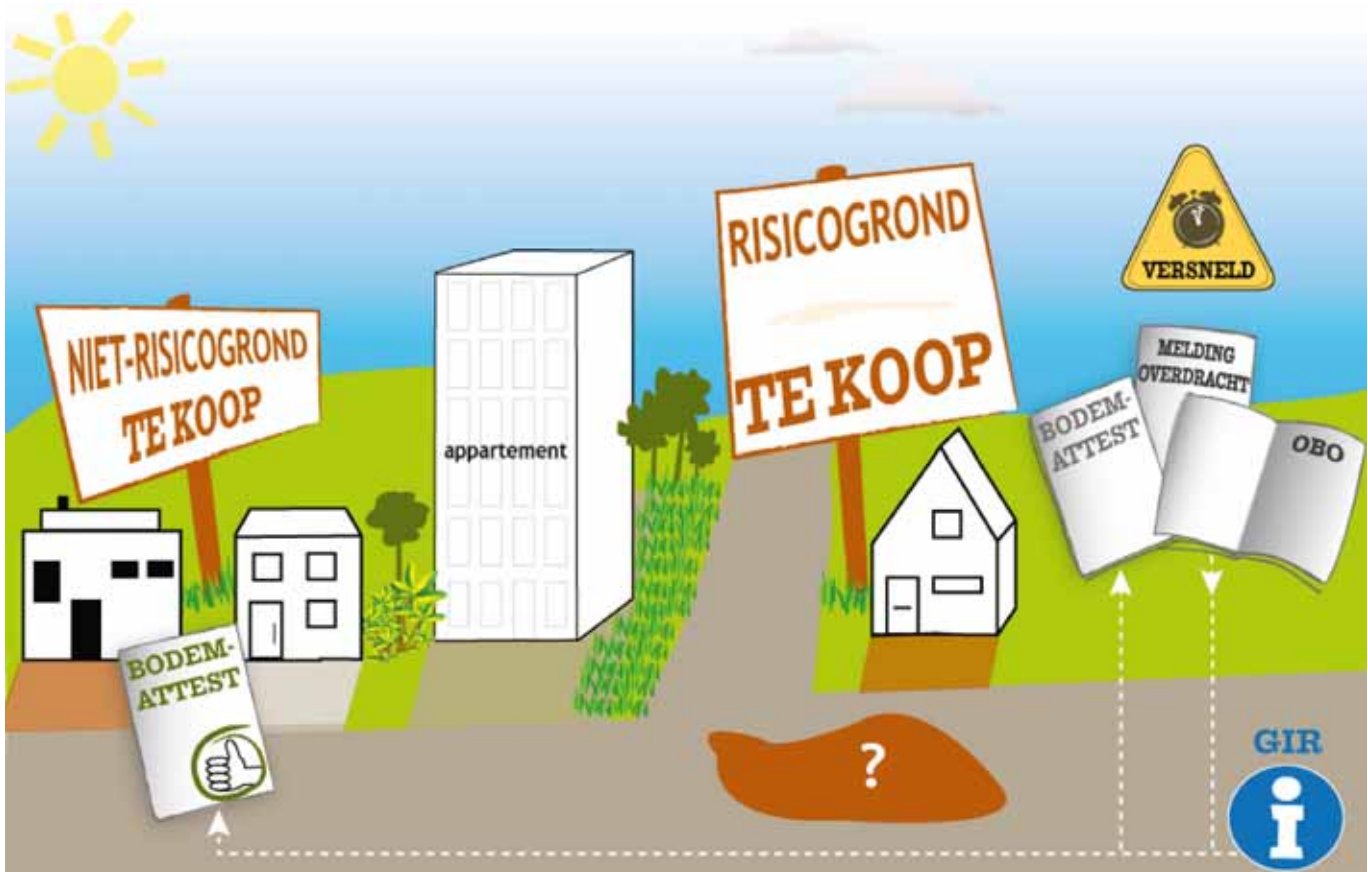


FOTO 2: HET BODEMATTEST EN DE OVERDRACHT.

van de bodemwetgeving en de impact van bodemverontreiniging (en de bijhorende aansprakelijkheden) op de financiële en economische waarde van zijn grond. Het attest stimuleert grondeigenaars om goed te zorgen voor hun bodem, en dit binnen het kader van de vrije markt. Hoe beter je voor je bodem zorgt, hoe optimaler je kan genieten van de voordelen van je grond. Het verstrekken van objectieve informatie verhoogt tevens de rechtsbescherming van de koper: juiste objectieve informatie vormt de basis om juiste conclusies te trekken.

Daarnaast beoogt de OVAM met de toekomstige uitbreiding van het bodemattest ook een bredere bewustmaking, namelijk deze

van de cruciale rol van 'bodem' of van 'land' als gemeenschapsgoed ('common') en van de ecosysteemdiensten die de bodem levert. Ook hier zijn we goed op weg. De OVAM wil de boodschap verspreiden dat het duurzaam beschermen en beheren van de bodem als natuurlijk kapitaal en het voorkomen van verontreiniging een gezonde leefomgeving en vele andere voordelen

Bodemdata ontsluiten en vertalen voor de burger en grondeigenaar



FOTO 3: HET BODEMATTEST ZORGT VOOR MEER BEWUSTWORDING DAT BODEMVERONTREINIGING DE WAARDE VAN VASTGOED BEÏNVLOEDT.

heeft voor de maatschappij. Zo wil de OVAM iedereen, en vooral de grondeigenaars, stimuleren om - naast de rechten als eigenaar - ook bewust te zijn van de plichten die een grondeigenaar tegenover de samenleving en de natuurlijke leefomgeving heeft. Het uitgebreide en continue evoluerende bodemattest helpt hierbij door in een eerste stap de nodige achtergrondinformatie en motivatie te geven. Informeren en sensibiliseren, zodat burgers en ondernemers vervolgens een gezonde bodem naar waarde gaan schatten en er zorgvuldig mee omspringen.

Met dank aan de Vereniging voor Erkende Bodemsaneringsdeskundigen voor de ondersteuning bij het tot stand komen van dit artikel.

BRON:

<http://www.ovam.be/bodem/bodemattesten-en-overdrachten/het-bodemattest>