

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1999-2000

22 mei 2000

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Carl Decaluwe c.s. –

**houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen
ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door de heer Jef Van Looy**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Joachim Coens, Gerald Kindermans, Erik Matthijs, Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacques Timmermans, Bruno Tobback ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Mark Van der Poorten ;

de heren Louis Bril, Marc Cordeel, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heer Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Julien Librecht, Jan Penris ;

de heren Jacky Maes, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

51 (1999)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

– Nr. 2 : Amendementen

INHOUD

Blz.

I.	Inleidende uiteenzetting door de indiener van het voorstel van decreet	4
II.	Algemene bespreking	4
III.	Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	9
Bijlagen		
Bijlage 1 :	Brief van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw aan de voorzitter van de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening betreffende het verband tussen leegstand van gebouwen en verplichting tot bodemsanering	12
Bijlage 2 :	Onderlinge afstemming bodem- en leegstandbeleid	14

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening besprak het voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwe houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten op 21 oktober 1999 en op 27 januari, 23 maart, 6 april en 4 mei 2000.

I. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE INDIENER VAN HET VOORSTEL VAN DECREET

De heer Carl Decaluwe stelt vast dat er zowel op het vlak van bodemsanering als leegstand talrijke problemen bestaan. Het voorstel van decreet beperkt zich echter tot één concreet probleem dat betrekking heeft op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Volgens de indiener is dit decreet op zich een goed instrument dat vooral in stads- en dorpskernen resultaten oplevert. In een aantal gevallen doet het, in combinatie met het bodemsaneringsdecreet, echter een vicieuze cirkel ontstaan. De spreker verwijst in dit verband naar de problematiek van de ambtshalve sanering van leegstaande panden door de OVAM : verschillende percelen werden opgenomen op de lijst van historisch verontreinigde gronden, maar bij gebrek aan budgettaire middelen zullen ze slechts gefaseerd worden gesaneerd. Daarbij zal de OVAM percelen die niet zo schadelijk zijn voor de volksgezondheid pas saneren tegen 2016, 2026 of 2036.

De heer Carl Decaluwe stelt dat enerzijds terecht wordt gepleit om inbreidingsgericht te werken en leegstaande panden een nieuwe bestemming te geven, maar dat anderzijds een bodemattest is vereist wanneer een pand van eigenaar verandert. De wetgeving inzake bodemsanering bepaalt dat indien de eigenaar niet verantwoordelijk is voor de verontreiniging op een historisch vervuilde site, hij niet verplicht is te saneren. Wanneer het pand echter van eigenaar verandert, is de nieuwe eigenaar wel saneringsplichtig. Een eigenaar krijgt een historisch verontreinigd pand waaraan hij geen bestemming meer kan geven dan ook moeilijk verkocht. De hoge kosten van bodemsanering schrikken potentiële kopers af, waardoor de oorspronkelijke eigenaar het pand niet kan verkopen en het

na twee jaar op de inventaris van de leegstand terecht komt. Wanneer het pand twee jaar op deze lijst staat, moet de eigenaar soms 3 miljoen frank heffing betalen. Wanneer hij er na een jaar nog niet in slaagt het pand te verkopen, wordt de heffing verdubbeld tot 6 miljoen frank. Na twee jaar wordt de boete nogmaals verdubbeld. De waarde van het patrimonium komt op deze manier in een negatieve spiraal terecht. Steeds meer eigenaars komen in deze vicieuze cirkel terecht en worden door de hoge boetes met financiële problemen geconfronteerd. Als deze situatie aanhoudt, zullen een aantal onder hen failliet gaan, zonder dat de leegstand en de bodemvervuiling worden opgelost. Volgens de heer Decaluwe zou uit een beperkte studie blijken dat dit een niet onbelangrijk probleem is : in West-Vlaanderen alleen zou het om 131 panden gaan.

De indiener is zich ervan bewust dat dit voorstel van decreet slechts een punctueel element is in een globale aanpak. Met dit voorstel wil hij geenszins iets veranderen aan de essentie van het bodemsaneringsdecreet. Het is enkel zijn bedoeling de eigenaars van de panden meer financiële ruimte te geven door de toekenning van een opschorting van de heffing op de leegstand.

De heer Carl Decaluwe wijst erop dat er door een gebrek aan middelen verschillende jaren kunnen verlopen tussen het ogenblik dat de OVAM beslist dat zal worden overgegaan tot ambtshalve sanering en het ogenblik dat er effectief wordt gesaneerd. Intussen krijgt de eigenaar echter geen gunstig bodemattest, kan hij niet verkopen en wordt hij met de leegstandsbelasting geconfronteerd. De indiener legt uit dat artikel 2 ertoe strekt de eigenaar tijdens deze periode een opschorting toe te kennen van de heffing op de leegstand. Artikel 3 strekt ertoe de vicieuze cirkel te doorbreken door de eigenaar die niet saneringsplichtig is opschorting van de heffing op de leegstand toe te kennen.

II. ALGEMENE BESPREKING

– Verruiming van de problematiek

Op 21 oktober 1999 vindt een eerste algemene bespreking plaats in de commissie. De heer Patrick Lachaert vindt de doelstelling van het voorliggende voorstel van decreet goed, maar vraagt zich af of het voorstel inhoudelijk wel volledig is. Hij stelt bijvoorbeeld vast dat er in het voorstel van decreet enkel sprake is van bedrijfspanden, en niet van woningen. Hij pleit voor een verruiming naar woningen, zodat de problematiek in al haar aspecten

wordt benaderd. De vraag is of de discussie dan niet moet worden gevoerd in de commissie bevoegd voor huisvesting, aangezien de commissie leefmilieu niet bevoegd is voor de huisvestingsproblematiek.

De spreker vindt het belangrijk om een volledig beeld te krijgen van alle problemen inzake leegstand en bodemsanering waarmee men op het terrein wordt geconfronteerd. Hij stelt voor deze informatie bij de OVAM op te vragen. De heer Bruno Tobback sluit zich aan bij dit voorstel. De heer Jacques Timmermans, voorzitter, antwoordt dat de commissie aan de minister kan vragen dat de OVAM wordt geraadpleegd.

De heer Johan Malcorps deelt de bezorgdheid van de heer Lachaert. Voor particulieren die hun grond of huis niet verkocht krijgen, is de situatie vaak nog veel schrijnender dan voor eigenaars van bedrijventerreinen. Volgens de spreker moet aan de hand van cijfers van de OVAM worden nagegaan hoeveel eigenaars zich in deze situatie bevinden. Verder volgens moet dit probleem samen met de andere problemen inzake bodemsanering worden opgelost.

De heer Bruno Tobback pleit voor het opentrekken van de discussie. Volgens de spreker gaat het in het geval van vervuilde bedrijfsterreinen in eerste instantie niet om het probleem van de heffing, maar wel om het probleem van de leegstand op zich. Door de opheffing van de leegstandsheffing wordt het probleem van de eigenaar opgelost, maar het probleem van de leegstand blijft bestaan. De spreker stelt dat momenteel vele hectaren bedrijfsterreinen onbruikbaar zijn, en dat er geen formule bestaat om deze gronden in afwachting van een ambtshalve sanering nuttig aan te wenden. Indien deze gronden in stadscentra liggen, zijn het vaak echte stadskankers. Het lid pleit ervoor dat de OVAM nagaat hoe deze gronden tijdelijk of definitief, al naar gelang de concrete risico's op het terrein, bruikbaar kunnen worden gemaakt.

Ook de heer Johan Malcorps wil het probleem ruimer zien. Hij stelt vast dat een heel aantal bedrijfsterreinen geïmmobiliseerd worden, waardoor in het kader van structuurplannen en gewestplanwijzigingen de tendens ontstaat om nieuwe bedrijfsterreinen te creëren.

De heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media, beoordeelt het positief dat de indiener met dit voorstel van decreet de vicieuze cirkel inzake leegstand en bodemsanering wil doorbreken. De minister stelt

vast dat verschillende sprekers tot de grond van de zaak willen komen : enerzijds het wegwerken van de leegstand en anderzijds de sanering van verontreinigde bodems. Hij deelt de mening dat deze problematiek zo breed mogelijk moet worden bekeken. Zowel de aspecten inzake ruimtelijke ordening, als de aspecten inzake leefmilieu en economie moeten worden onderzocht. De leegstandsheffing behoort tot zijn bevoegdheid als minister van Ruimtelijke Ordening, terwijl de bodemsanering de bevoegdheid van zijn collega Vera Dua, minister van Leefmilieu, betreft.

De minister betwijfelt dat dit voorstel van decreet een geschikt middel is om op het terrein tot een versnelling van bodemsanering te komen. Hij vindt het belangrijk dat wordt nagegaan wie welke verantwoordelijkheid draagt in deze aangelegenheid in Vlaanderen. De voorbije jaren werden heel wat debatten gevoerd over bodemsanering. Het Vlaams Gewest beschikt over een administratie die bevoegd is om deze problematiek op te volgen. Daarnaast heeft de OVAM een uitvoeringstaak voor het vaststellen van bodemverontreiniging. Volgens de minister ontbreekt er een operationeel werkinstrument op het terrein. Bij de regeringsonderhandelingen werd nagedacht over de vraag of in overleg met de bevoegde ministers geen instrument kan worden gecreëerd om in bepaalde gevallen gronden op te kopen, te saneren en opnieuw te verkopen. Dit zou een oplossing ten gronde kunnen betekenen.

Na deze eerste bespreking richt voorzitter Jacques Timmermans op 26 oktober 1999 namens de commissie een brief aan mevrouw Vera Dua, Vlaams minister van Leefmilieu en Landbouw, bevoegd voor bodemsanering. Daarin wordt de minister verzocht de OVAM te raadplegen over de problematiek die in de toelichting bij het voorstel van decreet wordt geschetst, met name het verband tussen leegstand en saneringsplicht, en over de voorgestelde oplossing. De problematiek van het voorstel wordt daarbij verruimd naar de gevolgen van de saneringsplicht voor eigenaars van particuliere woningen. Omdat de commissie de bespreking van dit voorstel van decreet eventueel wil uitbreiden naar andere knelpunten van het bodemsaneringsbeleid, wordt aan de OVAM ook een overzicht van de andere knelpunten van dit beleid gevraagd.

– *Onderlinge afstemming bodem- en leegstandbeleid*

Bij brief van 22 december 1999 deelt mevrouw Vera Dua, Vlaams minister van Leefmilieu en Landbouw, het antwoord mee dat door de OVAM

is voorbereid. Deze brief wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Volgens de brief van minister Dua is de situatie zoals beschreven in de toelichting van het voorstel van decreet correct. Een leegstaand, maar tegelijkertijd verontreinigd pand, waar sanering nodig is, is vanzelfsprekend moeilijk verkoopbaar.

Dergelijk verontreinigd pand is immers enkel verkoopbaar indien de eigenaar (verkoper) de procedures, voorzien in het bodemsaneringsdecreet (beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken), op zich neemt of indien de koper in navolging van artikel 40 van het decreet deze verplichting overneemt. In dit laatste geval zal deze dit uiteraard verrekenen in de aankoopprijs. Dit is echter volledig conform de regeling bij overdracht die voorzien werd in het bodemsaneringsdecreet.

Anders is het evenwel gesteld wanneer de verkoper het zogenaamde statuut "onschuldig eigenaar" heeft verkregen conform artikelen 10 of 31 van het bodemsaneringsdecreet. In dat geval mag de verkoper wel verkopen zonder de procedures voorzien in het bodemsaneringsdecreet te volgen en te moeten saneren. In de praktijk blijkt echter dat dergelijk pand toch niet verkoopbaar is, daar de koper koopt met kennis van zaken betreffende de verontreiniging (bodemattest, oriënterend bodemonderzoek, enzovoort) en bijgevolg later niet het zogenaamde statuut 'onschuldige eigenaar' kan verkrijgen. Enkel indien de 'onschuldige eigenaar', alhoewel hij hiertoe niet verplicht is, toch de sanering op zich neemt, met de mogelijkheid tot terugvordering van de aansprakelijke, blijven dergelijke panden verkoopbaar.

Dergelijke toestand blijft duren tot wanneer dit perceel is aangeduid door de Vlaamse regering als zijnde een perceel dat ambtshalve door de OVAM moet worden gesaneerd conform artikel 46 van het bodemsaneringsdecreet. Dergelijke lijsten worden momenteel jaarlijks opgesteld. In die zin is het volgens het antwoord logisch de leegstandheffing in dergelijke gevallen op te schorten tot op het ogenblik dat de sanering volledig is uitgevoerd.

Met betrekking tot de vraag over knelpunten in het bodemsaneringsbeleid, wordt in het antwoord verwezen naar de regeringsverklaring, meer bepaald het punt "verfijning decreet" en de daarin opgesomde voorbeelden. De voorbeelden in de opsomming van de regeringsverklaring kunnen echter op termijn worden uitgebreid, bijvoorbeeld naar

aanleiding van de bespreking van de wijziging van Vlarebo (Vlaams reglement bodemsanering). Het is immers een continu proces. In deze zin kunnen nu al de huidige behandelingsprocedure van de beroepen met betrekking tot het bodemsaneringsdecreet en de overdracht van "delen van een perceel" als bijkomende belangrijke knelpunten naar voor worden geschoven.

Dit antwoord van minister Dua, bevoegd voor bodemsanering, wordt op 27 januari 2000 in de commissie besproken in aanwezigheid van minister Van Mechelen, bevoegd voor leegstand van bedrijfsruimten.

Voorzitter Jacques Timmermans verwijst naar de eerste bespreking van het voorstel op 21 oktober 1999. Hij meent dat het voorstel van decreet noch het antwoord van minister Dua een oplossing aanreiken voor het bodemsaneringsprobleem op zich: indien onschuldige eigenaars opschorting krijgen van de heffing op de leegstand, wordt het pand niet gesaneerd, noch door de onschuldige eigenaar, noch door de overheid indien de sanering niet prioritair is voor de volksgezondheid. Hij stelt voor namens de commissie een nieuw schrijven te richten aan de minister van Leefmilieu waarin wordt gevraagd of binnen het bodemsaneringsdecreet, bijvoorbeeld in het kader van de notie 'onschuldige eigenaar' en het instrument 'ambtshalve sanering', geen andere oplossingen kunnen worden aangebracht voor een betere afstemming van het bodemsaneringsbeleid op de leegstandproblematiek. Bij brief van 1 februari 2000 vraagt de voorzitter aan minister Dua om de OVAM de opdracht te geven een nota op te stellen over de mogelijkheden die het bodemsaneringsdecreet – eventueel na de verdere verfijning die in het regeerakkoord wordt aangekondigd – biedt om aan de geschetste problemen te verhelpen.

Een ander fundamenteel probleem is volgens de voorzitter het tekort aan bedrijfsgronden. Hij stelt dat via een op te richten overheidsinstrumentarium gronden zouden kunnen worden gesaneerd en vervolgens opnieuw op de markt gebracht. Hij meent dat de minister van Leefmilieu voor dit probleem een globale oplossing moet zoeken binnen het bodemsaneringsdecreet.

Ook minister Van Mechelen stelt dat deze problematiek moet worden opgelost in het kader van een globale herziening van het bodemsaneringsdecreet, en niet door middel van een wijziging aan het decreet op de leegstand van bedrijfsruimten.

De heer Joachim Coens vindt het belangrijk dat er snel een oplossing komt voor de door de heer Decaluwe aangehaalde problematiek, gezien de ernst van de situatie op het terrein. Hij twijfelt eraan of de minister van Leefmilieu op korte termijn een antwoord zal kunnen bieden.

Ook de heer Carl Decaluwe zegt geen voorstander te zijn van het voorstel van minister Van Mechelen om de problematiek op te lossen door middel van een aanpassing van het bodemsaneringsdecreet. Hij vreest dat in dat geval een oplossing nog meer dan een jaar zal uitblijven, omdat het bodemsaneringsdecreet erg complex is en meerdere problemen moeten worden opgelost. Zijn eerste bezorgdheid is snel een oplossing te vinden voor de nijpende problemen op het terrein, waarmee steeds meer eigenaars worden geconfronteerd nu de leegstandsheffing op kruissnelheid komt. Hij wil daarom de bespreking van het voorstel snel afronden.

Minister Van Mechelen deelt mee dat binnen de Vlaamse regering reeds gesprekken werden gevoerd met de minister van Leefmilieu over een globale herziening van het bodemsaneringsdecreet en dat er reeds een aantal bijsturingen worden voorbereid. Het is de bedoeling te komen tot een aantal vereenvoudigingen en de oplossing van een aantal knelpunten, zoals bijvoorbeeld de huidige perceelsgewijze benadering in verontreinigde wijken. De minister stelt verder dat de heffing op de leegstand van gebouwen een dynamiek ontwikkelt en acht het niet opportuun deze dynamiek nu af te remmen.

Volgens de heer Johan Malcorps zou het nuttig zijn te evalueren of leegstaande ruimten inderdaad sneller opnieuw op de markt worden gebracht dankzij de leegstandsheffing.

De minister antwoordt dat dit wellicht het geval is indien het economisch rendabel is. Juist omdat sanering niet steeds economisch rendabel is, is volgens de minister een overheidsoptreden gewenst. De Vlaamse overheid heeft de plicht een oplossing te zoeken voor de problematiek van de zogenaamde 'brown fields'. Daarbij denkt de minister, naast de OVAM, aan de oprichting van een operationeel instrument, eventueel een openbaar vennootschap, dat gronden koopt, saneert en verkoopt, zodat er minder 'green fields' moeten worden aangesneden voor bedrijventerreinen, en zodat de bestaande gebouwen opnieuw worden benut. Eventueel zou de opbrengst van de heffingen hiervoor kunnen worden gebruikt.

De minister vreest dat het voorstel van de heer De-

caluwe een techniek inhoudt om – in afwachting van de totstandkoming van een dergelijk instrument – het decreet op de leegstandsheffing te neutraliseren. Daardoor zou de dynamiek die de leegstandsheffing doet ontstaan, worden doorbroken, net nu de betrokken eigenaars de afweging beginnen te maken hoeveel het kost om of de heffing te betalen of het terrein te saneren en te hergebruiken. De minister stelt dat hij zich bewust is van de sociale en financiële gevolgen van de leegstandsheffing. Hij vindt een overheidsinitiatief daarom wenselijk.

– Nota van de OVAM

Op 22 maart 2000 wordt de nota 'Onderlinge afstemming bodem- en leegstandbeleid' van de OVAM aan de commissie bezorgd. Deze nota wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Op 6 april 2000 licht de heer Eddy Van Dyck van de OVAM de nota bondig toe. De nota geeft eerst een kort overzicht van wat met de vigerende regelgeving wordt beoogd en welke beleidsinstrumenten worden ingezet om deze doelstellingen te bereiken. Daarna wordt in de nota het voorstel van wijzigingsdecreet van de heer Decaluwe besproken en worden opmerkingen van juridische aard bij het voorstel geformuleerd.

Vervolgens wordt in de nota ingegaan op het bodemsanerings- en leegstandbeleid. Daarbij wordt gesteld dat de problemen die voorkomen bij het oplossen van het leegstandsbeleid niet altijd hun oorzaak vinden in bodemverontreiniging en – sanering. Het voorstel van decreet zou daarom maar een zeer beperkte bijdrage leveren aan het oplossen van de totale problematiek. In de nota wordt aanbevolen de problematiek in zijn geheel te benaderen en niet te beperken tot het leegstandsbeleid.

De heer Carl Decaluwe stelt dat in het schrijven van minister Dua van 22 december 1999 en in de nota van de OVAM de slechte onderlinge afstemming tussen de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet en het leegstandsdecreet worden erkend. Zijn voorstel van decreet was nooit bedoeld als een algemene oplossing voor de problematiek van bodemsanering en leegstand. Het is slechts een eerste stap in een meer algemene benadering gericht op het terug beschikbaar maken van vervuilde en verlaten industrieterreinen. Het is volgens de indiener niet omdat de verdere stappen nog niet worden genomen, dat de eerste dringende en noodzakelijke stap achterwege moet blijven.

Om tegemoet te komen aan de juridische opmerkingen van de OVAM bij het voorstel van decreet, dient de heer Decaluwe amendementen in bij de artikelen 2 en 3 (zie II. Artikelsgewijze bespreking).

– *Standpunt van de Vlaamse Regering*

Op 4 mei 2000 wordt de bespreking van het voorstel van decreet voortgezet.

Minister Van Mechelen verklaart dat het overleg tussen de kabinetten en de administraties Ruimtelijke Ordening, bevoegd voor de leegstand van bedrijfsruimten, en Leefmilieu, bevoegd voor de bodemsanering, resulteerde in een standpuntbepaling van de Vlaamse regering op 28 april 2000. De minister citeert een passus uit het standpunt: 'Rekening houdend met de door de heer Decaluwe ingediende amendementen is de Vlaamse regering van oordeel dat het voorstel van decreet onvoldoende inspeelt op de globale problematiek van leegstand en/of verwaarlozing enerzijds en op de mogelijke interferentie met het bodemsaneringsdecreet anderzijds. Het voorstel van decreet kan derhalve door de bevoegde minister niet worden gesteund.'

De minister engageert zich ertoe om in samenspraak met minister Dua en het parlement verder naar een andere oplossing te zoeken.

De heer Carl Decaluwe stelt vast dat alle fracties het probleem erkennen; er is alleen geen eensgezindheid over de oplossing. Hoewel de Vlaamse regering het voorstel verwerpt, weet zij zelf nog niet hoe ze dit probleem zal oplossen.

De indiener verwerpt de kritiek van de minister als zou zijn voorstel het leegstands- en bodemsaneringsdecreet uithollen. Uit de nota van OVAM over de onderlinge afstemming tussen het leegstands- en bodemsaneringsbeleid blijkt volgens de indiener dat het voorstel van decreet, mits rekening te houden met de ingediende amendementen, gebaseerd op de opmerkingen van OVAM, het bodemsaneringsdecreet niet uitholt.

De heer Decaluwe geeft toe dat zijn voorstel van decreet geen algemene oplossing van het probleem biedt, maar dit is ook niet zijn bedoeling. Hij meent dat een dergelijke oplossing hoe dan ook nog enige tijd in beslag zal nemen, rekening houdend met de complexiteit en de financiële consequenties van het probleem. Voor tientallen concrete gevallen zou het voorstel wel een voorlopige oplossing bieden. Voor de eigenaars van leegstaande of te saneren panden begint de tijd te dringen. Ze dreigen

nogmaals geconfronteerd te worden met een verdubbeling van de leegstandsheffing. De indiener heeft dan ook gekozen voor een fragmentaire maar, mits goedkeuring van de amendementen, juridisch correcte oplossing. Enkel indien de minister garandeert dat er voor het zomerreces een algemene oplossing wordt gevonden, is de indiener bereid zijn voorstel van decreet terug te trekken.

Mevrouw Marleen Van den Eynde zegt het voorstel van decreet van de heer Decaluwe te steunen. Het biedt een oplossing voor eigenaars die achtervolgd worden door de financiële repercussies van enkele onvolkomenheden uit de bestaande regelgeving. Het voorstel zou een oplossing bieden voor vele eigenaars van leegstaande bedrijfspanden die nu ten onrechte zwaar belast worden en het zou het bovendien mogelijk maken om leegstaande bedrijfsterreinen opnieuw in gebruik te nemen.

Minister Van Mechelen herhaalt een oplossing te willen zoeken via het bodemsaneringsdecreet. Vele leegstaande panden werden recent afgebroken, waarna de bodem kon worden gesaneerd. De minister wil vermijden dat dit voorstel van decreet de dynamiek van zowel het bodemsaneringsdecreet als het leegstandsdecreet zou afremmen omwille van de fiscale repercussies. Het probleem is wel dat het leegstandsdecreet weinig interpretatieruimte laat aan de minister. Ook al zijn er terechte klachten van particulieren over de heffing, dan nog kan de minister onder geen beding afwijken van de adviezen van de administratie.

Volgens minister Van Mechelen onderneemt minister Dua op het terrein reeds een aantal stappen om tot een oplossing te komen. Hij verwijst daarbij naar de aanpak van de sanering en de overdracht van de gronden van de Boelwerf. Minister Dua bereidt ook een aanpassing van het bodemsaneringsdecreet voor om enkele onvolkomenheden die aan het einde van de vorige regeringsperiode werden ontdekt, weg te werken.

De heer Carl Decaluwe beklemtoont dat het allerm minst zijn bedoeling is om de dynamiek van het bodemsaneringsdecreet en het leegstandsdecreet af te remmen. Dit is ook niet mogelijk, vermits het voorstel van decreet slechts op een beperkt aantal gevallen van toepassing is, terwijl er meer dan 10.000 verontreinigde sites zijn. Er moet echter snel worden opgetreden.

Het lid vraagt of een mogelijke definitieve oplossing ook met terugwerkende kracht zou gelden voor eigenaars die nu ten onrechte met hoge leegstandsheffingen worden geconfronteerd. Hierdoor

zou hen opnieuw een perspectief worden geboden. In bepaalde gevallen moeten eigenaars van leegstaande panden een leegstandsheffing betalen, ook al treft hen geen enkele schuld. Dit is een financiële strop voor de eigenaars en het belemmert bovendien de sanering van vervuilde terreinen.

De minister verwijst naar het Jaarverslag 1999 van de Vlaamse Ombudsdienst, dat kritisch was voor de te stringente Vlaamse regelgeving inzake fiscaliteit. Minister-president Patrick Dewael heeft aangekondigd een werkgroep op te richten met als taak de excessen in de fiscale regelgeving weg te werken. Deze evaluatie van de fiscale regelgeving kan samengaan met de evaluatie en bijsturing van het bodemsaneringsdecreet en, indien nodig, van het leegstandsdecreet.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

De ingediende amendementen zijn opgenomen in *Parl. St.* VI. Parl. 1999, nr. 51/2.

Artikel 1

Bij dit artikel worden geen opmerkingen geformuleerd.

Het artikel wordt aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 2

Het amendement nr. 1 voorgesteld door de heren Carl Decaluwe en Gerald Kindermans strekt ertoe om in de voorgestelde tekst van artikel 35bis, op de derde regel, na de woorden "ambtshalve bodemsanering" de woorden "exclusief de eventuele periode van nazorg" in te voegen.

Met dit amendement wordt volgens de indieners ingegaan op een opmerking van de OVAM in punt 4.2 van de nota 'Onderlinge afstemming bodem- en leegstandbeleid'. Bodemsanering kan, conform de definitie van het decreet bodemsanering, ook een lange periode van nazorg inhouden. Het is vanzelfsprekend niet de bedoeling de vrijstelling van leegstandsheffing gedurende deze hele periode in stand te houden.

Het amendement nr. 2 voorgesteld door de heren Carl Decaluwe en Gerald Kindermans strekt ertoe om in de voorgestelde tekst van artikel 35 bis, op de vijfde regel, de woorden "juncto artikel 46, § 1" te vervangen door de woorden "juncto artikelen 45, § 2 en 46, § 1".

Met dit amendement wordt volgens de indieners ingegaan op een andere opmerking van de OVAM. Uiteraard wordt de opschorting van de heffing enkel beoogd voor diegenen die het statuut van onschuldige eigenaar hebben verworven.

De amendementen nrs. 1 en 2 worden verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Het artikel wordt verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Artikel 3

Het amendement nr. 3 van de heren Decaluwe en Kindermans strekt ertoe om aan de voorgestelde tekst van artikel 39bis, eerste lid, de volgende zinsnede toe te voegen :

"of, overeenkomstig artikel 10, § 2, van hetzelfde decreet, niet verplicht is tot bodemsanering over te gaan van de nieuwe of gemengde bodemverontreiniging".

Om het gelijkheidsbeginsel niet te schenden, moeten volgens de indieners historische en nieuwe bodemverontreiniging gelijkwaardig en op gelijke wijze behandeld worden, zoals ook in de nota van de OVAM werd opgemerkt.

Het amendement nr. 4 van dezelfde indieners strekt ertoe om aan de voorgestelde tekst van artikel 39bis, eerste lid, de volgende zin toe te voegen :

"Op verzoek van de eigenaar wordt de heffing opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor de eigenaar, exploitant of de persoon die voor eigen rekening de feitelijke controle over de grond heeft, overeenkomstig artikel 31, § 1, juncto artikel 10, § 1, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, niet verplicht is tot bodemsanering van de historische bodemverontreiniging over te gaan."

Niet enkel in geval van ambtshalve sanering en onschuldige eigendom kunnen er zich volgens de indieners gevallen van onbillijke leegstandsheffing voordoen. Dit is ook het geval als de verontreiniging weliswaar wordt vastgesteld op het betrokken

terrein, maar niet op dat terrein is tot stand gekomen.

Het amendement nr. 5 van dezelfde indieners strekt ertoe aan de voorgestelde tekst van artikel 39bis, voorlaatste lid, op de tweede regel, het woord "attest" te vervangen door het woord "beslissing".

De indieners verwijzen ter verantwoording naar de opmerking van minister Dua in de brief van 22 december 1999. De term beslissing vermijdt verwarring met het bodemattest.

Amendement nr. 6 van de heren Decaluwe en Kindermans strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 39bis, laatste lid, op de eerste regel, het woord "sanering" te vervangen door de woorden "bodemsanering, exclusief de eventuele periode van nazorg".

De indieners verwijzen naar hun verantwoording bij amendement nr. 1.

De amendementen nrs. 3 tot 6 worden verworpen met 8 stemmen tegen 6.

Het artikel 3 en het voorstel van decreet worden verworpen met 8 stemmen tegen 6.

De verslaggever,

De voorzitter,

Jef VAN LOOY

Jacques TIMMERMANS

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Vlaamse regering
Kabinet van de Vlaamse minister
van Leefmilieu en Landbouw

Kunstlaan 52, 1000 BRUSSEL
Tel. (02)553 27 81 – Fax (02)553 27 86
E-mail: kabinet.dua@vlaanderen.be

Aan de heer J. Timmermans
Voorzitter van de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
Vlaams Parlement
1011 BRUSSEL

uw kenmerk
Dec/com/jcu/rbo/991026.1

Ons kenmerk
MLL/D3/D8/99-03796

Bijlagen

Vragen naar / e-mail
Werner Annaert

Telefoonnummer
02/553.27.81

Datum
22.12.1999



Betreft : Verband tussen leegstand van gebouwen en verplichting tot bodemsanering

Geachte heer,

De situatie zoals beschreven in de toelichting van het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimte is correct.
Een leegstaand, maar tegelijkertijd verontreinigd pand, waar sanering nodig is, is vanzelfsprekend moeilijker verkoopbaar.

Dergelijk verontreinigd pand is immers enkel verkoopbaar indien de eigenaar (verkoper) de procedures, voorzien in het bodemsaneringsdecreet (beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken), op zich neemt of indien de koper in navolging van art. 40 deze verplichting overneemt. In dit laatste geval zal deze dit uiteraard verrekenen in de aankoopprijs. Dit is echter volledig conform de regeling bij overdracht die voorzien werd in het bodemsaneringsdecreet.

Anders is het evenwel gesteld wanneer de verkoper het zogenaamde statuut "onschuldig eigenaar" heeft verkregen conform art. 10 of 31 van het bodemsaneringsdecreet. In dat geval mag de verkoper wel verkopen zonder de procedures voorzien in het bodemsaneringsdecreet te volgen en te moeten saneren.

In de praktijk blijkt echter dat dergelijk pand toch niet verkoopbaar is, daar de koper koopt met kennis van zaken betreffende de verontreiniging (bodematteest, oriënterend bodemonderzoek, enz...) en bijgevolg later niet het zgn. statuut "onschuldig eigenaar" kan verkrijgen. Enkel indien de onschuldige eigenaar "toch de sanering op zich neemt, alhoewel hij niet verplicht is, met de mogelijkheid tot terugvordering van de aansprakelijke, blijken dergelijke panden verkoopbaar.

Dergelijke toestand blijft duren tot wanneer dit perceel is aangeduid door de Vlaamse regering als zijnde een perceel dat ambtshalve door OVAM dient gesaneerd te worden conform art. 46 van het Bodemsaneringsdecreet.

Dergelijke lijsten worden momenteel jaarlijks opgesteld, zodat deze toestand 1 jaar kan duren.

In die zin is het dus logisch de leegstandheffing in dergelijke gevallen op te schorten tot op het ogenblik dat de sanering volledig is uitgevoerd.

In artikel 40bis van het ontwerp is echter vermeld dat de eigenaar het verzoek moet doen aan de hand van een "attest". Het is echter aangewezen om verwarring met het "bodemattest" te vermijden dit geen attest te noemen.

Het verzoek tot opschorting van heffing kan immers gebeuren aan de hand van de beslissing (= brief) van de OVAM betreffende de toekenning van het statuut "onschuldig eigenaar".

Ook bij particuliere woningen blijkt dergelijke heffing te bestaan, via het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 1996 (hoofdstuk 7, afdeling2).

Het is dus aangewezen ook een gelijkaardige vrijstelling te voorzien voor particuliere woningen.

Met betrekking tot de vraag betreffende knelpunten betreffende het bodemsaneringsbeleid, kunnen we verwijzen naar de regeringsverklaring, meer bepaald het punt "verfijning decreet", en de aldaar opgesomde voorbeelden. De voorbeelden in de opsomming van de regeringsverklaring kunnen echter op termijn worden uitgebreid, bijvoorbeeld naar aanleiding van de bespreking van de wijziging van Vlarebo. Het is immers een continu proces.

In deze zin kunnen wij nu al de huidige behandelingsprocedure van de beroepen m.b.t. het bodemsaneringsdecreet en de overdracht van "delen van een perceel" als bijkomende belangrijke knelpunten naar voor schuiven.

Met vriendelijke groeten,

Vera Dua

Vlaams minister van Leefmilieu en Landbouw

BIJLAGE 2

ONDERLINGE AFSTEMMING BODEM- EN LEEGSTANDBELEID

INLEIDING

Voor een goed begrip van de problematiek van de gebrekkige onderlinge afstemming tussen het bodem- en leegstandbeleid geven we hierna een kort overzicht van hetgeen met de vigerende regelgeving Leegstand en het voorstel van wijzigingsdecreet van de heer Carl Decaluwé beoogd wordt en welke beleidsinstrumenten worden ingezet om deze doelstellingen te bereiken.

1. Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Doel en beleidsinstrumenten

- inventarisatie verwaarloosde en verlaten bedrijfsruimten (Inventaris);
- stimuleren van vernieuwing (sanering en/of herbestemming) van de verwaarloosde en verlaten bedrijfsruimten met o.a. als beleidsinstrumenten:
 - penaliserende leegstandheffing (geheel of gedeeltelijk verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten - tweede opeenvolgende registratie in de Inventaris) / Vernieuwingsfonds;
 - financiële ondersteuning van de verwerving en de sanering (met uitsluiting van saneringen in de milieutechnische zin) / Vernieuwingsfonds;
 - onteigening ten algemene nutte door publiekrechtelijke rechtspersoon of lokale overheid met onteigeningsbevoegdheid: machtiging Vlaamse regering (cfr. art. 25 besluit VI.R. dd. 10 mei 1995).

2. Afdeling 2 van hoofdstuk VIII (Heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen) van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Doel en beleidsinstrumenten

- inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen (Inventaris);
- bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen d.m.v. penaliserende heffingen;
- onteigening ten algemene nutte

3. Decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, zoals gewijzigd bij decreet van 26 mei 1998

Doel en beleidsinstrumenten

- identificatie en inventarisatie van verontreinigde gronden (register van verontreinigde gronden - bodemattest - onderzoeksplicht overdracht en onteigening risicoground / sluiting-stopzetting risico-inrichting en risico-activiteit / periodieke onderzoeksplicht bepaalde in exploitatie zijnde risico-inrichtingen en risico-activiteiten)
- bodemsanering verontreinigde gronden

- verplichte bodemsanering:

- * nieuwe/gemengde bodemverontreiniging: zelfstandige saneringsplicht / overdracht risicoground
 - sluiting risico-inrichting en stopzetting risico-activiteiten - onteigening risicoground
- * historische bodemverontreiniging: saneringsplicht na aanmaning door OVAM / overdracht risicoground
 - sluiting risico-inrichting en stopzetting risico-activiteiten - onteigening risicoground

- *ambtshalve bodemsanering*: niet of onvoldoende naleving saneringsplicht / statuut 'onschuldig eigenaar/gebruiker'
- *vrijwillige bodemsanering*

Terwijl het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de regeling ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen d.m.v. enerzijds een financiële ondersteuning¹ en anderzijds een penalisierende heffing de eigenaars van de betreffende onroerende goederen die in de Inventaris opgenomen zijn ertoe wil *aanzetten om* over te gaan tot vernieuwing en herontwikkeling van de betreffende onroerende goederen, voorziet het bodemsaneringsdecreet in een decretale *verplichting* om het probleem van de bodemverontreiniging aan te pakken met de ambtshalve bodemsanering als administratief handhavingsmiddel. In de huidige bodemsaneringsregeling zijn geen specifieke bepalingen opgenomen die voorzien in een financiële steunverlening voor (vrijwillige/verplichte) bodemsanering.

4. Voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwe houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

4.1 Doel en beleidsinstrument (opschorting leegstandheffing)

Het voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwé (Gedr.St., 1999, nr. 51/1) beoogt de vicieuze cirkel (aanwezigheid bodemverontreiniging → terrein moeilijk of niet verkoopbaar ondanks vrijstelling saneringsplicht / geen herontwikkeling onroerend goed mogelijk → blijvende leegstand of ontstaan van leegstand → leegstandheffing tot op moment terrein verkoopbaar en/of vernieuwing en herbestemming ingevolge ambtshalve bodemsaneringswerken) te doorbreken voor de eigenaars van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten waar de aanwezigheid van historische bodemverontreiniging werd vastgesteld en die in het kader van het bodemsaneringsdecreet vrijstelling van de verplichting tot bodemsanering hebben bekomen ingevolge de toekenning van het statuut 'onschuldig eigenaar'.

¹ De sanering in de milieutechnische zin wordt uitdrukkelijk uitgesloten van de financiële steunverlening (art. 2, 7° decreet dd. 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).

Uit billijkheidsoverwegingen is het inderdaad redelijk in het decreet van 19 april 1995 een regeling te voorzien waarbij de eigenaars in kwestie op verzoek een opschorting van leegstandheffing kunnen bekomen in afwachting van de beëindiging van de bodemsaneringswerken ingevolge de ambtshalve bodemsanering door de OVAM. Wanneer de ambtshalve bodemsaneringswerken beëindigd zijn, vormt het onderliggende bodemverontreinigingsprobleem niet langer een beletsel om over te gaan tot verkoop en vernieuwing/herbestemming van de verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimte².

Het voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwé biedt weliswaar geen oplossing voor het algemene probleem van de sanering van de bodem van leegstaande bedrijfsruimten, andere gebouwen en woningen, maar kan wel zorgen voor een betere afstemming van de leegstand- en bodemsaneringsregeling.

4.2 Juridische opmerkingen m.b.t. voorstel van decreet de heer Carl Decaluwé

Ook hebben wij nog een aantal opmerkingen van juridische aard bij het voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwé tot wijziging van het decreet dd. 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zoals geformuleerd in Gedr.st., 1999, nr. 51/1:

- In het voorstel van decreet is geen opschorting van leegstandheffing voorzien in geval van vrijstelling van de verplichting tot bodemsanering bij *nieuwe/gemengde* bodemverontreiniging én in geval van ambtshalve bodemsanering bij *nieuwe/gemengde* bodemverontreiniging.

In de memorie van toelichting bij het voorstel van decreet wordt niet verduidelijkt waarom de opschorting van de leegstandheffing beperkt blijft tot de historische bodemverontreiniging. Het verschil in behandeling tussen de onschuldig eigenaar/gebruiker historische bodemverontreiniging (opschorting leegstandheffing) én de onschuldig eigenaar/gebruiker nieuwe of gemengde bodemverontreiniging (geen opschorting leegstandheffing) lijkt op eerste zicht niet redelijk verantwoord te zijn en zou in die zin dan ook een schending van het grondwettelijk beschermd gelijkheidsbeginsel (art. 10 GW) kunnen uitmaken. De voorgestelde wijzigingsbepalingen van het leegstandsdecreet zouden naar ons oordeel in voorkomend geval dan ook vatbaar zijn voor vernietiging door het Arbitragehof.

² In voorkomend geval kunnen de vernieuwingswerkzaamheden in het kader van de leegstandsregeling gelijk met de bodemsaneringswerken worden aangevat, zodat het verantwoord is vanaf dat ogenblik reeds de dynamiek van de leegstandheffing opnieuw ten volle te laten spelen.

Het feit dat gelet op de huidige stringente decretale voorwaarden het statuut 'onschuldig eigenaar/gebruiker' in geval van nieuwe/gemengde bodemverontreiniging slechts in een relatief klein aantal gevallen zal kunnen weerhouden worden, maakt geen redelijke verantwoording uit voor het verschil in behandeling betreffende de toekenning van de opschorting van leegstandheffing. Ook het onderscheid tussen nieuwe en historische bodemverontreiniging zelf is mijn inziens niet voldoende om het verschil in behandeling tussen de 'onschuldige' eigenaars te verantwoorden.

- Uit de lezing van de tekst van artikel 2 van het voorstel van decreet dient afgeleid te worden dat ook de saneringsplichtige eigenaar/gebruiker die zijn decretale verplichting tot bodemsanering niet of in onvoldoende mate nakomt -in welk geval de OVAM op diens kosten ambtshalve zal overgaan tot bodemsanering ingevolge een besluit van de Vlaamse regering (artikel 45, § 1 *juncto* artikel 46, § 1 bodemsaneringsdecreet)- kan genieten van de opschorting van leegstandheffing.

Behoudens vergissing onzerzijds menen wij dat de indiener van het voorstel van decreet met het huidige tekstvoorstel voor ogen heeft uitsluitend degenen die vrijgesteld werden van de decretale verplichting tot bodemsanering ingevolge toekenning van het statuut 'onschuldig eigenaar/gebruiker'. (artikel 31, §§ 2-3 *juncto* artikel 45, § 2 *juncto* artikel 46, § 1 BSD) uit billijkheidsoverwegingen opschorting van leegstandheffing toe te kennen.

- Zowel in artikel 2 als in artikel 3 van het voorstel van decreet kunnen wij lezen dat de opschorting van leegstandheffing blijft gelden tot de bodemsanering beëindigd is.

Naar ons oordeel werd bij de redactie van de betreffende wijzigingsbepalingen uit het oog verloren dat het begrip 'bodemsanering' in het kader van het bodemsaneringsdecreet een specifieke betekenis heeft (cfr. art. 2, 12° BSD) en benevens het opstellen en uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, het opstellen van bodemsaneringsproject en het uitvoeren van bodemsaneringswerken, desgevallend ook *het verzekeren van de nazorg* kan inhouden.

In voorkomend geval zal de eventuele nazorg gedurende een lange termijn moeten verzekerd worden. Het verzekeren van deze nazorg vormt in het algemeen evenwel geen beletsel voor de verkoop en/of de vernieuwing van de verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten. Na het beëindigen van de bodemsaneringswerken is er wat betreft het aspect bodem dan ook geen reden meer tot opschorting van leegstandheffing.

- In artikel 3 van het voorstel van decreet wordt naar ons oordeel de term 'sanering' verkeerdelijk gebruikt. Het begrip 'sanering' is immers een term die in het kader van het leegstandsdecreet een specifieke betekenis heeft gekregen (cfr. artikel 2, 7° Leegstandsdecreet van 19 april 1995). Teneinde verwarring te vermijden verdient het de voorkeur in voorliggend geval de term 'bodemsanering' uit het bodemsaneringsdecreet te gebruiken.

- Cfr. Op basis van de huidige tekst van artikel 3 van het voorstel van decreet kan de eigenaar van een leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimte waar weliswaar bodemverontreiniging wordt vastgesteld, maar waar die verontreiniging niet totstandgekomen is, geen aanspraak maken op opschorting leegstandheffing.

Indien het de bedoeling is om in voormeld geval de eigenaar recht op opschorting van leegstandheffing toe te kennen, dient het voorstel van decreet verder verfijnd te worden (*Op verzoek van de eigenaar wordt de heffing opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor de eigenaar, de exploitant of de persoon die voor eigen rekening de feitelijke controle over de grond heeft, overeenkomstig artikel 31, § 1 juncto artikel 10, § 1 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, niet verplicht is tot bodemsanering van de historische bodemverontreiniging over te gaan*).

- Cfr. Tekst artikel 3: Het feit dat de exploitant/gebruiker aantoont dat hij/zij aan de voorwaarden van het statuut 'onschuldig exploitant/gebruiker' voldoet, betekent nog niet dat eigenaar aanspraak kan maken op het statuut 'onschuldig eigenaar' (bv eigenaar heeft de bodemverontreiniging zelf veroorzaakt) en dat de eigenaar automatisch zou worden vrijgesteld van de verplichting tot bodemsanering. De vraag stelt zich of het ook in dergelijke gevallen gerechtvaardigd zou zijn om een recht van opschorting van leegstandheffing toe te kennen ?

BODEMSANERINGS- EN LEEGSTANDBELEID

Vooreerst dient gesteld dat de problemen die voorkomen bij het oplossen van het leegstandsbeleid niet altijd hun oorzaak vinden in bodemverontreiniging en -sanering. Er zijn waarschijnlijk heel veel leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten waar zich geen probleem van bodemverontreiniging voordoet.

Een heel duidelijke inventaris bestaat hier echter nog niet van.

Bovendien merken we dat het oplossen van de problematiek, zoals voorgesteld door Dhr De Caluwé maar een zeer beperkt bijdrage zou leveren aan het oplossen van de totale problematiek. Op de lijst van artikel 46, voor de jaren '98 en '99, staan immers slechts 33 dossiers betreffende "onschuldig eigenaar". Hieruit blijkt duidelijk de beperktheid van de problematiek.

Langs de andere kant mag het probleem niet beperkt worden tot het leegstandsbeleid. Ook de brownfield problematiek sluit hier nauw bij aan. Vlaanderen kent immers een grote vraag naar bedrijfsterreinen terwijl het aanbod beperkt is. Toch zijn er heel veel bestaande bedrijfsterreinen niet aangewend omdat het verlaten terreinen betreft waar vroegere activiteiten zijn stopgezet en geen nieuwe bestemming hebben gekregen. Een deel van deze terreinen zijn verontreinigd.

De zogenaamde brownfield-gedachte is erop gericht om de zware erfenis van voormalige (veelal industriële) terreinen aan te pakken en deze opnieuw productief te maken. Er wordt duidelijk gestreefd naar een integratie van de site in de omgeving. De uitgangspunten hierbij zijn een gebruiksklare ontwikkeling die inspeelt op de lokale noden (suitable for use) en een duurzame ontwikkeling (sustainable development). Een belangrijke drijfveer bij deze ontwikkelingsvisie is de vaststelling dat de resterende open (en groene) ruimte niet langer mag aangesproken worden voor urbanisatie en industriële doeleinden. Tevens wil men de 'kankerplekken' in oude buurten aanpakken.

In Duitsland bijvoorbeeld wordt dagelijks 120 ha greenfield omgezet in brownfield. De druk op de groene ruimte is met andere woorden enorm hoog. De agenda 2015 voorziet dat dit cijfer tegen het einde van planperiode moet terug gebracht worden tot maximaal 20 ha. Rekening houdend met de specifieke ruimtelijke situatie in Vlaanderen is er geen bijkomend studiemateriaal nodig om tot eenzelfde doelstelling te komen.

Op wereldvlak ziet men dezelfde tendensen, namelijk een toenemende zorg voor de onbelaste zones en een restcapaciteit aan industriële of semi-industriële terreinen die niet in gebruik zijn. Veelal zijn er in de verlaten of ondermaats gebruikte gebieden heel wat faciliteiten aanwezig op het vlak van communicatie in de ruimste zin, ofwel volstaan relatief beperkte ingrepen om deze ten volle te ontwikkelen. Vandaar ook de ideeën die overal opduiken om dergelijke terreinen opnieuw in te schakelen voor een actieve functie zoals woon- of nutsfuncties, niet-belastende industrieën, Te vaak werd in het verleden een meestal geaccidenteerd terrein beschouwd als een kankerplek in de omgeving waar nadien als compensatie park- of bosgebied van gemaakt werd. Die breuk met het verleden is slechts één van de drijfveren om de nabestemming in die zin te wijzigen. Vaak ligt het bodempassief aan de basis van een dusdanige beslissing.

Uit ervaring blijkt dat oude industriële exploitaties dikwijls een belangrijke nefaste impact hebben gehad op de bodemkwaliteit. De ruimtelijke evolutie heeft daarenboven veelal tot gevolg gehad dat deze complexen die zich voorheen aan de rand van de stadkern situeerden, thans omgeven zijn door woonzones. Dit impliceert dus een kwetsbaarder omgeving en meer aandacht voor de blootstelling aan de bodemverontreiniging van de receptoren die zich om de onmiddellijke nabijheid bevinden. De voormelde gegevens vereisen bijgevolg een meer hoogdringende aanpak dan bijvoorbeeld bij een bedrijf in exploitatie en gelegen in een industriegebied. De realiteit werkt echter andersom. Door de bodemsaneringsnoodzaak is er weinig of geen interesse van potentiële ontwikkelaars. Dat er een bodemverontreiniging is vastgesteld, geeft het terrein reeds een negatief label mee dat ook de toekomstige verkoop, zelfs na een grondige sanering, zal blijven hypotheceren.

Het verdient dus aanbeveling dat deze problematiek in zijn geheel wordt aangepakt en niet beperkt wordt tot het leegstandsbeleid.

Bovendien is dit voorzien in de regeringsverklaring en kan men stellen dat dit tot twee ministeriële bevoegdheden behoort, nl. leefmilieu en ruimtelijke ordening.

In dit kader zal het nodig zijn dat er een initiatief ontwikkeld wordt tussen het kabinet Van Mechelen en het kabinet Dua waarbij de leiding moet liggen bij ruimtelijke ordening daar niet alle terreinen verontreinigd zijn.

Dit neemt niet weg dat er wel een aantal beperkte initiatieven kunnen genomen worden om beide beleiden (leegstandsbeleid en bodemsaneringsbeleid) beter op elkaar af te stemmen.

MOGELIJKHEDEN TOT BETERE ONDERLINGE AFSTEMMING VAN HET BODEMSANERINGS- EN LEEGSTANDBELEID

1. Mogelijkheden binnen de leegstandregeling

- A. Ter vervanging van het voorstel van decreet van de heer Carl Decaluwé zoals geformuleerd in Gedr.st., 1999, nr. 51/1 (desgevallend rekening houdend met hogervermelde opmerkingen en uitgebreid tot de regeling ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen), kan eraan gedacht worden om de uitvoering van bodemsanering³ te kwalificeren als *vernieuwing* in de zin van artikel 2, 6° van decreet dd. 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zodat de eigenaars van de betreffende in de Inventaris geregistreerde onroerende goederen op grond van art. 34, § 1 van voormeld decreet tijdelijk een opschorting van leegstandheffing kunnen bekomen. Uiteraard dient men hierbij de nodige maatregelen te voorzien om misbruiken te voorkomen. (bv. Gebouw mag niet verwaarloosd blijven).
- B. In voorkomend geval zou de financiële ondersteuning voorzien in het voormelde decreet⁴ kunnen uitgebreid worden tot (een deel van) de kosten van de verwerving en de bodemsanering van onroerende goederen die in de Inventaris opgenomen zijn teneinde potentiële ontwikkelaars over de streep te halen om over te gaan tot vernieuwing/herbestemming van betreffende onroerende goederen.

³ Waarbij het begrip bodemsanering gebruikt wordt in de betekenis vermeld in art. 2, 12° bodemsaneringsdecreet, met uitsluiting van het eventueel verzekeren van de nazorg.

⁴ De artikelen 42 t.e.m. 49 van het decreet dd. 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

- C. Krachtens art. 50, § 1 van het decreet van 19 april 1995 kan de Vlaamse regering op initiatief van een publiekrechtelijke rechtspersoon of van een lokale overheid die onteigeningsbevoegdheid bezit machtiging verlenen om onroerende goederen die in de Inventaris zijn geregistreerd ten algemene nutte te onteigenen. De voorwaarden hiertoe werden vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 10 mei 1995⁵. Eventueel kan deze mogelijkheid worden aangemoedigd. Aangezien op de betreffende onroerende goederen in het verleden risico-inrichtingen gevestigd waren of risico-activiteiten werden uitgevoerd, zal overeenkomstig de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet⁶ vóór de onteigening een oriënterend bodemonderzoek⁷ moeten plaatsvinden. Dit bodemonderzoek wordt op verzoek van de onteigenende overheid door OVAM uitgevoerd⁸. De eigenaar van de gronden die wordt onteigend, heeft aldus geen verplichting tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek. Binnen dertig dagen na het oriënterend bodemonderzoek brengt OVAM bij de overheid die tot onteigening wenst over te gaan, advies uit over de mogelijke ernst van de bodemverontreiniging en over de mogelijke kostprijs van de sanering. Na de onteigening zal in voorkomend geval de onteigenende overheid moeten overgegaan tot bodemsanering⁹. Bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding zou in principe rekening kunnen gehouden worden met de in het kader van het oriënterend bodemonderzoek vastgestelde bodemverontreiniging.

2. Mogelijkheden binnen de huidige bodemsaneringsregeling

- A. Om het bodem- en leegstandbeleid op een gefundeerde en efficiënte manier te kunnen bijsturen of desgevallend te herzien, lijkt het in eerste instantie trouwens aangewezen de omvang van de problematiek van verontreiniging van de onroerende goederen opgenomen in de Inventaris volledig in kaart te brengen.

De gemeenten die in het kader van het decreet van 19 april 1995 belast zijn met de opmaak van de gemeentelijke lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Via het bodemattest worden de gemeenten door de OVAM in kennis gesteld van de vaststelling van bodemverontreiniging op de onroerende goederen gelegen in de gemeente¹⁰.

⁵ De Vlaamse regering kan machtiging tot onteigening verlenen in geval de eigenaar geen voorstel tot vernieuwing heeft ingediend binnen een periode van 2 ononderbroken jaren, te rekenen vanaf het heffingsplichtig worden van het geregistreerde onroerend goed of in geval de vernieuwingswerken definitief zijn stopgezet zonder dat deze geleid hebben tot een beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing.

⁶ Art. 42, § 1, eerste lid bodemsaneringsdecreet.

⁷ In het kader van onteigening ten algemene nutte dient niet het volledige kadastraal perceel onderzocht te worden, maar enkel het deel van het perceel dat onteigend wordt.

⁸ Art. 42, § 1, tweede lid bodemsaneringsdecreet.

⁹ Art. 43, § 2 bodemsaneringsdecreet.

¹⁰ Als de OVAM een dossier betreffende een verontreinigde grond aanlegt en aldus opneemt in het register van de verontreinigde gronden, bezorgt de OVAM een kopie van het bodemattest aan de gemeente van de plaats waar de verontreinigde grond gelegen is (art. 4, § 3 bodemsaneringsdecreet). Het bodemattest bevat o.a. een samenvattende omschrijving van de ernst van de vastgestelde bodemverontreiniging (art. 29, §1 *juncto* art. 24, § 1 VLAREBO).

Tevens worden ze middels het bodemattest op de hoogte gehouden van de verdere evolutie van het verontreinigingsdossier in het kader van het bodemsaneringsdecreet.

- B. Voor de onroerende gronden die geregistreerd zijn in de Inventaris in het kader van het bodemsaneringsdecreet en te kwalificeren zijn als risicogronden dient vóór de overdracht ervan de bijzondere overdrachtsverplichtingen van art. 37 e.v. van het bodemsaneringsdecreet¹¹ te worden nageleefd.

Wanneer in het kader van het verplichte oriënterend bodemonderzoek verontreiniging wordt vastgesteld die bodemsanering noodzakelijk maakt, zal de overdrager (eigenaar) van dergelijk leegstaand en/of verwaarloosd pand de verplichtingen van de decretale overdrachtsprocedure moeten naleven om tot overdracht (verkoop) te kunnen overgaan¹². Wij moeten evenwel vaststellen dat de overdrager veelal niet in staat is (faillissement of onvermogen) of niet bereid is (kostprijs sanering overtreft waarde van terrein/betwisting saneringsplicht) de gestelde verplichtingen na te komen met als gevolg dat de overdracht niet kan doorgaan en de leegstand van het betreffende onroerende goed aanhoudt (leegstandheffing - vicieuze cirkel).

Het bodemsaneringsdecreet biedt in dat geval een mogelijke oplossing, in die zin dat de verwerver (potentiële koper) overeenkomstig art. 40, § 1 van het bodemsaneringsdecreet de uitvoering van de verplichtingen die rusten op de overdrager op zich kan nemen zodat de overdracht alsnog kan plaatsvinden. De verwerver zal vanzelfsprekend hiertoe in principe slechts bereid zijn voor zover de kostprijs van deze verplichtingen in de aankoopprijs worden verrekend, dan wel voor zover de kostprijs geheel of gedeeltelijk wordt gecompenseerd door een of andere financiële steunverlening¹³. Zoniet zullen dergelijke onroerende goederen moeilijk verkoopbaar zijn.

Anders is het gesteld wanneer de overdrager van een onroerend goed geregistreerd in de Inventaris in het kader van de geplande overdracht vrijstelling van saneringsplicht bekomt

¹¹ Uitvoeren van oriënterend bodemonderzoek; melding van de geplande overdracht aan de OVAM met mededeling van het verslag van oriënterend bodemonderzoek; desgevallend uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek; desgevallend opstellen van (ontvankelijk en volledig) bodemsaneringsproject, het aangaan van verbintenissen tot uitvoeren van de bodemsaneringswerken en een financiële zekerheidstelling.

¹² Voor zover betrokkene geen vrijstelling van saneringsplicht geniet ingevolge toekenning van het zogenaamde statuut 'onschuldig eigenaar' of ingevolge het feit dat de bodemverontreiniging niet totstandgekomen is op de over te dragen grond.

¹³ Een financiële steunverlening in het kader van het decreet van 19 april 1995 (cfr. tweede alinea van punt 2 Mogelijkheden binnen de leegstandregeling), dan wel een vorm van alternatieve financiering die in het kader van de verfijsing van het bodemsaneringsdecreet kan worden uitgewerkt.

ingevolge de toekenning van het zogenaamde statuut 'onschuldig eigenaar'¹⁴. De toekenning van het statuut impliceert volgens de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet¹⁵ dat de eigenaar het onroerend goed kan overdragen zonder verplichting om de vastgestelde bodemverontreiniging te behandelen

In dat geval *kan* de Vlaamse regering op voorstel van de OVAM beslissen dat de OVAM in het daaropvolgende jaar ambtshalve zal overgegaan tot bodemsanering van het betreffende onroerend goed¹⁶. In geval van verkoop van het onroerend goed vooraleer de Vlaamse regering tot ambtshalve bodemsanering beslist heeft, kan de OVAM de nieuwe eigenaar aanspreken om tot bodemsanering over te gaan. De nieuwe eigenaar zal zich niet op het statuut 'onschuldig eigenaar' kunnen beroepen, aangezien hij het goed met kennis van zaken omtrent de aanwezige bodemverontreiniging (bodemattest) heeft verworven. Zolang de Vlaamse regering geen beslissing tot ambtshalve bodemsanering genomen heeft, zal dergelijk pand moeilijk of niet verkoopbaar zijn.

Om in geval van vrijstelling van saneringsplicht ingevolge de toekenning van het statuut 'onschuldig eigenaar' de verkoop sneller te laten plaatsvinden, zou de Vlaamse regering ervoor kunnen opteren om niet langer jaarlijks éénmalig, maar wel meermaals per jaar of in het uiterste geval zelfs telkenmale zich dergelijk dossier aandient, de onroerende goederen aan te wijzen waar ambtshalve bodemsanering zal plaatsvinden.

- C. In bepaalde gevallen zal uit het oriënterend bodemonderzoek tot uiting komen dat slechts een deel van een kadastraal perceel opgenomen in de Inventaris verontreinigd is. In toepassing van art. 48 van het bodemsaneringsdecreet zou de Vlaamse regering (bij delegatie de Vlaams minister bevoegd voor leefmilieu) in voorkomend geval kunnen beslissen dat het niet-verontreinigde deel van het kadastraal perceel kan worden overgedragen zonder dat vooraf in het kader van de overdracht de overdrager of in toepassing van art. 40, § 1 van het bodemsaneringsdecreet de verwerver dient over te gaan tot bodemsanering van het verontreinigde deel van het kadastraal perceel.

¹⁴ Art. 38, § 3 juncto art. 10, § 2 bodemsaneringsdecreet (nieuwe bodemverontreiniging) en art. 39, § 3 juncto art. 31, §§ 2 en 3 bodemsaneringsdecreet (historische bodemverontreiniging).

¹⁵ Art. 38, § 3 vierde lid (nieuwe bodemverontreiniging) en art. 39, § 3 vierde lid (historische bodemverontreiniging) bodemsaneringsdecreet.

¹⁶ Art. 45, § 2 juncto art. 46, § 1 bodemsaneringsdecreet. De Vlaamse regering heeft een zekere beleidsvrijheid bij het vaststellen van de ambtshalve bodemsaneringen. Ze kan hiervan gebruik maken om rekening houdend met de beschikbare financiële middelen prioritair alle of welbepaalde leegstaande en verwaarloosde onroerende goederen die in de Inventaris geregistreerd zijn en waarvan de eigenaar het statuut 'onschuldig eigenaar' heeft bekomen, prioritair aan te wijzen als gronden die ambtshalve door de OVAM zullen gesaneerd worden. Het spreekt voor zich dat in dat geval bij gelijk blijvende financiële en personele middelen andere potentiële ambtshalve saneringsdossiers (o.a. saneringsdossiers waarbij de saneringsplichtige zijn decretale bodemsaneringsverplichting niet nakomt) niet onmiddellijk aan bod zullen komen.

Op die manier komt alvast een deel van het in de Inventaris geregistreerd onroerend goed versneld in aanmerking voor vernieuwing en herontwikkeling.

- D. Naast de bijzondere overdrachtsprocedure¹⁷ kan de verplichte bodemsanering van de onroerende goederen geregistreerd in de Inventaris ook middels de gewone decretale procedure afgedwongen worden¹⁸.

Overeenkomstig artikel 30, § 1 van het bodemsaneringsdecreet wordt op gronden met historische bodemverontreiniging¹⁹ bodemsanering uitgevoerd indien er ernstige aanwijzingen zijn dat de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt²⁰.

De verplichting over te gaan tot bodemsanering zal in hoofde van de eigenaar van het verontreinigd onroerend goed geregistreerd in de Inventaris pas ontstaan wanneer de Vlaamse regering (bij delegatie de Vlaams minister bevoegd voor leefmilieu) op voorstel van de OVAM conform art. 30, § 2 van het bodemsaneringsdecreet het betreffende onroerend goed heeft aangewezen als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden én de OVAM op grond van art. 31, § 1 van het bodemsaneringsdecreet betrokkene(n) schriftelijk heeft aangemaand om over te gaan tot bodemsanering. De Vlaamse regering en de OVAM beschikken aldus over de nodige decretale instrumenten om de dossiers van de leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten met historische bodemverontreiniging prioritair aan te pakken.

¹⁷ Art. 38 (nieuwe bodemverontreiniging) en art. 39 (historische bodemverontreiniging) bodemsaneringsdecreet.

¹⁸ Art. 7 juncto art. 10 (nieuwe bodemverontreiniging) en art. 30 juncto art. 31 (historische bodemverontreiniging) bodemsaneringsdecreet.

¹⁹ Aangezien bij vaststelling van bodemverontreiniging op onroerende goederen die opgenomen zijn in de Inventaris het vrijwel steeds zal gaan om historische bodemverontreiniging, wordt dit thema verder behandeld vanuit het perspectief van historische bodemverontreiniging.

²⁰ In het kader van een vrijwillig (bijv. uitgevoerd met oog op vaststelling historisch karakter van bodemverontreiniging), verplicht (bijv. in kader van geplande overdracht/onteigening risicoground of in kader van sluiting/stopzetting risico-inrichting of risico-activiteit) of ambtshalve uitgevoerd oriënterend bodemonderzoek zal moeten worden vastgesteld of de vastgestelde historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Wat betreft de in de Inventaris geregistreerde onroerende goederen die door de Vlaamse regering inmiddels conform art. 30, § 2 van het bodemsaneringsdecreet als te saneren gronden onder prioriteit 1²¹ aangewezen zijn²², zou de Vlaamse regering (of bij delegatie de Vlaams minister bevoegd voor Leefmilieu) gelet op haar beleidsoptie de OVAM de opdracht kunnen geven om bij voorrang voor betreffende onroerende goederen de verplichte bodemsaneringsprocedure op gang te brengen middels aanmaning van de betrokken eigenaars ex art. 31, § 1 van het bodemsaneringsdecreet²³.

Wat betreft de in de Inventaris geregistreerde onroerende goederen die door de Vlaamse regering inmiddels conform art. 30, § 2 van het bodemsaneringsdecreet als te saneren gronden onder een lagere prioriteit aangewezen zijn, zou de Vlaamse regering bij besluit de prioriteit van de bodemsanering van de betreffende gronden kunnen verhogen tot prioriteit 1. Op die manier zou de OVAM ook voor die gronden versneld de verplichte bodemsanering kunnen benaarstigen.

Voor de in de Inventaris geregistreerde onroerende goederen waar in een later oriënterend bodemonderzoek historische bodemverontreiniging wordt vastgesteld die bodemsanering noodzakelijk maakt, zou de Vlaamse regering telkenmale kunnen beslissen ze onder te brengen in de hoogste prioriteit van verplichte bodemsaneringen en dit ongeacht de vanuit milieuoogpunt vereiste prioriteit.

- E. Met betrekking tot die verontreinigde en leegstaande onroerende goederen waarvan de herontwikkeling/herbestemming vanuit het oogpunt van het algemeen belang noodzakelijk is en waarbij het saneringsdossier volledig geblokkeerd is ingevolge administratieve en/of gerechtelijke beroepsprocedures, zou de Vlaamse regering op grond van art. 24 van het bodemsaneringsdecreet de OVAM kunnen machtigen over te gaan tot onteigening ten algemene nutte waarna de OVAM de bodemsanering van het betreffende verontreinigde onroerend goed versneld zou kunnen aanpakken²⁴.

²¹ In de betreffende besluiten stelt de Vlaamse regering tevens de prioriteit vast van de bodemsanering van de aangewezen historisch verontreinigde gronden, gaande van prioriteit 1 (aanvang bodemsanering vóór 2006), prioriteit 2 (aanvang bodemsanering vóór 2021) tot prioriteit 3 en 4 (aanvang bodemsanering vóór 2036) zoals bepaald in het MINA-plan 2 (Het Vlaamse milieubeleidsplan 1997-2001).

²² Sedert de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet heeft de Vlaamse regering vijf besluiten genomen houdende de aanwijzing van historisch verontreinigde gronden die gesaneerd moeten worden: besluit van 4 maart 1997 (B.S., 4 september 1997), besluit van 21 mei 1997 (B.S., 9 september 1997), besluit van 20 januari 1998 (B.S., 6 maart 1998), besluit van 7 juli 1998 (B.S., 15 september 1998) en besluit van 23 maart 1999 (B.S., 14 september 1999).

²³ Ingeval betrokken eigenaars zich aansluitend op het statuut 'onschuldig eigenaar' zouden beroepen en het statuut zou hen worden toegekend, kan het verontreinigingsdossier gedeblokkeerd worden door versneld over te gaan tot ambtshalve bodemsanering. Ingeval betrokken eigenaars zich niet op het statuut beroepen of het statuut niet toekend krijgen, zou ervoor kunnen geopteerd worden om de beperkt beschikbare middelen in te zetten om in deze dossiers de verplichte bodemsanering versneld af te dwingen.

²⁴ Bij de vaststelling van de onteigeningsvergoeding zal in principe rekening worden gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging, hetgeen evenwel nog niet impliceert dat ook de geraamde kostprijs van de bodemsanering in rekening zal worden gebracht.

3. Mogelijkheden in het kader van de verfijning bodemsaneringsdecreet

Wat betreft de mogelijkheden voor een betere onderlinge afstemming tussen het leegstand- en bodemsaneringsbeleid kan in eerste instantie gedacht worden aan de uitwerking van een alternatieve financiering van bodemsanering teneinde de vrijwillige bodemsanering te stimuleren (bv. oprichting van collectieve bodemsaneringfondsen, gespijsd door de privé-sector en voorwaardelijk gespijsd door de overheid). In dit verband verwijzen wij naar het aspect 'bodem' in het regeringsakkoord dd. 13 juli 1999, meer bepaald het punt 'verfijning decreet' en de aldaar opgesomde voorbeelden. Dit punt is echter in de begrotingsronde niet als prioritair aangeduid. In dit kader zou het aangewezen zijn om alvast de bestaande financiële steunregeling specifiek op het vlak van bodemonderzoek en bodemsanering te inventariseren met het oog op een betere bekendmaking hiervan.