

De Grote Grondvraag : Saneert Vlaanderen uw verontreinigde grond gratis?

Wij lezen in de media dat Vlaanderen de verontreinigde gronden van particulieren gratis saneert. Als een particulier eigenaar is van een verontreinigde grond en zelf geen schuld heeft aan de verontreiniging, zou de Vlaamse Overheid op termijn de grond gratis saneren.

Dit nieuws klinkt veelbelovend voor grondeigenaars. Via de website van OVAM (www.degrotegrondvraag.be) zal men eenvoudig kunnen nagaan of een perceel een risicogrund is en hiervoor in aanmerking komt.

In realiteit zijn hier evenwel nuances bij te maken. Hieronder lijsten we daarom enkele aandachtspunten op voor bodemkwesties in het Vlaams Gewest met betrekking tot dit nieuws.

A. Het gewijzigde Bodemdecreet

De meest recente wijzigingen aan het Bodemdecreet traden in werking op 12 februari 2018. Nieuw sinds 12 februari 2018 is de onderzoeksplicht - zijnde de opmaak van een oriënterend bodemonderzoek op kosten van de exploitant of de eigenaar - voor nog niet onderzochte gronden met potentieel historische bodemverontreiniging (artikel 31 Bodemdecreet). Een historische risicogrund is een grond waarop een of meer risico-inrichtingen uitgebaat werden voor 29 oktober 1995. Het zijn enkel de eigenaars van historische risicogronden die vrijgesteld kunnen worden van de onderzoeksplicht.

Om vrijgesteld te worden van de onderzoeksplicht moet de eigenaar cumulatief voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Hij heeft de risico – inrichtingen niet zelf geëxploiteerd,
- De inrichtingen werden op het perceel geëxploiteerd voordat hij eigenaar van de grond werd, en
- Sinds de verwerving is de grond louter voor particulier gebruik aangewend.

Indien de eigenaar de grond heeft geërfd, moet ook de erflater aan deze voorwaarden voldoen.

Is er sprake van een verontreinigde grond, geldt een gelijkaardige (maar geen nieuwe) vrijstellingsregeling voor de eigenaar wat betreft de saneringsplicht. Er is wel een bijkomende kennisvoorwaarde: de eigenaar was niet op de hoogte of behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het moment dat hij eigenaar van de grond werd.

De saneringsplichtige is diegene die de kosten voor de noodzakelijke bodemsanering zal (pre)financieren. Hij kan deze in bepaalde gevallen wel nog verhalen op de saneringsaansprakelijke. Dit is bij historische bodemverontreiniging evenwel geen evidentie.

Samengevat, voorziet de wijziging aan het Bodemdecreet in een nieuwe vrijstelling voor de onderzoeksplicht. In bepaalde gevallen zal de Vlaamse overheid dus inderdaad gratis een risicogrond onderzoeken (het oriënterend bodemonderzoek). Hiermee is een eventuele bodemkwestie echter nog niet ten einde. Het is immers niet vanzelfsprekend dat de Vlaamse overheid ook de kosten zal dragen voor verdere onderzoeken en indien nodig de bodemsanering.

B. DeGroteGrondvraag.be

De nieuwe website is een gebruiksvriendelijke tool die de beschikbare bodeminformatie in Vlaanderen inventariseert. De informatie van 90 gemeenten is reeds opgenomen. Na het ingeven van de adresgegevens zal uw perceel, indien reeds geïnventariseerd, een kleurcode krijgen (groen, geel, oranje en rood). Het is ook mogelijk om een beeld te krijgen van de bodeminventarisatie op stedelijk, provinciaal of gewestelijk niveau.

De databank doet geen juridische uitspraak. De beschikbare informatie komt dus niet in de plaats van het verplichte bodemattest bij de overdracht van gronden.

Is er geen informatie bekend over het perceel, dan krijgt het perceel een groene kleur. De legende op de kaart verwoordt dit als “Geen nieuws...Goed nieuws”.

Geen nieuws is echter evident niet altijd goed nieuws. Hetzelfde principe geldt voor blanco bodemattesten. Een perceel kan overgedragen worden met een blanco bodemattest. Dit is evenwel geen garantie dat de grond op het perceel niet verontreinigd is.

Het is perfect mogelijk dat een perceel wordt verkocht waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn en dit dus als ‘groen perceel’ wordt weergegeven dan wel hiervoor een blanco bodemattest werd verkregen, maar dat de koper alsnog onverwacht geconfronteerd wordt met kosten wegens bodemverontreiniging of kosten inzake grondverzet.

Samengevat, blijft het aanbevolen om bij elke overdracht van gronden de nodige aandacht te hebben voor de bodemsituatie en indien nodig nuttige clausules op te nemen over bv. kosten inzake bodemverontreiniging en/of grondverzet, en dit ongeacht de kleur van het perceel in de databank van OVAM.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met [Kristof Hectors](#) (celhoofd) en [Rami Nasser](#) (auteur)

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com