



12. ECONOMISCHE HULPMIDDELEN: FINANCIERING VAN DE WERKZAAMHEDEN VOOR DE SANERING EN HET BEHEER VAN DE VERONTREINIGDE BODEMS

1. Inleiding

Het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt tal van verontreinigde terreinen, waarvan de sanering en het hergebruik afgeremd of belemmerd worden door de hoge kosten voor de sanering of het risicobeheer.

In het kader van zijn actie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en het beleid van duurzame ontwikkeling stelde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgende doelen:

- de kwaliteit van het milieu verbeteren, de bescherming van de gezondheid van de burgers verzekeren en hun leef- en werkomgeving verbeteren;
- het herstel op de markt van de grondreserves in de hand werken om bij te dragen tot de transversale actie van de regering betreffende de ondersteuning van de economische activiteit, door het scheppen van banen, het huisvestingsbeleid en de heropleving van de stad in de hand te werken.

De Brusselse ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems omkadert en bepaalt de verplichtingen inzake sanering en beheer van het risico ten laste van de eigenaars en/of exploitanten van verontreinigde terreinen (zie factsheet "Beheer van verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: algemeen kader"). Ze legt de verplichtingen inzake identificatie en behandeling van verontreinigde bodems vast die, in bepaalde omstandigheden, extreem duur kunnen zijn (zie factsheets "Informatietools: inventaris van de bodemtoestand" en "Technische hulpmiddelen: identificatie en behandeling van verontreinigde bodems").

Het industriële verleden van het gewest veroorzaakte verontreinigingen of vermoedens van verontreiniging op zowat 16.000 kadastrale percelen; op een groot aantal van deze percelen bevinden zich vandaag woningen, bedrijven, kantoren, parken,... Vallen deze terreinen onder de toepassing van de ordonnantie van 5 maart 2009, dan krijgen de eigenaars of exploitanten vaak te maken met zogenaamde weesverontreinigingen (verontreinigingen waarvoor geen verantwoordelijke bestaat). We stellen vast dat heel wat particulieren en exploitanten worden geconfronteerd met torenhoge of onbetaalbare kosten voor de identificatie en/of behandeling van de verontreiniging, terwijl zij met de verontreiniging of met het vermoeden van verontreiniging niets hebben te maken. Niet zelden laten deze particulieren of exploitanten het plan om hun huis te verkopen of hun ondernemingsproject varen, wat de vastgoedtransacties en het opstarten van nieuwe economische projecten op die terreinen afremt; die terreinen blijven er dan verlaten bij liggen, terwijl er in het Gewest een betrekkelijke schaarste aan gronden heerst.

2. Economische hulpmiddelen die in het Brussels Gewest werden ingevoerd ter ondersteuning van de identificatie en behandeling van verontreinigde bodems

Om de aanpak van die bodemverontreiniging te vergemakkelijken voorzag het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in verschillende instrumenten zoals premies voor het uitvoeren van bodemonderzoeken en behandelingswerken van de weesverontreiniging van bodems, sectorale fondsen (Bofas voor tankstations), alsook steunmaatregelen van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

Die hulpmiddelen worden hieronder nader bekeken.

2.1. Premies ter ondersteuning van de behandelingswerken van de weesverontreiniging van bodems

In bepaalde gevallen worden premies toegekend teneinde de uitvoering van bodemonderzoeken of behandelingswerken van bodemverontreiniging financieel te ondersteunen. Voor elk van de volgende onderzoeken kan voor eenzelfde terrein een premie worden toegekend: verkennend bodemonderzoek, gedetailleerd onderzoek, risico-onderzoek, risicobeheerproject, (beperkt) saneringsproject en eindevaluatie. Er kan ook een premie worden toegekend voor risicobeheerwerken, alsook voor (al dan niet beperkte) saneringswerken (deze verschillende



begrippen worden toegelicht in de factsheet Technische hulpmiddelen: identificatie en behandeling van verontreinigde bodems). Deze mogelijkheid vloeit voort uit het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 maart 2014 betreffende de toekenning van premies voor de uitvoering van bodemonderzoeken en behandelingswerken van weesverontreiniging (dit herroept het Besluit van 20 september 2007 betreffende de toekenning van een premie voor de uitvoering van een bodemonderzoek in het kader van het beheer en de sanering van verontreinigde bodems).

De premieaanvrager moet aan de volgende criteria voldoen:

- "onschuldige" bezitter zijn, m.a.w. een persoon die niet verantwoordelijk is voor de bodemverontreiniging en niet op de hoogte was van de bodemverontreiniging wanneer hij eigenaar of exploitant werd van het terrein;
- houder zijn of geweest zijn van de zakelijke rechten op het betreffende terrein of het terrein gebruiken of gebruikt hebben;
- te zijnen laste een bodemonderzoek of bodembehandelingswerken hebben uitgevoerd.

Het terrein moet aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoen:

- gevestigd zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het voorwerp vormen van een vermoeden van verontreiniging of van een gebleken verontreiniging.

De hierna volgende tabel 12.1 geeft een samenvatting van de percentages en premies.

Tabel 12.1

Percentage van de kosten dat in rekening werd gebracht en plafondwaarde van de toegekende subsidies voor het uitvoeren van bodemstudies en behandeling van de verontreinigingen			
Bron : Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems, 2015			
	Verkennd bodemonderzoek, Gedetailleerd onderzoek, Risico-onderzoek, Eindbeoordeling	Voorstel risicobeheer, Saneringsvoorstel, Voorstel voor beperkte sanering	Behandelingswerken
Regime 1 (particulieren)	70%	70%	80%
	€ 3.500	€ 4.000	€ 32.000
Regime 2 (rechtspersonen)	60%	60%	70%
	€ 3.000	€ 3.500	€ 28.000

Tabel 12.2 bevat details betreffende het aantal premies en de bedragen per jaar toegekend voor onderzoeken en behandelingswerken van weesverontreiniging.

Tabel 12.2



Aantal en soorten bodemstudies en behandelingswerken van bodemweesverontreiniging waarvoor premies werden toegekend: toegekende bedragen in de periode 2007-2016							
Bron : Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems, 2017							
Jaar	2007-2012	2013	2014	2015	2016	Totaal 2007-2016	percentage 2007-2016
Verkennd bodemonderzoek	899	142	178	213	269	1701	57,49%
Risico-onderzoek	337	61	58	80	86	622	21,02%
Prospectief onderzoek	34	0	0	0	0	34	1,15%
Gedetailleerd onderzoek	103	56	56	75	98	388	13,11%
Combinatie van gedetailleerd onderzoek en risico-onderzoek	23	30	31	26	43	153	5,17%
Risicobeheersvoorstel	0	0	2	10	11	23	0,78%
Saneringsvoorstel (beperkt)	0	0	1	0	0	1	0,03%
Behandelingswerken	0	0	2	12	9	23	0,78%
Eindbeoordeling	0	0	2	6	6	14	0,47%
Totaal aantal premies	1396	289	330	422	522	2959	100%
Bedrag natuurlijke personen	€ 1.324.741,26	€ 332.298,71	€ 396.451,05	€ 549.905,37	€ 691.698,22	€ 3.295.094,61	53,07%
Bedrag rechtspersonen	€ 899.767,38	€ 203.584,74	€ 361.213,63	€ 649.748,85	€ 799.885,15	€ 2.914.199,75	46,93%
Totaal bedrag	€ 2.224.508,64	€ 535.883,45	€ 757.664,68	€ 1.199.654,22	€ 1.491.583,37	€ 6.209.294,36	100%
Gemiddeld premiebedrag	€ 1.507,30	€ 1.854,27	€ 2.295,95	€ 2.842,78	€ 2.857,44	€ 2.098,44	-

Sedert 2007 kende het Brussels Gewest 2.959 premies toe, voor een totaalbedrag van ongeveer 6,2 miljoen euro, voor de uitvoering van bodemonderzoeken.

2.2. Fonds voor de sanering van de bodem van tankstations - "BOFAS"

Het besluit "benzinstations" van 21/01/1999 verplicht voor publiek toegankelijke benzinstations bodemverontreiniging te onderzoeken en in voorkomend geval te saneren en nieuwe technische installaties te voorzien die nieuwe verontreinigingen moeten voorkomen. Voor heel wat tankstations die van vóór de jaren '90 dateren, is het verontreinigingspassief heel aanzienlijk: volgens de normen die in het besluit werden uitgevaardigd, vergt ongeveer 85% van de benzinstations een sanering waarvan de kostprijs om en bij de 100.000 euro bedraagt. De financiering van die curatieve en preventieve maatregelen blijkt zonder financiële steun heel vaak een onhaalbare kaart voor de uitbaters. In die context werd in 2004 het bodemsaneringsfonds voor tankstations in het leven geroepen. Dit fonds waarop de eigenaars en uitbaters van tankstations in heel België beroep konden doen, wordt gefinancierd door een bijdrage geïnd op benzine en diesel; de helft van de kosten wordt gedragen door de petroleumsector, de andere helft door de automobilisten.

De vzw Bofas, werd opgericht als intergewestelijk samenwerkingsakkoord en werd belast met het beheer van dit fonds en met de controle van het correcte verloop van de saneringswerkzaamheden. Voor stations die werden gesloten, konden de aanvragers de volledige behandeling van de verontreiniging aan de vzw Bofas toevertrouwen. Bij sluiting dekt de tussenkomst 100% van de kosten, terwijl het maximumbedrag bij voortzetting van de activiteit wordt beperkt tot 62.000 euro.

De vzw wordt gecontroleerd en staat onder het toezicht van de Interregionale Bodemsaneringscommissie (IBC) waaraan het werkprogramma, de rekeningen en de activiteitenverslagen worden voorgelegd. De drie Gewesten en de federale Staat zijn hierin vertegenwoordigd. De Brusselse leden zijn medewerkers van de Afdeling Milieupolitie en Bodem. Ieder gewest neemt volgens een beurtrol het voorzitterschap en het secretariaat van de IBC waar.

De toegangsvoorwaarden tot het fonds werden in 2007 uitgebreid met een nieuwe periode voor het indienen van de interventieaanvraag; het aantal door Bofas te saneren sites (gesloten stations waar Bofas werkzaamheden moet uitvoeren) verdubbelde nagenoeg (van 1052 sites einde 2006 naar 1964 momenteel voor de drie gewesten). Gezien de situatie verlengde de IBC de erkenning van de vzw BOFAS met 5 jaar; die loopt momenteel tot juni 2019.

Tabel 12.3



Aantal saneringsaanvragen en bodemsaneringen die in het BHG werden uitgevoerd met de steun van het Bofas-fonds: bilan voor de tankstations (2004-2016)	
Bron : Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems, 2017	
Verwezenlijkingen van Bofas in Brussel	
Totaal aantal ontvangen geldige aanvragen	228
<i>Met sluiting</i>	94
<i>Met voortzetting van de activiteiten</i>	68
<i>Voor reeds uitgevoerde werken (retroactieve aanvragen)</i>	66
Aandeel van de Brusselse dossiers in het totaal aantal dossiers	6%
Door Bofas gerealiseerde onderzoeken en saneringen voor tankstations die werden gesloten	
Aantal gedetailleerde onderzoeken	94
Aantal saneringsonderzoeken	79
Aantal afgesloten saneringen	74
Aantal begonnen saneringen	68
Totaal budget besteed aan de onderzoeken en aan de eerste fases van de saneringswerkzaamheden	€ 10.933.696

Tot nog toe zijn er 92 gesloten tankstations in het Brussels Gewest die al gesaneerd werden door de vzw BOFAS of waarvoor de sanering nog volop aan de gang is. De overige 2 stations zullen tegen 2019 worden gesaneerd. Daarnaast werden er ook al 66 stations gesaneerd door hun exploitant die retroactief van een gedeeltelijke of gehele terugbetaling kan genieten. Ten slotte werden er 68 tankstations die hun activiteiten voortzetten door hun exploitant in regel gebracht met de normen na gesaneerd te zijn met technische en financiële ondersteuning van de vzw Bofas.

2.3. Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

Eind 2008 keurde de Brusselse Regering het project Brussels Greenfields goed. Dit project wordt gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het operationeel programma Doelstelling 2013 "Samen investeren in stedelijke ontwikkeling". Het doel van dit gewestelijke programma was bedrijven helpen zich te vestigen in de prioritaire interventiezone, met name de zone rond het Kanaal. Deze zone is echter al eeuwenlang geïndustrialiseerd en ziet zich hierdoor geconfronteerd met een soms ernstige bodemverontreiniging, wat een aanzienlijke belemmering vormt voor zijn economische ontwikkeling.

De "Brussels Greenfields"-voorziening werd bijgevolg ingevoerd om te vermijden dat de bodems nog sterker vervuild zouden geraken en om hun sanering te stimuleren. De ondersteunde projecten moesten bovendien bijdragen tot de economische heropleving van deze zone en het optrekken van duurzame gebouwen promoten.

Deelnemen aan deze projectoproep bood volgende voordelen:

- financiële steun voor het saneren van de bodems (tot 75% van de uitgevoerde behandeling);
- een administratieve begeleiding en een actieve ondersteuning op het vlak van het wettelijk kader;
- een vergoeding tot 2.500 euro voor de projecten die niet worden geselecteerd.

De cumulatieve vereisten waren:

- zich vestigen in de prioritaire interventiezone;
- bezorger zijn van een economisch project dat collectieve opbrengsten en banen creëert;
- zich ontwikkelen op een terrein getroffen door weesverontreiniging.

De selectie gebeurde bovendien op basis van bijkomende criteria zoals de energie- en milieuprestaties, de economische en financiële draagkracht van het project, de efficiëntie van de toegekende financiële steun, enz.

In het kader van het programma Brussels Greenfields, dat eindigde in december 2014, werden 12 projecten geselecteerd met het oog op de creatie van economische activiteiten die ongeveer 2.200 (directe en indirecte) banen zouden moeten opleveren en aanzienlijke positieve gevolgen voor de gemeenschap zouden moeten hebben. De door Brussels Greenfields aan de 12 laureaten toegekende subsidies zijn goed voor in totaal meer dan 2,1 miljoen euro.

Dankzij deze projecten draagt het Gewest bij tot de verwezenlijking van haar doelstellingen: de sanering van verontreinigde en economisch bevroren sites op Brusselse bodem en het vestigen van



nieuwe ondernemingen die banen creëren. De gebouwen die op deze sites worden opgetrokken, moeten bovendien blijf geven van hoge milieu- en energieprestaties.

De 12 geselecteerde projecten worden hieronder beschreven. Het is belangrijk te vermelden dat bepaalde projecten eind 2014 reeds waren uitgevoerd, maar dat het bij de andere nog enkele maanden of jaren zal duren vooraleer ze volledig operationeel zullen zijn.

2.3.1. KMO-park Paepsem

Dit project, voorgelegd door het OCMW van Brussel, betreft een park voor kleine en middelgrote ondernemingen op de Paepsem-site in Anderlecht. Het biedt het hoofd aan een vervuiling te wijten aan gechloreerde solventen en zware metalen; werkzaamheden rond risicobeheer voor het leefmilieu en de gezondheid van de mens herstellen een economische oppervlakte van iets meer dan een hectare in haar oorspronkelijke staat. De GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) is de erfpachter van het terrein, zorgt voor de ontwikkeling van het economische project, en wil er een gebouw neerzetten van 6.000 m² met moduleerbare werkplaatsen voor bedrijven uit de bouw- en renovatiesector, uit de ambachtensector, de sector van de kleine industriële ondernemingen, van de landbouwverwerkende en voedingsindustrie, van de afvalbehandeling en –valorisatie en van de NICT (Nieuwe informatie- en communicatietechnologieën).

De "KMO-parkbenadering" heeft als bedoeling tegemoet te komen aan de vastgestelde ontbrekende schakel voor de inplanting van KMO's in groei na hun min of meer lange beginperiode in bedrijven- en starterscentra, enz. Het Paepsem-project geniet een subsidie van 50 % van alle saneringskosten (inclusief studies), een bedrag van 254.294 euro.

Vanaf 2014 moeten de activiteiten in het park van start gaan en voor om en bij 200 jobs zorgen.

2.3.2. Nieuw koelhuis Mabru

Dit project werd door vzw Mabru ingediend en heeft betrekking op het bouwen van een nieuw koel- en opslaghuis voor de vroegmarkt op de Werkhuizenkaai. Het 1,2 hectare grote terrein hoort de stad Brussel toe en werd in oorspronkelijke staat hersteld na risicobeheerwerken rond een gemengde vervuiling afkomstig van een vroegere gasfabriek. Mabru vzw, de concessiehouder van de plek, wilde in 2012 ongeveer 40 handelaars in dit nieuwe entrepot onderbrengen. Dat heeft voor ongeveer 100 nieuwe banen gezorgd, voornamelijk in de groente- en fruitbranche. Het nieuwe koelhuis speelt in op een grote nood aan nieuwe handelsruimten voor de mensen uit de voedingsgroothandel in Brussel, of ze nu al een stek op de vroegmarkt hebben of kandidaat zijn om er een te hebben. Het Mabru-project heeft heel wat troeven op milieugebied: geringe koelnoten, goede prestaties inzake verlichting, 36% van de stroom komt van zonne-energie, laureaat van de wedstrijd voor "Voorbeeldgebouwen". Dit gebouw werd bovendien geselecteerd in het kader van de projectoproep "Voorbeeldgebouwen 2008".

Gezien de zeer hoge score van de kandidatuur heeft het project een subsidie gekregen die meer dan 75 % van de bodemonderzoeken en van de werkzaamheden voor bodembehandeling dekt, namelijk een bedrag van 418.978 euro.

2.3.3. Internation Pneus Nouvelle

Dit project werd voorgesteld door de firma Internation Pneus Nouvelle (IPN), gespecialiseerd in de distributie van banden voor moto's en scooters. De stijgende uitvoer maar ook nieuwe partnerschappen met grote fabrikanten vereisten een performantere logistieke organisatie.

Het project bestaat in de stabilisering van de bodem voor een nieuwe achteringang om er tijdelijke containers te kunnen zetten. Zo wordt vermeden dat de vrachtwagens die de containers komen laden of lossen de ingang aan de straat waar IPN zich bevindt, blokkeren.

Het project van IPN heeft een subsidie gekregen die 50% van alle saneringskosten (inclusief studies) dekt, namelijk een bedrag van 9.906 euro.

Door toegankelijk te zijn voor kleinere projecten heeft Brussels Greenfields bijgedragen tot het behoud van het kmo-weefsel in het Brussels Gewest.

2.3.4. Just Under The Sky van Equilis

Dit project werd ingediend door Equilis NV en omvat een groot winkel- en ontspanningscentrum aan het kanaal. Het wil opnieuw een leefruimte in deze kanaalzone in het leven roepen via gemengde stedelijke functies zoals handel, economische activiteiten, vrijetijdsbesteding, happenings en nabijheidsdiensten (crèche, dienstenchequepunt,...). Het project heeft ook een patrimoniale insteek, aangezien het wil getuigen van het industriële verleden van de Godin-fabrieken en verschillende fabrieken op de site wil valoriseren.



Het project Just Under The Sky zal een duurzaam partnerschap met het Brussels Gewest omvatten, gebaseerd op meer banen voor andersvalide werknemers en de aanwerving van laaggeschoolde arbeidskrachten. Het project voorziet bovendien in een ruimte in het commerciële gedeelte waar opleidingen voor werkzoekenden kunnen worden gegeven.

Een andere belangrijke doelstelling van Equilis is dat het project de Europese referentie inzake leefmilieu wordt (BREEAM-certificatie, gebruik van schone materialen, groendaken en zonnepanelen enz.). Dankzij die steile ambities inzake duurzaam bouwen slaagde het project erin de bonus van de financiering binnen te halen. Die vertegenwoordigt 75% van de sanering van de bodemverontreiniging (hoofdzakelijk minerale oliën, benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen - BTEX en polycyclische aromatische koolwaterstoffen PAK), hetzij een bedrag van 500.000 euro.

Just Under The Sky zou moeten zorgen voor de creatie van verschillende honderden banen.

2.3.5. SOMA van Abatoir

Dit project werd ingediend door Abatoir NV (slachthuizen van Anderlecht) waarvan de activiteiten zich in de loop der jaren stapsgewijs hebben gediversifieerd en uitgebreid. Het nieuwe "SOMA"-gebouw zal worden opgetrokken naast de huidige slachthuizen. Het gaat in feite om een overdekte markt, op basis van industriële/handelshuurovereenkomsten. De gebouwen zullen "ateliers" omvatten (de opslagkoelkasten voor vlees), net als handelsruimten, restaurants, woningen, parkings, sanitaire voorzieningen en technische lokalen. Bovendien zullen op de site twee andere gebouwen, met hoofdzakelijk een woonfunctie, worden opgetrokken. Het project zou een vijftigtal kmo's de kans moeten geven zich in de nieuwe gebouwen te vestigen, wat een honderdtal jobs moet creëren.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50 % van alle saneringskosten (inclusief studies), namelijk een bedrag van 122.792 euro.

Het project zal het mogelijk maken laaggeschoolde arbeidskrachten uit de PIZ (Prioritaire Interventiezone) aan te werven en de economische activiteit van de buurt opnieuw te dynamiseren.

2.3.6. Richtschema van Sibelga

Dit project werd ingediend door Sibelga cvba dat een intercommunale is met als hoofdplicht het beheer van de distributienetwerken voor elektriciteit en aardgas voor de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project "Richtschema" bestaat in de herinrichting van de huidige site (aan de Werkhuizenkaai) met het oog op meer productiviteit, mobiliteit en doeltreffendheid dankzij onder meer de bouw van een nieuw halfindustriële gebouw en de renovatie van oude gebouwen. Dit project zou 120 nettojobs in de PIZ creëren.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50 % van alle saneringskosten (inclusief studies), namelijk een bedrag van 244.425 euro.

Ook het opleidingscentrum "Sibelga Academie" krijgt er een plek en zal op termijn tot 200 personen kunnen ontvangen. Het zal dienen om enerzijds het bestaande personeel en anderzijds studenten op te leiden zodat die vervolgens met een voldoende basiskennis rechtstreeks bij Sibelga (of elders) kunnen solliciteren.

2.3.7. Stadstuinjes van de Gemeente Anderlecht en Eco Innovation

Dit project, dat net naast de Albert I-square in Anderlecht ligt, werd voorgesteld door de Gemeente Anderlecht en a.i.s.b.l. Eco Innovation en wilde gemengde stadstuinjes creëren, m.a.w. tuinjes waaraan zowel gewone liefhebbers als professionele tuiniers meewerken. De economische activiteit vloeit onder meer voort uit de huur van bakken of perceeltjes door de liefhebbers, de productie en verkoop van fruit, groenten en vis, de commercialisering van tuinbouwopleidingen en animatieactiviteiten rond milieusensibilisering.

Het concept "gemengde moestuin" werd door Eco Innovation uitgetest op de proeftuin "De kwekerij van de Dauw" in Anderlecht. Het doel van het project dat werd ingediend voor Brussels Greenfields (en dat past in het Duurzame-wijkcontract Kanaal-Zuid) is het proefproject te reproduceren, maar dan op grotere schaal (het drievoudige van de oorspronkelijke oppervlakte, d.w.z. 2.170 m²).

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedroeg 50 % van alle saneringskosten (inclusief studies), d.w.z. een raming van 593.981 euro. Als gevolg echter van bepaalde economische problemen werd het project teruggetrokken uit Brussels Greenfields en kreeg het dus geen enkele subsidie.

De toekomstige sanering van de bodem zal er nochtans voor zorgen dat een site die ernstig vervuild was (o.a. door vluchtige organische stoffen, minerale oliën, zware metalen, cyanide en polycyclische



aromatische koolwaterstoffen) zal worden opgewaardeerd en zal activiteit mogelijk maken in de moestuinen wat de buurt nieuw leven kan inblazen.

2.3.8. Brussels Greenbizz van Via Brabant / GOMB

Dit project werd voorgesteld door de firma Via Brabant (eigendom van de GOMB). Het is de bedoeling in de Claessensstraat in Brussel-Stad twee aangrenzende gebouwen op te trekken die een geheel vormen. Het gaat om de economische component van het Duurzame-wijkcontract Tivoli. Het eerste gebouw dient voor het EFRO-project "Brussels Greenbizz" dat erin bestaat een bedrijfsincubator voor milieugerichte ondernemingen en productieateliers te ontwikkelen. Het tweede gebouw huisvest productieateliers en ruimten voor de productie van immateriële goederen (en maakt geen deel uit van het project dat werd ingediend door Brussels Greenfields).

Naast de 7.500 m² voor de economische activiteit van het Greenbizz-project omvat de wijk een groene nabijheidsruimte, openbare ruimten en meer dan 500 betaalbare passiefwooneenheden, twee crèches en een collectieve uitrusting.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedroeg 50 % van alle saneringskosten (inclusief studies), namelijk een bedrag van 240.979 euro. Door de vestiging van de ondernemingen zouden 120 jobs moeten worden gecreëerd.

2.3.9. Ecopool van Net Brussel

De doelstelling van dit project, gelegen aan de Birminghamstraat in Anderlecht, bestaat erin om, na architecturale omvorming van de gebouwen en werken, plaats te bieden aan nieuwe activiteiten en actoren, door het creëren van een bevorderlijk kader voor hun ontwikkeling, met het oog op het bereiken van de gewestelijke recyclage- en hergebruiksdoelstellingen tegen 2020. Het Gewestelijk Agentschap voor Nethed is de bouwheer voor het project, in het kader van een samenwerkingsverband EFRO-Ecopool, in samenwerking met sociale economiepartners. Het project is bedoeld om het economische, sociale en milieubeheer van de afvalketen op gestructureerde wijze te verbeteren - vooral op het vlak van grofvuil, maar ook op dat van elektrisch en elektronisch afval.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50% van alle saneringskosten (inclusief studies), namelijk een bedrag van 35.053 euro voor 6.162 m² aan gesaneerd terrein. Deze Ecopool zou meer dan 50 banen moeten opleveren.

2.3.10. Kleine Zenne van de gemeente Molenbeek

Het bouwproject "Braakliggend terrein Kleine Zenne", met de Gemeente Molenbeek als bouwheer, is behoorlijk gediversifieerd. Het bestaat immers in de constructie, enerzijds, van nieuwe gemeentelijke kantoren nodig voor de goede werking van de gemeente en beantwoordend aan de bevolkingsgroei, en, anderzijds, van een kinderdagverblijf met een capaciteit van 28 plaatsen voor kinderen van 0 tot 3 jaar. Ten slotte zal een gedeelte met passiefwoningen het vastgoedaanbod van de gemeente verruimen.

De operatie is weerhouden als voorrangproject in het kader van het wijkcontract Cinema/Belle-Vue. Bovendien past ze in een doelstelling van duurzame ontwikkeling: uitbreiding van de functiemix op wijkschaal, en wederopbouw van het bouwfront door het optrekken van gemengde gebouwen in een groen kader.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50% van alle saneringskosten (inclusief studies), wat neerkomt op een geraamd bedrag van 191.971 euro voor 3.468 m² aan gesaneerd terrein. Dit project zal een twintigtal banen opleveren.

2.3.11. Gobert-Biestebroeck van de Haven van Brussel

Het terrein is eigendom van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en wordt beheerd door de Haven van Brussel, initiatiefnemer inzake het dossier 'Brussels Greenfields', begunstigde van de toelage, en bouwheer voor het saneringsproject van het terrein.

Het bedrijf Gobert Matériaux, bouwheer voor het economisch project op de Biestebroeckkaai, is van zijn kant gespecialiseerd in de handel in bouwmaterialen. Die zullen hoofdzakelijk over het water worden aangevoerd. Het project bestaat dus uit groot-, tussen- en kleinhandel met een doelgroep van professionals en particulieren.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50% van alle saneringskosten (inclusief studies), namelijk een bedrag van 102.906 euro. Het totale project zal 30 banen opleveren, en er zal 4.103 m² aan braakliggende grond worden gesaneerd.

2.3.12. Gemengd hotelcomplex van Brogniez-Zuid



Het project heeft betrekking op de bouw, in de buurt van het Zuidstation, van een gemengd complex met woningen, een hotel met 80 kamers, kleine winkels, en een parking in beheer met 120 plaatsen.

De drie buurtwinkels zouden interessant moeten blijken, onder meer omwille van hun mogelijkheden in verband met het geplande hotel en de voorziene woningen.

De nabijheid van het hotel en het Zuidstation, die door een groot aantal reizigers worden aangedaan, vormen sterke troeven voor de winkels. Het station op zich is een belangrijke commerciële aantrekkingspool, en zijn context bevordert de inplanting van een hotel.

De graad van subsidiëring aan deze laureaat bedraagt 50% van alle saneringskosten (inclusief studies), wat neerkomt op een geraamd bedrag van 355.693 euro. Helaas werd, als gevolg van consequente vertragingen, geen enkele subsidie op tijd toegekend. Het toekomstige project zou toch een twintigtal banen moeten creëren en moeten leiden tot de sanering van 2.110 m².

2.4. Bodemattesten

De Regering keurde een uitvoeringsbesluit van de bodemordonnantie goed dat de modaliteiten van de vergoeding van de bodemattesten vastlegt; dit trad op 1 november 2010 in werking. Dit besluit legt het bedrag van de vergoeding momenteel vast op 35 € per bodemattest en per kadastraal perceel. Tussen 1 november 2010 en 31 december 2016 heeft Leefmilieu Brussel in totaal ongeveer 5 miljoen euro ontvangen. Dat geld zal binnenkort worden besteed aan de financiering van het beheer van bodems die het voorwerp waren van weesverontreiniging.

2.5. Financiële garanties

De bodemordonnantie voorziet dat de overdrachten van terreinen of van risico's mits naleving van de volgende 3 voorwaarden volgens een versnelde procedure kunnen plaatsgrijpen:

- beschikken over een gelijkvormigheidsverklaring van een verkennend bodemonderzoek;
- een kalender uitwerken voor de uitvoering van de resterende verplichtingen;
- het stellen van een financiële waarborg ten gunste van Leefmilieu Brussel voor het verrichten van de vereiste onderzoeken en werkzaamheden in geval van tekortkoming van de partijen.

De financiële garanties zijn gevormd ten voordele van Leefmilieu Brussel om aan de koper of overnemer van een onderneming de voortzetting en financiering van de verplichtingen tot behandeling van de bodemverontreiniging te waarborgen. Deze garanties worden geleidelijk of integraal vrijgegeven naarmate aan deze verplichtingen wordt voldaan. Tussen 2005 en 2016 werden 431 financiële garanties gevormd, met een gecumuleerd totaalbedrag van ongeveer 161,5 miljoen euro.

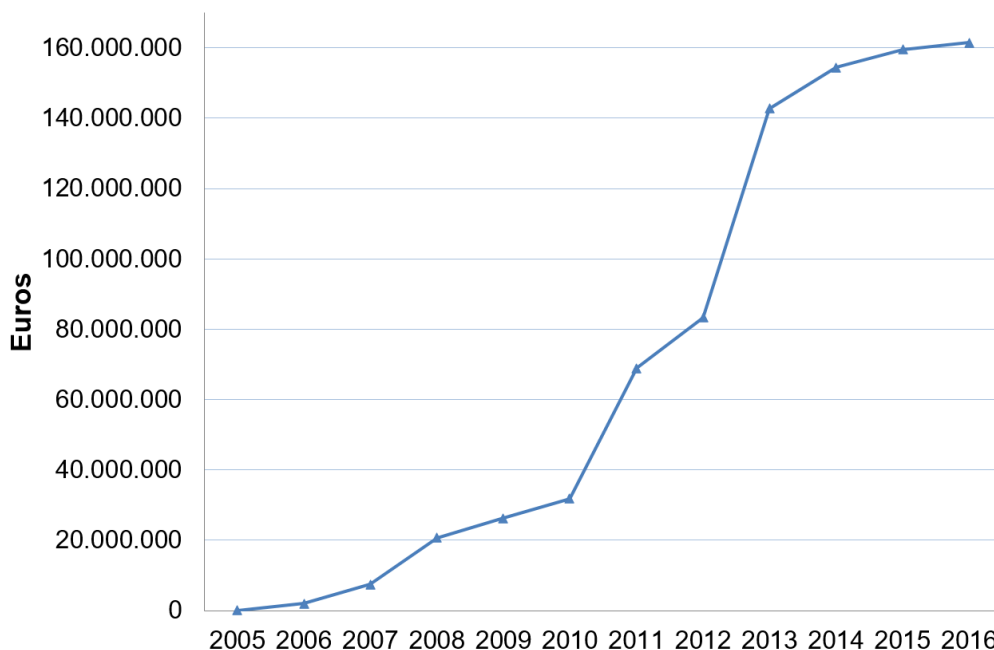
Wat het aantal waarborgen betreft, heeft ongeveer 70 % betrekking op waarborgen geïnd op opbrengsten van verkoop en stortingen op notarisrekeningen; 30 % zijn bankwaarborgen aangelegd bij financiële instellingen. Het bedrag van de financiële waarborgen schommelt dagelijks aangezien bepaalde waarborgen worden vrijgegeven wanneer de houders van zakelijke rechten hun verplichtingen naleven en andere, bij de verkoop van terreinen, weer worden aangelegd.



Figuur 12.4

Evolutie van het gecumuleerde bedrag van de financiële garanties (2005-2016)

Bron: Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems, 2018



Tot op heden heeft Leefmilieu Brussel een enkele keer een beroep moeten doen op die waarborgen om in de plaats te komen van de plichthouder, die failliet is gegaan.

Bronnen

1. LEEFMILIEU BRUSSEL 2015. « Jaarverslag 2014 van de onderafdeling Bodems van Leefmilieu Brussel », intern document.
2. MINISTERIE VAN HET BHG 2009. « Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems », Belgisch Staatsblad van 10/03/2009.
3. BHG 2017. « Ordonnantie van 23 juni 2017 tot wijziging van sommige bepalingen van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems », Belgisch Staatsblad van 13/07/2017.
4. BHG 2014. « Besluit van 20 maart 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de uitvoering van bodemonderzoeken en behandelingswerken van weesverontreiniging », Belgisch Staatsblad van 02/05/2014.
5. MINISTERIE VAN HET BHG 2004. « Besluit van 9 december 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 21 januari 1999 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de uitbatingsvoorwaarden voor benzinstations », Belgisch Staatsblad van 13/01/2005.

Andere factsheets in verband hiermee

Thema bodems:

- 09. Beheer van verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: algemeen kader
- 10. Informatietools: Inventaris van de bodemtoestand
- 11. Technische hulpmiddelen: Identificatie en behandeling van verontreinigde bodems

Auteur(s) van de factsheet:

Saïd El Fadili in samenwerking met Juliette de Villers, Grégory Van Roy en José Mendes

Update: juni 2018