



Vlaams
Parlement

stuk **1256** (2010-2011) – Nr. 3
ingediend op 13 februari 2012 (2011-2012)

Voorstel van decreet

van mevrouw Gwenny De Vroe, de heren Ivan Sabbe,
Sas van Rouveroij en Lode Vereeck, mevrouw Mercedes Van Volcem
en de heer Boudewijn Bouckaert

houdende wijziging van artikel 101
van het decreet van 27 oktober 2006
betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Verslag

namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuur,
Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door de heer Robrecht Bothuyne

*Samenstelling van de commissie:**Voorzitter:* de heer Bart Martens.*Vaste leden:*

de heren Robrecht Bothuyne, Lode Ceyskens, de dames Tinne Rombouts, Valerie Taeldeman;
mevrouw Agnes Bruyninckx-Vandenhoudt, de heer Pieter Huybrechts, mevrouw Marleen Van den Eynde;
de dames Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
mevrouw Tine Eerlingen, de heer Wilfried Vandaele;
de heer Ivan Sabbe;
de heer Hermes Sanctorum.

Plaatsvervangers:

de dames Karin Brouwers, Veerle Heeren, de heren Johan Sauwens, Jan Verfaillie;
mevrouw Katleen Martens, de heren Wim Van Dijck, Wim Wienen;
de heren Karlos Callens, Dirk Van Mechelen;
de heer Philippe De Coene, mevrouw Els Robeyns;
de heer Mark Demesmaeker, mevrouw Liesbeth Homans;
de heer Boudewijn Bouckaert;
de heer Dirk Peeters.

Stukken in het dossier:

1256 (2010-2011) – Nr. 1: Voorstel van decreet
– Nr. 2: Amendement

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed behandelde op 17 januari 2012 het voorstel van decreet houdende wijziging van artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

1. Toelichting

Mevrouw *Gweny De Vroe* zegt dat het Hof van Cassatie op 24 juni 2010 een arrest van het hof van beroep in Antwerpen heeft bevestigd waarin een koopovereenkomst van een onroerend goed nietig werd verklaard, omdat een bodemattest ontbrak op het moment dat de onderhandse akte werd getekend. Het Hof van Cassatie oordeelde dat het hof van beroep in het voorliggende geval artikel 36 van het vroegere Bodemsaneringsdecreet correct heeft toegepast. Het Hof stelt dat uit dat artikel volgt dat de decreetgever de bedoeling had dat al in het stadium van de onderhandse akte de inhoud van het bodemattest zou worden ingevoegd in de verkoopakte. Volgens het Hof van Cassatie was het daarbij de bedoeling de koper te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond en hem tevens te vrijwaren tegen iedere schade als gevolg van een laattijdige aflevering van het bodemattest.

Enerzijds bevestigt het cassatiearrest dat de koper inderdaad de mogelijkheid heeft om de nietigverklaring van de verkoop te vorderen, als het compromis wordt gesloten zonder bodemattest en als pas nadien een blanco bodemattest wordt afgeleverd. Dat is een erg drastische sanctie bij laattijdige voorlegging van een blanco bodemattest. Anderzijds is de praktische oplossing van de opschortende voorwaarde vanuit theoretisch oogpunt niet waterdicht. Het voorleggen van een bodemattest bij het sluiten van het koopcompromis is een geldigheidsvereiste en verbintenisrechtelijk is het problematisch om een wettelijke geldigheidsvereiste aan een contractuele opschortende voorwaarde te koppelen.

De indieners zijn daarom van mening dat het beter is dat de opschortende voorwaarde van het krijgen van een blanco bodemattest een uitdrukkelijke grondslag krijgt in het Bodemsaneringsdecreet. Daarbij is het de bedoeling dat de onderhandse koopovereenkomst ingeval er nog geen bodemattest voorhanden is, een verplichte opschortende voorwaarde bevat van het krijgen van een blanco bodemattest, uiterlijk tegen het tijdstip van de ondertekening van de authentieke akte. De geldigheidsvereiste is daarbij niet langer het voorhanden zijn van het bodemattest bij het sluiten van de onderhandse koopovereenkomst, maar wel de opname van de opschortende voorwaarde in die overeenkomst, die daardoor geldig tot stand komt.

Die wijziging beantwoordt volgens mevrouw De Vroe beter aan de doelstellingen van het decreet. Ofwel is het bodemattest voorhanden vóór het sluiten van de onderhandse koopovereenkomst, en dan is er geen probleem. Ofwel is het bodemattest dan niet voorhanden en wordt de onderhandse koopovereenkomst gesloten onder de verplichte opschortende voorwaarde van het krijgen van een blanco bodemattest. Wanneer dat laatste volgt, is de opschortende voorwaarde vervuld en vindt de verkoop plaats. Er is dan geen grond meer voor een nietigverklaring van de onderhandse koopovereenkomst. Wanneer een bodemattest volgt dat wijst op bodemvervuiling, is de opschortende voorwaarde niet vervuld en vindt de verkoop niet plaats. Wanneer de koper toch verder wil gaan, zal een nieuwe koopovereenkomst moeten worden opgesteld met opname van de inhoud van het ongunstige bodemattest.

Met het voorliggende voorstel van decreet wordt daarom beoogd de tekst te vervangen van de tweede paragraaf van artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Inclusief het intussen ingediende amendement (*Parl. St.* VI. Parl. 2010-11, nr. 1256/2), wordt de volgende tekst voorgesteld: “De onderhandse akte waarin de overdracht van de gronden wordt vastgelegd, bevat ofwel de inhoud van het bodemattest, ofwel, indien dat attest nog niet beschikbaar is, de opschor-

tende voorwaarde van het verkrijgen van een blanco bodemattest uiterlijk tegen het tijdstip waarop de authentieke akte wordt ondertekend.”.

2. Algemene bespreking

Mevrouw *Tinne Rombouts* merkt op dat rechtszekerheid belangrijk is voor kopers. Daarom werd in het decreet onder meer de bepaling opgenomen dat de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van het bodemattest bevat. Een versoepeling die tot gevolg heeft dat men niet over het bodemattest hoeft te beschikken op het moment dat de overeenkomst wordt gesloten, lijkt het lid niet wenselijk. Voor dergelijk attest moet immers geen moeilijke of langdurige procedure worden doorlopen, het kan op een vrij eenvoudige manier worden bekomen. Het is vooral belangrijk dat de partijen hun verantwoordelijkheid nemen en ervoor zorgen dat alle formaliteiten zijn vervuld op het moment dat de verkoopovereenkomst moet worden ondertekend. Het duurt vaak maar twee dagen om een bodemattest te krijgen en een dergelijke korte periode kan bezwaarlijk een probleem opleveren voor de verkoop. Bovendien bestaat een vergelijkbare regeling rond het energieprestatiecertificaat (EPC): daar moeten de stedenbouwkundige uittreksels beschikbaar zijn bij de verkoop. Daarover wordt niets gezegd in het voorstel van decreet, terwijl het toch logisch en eenvoudiger lijkt dat de procedures gelijklopen. Mevrouw Rombouts besluit dat het de voorkeur verdient om op de bestaande manier te blijven werken en het decreet niet te wijzigen.

Mevrouw *Tine Eerlingen* sluit zich hierbij aan en wijst er nog op dat bodemattesten sinds 1 januari 2012 online kunnen worden aangevraagd en geraadpleegd. De procedure is daardoor nog versneld en de potentiële meerwaarde van het voorliggende voorstel van decreet is dan ook zeer beperkt.

De heer *Ivan Sabbe* wijst erop dat het voorstel van decreet is ingegeven door ervaringen in de praktijk. Met een overdracht van de eigendom van gronden en de grote investering die daarvoor vereist is, gaat vaak een moeizaam onderhandelingsproces gepaard. Als het moment dan rijp is, willen de partijen een overeenkomst sluiten, ook al ligt het bodemattest niet voor. Precies daarom wordt voorgesteld om toe te laten dat de overeenkomst rechtsgeldig kan worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het krijgen van een blanco bodemattest. Dat is noodzakelijk om een snel onderhandelingsproces succesvol te kunnen afsluiten.

Mevrouw *Gweny De Vroe* stipt aan dat mevrouw Rombouts aanvoerde dat het maar twee dagen duurt om een bodemattest te krijgen. Artikel 101 van het decreet stelt evenwel dat het bodemattest wordt afgeleverd binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Als de aanvraag betrekking heeft op een risicogrond, dan loopt de termijn op tot zestig dagen. In de praktijk moeten de vastgoedmakelaars doorgaans langer dan twee dagen wachten op het bodemattest. Het gebeurt geregeld dat er snel een koper is voor een woning en dan wordt er uiteraard ook niet lang gewacht om een koopovereenkomst te sluiten. Het praktijkvoorbeeld dat in de toelichting wordt vermeld, is geen alleenstaand geval. Het gebeurt dat een overeenkomst wordt gesloten zonder dat een bodemattest voorligt en dat de koper zich daar geruime tijd later op beroept om de nietigheid van het verkoopcompromis in te roepen, met alle nadelige gevolgen voor de verkoper. Het voorstel tot wijziging biedt een eenvoudige oplossing.

Mevrouw *Tinne Rombouts* beaamt dat de aflevering van een bodemattest soms langer kan duren. Als een koop wordt gesloten, is het ook belangrijk dat er duidelijkheid bestaat over de situatie van de bodem. In de praktijk blijkt dat er echter vaak maar in laatste instantie een bodemattest wordt aangevraagd, terwijl de verkoper nochtans weet dat een dergelijk attest vereist is. Misschien kan er nog meer sensibilisering gebeuren om erop te wijzen

dat een bodemattest tijdig moet worden aangevraagd. Voor de rechten van de verkoper levert het voorliggende voorstel van decreet niet meteen voordelen op, want een negatief bodemattest blijft een probleem en een opschortende voorwaarde verandert daar niets aan.

Mevrouw *Gweny De Vroe* repliceert dat de vastgoedsector en de makelaars er uiteraard van op de hoogte zijn dat een bodemattest een vereiste is. Wie zelf een woning of een grond te koop aanbiedt, is daarentegen niet altijd op de hoogte. Als zo iemand te goeder trouw verkoopt en er wordt achteraf een blanco bodemattest afgeleverd, dan kan de koper nog altijd het compromis nietig laten verklaren, omdat het attest ontbrak toen de koop werd gesloten. Dergelijke toestanden moeten worden vermeden. Precies daarom wordt nog een amendement ingediend om de ruimere bepaling “gunstig bodemattest” te vervangen door “blanco bodemattest”. Dat is een wezenlijk verschil, want een blanco bodemattest houdt in dat er nooit bodemonderzoeken of risicoactiviteiten op de grond in kwestie zijn uitgevoerd.

De heer *Bart Martens* merkt op dat de Vlaamse overheid werk maakt van het Centraal Referentieadressenbestand (CRAB), waarin alle gegevens inzake vastgoed worden gelinkt. Als dat klaar is, zullen ook makelaars toegang krijgen tot de energieprestatiedatabank, voor het verkrijgen van de EPC-attesten, en tot het centraal register van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) inzake bodemkwaliteit. Bodemattesten zullen dan veel sneller kunnen worden verkregen dan momenteel nog het geval is. Veel van de problemen die er nu nog zijn, zullen dan hopelijk zijn opgelost.

De heer *Ivan Sabbe* onderstreept dat het voorliggende voorstel van decreet er precies toe strekt om die hoop om te zetten in concrete actie. Via het voorstel kan de toepassing in de praktijk worden vergemakkelijkt en dat kan bovendien op een zeer eenvoudige manier. In dat opzicht is het vreemd dat hierover blijkbaar geen consensus in de commissie bestaat.

Mevrouw *Gweny De Vroe* zegt nog dat de vermelde databank zeker een goede zaak is voor de vastgoedmakelaars. Wie zelf een woning verkoopt, heeft daar echter geen toegang toe. Voor zover haar bekend, werd er nog geen verkoopcompromis ontbonden of nietig verklaard omdat een EPC ontbrak. Dat is wel al gebeurd bij het ontbreken van een bodemattest. Als de OVAM geen informatie heeft over de betrokken grond en er dus een blanco bodemattest komt, is het toch verregaand dat de koop nog nietig kan worden verklaard.

De heer *Bart Martens* tekent hierbij aan dat het voor de energieprestatiedatabank alvast wel de bedoeling is dat ook de eigenaars toegang hebben. Er komen hoe dan ook nog bijkomende informatieverplichtingen bij de verkoop van vastgoed, bijvoorbeeld voor woningen die in overstromingsgevoelig gebied zijn gelegen. Voorts wordt in uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook werk gemaakt van het as-buittattest. Het lijkt het lid nuttig om al die sectorale verplichtingen te bundelen, in plaats van per decreet een sui generisregeling te treffen.

3. Artikelsgewijze bespreking

Amendement nr. 1, voorgesteld door mevrouw *Gweny De Vroe* en de heer *Ivan Sabbe*, strekt ertoe in artikel 2 op de voorlaatste regel, het woord “gunstig” te vervangen door het woord “blanco” (*Parl. St. Vl. Parl. 2010-11, nr. 1256/2*).

Artikel 1, het amendement op artikel 2 en artikel 2 worden zonder verdere opmerkingen verworpen met 8 stemmen tegen 2 bij 4 onthoudingen.

4. Eindstemming

Het voorstel van decreet wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2 bij 4 onthoudingen.

Bart MARTENS,
voorzitter

Robrecht BOTHUYNE,
verslaggever