

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 254

van **LEO PIETERS**

datum: 10 december 2021

---

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

---

### *Bodemattesten OVAM - Betrouwbaarheid*

De uitgifte van OVAM-bodemattesten is 'big business' voor deze Vlaamse Regering (OVAM: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij).

In 2021 werden immers maar liefst 269.601 OVAM-bodemattesten afgeleverd naar aanleiding van de overdracht van onroerende goederen in Vlaanderen. Na indexering in juni 2021 bedraagt de prijs van een dergelijk bodemattest op dit ogenblik 55 euro.

De rekening voor de Vlaamse Regering is dan ook snel gemaakt. Met een raming van 260.000 uit te reiken attesten tijdens het eerstvolgende begrotingsjaar zal alleen al deze indexering een meeropbrengst van 260.000 euro opleveren. In totaal moeten deze OVAM-attesten volgend begrotingsjaar zelfs 14.300.000 euro opbrengen voor de Vlaamse Regering.

Hallucinante bedragen die de Vlaamse bevolking moet ophoesten, maar die nog min of meer verdedigbaar zouden zijn als deze attesten voor de nieuwe eigenaars ook werkelijk nuttige informatie over de verontreinigingstoestand van hun gronden zou bevatten.

Op dit punt knelt echter het OVAM-schoentje; reeds jaren laat deze overheidsdienst zich immers betalen voor de afgifte van '0'-attesten, wat bij de nieuwe eigenaars de valse indruk wekt dat er zich wat betreft de grond of woning van hun dromen geen bodemverontreinigingsproblemen voordoen.

Menig eigenaar, zoals recentelijk nog rond de 3M Belgium-site in Zwijndrecht of op de De Nayer-site in Willebroek, is in Vlaanderen ondertussen echter reeds met een kater wakker geworden na de aankoop van zijn grond of huis nadat bleek dat, niettegenstaande het '0'-OVAM-attest, alsnog bodemverontreiniging op de aangekochte eigendom aanwezig is<sup>[1]</sup>. Verontreiniging waarbij deze eigenaars in bepaalde gevallen dan ook nog eens mogelijk zelf voor de saneringskosten moeten opdraaien.

Nochtans, lokale besturen moeten samen met de OVAM beter weten en kunnen. Minstens onze lokale besturen horen de plaatselijke geschiedenis te kennen van de door hen vergunde percelen of wijken, en moeten de morele plicht hebben om de OVAM tijdig in kennis te stellen van mogelijke bodemverontreinigingsproblemen, zeker als er een bestemmingswijzing van industrie naar wonen plaatsvindt.

Maar waarom zich druk maken als de OVAM met haar '0'-attesten de bedrieglijke indruk wekt dat alles in orde is? Het zal echter maar gebeuren dat kinderen op zwaar verontreinigde gronden met hun handen beginnen te graven, vallen, uitschuiven over het

grasperk en dan door hun haren en/of hun gezicht wrijven, om nog te zwijgen over het feit dat ze hun vingers in de mond steken. Eén cynische geruststelling echter: veel aardwormen of keverachtigen die peuters en kleuters ook nog eens mogelijk in hun mond steken, zal men op zo'n zwaar verontreinigde gronden meestal niet vinden.

Zonder de OVAM met alle zonden van Israël te beladen, want zij hebben door de opeenvolgende kaasschaafbesparingen van de huidige en vorige Vlaamse Regeringen ook maar een beperkte capaciteit, hierbij de volgende vragen aan de minister.

1. Welke maatregelen zal de minister op korte termijn nemen om deze OVAM-bodemattesten eindelijk betrouwbaar te maken?
2. Wanneer krijgen de nieuwe eigenaars eindelijk waar voor hun aan de OVAM betaalde geld en zullen notarissen in Vlaanderen aan een nieuwe eigenaar van een onroerend goed op basis van zo'n OVAM-bodemattest eindelijk kunnen zeggen dat men 'op beide oren kan slapen'?

[1] De Standaard, 26 nov. 2021 - De Naeyer-site Willebroek *"Ge kunt op beide oren slapen"*.

**ANTWOORD**

op vraag nr. 254 van 10 december 2021

van **LEO PIETERS**

---

1. Vooreerst wens ik aan te geven welke informatie op het bodemattest komt:

- Enerzijds informatie over de aanwezigheid van mogelijke risico-inrichtingen op het betrokken perceel. Deze informatie wordt aangeleverd door de gemeente waar de grond is gelegen. De gemeente baseert zich hiervoor op recente en oude milieuvergunningen. De gemeenten hebben met ondersteuning van de OVAM in de periode 2016-2019 grote inspanningen gedaan om een totaal overzicht te bekomen van de locaties waar dergelijke risico-activiteiten plaatsvinden of plaatsvonden.
- Anderzijds informatie over de bodemkwaliteit. Wanneer er bodemonderzoeken worden uitgevoerd op een grond, dan worden deze rapporten evenals de bijhorende conclusie vermeld op het bodemattest. Deze rapporten worden opgemaakt in opdracht van de eigenaars of exploitanten van de grond. In eerste instantie zijn dat zogenaamde oriënterende bodemonderzoeken. Hierin wordt nagegaan of er bodemverontreiniging aanwezig is op het perceel. In de bodemwetgeving is aangegeven dat dergelijke oriënterende bodemonderzoeken moeten plaatsvinden bij overdracht (vb verkoop) van een risicogrond, sluiting van een risico-activiteit of in het kader van de periodieke onderzoeksverplichting. Recent is er een nieuw onderzoeksmoment opgenomen in de bodemwetgeving die ervoor zorgt dat risicogronden waarop activiteiten plaatsvinden of plaatsvonden die zijn gestart voor 1995 moeten onderzocht worden ten laatste 2027.

Blijkt uit de bodemgegevens dat er een vervolgstap nodig is, dan worden tevens beschrijvende bodemonderzoeken uitgevoerd door de eigenaar of exploitant van de grond waar de verontreiniging tot stand is gekomen. In dit beschrijvend bodemonderzoek wordt de omvang van de verontreiniging in kaart gebracht, dit kan inhouden dat er ook metingen dienen te gebeuren op naburige percelen. Na afronding van dergelijke beschrijvende bodemonderzoeken wordt deze info eveneens op het bodemattest vermeld. Een onderdeel van de informatie over de bodemkwaliteit heeft o.m. betrekking op gebruiksadviezen. Dit zijn adviezen hoe een (toekomstig) eigenaar kan omgaan met de vastgestelde bodemverontreiniging.

Naast de ontsluiting van deze informatie op het bodemattest zorgt de OVAM er ook voor dat via De Grote Grondvraag en het OVAM-geoloket informatie ter beschikking wordt gesteld over de gevolgen van deze bodeminformatie voor de eigenaar.

2. De bodemwetgeving in Vlaanderen heeft als doelstelling om de koper van een terrein te beschermen. Bij de verkoop van een grond dient de verkoper inderdaad een bodemattest aan te vragen bij de OVAM. De inhoud van dit bodemattest is gebaseerd op de gegevens die zijn opgenomen in het Grondeninformatieregister van de OVAM. Indien er voor die grond geen gegevens aanwezig zijn in het Grondeninformatieregister, dan wordt dit zo vermeld op het attest.

Er zijn in twee gevallen gegevens opgenomen in het Grondeninformatieregister voor een grond, namelijk:

- Indien er voor die grond gegevens bekend zijn uit een bodemonderzoek die een uitspraak doen over de bodemkwaliteit;
- of indien de grond door de gemeente is aangeduid als een risicogrond; dit is een grond waar in het verleden of momenteel activiteiten plaatsvonden of -vinden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging.

Indien voor het perceel dus geen van de voorgaande gegevens aanwezig is, wordt de grond niet opgenomen in het Grondeninformatieregister. Dit betekent echter geenszins dat het bodemattest geen waarde heeft. In sommige situaties kan namelijk na de aankoop op het terrein bodemverontreiniging worden aangetroffen. Daarbij kan blijken dat die bodemverontreiniging zodanig ernstig is dat een sanering noodzakelijk is. Volgens de bepalingen van het Bodemdecreet is dan de eigenaar, dus de koper van het terrein, de saneringsplichtige. De eigenaar kan zich echter vrijstellen van die plicht wanneer hij/zij kan aantonen niet op de hoogte te zijn van die bodemverontreiniging op het moment van de aankoop. De inhoud van het bodemattest is dan een argument om zich vrij te stellen van de saneringsplicht. Met andere woorden: het bodemattest biedt een bescherming tegen een toekomstige verplichting tot het saneren van het terrein.