

Aankoop van verontreinigde terreinen van failliete bedrijven in Vlaanderen

De impasse doorbroken

De belangrijkste hefboom van de Vlaamse bodemwetgeving is de koppeling met de overdracht van vastgoed. Voor faillissementen met vastgoed kan dat zorgen voor een impasse. Met het 'protocol curatoren' wordt die impasse doorbroken.

Door: Tim Caers en An Eijkelenburg

Over de auteurs:

T. Caers is projectleider en beleidsmedewerker bij de OVAM
A. Eijkelenburg is projectleidster en beleidsmedewerkster bij de OVAM

Eén van de belangrijkste aspecten van het Vlaamse bodembeleid is de link tussen bodemverontreiniging en de overdracht van vastgoed. Voor elke overdracht is een bodemattest noodzakelijk. Dit is een officieel document met daarop alle bekende informatie van de bodemkwaliteit. Voor terreinen met (vroegere) industriële activiteiten moet een bodemonderzoek gebeuren vooraleer het terrein kan worden overgedragen. Wanneer bodemverontreiniging wordt vastgesteld waarvoor bodemsanering noodzakelijk is kan de grond niet verkocht worden tot aan verschillende voorwaarden is voldaan:

1. Er moet een bodemsaneringsproject worden opgesteld;
2. Er moet een financiële zekerheid worden gesteld;
3. Er moet tegenover de OVAM een verbintenis worden ondertekend waarin het engagement wordt aangegaan om de bodemsanering uit te voeren.

FAILLISSEMENTEN MET VERONTREINIGD VASTGOED VERGLIJDEN VAAK IN EEN IMPASSE

Voor faillissementen met verontreinigd vastgoed is dit bijzonder complex. Wanneer een bedrijf in Vlaanderen failliet gaat, wordt een curator aangesteld. Volgens de Belgische faillissementswetgeving is één van de belangrijkste doelen van de curator om het faillissement af te sluiten en ervoor te zorgen dat schuldeisers zo maximaal mogelijk worden terugbetaald. Voor faillissementen met vastgoed is de verkoop van dat vastgoed de meest logisch



Het ontstaan van verwaarloosde brownfields vermijden

weg. Voor verontreinigde terreinen betekent dit dat aan de hierboven vermelde voorwaarden moet worden voldaan. Omdat faillissementen doorgaans gekenmerkt worden door een gebrek aan financiële middelen is dit in vele faillissementsdossiers verre van vanzelfsprekend. In gevallen waar de kostprijs van de bodemsanering hoger is dan de verkoopwaarde van de grond (de waarde zonder rekening te houden met de kosten van de bodemsanering,

ofwel 'fictie schoon'), is het voor een curator zo goed als onmogelijk om het faillissement succesvol af te sluiten. Dergelijke gronden eindigen dan als verwaarloosde brownfields.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM is zich bewust van deze problematiek. Om hierop een antwoord te bieden sloot de OVAM in 2007 een overeenkomst met de Orde van de Vlaamse Balies, een organisatie die advocaten (en dus ook curatoren) vertegenwoordigt. In 2009 en 2016 werd deze overeenkomst, die al snel bekend werd onder de noemer 'protocol curatoren', aangepast en uitgebreid. Deze overeenkomst bevat verschillende bepalingen die ervoor moeten zorgen dat alle noodzakelijke acties genomen worden om te vermijden dat gronden van failliete bedrijven vervallen tot verwaarloosde brownfields.

1 SYMBOLISCHE EURO

Het gebeurt dat de kostprijs van een bodemsanering hoger ligt dan wat de verkoop van een verontreinigd terrein zou kunnen opbrengen. In dat geval kan de curator het terrein aan de OVAM verkopen voor 1 symbolische euro. Om ervoor te zorgen dat dit de markt van Vlaamse brownfieldontwikkelaars niet verstoort eist de OVAM dat er aan verschillende voorwaarden is voldaan vooraleer ze overgaat tot de aankoop van het terrein:

- De geschatte kostprijs van de bodemsanering moet hoger liggen dan de verkoopwaarde van het terrein
- De curator moet aantonen dat hij verschillende brownfieldontwikkelaars heeft gecontacteerd maar dat geen enkele geïnteresseerd was om het terrein aan te kopen. Dit toont aan dat het terrein onverkooptbaar is onder gewone marktomstandigheden.

De OVAM betaalt 1 euro voor de grond, maar neemt wel alle kosten, plichten en aansprakelijkheden op zich. Sinds 2009 heeft de OVAM 15 terreinen op deze manier verworven. De financiële eindbalans van deze aankopen zal voor de OVAM (en dus de Vlaamse belastingbetaler) negatief zijn. Maar de OVAM is wel zeker dat ze bij verkoop op zijn minst een deel van de door haar gemaakte onkosten zal kunnen terugverdienen. Het alternatief is financieel nog minder aantrekkelijk: als de OVAM niets onderneemt wordt de site een verwaarloosde brownfield. Vroeg of laat

Onverkooptbaar vastgoed onder gewone marktomstandigheden

zal het toch de OVAM zijn die in het kader van haar decretale taken de sanering van de site ambtshalve zal moeten uitvoeren omdat de situatie op het terrein en onder de grond onhoudbaar wordt. In dat geval kan de OVAM proberen om de door haar gemaakte onkosten te verhalen via gerechtelijke weg, maar omdat de vervuiler failliet is, is de kans op een succesvolle terugverdering quasi nihil. De aankoop biedt trouwens enkele interessante mogelijkheden:

- Als eigenaar kan de OVAM maatregelen nemen om een efficiëntere bodemsanering uit te voeren (bijvoorbeeld na sloop van een gebouw);
- De OVAM kan innovatieve bodemsaneringstechnieken uitproberen;
- Mits hiermee rekening gehouden wordt bij de verkoop, is een optimale integratie van de bodemsanering en de herontwikkeling mogelijk. Een optimale integratie van bodemsanering en herontwikkeling maakt de bodemsanering duurzamer en in vele gevallen ook financieel interessanter voor zowel saneerder als ontwikkelaar;
- Bij de verkoop van het terrein kunnen andere ambities van de OVAM op het vlak van circulaire economie en duurzaam bouwen in de praktijk worden gestimuleerd.

VOORBEELD: STOOMWASSERIJ SINT-PIETER IN MOL

In het centrum van de Vlaamse gemeente Mol staat sinds 1945 een stoomwasserij. Het terrein is amper 15 are (1.500 m²) groot, waarvan 13 are bebouwd. In 2005 ging het bedrijf failliet. Een curator werd aangesteld om het faillissement te behartigen en ervoor te zorgen dat de schuldeisers zo maximaal mogelijk konden worden terugbetaald. Met dat doel wenste de curator het terrein te verkopen. Daarvoor moest wel eerst een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat bodemonderzoek werd uitgevoerd in 2006 en bracht een ernstige bodem- en grondwa-



terverontreiniging met VOCl aan het licht. De saneringskosten werden ruw geraamd op € 500.000. De verkoopwaarde van het terrein daarentegen werd geraamd op amper € 150.000. Het spreekt voor zich dat geen enkele koper zich wilde engageren in dit verhaal. De curator had evenmin de financiële middelen om de sanering te bekostigen. Meer nog, de federale faillissementswetgeving verbiedt een curator om handelingen te stellen die ingaan tegen het belang van de schuldeisers.

Er werd geen oplossing gevonden en de locatie verviel tot een totaal verwaarloosde brownfield. Het protocol curatoren bracht uiteindelijk een oplossing. In 2012 kocht de OVAM de locatie aan voor 1 symbolische euro. Daar bovenop betaalde de OVAM alle gemaakte onkosten van het verkoopdossier en een beperkt honorarium voor de curator. Omdat er geen alternatief was hadden de schuldeisers weinig andere keuze dan het voorstel goed te keuren. De 1 euro werd tussen de schuldeisers verdeeld.

Na de aankoop begon de OVAM aan de uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek. Eens dat afgerond was lanceerde ze een openbare inschrijving om het pand te verkopen. De geïnteresseerden waren schaars, want de locatie ligt volledig ingesloten tussen andere terreinen. Ze is enkel toegankelijk via 2 erfdienstbaarheden op aanpalende terreinen. Bovendien heeft het terrein een atypische vorm waardoor een alleenstaande herontwikkeling quasi onmogelijk is. Uiteindelijk waren er twee kandidaten voor de aankoop, beiden eigenaar van een aanpalend terrein. Eén kandidaat wilde het pand behouden en renoveren, de andere kandidaat wenste het pand te slopen en de locatie te gebruiken als een uitbreiding van het tuingebied van een naastgelegen nieuwe ontwikkeling. Het aanbod van de tweede kandidaat was het hoogste. Het terrein werd dan ook aan de tweede kandidaat toegewezen. De geplande sloop van de koper heeft voor de OVAM het bijkomend voordeel dat dit een snellere en efficiëntere bodemsanering mogelijk maakt.

De OVAM heeft nu een bodemsaneringsproject laten opmaken dat rekening houdt met het geplande gebruik van het terrein. In de verkoopdocumenten wordt expliciet omschreven dat de OVAM volledig blijft instaan voor de uitvoering van de bodemsanering. Zo wordt het risico van de bodemverontreiniging weggenomen van de koper, waardoor dit terrein weer een toekomst krijgt en geen brownfield meer zal zijn. Bovendien worden de sanering en ontwikkeling op elkaar afgestemd, waardoor tijdswinst geboekt kan worden.

De voormalige wasserij Sint-Pieter gaat een mooie toekomst tegemoet.