

Bodemattest.

Bij de verkoop van een grond moet de verkoper een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Het document geeft weer of de OVAM beschikt over relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dat is het geval als een grond is opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR).



Verplicht bij aankoop

Voor particulieren betekent overdracht meestal het kopen, verkopen, ruilen en schenken van gronden. Een grond verworven uit een erfenis telt dus niet mee. De aankoop van een woning of van een appartement geldt wel als overdracht van een grond. Het Bodemdecreet verplicht de overdrager (verkoper) om voor het sluiten van de overeenkomst (compromis) bij de OVAM een bodemattest aan te vragen en de inhoud ervan mee te delen aan de verwerver (koper). Het bodemattest vermeldt alle gegevens die over de grond gekend zijn.

Doel van de Vlaamse overheid

Eén van de belangrijke doelstellingen van het bodemdecreet is de potentiële koper te beschermen. Verwerft je binnenkort een grond (grond – woning – appartement) , dan beschikt je zo over de nodige bescherming die zorgt dat je niet het slachtoffer wordt van onwetendheid en vermijdt dat je een risicogrond koopt.

Er zijn twee attesttypes:

- 1) Een blanco bodemattest vermeldt dat de OVAM voor deze grond niet beschikt over gegevens betreffende de bodemkwaliteit. Dit betekent niet dat de grond niet verontreinigd is, enkel dat er nog geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en aldus de grond niet opgenomen is in het grondeninformatieregister (GIR) van OVAM. Indien gegevens er op wijzen dat er vroeger risicoactiviteiten op de grond werden uitgeoefend, dan vermeldt het bodemattest dat de grond slechts kan worden overgedragen als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd (wordt) uitgevoerd. Een grond wordt enkel opgenomen in het GIR als de OVAM relevante bodemonderzoeksgegevens krijgt, of informatie over de aanwezigheid van (vroegere) activiteiten met een risico tot bodemverontreiniging, of een melding van een schadegeval,
- 2) Een bodemattest voor een grond waarvan een bodemonderzoek werd ingediend bij de OVAM en aldus opgenomen is in het grondeninformatieregister (GIR). Dit attest vermeldt of er op de grond verontreiniging werd aangetroffen en of verder onderzoek of bodemsanering noodzakelijk is.

Wie moet het attest aanvragen?

Meestal is het de verkoper die het bodemattest moet aanvragen en berust in eerste instantie op hem de verplichting om aan de koper alle inlichtingen te verschaffen over de betrokken grond. Indien een risicoactiviteit wordt (werd) uitgeoefend, moet de verkoper een bodemonderzoek uitvoeren alvorens de koopovereenkomst te sluiten. Als de verkoper deze onderzoekplicht niet nageleefd heeft, kan de koper de nietigheid van de overdracht vorderen.

Op eenvoudig verzoek kan de OVAM (ook aan derden) een bodemattest afleveren. De regelgeving is enkel van toepassing voor gronden gelegen in het Vlaams Gewest.

Actualiteit - feiten

Een huis kopen in Zwijndrecht met een blanco bodemattest en nauwelijks een jaar later barst het schandaal rond de PFOS-vervuiling van het bedrijf 3M los. Volgens het bodemattest was er geen weet van vervuiling. ondertussen blijkt dat dat attest helemaal niet blanco had mogen zijn en in dat geval zou de koper nooit tot de aankoop overgegaan zijn. Nochtans wou OVAM al in 2017 een persbericht versturen over de PFOS-verontreiniging rond de fabriek van 3M. 'Maar dat werd toen vanuit politieke hoek tegengehouden', liet de topvrouw van de Afvalstoffenmaatschappij weten.

Blanco is al jaren een probleem

Die blanco bodemattesten zijn al jaren een probleem volgens deskundige betrokkenen. De databank die OVAM gebruikt om die attesten op te maken, wordt gevoed door resultaten van officiële bodemonderzoeken. Voor heel veel percelen is nog nooit zo'n onderzoek uitgevoerd. Dan is er geen informatie in het register en blijft een attest blanco. Van alle uitgereikte attesten zijn er minstens 80 procent blanco. Te veel mensen interpreteren een blanco bodemattest als gunstigs, maar dat is het niet. Het is verwarrend en misleidend, omdat je niets weet. Administratief blijft het een verplichting.

Eigen buurtonderzoek

Wie op het punt staat een bouwperceel of woning aan te kopen, doet er in alle gevallen, goed aan eens bij de burens te informeren. Wat waren vroegere bestemmingen van het goed? Hoe was de bodemgesteldheid (drassig, opgehoogde grond, weiland voor bebouwing, ...)? Maakten vorige eigenaars gebruik van opgeslagen brandstoffen of giftige materialen? Pols naar ervaringen van burens die eerder bouwden of kochten. Werd er ooit een grondsondering uitgevoerd? Vul deze eigen bevindingen (ter bevestiging) aan met informatie van 'geopunt.be', de grafische informatie van de Vlaamse overheid.

Geldigheidsduur

Het bodemattest moet sowieso dateren van na 1 juni 2008. Voor niet-risicogronden blijft een bodemattest geldig zolang de toestand van het terrein hetzelfde blijft en zolang administratieve gegevens (bv. perceelnummer) en milieutechnische gegevens (bv. ten gevolge van een bodemverontreiniging) niet wijzigen. Voor risicogronden hangt de geldigheid ook af van de geldigheid van het oriënterend bodemonderzoek.

MEER INFO

<https://www.vlaanderen.be/bodemattest>