

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



Zitting 2000-2001

22 maart 2001

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Johan Malcorps, Patrick Lachaert, Bruno Tobback en Jos Bex –

**houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de
bodemsanering met het oog op de instelling van buurtgebonden bodemsaneringsprojecten**

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Carl Decaluwe en Joachim Coens –

**houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995
betreffende de bodemsanering met het oog op de verfijning van het onschuldig bezit
inzake historische bodemverontreiniging**

HOORZITTING

met vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door mevrouw Dominique Guns en 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 :

226 (1999-2000)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

– Nr. 2 : Amendementen

288 (1999-2000)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening hield op 8 juni 2000 een hoorzitting met vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen over het voorstel van decreet van de heren Johan Malcorps, Patrick Lachaert, Bruno Tobback en Jos Bex houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering met het oog op de instelling van buurtgebonden bodemsaneringsprojecten (*Parl. St. VI. Parl. 1999-2000, nr. 226/1*) en het voorstel van decreet van de heren Carl Decaluwe en Joachim Coens houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering met het oog op de verfijning van het onschuldig bezit inzake historische bodemverontreiniging (*Parl. St. VI. Parl. 1999-2000, nr. 288/1*).

I. INLEIDENDE UITEENZETTINGEN

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Ik dank de vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, die bereid zijn hun standpunt te komen toelichten over de twee voorliggende voorstellen van decreet houdende wijziging van het bodemsaneringsdecreet.

De heer Marc De Graeve, voorzitter van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische notarissen : De notarissen benadrukken de jongste jaren de brugfunctie tussen de overheid en de burger. Deze uitnodiging laat toe deze functie te realiseren. Ik heb twee specialisten meegebracht die me daarbij zullen bijstaan : professor Christian De Wulf, professor aan de universiteit van Gent, die als notaris destijds actief was in Dendermonde en die bijzondere aandacht heeft besteed aan het bodemsaneringsdecreet, en notaris Joz Werckx, voorzitter van de commissie decreetgeving van onze Nederlandstalige raad. Hij volgt onder meer het bodemsaneringsdecreet op.

We hebben ook een lijst van pijnpunten die bij de burgers leven over de toepassing van het bodemsaneringsdecreet. We willen die graag met de commissie overlopen indien de commissie dit wenselijk acht.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Vandaag moeten we ons beperken tot het advies over de twee voorliggende voorstellen van decreet. Daarover moet zo mogelijk een beslissing vallen voor het zomerreces. De heer De Graeve kan ons de do-

cumenten wel overmaken. De minister heeft een ontwerp tot verfijning van het bodemsaneringsdecreet aangekondigd voor het einde van het jaar. Bij de behandeling van dat ontwerp kunnen we aandacht besteden aan alle andere knelpunten van het decreet.

Professor Christian De Wulf, erenotararis te Dendermonde, professor aan de RUG : Ik wil enkele bedenkingen maken en suggesties formuleren bij de twee voorstellen met de nummers 226 en 288.

Stuk 226

Artikel 3, eerste lid van de voorgestelde paragraaf 5 :

Artikel 3 voegt een paragraaf 5 toe aan het bestaande artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet. Het is waarschijnlijk de bedoeling dat OVAM zelf het initiatief kan nemen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een oriënterend bodemonderzoek bij de overdracht van een van de betrokken percelen. De kosten van deze onderzoeken en projecten zouden door OVAM moeten gedragen worden. Men kan die kosten namelijk moeilijk ten laste leggen van een rechtsonderhorige die geen initiatief tot overdracht heeft genomen of die niet periodiek op eigen kosten moet overgaan tot oriënterend bodemonderzoek. OVAM moet daarvoor natuurlijk over de nodige budgetten beschikken.

Dit aspect moet mijns inziens nader onderzocht worden en bij voorkeur in het artikel worden vermeld.

Artikel 3, tweede en derde lid van de voorgestelde paragraaf 5 :

Ik meen dat er een tegenstrijdigheid is tussen beide bepalingen. In het tweede lid wordt de eigenaar of de gebruiker vrijgesteld van de in de paragrafen 2 en 3 van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet bedoelde bewijsvoering, terwijl in het derde lid OVAM rekening moet houden met dezelfde criteria. Toch mag het derde lid mijns inziens niet geschrapt worden omdat dat aanleiding kan geven tot misbruiken. Een eigenaar van een reeks verontreinigde percelen zou aldus te gemakkelijk kunnen ontsnappen aan de verplichting tot sanering van een verontreiniging die door hemzelf werd veroorzaakt.

Stuk 288

Artikel 2, voorgestelde paragraaf 3

Het voorstel herneemt in grote lijnen de tekst van het thans geldende decreet. De termen beroep of bedrijf in die tekst kunnen aanleiding geven tot onredelijke discriminatie. Wanneer een verwerver het goed gebruikt voor bewoning, is hij vrijgesteld van de saneringsplicht. Wanneer hij het daarnaast ook gebruikt voor de uitoefening van bijvoorbeeld een vrij beroep, dan verliest hij het voordeel van de vrijstelling. Kan men niet beter spreken van "inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken" ?

Als wordt ingegaan op deze suggestie, dan worden de uitzonderingen onder 1° en 2° van het tweede lid van de voorgestelde paragraaf 3 mijns inziens overbodig.

Als er niet op wordt ingegaan, dan moeten 1° en 2° van het tweede lid van de voorgestelde paragraaf 3 worden aangepast. De zinsnede "in zoverre op het betrokken aaneengesloten geheel van percelen" kan leiden tot ongewenste gevolgen. Wanneer bijvoorbeeld van een grond van 3 hectare slechts 1 perceel van 1 hectare historisch verontreinigd is, dan zou de saneringsplicht toch ook van toepassing zijn op het niet-verontreinigde deel, wanneer er een activiteit zoals bedoeld in artikel 3, § 1, van het bodemsaneringsdecreet wordt op uitgevoerd. Voor de tweede uitzondering geldt dezelfde opmerking. Bovendien is de beperking van de uitzondering tot "woonfunctie" mijns inziens te beperkt.

Artikel 2, voorgestelde paragraaf 3ter

De overdracht van vrijstelling mag niet beperkt worden tot huur- en pachtovereenkomsten. De eigenaar die vrijgesteld wordt van sanering zou dat voordeel moeten kunnen overdragen in geval van verkoop, schenking, enzovoort. De vrijstelling moet van toepassing worden op alle overdrachten van gronden, zoals bepaald in artikel 2, 18° en 18°bis, van het bodemsaneringsdecreet. Om misbruiken te voorkomen zou de vrijstelling afhankelijk kunnen worden gemaakt van de instemming van OVAM. Daarom stel ik voor in artikel 2 de tekst van de voorgestelde § 3ter aan te passen als volgt : "In geval OVAM de bewijsvoering vermeld in § 2 en § 3 aanvaardt, kan OVAM de vrijstelling van saneringsplicht inzake historische verontreiniging overdragen in geval van overdracht zoals bedoeld in artikelen 2, 18° en 18°bis."

Artikel 2, voorgestelde paragraaf 5

De kosten van bodemonderzoek vormen een belangrijk probleem. Een voorbeeld kan dit illustreren. In Dendermonde bestaat er, dicht bij het cen-

trum, een uitgebreide woonzone van ongeveer 15 hectare, gebouwd op een vroegere fabriekssite. De verkaveling werd een twintigtal jaar geleden goedgekeurd. Intussen zijn er ongeveer 100 woningen gebouwd. Bij overdracht van elk van deze eigendommen moet overeenkomstig artikel 37 van het bodemsaneringsdecreet een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek kost 40.000 tot 50.000 frank. Deze kosten hebben uiteraard weinig nut.

Ik heb OVAM al gewezen op dit probleem. Er is in feite een dubbel probleem : het terrein van de verkaveling is veel groter dan de vervuilde site ; bovendien gaat het niet op dat elk van de nieuwe eigenaars een nieuw onderzoek moet laten uitvoeren naar aanleiding van een verontreiniging die dateert uit de jaren twintig. Dat is een taak van de overheid.

Daarom stel ik voor om aan de bestaande tekst van de voorgestelde paragraaf 5 toe te voegen : "Ingevolge deze beslissing worden deze personen en alle navolgende verkrijgers van al of een deel van deze gronden tevens bevrijd van de verplichtingen opgelegd door artikelen 37 tot 40, op voorwaarde dat sinds 29 oktober 1995 op de grond die overgedragen wordt geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1.". Ik zou er de voorkeur aan geven dat dit nieuwe lid als een afzonderlijke paragraaf zou worden opgenomen en dat de beslissing in dit verband door OVAM alleen wordt genomen.

De heer Joz Werckx, notaris te Kessel-lo, voorzitter van de commissie "decreten" van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen : De meeste technische opmerkingen werden door erenotaris De Wulf gemaakt. Ik zou enkel iets willen toevoegen in verband met de definitie van een buurtgebonden bodemsaneringsproject. Ook situaties van mede-eigendom, bijvoorbeeld appartementen in hetzelfde gebouw, zouden onder de definitie van buurtgebonden projecten moeten kunnen vallen en dus als één enkel groepsproject moeten kunnen worden geïnterpreteerd. Dit is één van de belangrijkste pijnpunten in de toepassing van het huidige decreet.

II. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE LEDEN

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Het advies van de notarissen heeft betrekking op beide

ingediende voorstellen van decreet. Procedureel kunnen we uiteindelijk slechts één stuk ter stemming leggen. Dit basisstuk kan dan wel vanuit het andere initiatief worden geamendeerd.

Professor Christian Dewulf : Het voorstel van de heren Decaluwe en Coens is technisch en beter uitgewerkt dan het andere voorstel van decreet. Van het andere voorstel kan echter de definitie en het concept "buurtgebonden bodemsaneringsproject" zeker mee worden opgenomen in het bodemsaneringsdecreet. Dit kan onder artikel 2, 20°, met de voorgestelde nieuwe definitie, ofwel als principe in artikel 45 of in een nieuw afzonderlijk artikel.

De heer Joachim Coens : Een suggestie in verband met stuk 288 is dus om in de voorgestelde tekst van artikel 31, paragraaf 3, in plaats van "beroep en bedrijf" te verwijzen naar "inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken" en de uitzonderingen in het volgende lid weg te laten. Is er dan geen probleem meer voor de woonfunctie en voor de landbouwactiviteiten ?

Professor Christian De Wulf : Neen, enkel indien er een verontreinigende activiteit werd uitgeoefend, is er geen vrijstelling. Landbouw lijkt mij niet onder de gehanteerde definitie van verontreinigende activiteit te vallen.

De heer Wifried De Nijs, hoofd van de afdeling Bodemsanering en Attestering van de OVAM : De landbouwbedrijven zijn niet opgenomen in de VLAREBO-lijst van de potentieel bodemverontreinigende bedrijven.

De heer Joz Werckx : Er zijn wel risicoactiviteiten in de landbouw, zoals bijvoorbeeld elektriciteitsproductie of het verspreiden van mest in overdreven mate.

De heer Wilfried De Nijs : Een ander voorbeeld is een landbouwbedrijf met een brandstofopslagtank van 50.000 liter. Die subactiviteit als dusdanig is wel een potentieel bodemvervuilende inrichting.

Mevrouw Marijke Dillen : Lossen de voorstellen van de notarissen wel de problemen op in verband met de overdracht van mede-eigendom, bijvoorbeeld de verkoop van appartementen op potentieel verontreinigde gronden ? De overdracht van zulke appartementen is soms heel moeilijk. Meer en meer ziet men dat mensen die goedkopere appartementen willen aankopen omwille van deze problematiek zeer moeilijk een hypothecaire lening kunnen krijgen.

De heer Marc De Graeve : Daarom was mijn eerste vraag of wij nog andere zogenaamde pijnpunten kunnen bekijken. Dit probleem is het belangrijkste knelpunt.

Wil het Vlaams Parlement, in tegenstelling tot de oorspronkelijke optie van het decreet, ook de bodemverontreiniging binnen gevallen van mede-eigendom ernstig nemen ? Dan moet men daarbij wel vermijden dat mensen in de problemen worden gebracht met eindeloze kosten. Nu wordt de solidariteit van de eigenaars niet gerespecteerd, daar de eerste die een appartement in een dergelijk gebouw koopt alleen moet opdraaien voor het oriënterend bodemonderzoek.

Het decreet zou moeten vastleggen dat dit onderzoek, als het vereist is, moet worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars. Ook zou duidelijk moeten worden bepaald dat het oriënterend onderzoek, laat staan het beschrijvend onderzoek, in dergelijke gevallen slechts één keer moet gebeuren. Die interpretatie wordt nu reeds door de OVAM gehanteerd, maar het is aangewezen dit decreet vast te leggen. Het is voor mede-eigendom in hetzelfde gebouw even onzinnig als voor aangrenzende percelen om steeds opnieuw onderzoeken te doen als er één onderzoek kan worden uitgevoerd voor het geheel. Daarover kunnen wij wel een tekstvoorstel uitwerken.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : In de bespreking volgende week zullen de twee ingediende voorstellen van decreet het uitgangspunt zijn. De aangekaarte problematiek van mede-eigendom is belangrijk. We moeten volgende week uitmaken of we deze bezorgdheid meenemen naar de door de minister aangekondigde globale herziening van het bodemsaneringsdecreet, dan wel of we dit probleem nu punctueel regelen bij de bespreking van deze voorstellen.

Mevrouw Marijke Dillen : Notaris De Graeve noemde dit één van de grootste problemen voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet. Kan hij tegen volgende week al voorstellen formuleren, zodat we het in de bespreking kunnen opnemen en zo het decreet snel kunnen aanpassen op een van de grootste knelpunten ?

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : De globale visie van de federatie op de knelpunten van het bodemsaneringsdecreet kan in een nota worden gegoten. We kunnen nu al aanpassen wat haalbaar is in de voorliggende voorstellen van decreet, en de vertegenwoordigers van de federatie van notarissen later opnieuw horen. Anders kunnen we

de voorliggende voorstellen pas opnieuw bespreken in oktober, en dat komt erg dicht bij de globale herziening van het decreet.

We mogen ons ook niet op glad ijs begeven door nu snel teveel punctueel te willen wijzigen. Er is onder meer interferentie mogelijk met het federale niveau.

De heer Eddy Van Dyck, diensthoofd Sanering van de OVAM : Ik heb nog een vraag ter verduidelijking. Artikel 2, voorgestelde paragraaf 5, van het voorstel van de heren Coens en Decaluwe en de nieuwe tekst voorgesteld door professor De Wulf nemen de verplichting weg om bij overdracht een onderzoek te doen. Hoe verloopt de procedure dan verder ? De saneringsplicht wordt niet weggenomen, enkel de verplichtingen opgenomen in artikelen 37 tot 40 van het bodemsaneringsdecreet. Als er ooit verontreiniging wordt vastgesteld, ontlopen de eigenaars hun saneringsplicht niet. Of moet de overheid die plicht op zich nemen ?

Professor Christian De Wulf : Het gaat alleen om de historische bodemverontreiniging, niet om nieuwe verontreiniging.

De heer Eddy Van Dyck : Door de wijziging van het bodemsaneringsdecreet ontdekt men nu heel wat lekkende mazouttanks, en dus bodemverontreiniging. Als de bepalingen van artikelen 37 tot 40 niet gelden, dan moet een aantal activiteiten niet meer worden onderzocht en komt men die verontreiniging dus niet op het spoor. Mijn vraag is of OVAM dat dan moet onderzoeken bij elke overdracht ? Het is een keuze die moet worden gemaakt.

Professor Christian De Wulf : Het gaat alleen om historische vervuiling. Er mag sinds 29 oktober 1995 geen inrichting meer gevestigd geweest zijn die opgenomen is in de lijst.

De heer Johan Malcorps : We zijn er ons in deze commissie van bewust dat er nog vele problemen zijn bij de toepassing van het bodemsaneringsdecreet. In gevallen van collectieve verontreiniging, moeten we ervoor opteren om de getroffen burgers geen administratieve, bureaucratische mallemolens te laten doorlopen. Dit kan door een vrijstelling te verlenen na beoordeling van het dossier door OVAM. De OVAM neemt dan voor een stuk de verplichtingen over van de betrokkenen eigenaars in de administratieve procedure. De OVAM maakt echter eerst een appreciatie van het dossier en kan bij twijfel beslissen toch de normale procedure toe te passen. In bepaalde gevallen moet van de ge-

dwongen en soms artificiële perceelsgewijze benadering kunnen worden afgeweken en daarom moet OVAM kunnen beslissen over een eventuele groepsgewijze benadering. Het gaat dan over de globale procedure, van oriënterend onderzoek tot de afwikkeling van het eventuele saneringsproject. Het is dus niet de bedoeling om de sanering dan op te geven. Daarom is het laatste lid van de door ons (in stuk 226) in artikel 3 voorgestelde nieuwe paragraaf 5 belangrijk.

Professor Christian De Wulf : In dat geval moet de tekst dan wel worden verruimd. Om de voornoemde vrijstelling te kunnen geven, moet OVAM de nodige ruimte voor appreciatie krijgen. Nu staat er enkel dat OVAM de criteria moet respecteren. Dat betekent dat de rechtsonderhorige nog steeds de bewijslast moet leveren dat hij aan de criteria voldoet.

De heer Joachim Coens : In dit voorstel zou dus alleen de OVAM oordelen. In ons voorstel staat dat indien OVAM gunstig oordeelt, de regering in die zin kan beslissen.

Professor Christian De Wulf : Dit is een keuze die moet worden gemaakt. OVAM is een openbaar bestuur dat de regels van goed bestuur moet respecteren en onder voogdij staat van de minister. De vraag is of dit dan wel op het niveau van de regering moet worden beslist.

De heer Marc De Graeve : In de door professor De Wulf gedane suggestie is de principiële beslissing dat er niet moet worden gesaneerd een beslissing van de regering. OVAM kan wel eigenhandig de verdere beslissingen nemen in het kader van de administratieve afhandeling van het dossier.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Ik dank de heren notarissen voor hun bijdrage tot de bespreking van deze voorstellen. We verwachten dus nog een nota van de federatie over de knelpunten van het bodemsaneringsdecreet, een nota die we later gedetailleerd kunnen bespreken.

De verslaggevers,

De voorzitter,

Dominique GUNS
Jef VAN LOOY

Jacques TIMMERMANS