

3 VOORWAARDEN

3.1 DE OVERDRACHT KADERT IN EEN BROWNFIELDCONVENANT

De vrijstelling op basis van artikel 15 van het Brownfielddecreet kan enkel verleend worden voor een overdacht van een projectgrond die kadert in een brownfieldconvenant.

Dit impliceert volgende voorwaarden:

- de vrijstelling kan verleend worden aan actoren uit het brownfieldconvenant nadat dit convenant werd afgesloten en door alle partijen ondertekend;
- de vrijstelling kan verleend worden aan toetredende actoren van een reeds afgesloten brownfieldconvenant als de stuurgroep hiertoe zijn akkoord heeft gegeven en de toetredende actor zich heeft geëngageerd tot het uitvoeren van de bodemsanering en de eventuele nazorg;
- de projectgrond maakt deel uit van het projectgebied en de overdracht draagt bij tot de realisatie van het brownfieldproject zoals omschreven in het brownfieldconvenant.

3.2 HET BROWNFIELDCONVENANT VOORZIET IN VOLDOENDE WAARBORGEN

De vrijstelling op basis van artikel 15 kan enkel verleend worden indien het brownfieldconvenant in “voldoende waarborgen” voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt.

Zowel in het Brownfielddecreet als in de memorie van toelichting wordt niet verder verduidelijkt welke waarborgen het brownfieldconvenant moet voorzien. In onderhavige nota worden de voorwaarden en principes vastgelegd om een concrete invulling te geven aan het begrip “voldoende waarborgen”. Deze voorwaarden en principes moeten als richtlijn gehanteerd worden.

In geval het Brownfieldconvenant of het Realisatieconvenant op andere wijze voldoende waarborg kan geven kan in specifieke gevallen van deze richtlijnen afgeweken worden.

3.2.1 Financiële haalbaarheid van het brownfieldproject

Op basis van de globale context en in het bijzonder artikel 7 van het Brownfielddecreet kan afgeleid worden dat de financiële haalbaarheid van het brownfieldproject een essentiële voorwaarde is. Artikel 7 stelt immers dat *de Vlaamse Regering slechts een brownfieldconvenant sluit indien de betrokken actoren de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd en dit onder andere door middel van een financieel plan.*

Het is dan ook een vereiste dat uit de omschrijving van het brownfieldproject en het financieel plan moet blijken dat de bodemsanering integraal deel uitmaakt van het brownfieldproject en de hieraan

verbonden saneringskosten de rentabiliteit van het brownfieldproject niet in het gedrang zullen brengen.

Een brownfieldproject kan betrekking hebben op een projectgebied met meerdere projectgronden waarbij niet alle projectgronden te saneren gronden zijn. In geval de bodemsaneringskost op een deel van de projectgronden dermate hoog is dat de ontwikkeling van enkel deze gronden onvoldoende rendabel zou zijn, kan toch nog een vrijstelling van financiële zekerheid verleend worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het brownfieldproject over het ruimere projectgebied een rendabele ontwikkeling toelaat. Dit betekent dat in dergelijke gevallen de vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid gekoppeld zal worden aan de realisatie van een rendabele zone binnen het projectgebied.

3.2.2 Doel van de overdracht

In kader van de herontwikkeling van een brownfieldterrein kan een projectgrond meerdere keren overgedragen worden. Zolang de grond niet wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie en gebruik na herontwikkeling, kan een vrijstelling van de financiële zekerheid verleend worden. Dit voor zover de overdrachten kaderen in de realisatie van het brownfieldproject en er voldaan wordt aan de andere voorwaarden opgenomen in deze nota.

3.2.3 Saneringsplicht in relatie tot het eigendomsrecht

Om in voldoende waarborgen te voorzien wordt naast de financiële haalbaarheid van het totale brownfieldproject en het doel van de overdracht ook de voorwaarde gesteld dat de vrijstelling van het stellen van een financiële zekerheid enkel van toepassing is voor zover **eigendomsrecht en saneringsplicht bij dezelfde persoon** rusten.

Met andere woorden, vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid kan enkel verleend worden bij overdrachten waarbij na de geplande overdracht eigenaar en saneringsplichtige identiek zijn.

In geval de saneringsplicht bij een bouwvennootschap (opstalrecht) wordt gelegd, zal de grondvennootschap die eigenaar is of wordt van de projectgrond er zich toe verbinden om geen gronden over te dragen zolang de bouwvennootschap niet voldaan heeft aan de heropbouw van de FZ en de grondvennootschap verbindt er zich toe om de verbintenis tot saneren aangegaan door de bouwvennootschap alsnog uit te voeren in geval de bouwvennootschap in gebreke zou blijven. Op deze wijze wordt – in 2de orde - voldaan aan het principe dat saneringsplicht en eigendom bij dezelfde persoon blijven.

Ter verduidelijking van de vermelde voorwaarden worden twee mogelijke voorbeelden toegelicht.

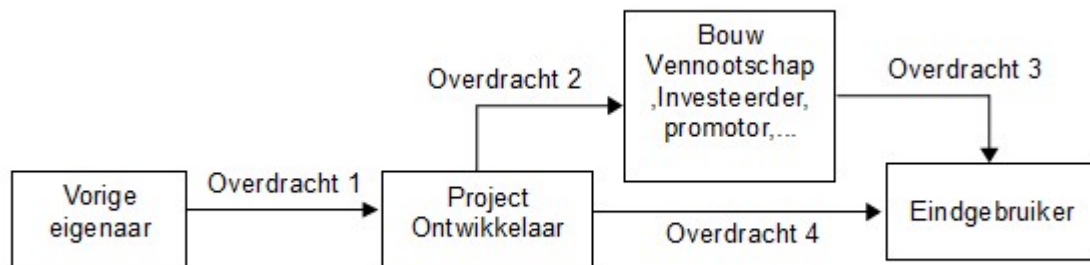
Voorbeeld 1



De “projectontwikkelaar” verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (*overdracht 1*) en neemt daarbij de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de “projectontwikkelaar” eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. Daarna zal de grond doorverkocht worden aan een toekomstige eindgebruiker (*overdracht 2*). In geval er op het ogenblik van deze tweede overdracht nog saneringsverplichtingen bestaan (bijvoorbeeld een grondwatersanering op langere termijn of een gefaseerde ontgraving op een specifieke plaats in het projectgebied zal naar alle waarschijnlijkheid de “projectontwikkelaar” de saneringsverplichting bij zich houden.

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond én de saneringsplicht overneemt en deze overdracht kadert in de herontwikkeling.
- Voor de tweede overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.

Voorbeeld 2



De “projectontwikkelaar” verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (*overdracht 1*) en neemt de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de “projectontwikkelaar” eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. In kader van de ontwikkeling van het terrein geeft de “projectontwikkelaar” een opstalrecht (*overdracht 2*) aan een bouwvennootschap die de opstallen zal bouwen. Op het ogenblik dat de gebouwen klaar zijn draagt deze de gebouwen over aan de eindgebruiker (*overdracht 3*) en zal de “projectontwikkelaar” het aandeel in de grond mee overdragen aan de eindgebruiker (*overdracht 4*).

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond en de saneringsplicht overneemt.
- Voor de tweede overdracht – het verlenen van het opstalrecht - wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor zover de saneringsplicht bij de “projectontwikkelaar” (eigenaar van de grond) blijft en duidelijk kan vastgesteld worden dat de bouwvennootschap niet als eindgebruiker kan beschouwd worden. De “projectontwikkelaar” moet er zich toe verbinden dat op het ogenblik dat de opgerichte opstallen vervreemd zullen worden aan een eindgebruiker er opnieuw een financiële zekerheid zal gesteld moeten worden voor de resterende saneringsverplichtingen.
- Voor de derde en de vierde overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond en de opstallen worden overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.
- In geval de bouwvennootschap de opstallen zou verhuren aan een eindgebruiker zal op het ogenblik van het aangaan van deze verhuur de projectontwikkelaar als saneringsplichtige eigenaar van de grond de financiële zekerheid moeten stellen.

3.2.4 Overdracht van delen van de projectgrond(en) aan eindgebruikers.

Bij overdracht van (een deel van) de projectgrond(en) aan een eindgebruiker of het stellen van rechtshandelingen met betrekking tot deze grond die niet werden gekwalificeerd als een overdracht van gronden in de zin van het Bodemdecreet maar wel tot gevolg hebben dat een andere (rechts)persoon eindgebruiker is geworden van de betrokken projectgrond(en) (*samen verder te noemen als 'vervreemding'*) wordt nagegaan of financiële zekerheden gesteld moeten worden voor de resterende saneringsverplichtingen.

Vermits elk dossier uniek is kan de ontwikkelaar in overleg met de OVAM kiezen tussen **2 mogelijke berekeningen van opbouw.**

Scenario 1. Op basis van een indicator i.k.v. vervreemding van de grond

Deze berekening baseert zich op een te bepalen indicator die de vordering van verkoop/verhuur/vervreemding aan eindgebruikers in het brownfieldproject weergeeft. Bij de opmaak van een realisatieconvenant wordt in onderling overleg beslist wat de meest praktische indicator voor dat specifiek dossier is. Voorbeelden van **indicatoren (W)** zijn:

- de geschatte (venale) marktwaarde van de grond (euro);
- de oppervlakte van de grond binnen het projectgebied of projectzone (m²);
- de vermarktbare oppervlakte als bruto vloer oppervlakte (BVO in m²) van de grond of het aantal woonentiteiten (aantallen);
- ...

Bij vervreemding van een (deel van) de projectgrond(en) aan een eindgebruiker wordt nagegaan of een opbouw van de financiële zekerheid nodig is en wat het bedrag is. Dit gebeurt door een **verhoudingsindicator** te berekenen die het moment van de opbouw van de financiële zekerheid mee zal bepalen.

De verhoudingsindicator is de cumulatieve indicator van het over te dragen stuk **gedeeld door de** indicator voor het totale projectgebied.

Het **moment** waarop een **opbouw van de financiële zekerheid nodig is wordt aan de hand van onderstaande formules bepaald.**

- Zolang de verhoudingsindicator kleiner is dan 0,33, is geen opbouw van de financiële zekerheid vereist.

$$FZ = 0 \text{ euro als } W_{\text{deel}} \leq 1/3 W_{\text{totaal}}$$

- Als de verhoudingsindicator groter is dan 0,33 en kleiner dan 0,66 wordt de helft van de totale kostenraming voor de sanering gesteld als financiële zekerheid.

$$FZ = 1/2 S_{\text{act}} \text{ als } 2/3 W_{\text{totaal}} \geq W_{\text{deel}} > 1/3 W_{\text{totaal}}$$

- Van zodra de verhoudingsindicator groter is dan 0,66 wordt 100 % van de totale kostenraming voor de sanering als financiële zekerheid gesteld.

$$FZ = S_{\text{act}} \text{ als } W_{\text{totaal}} \geq W_{\text{deel}} > 2/3 W_{\text{totaal}}$$

FZ	=	bedrag van de financiële zekerheid (euro);
W_{deel}	=	de (cumulatieve) indicator van het over te dragen of te vervreemden deel binnen het projectgebied/projectzone;
W_{totaal}	=	de totale waarde van de indicator over het gehele projectgebied/projectzone;
S_{act}	=	actuele saneringslast over het projectgebied/projectzone (euro);

Bij die kostenraming mag er rekening gehouden worden met reeds uitgevoerde saneringswerken gerapporteerd in een door de OVAM goedgekeurd tussentijds rapport van de bodemsaneringswerken.

Scenario 2. Op basis van waarde van resterende grond

Deze berekening baseert zich op het algemeen principe dat **de geschatte venale waarde van de grond in eigendom van verbintenishouder of van de partij die in 2^{de} orde garant staat voor de uitvoering van de verbintenis, steeds voldoende moet blijven om de totale initiële saneringskosten te dekken.**

Zolang de geschatte (venale) grondwaarde van de resterende grond voldoende is, kunnen overdrachten gerealiseerd worden zonder opbouw van een financiële zekerheid. Als deze waarde overschreden wordt, moet 100 % van de totale kostenraming voor de resterende sanering als FZ gesteld worden. Op die manier kunnen grote delen van een projectgebied/projectzone reeds verkocht worden zonder dat opbouw FZ nodig is. Het ‘omslagpunt’ wordt bepaald op basis van de waarde van de grond en de totale initiële saneringskost. Op dat omslagpunt weet de herontwikkelaar dat hij een financiële zekerheid moet stellen. Deze financiële zekerheid heeft de waarde van de nog te realiseren saneringskost.

$FZ = S_{\text{act}}$ als venale waarde van de resterende grond $\leq S_{\text{init}}$.

FZ	=	bedrag van de financiële zekerheid (euro);
S_{act}	=	actuele saneringslast over het projectgebied/projectzone (euro);
S_{init}	=	initiële saneringslast over het projectgebied/projectzone (euro)

3.2.5 Reeds gerealiseerde overdrachten voor het afsluiten van een brownfieldconvenant

Artikel 15 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten bepaalt dat de vrijstelling kan verleend worden voor een overdracht van projectgronden die kadert in een brownfieldconvenant. Artikel 15 geeft geen nadere bepalingen omtrent het tijdstip van de overdrachten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling. De OVAM oordeelt dat voor overdrachten die plaatsvonden vóór het sluiten van een brownfieldconvenant de reeds gestelde financiële zekerheid alsnog geheel of gedeeltelijk kan vrijgegeven worden op voorwaarde dat uit het brownfieldconvenant blijkt dat de reeds plaatsgevonden overdracht kadert in de realisatie van het brownfieldproject. Eventuele vrijgave van de reeds gestelde financiële zekerheden gebeurt volgens dezelfde principes als voor overdrachten die plaatsvinden na het sluiten van een brownfieldconvenant.

4 VERVAL VAN DE VRIJSTELLING

De eventueel toegekende vrijstelling (of vrijgave) van financiële zekerheden in kader van een brownfieldconvenant vervalt wanneer de actor die de vrijstelling (of vrijgave) bekomen had, uittreedt uit het brownfieldconvenant, bij stopzetting wegens overmacht, bij ontbinding van het convenant of bij het verstrijken van de duur van het convenant.

5 WERKWIJZE

In het brownfieldconvenant wordt een bepaling opgenomen die stelt dat de OVAM vrijstelling van de financiële zekerheid verleent op voorwaarde dat er met de betrokken actor een realisatieconvenant afgesloten wordt waarbij tussen de OVAM en de actor/actoren afspraken worden vastgelegd, gebaseerd op de voorwaarden en principes uit onderhavige nota. Overeenkomstig de bepalingen van het Bodemdecreet gaat de saneringsplichtige eigenaar en/of actor een verbintenis aan.

Voor nieuwe overdrachten zal bij het sluiten van nieuwe verbintenissen tot bodemsanering de financiële zekerheid gesteld worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Om te kunnen toetsen in welke mate bij een overdracht van een projectgrond voldaan is aan de voorwaarden tot vrijstelling van een financiële zekerheid kunnen volgende elementen noodzakelijk zijn:

- identificatie van de over te dragen gronden;
- type van overdracht: overdracht van het eigendomsrecht, vestigen van een opstalrecht, aangaan van een concessie,...
- identificatie van de overdrager en de verwerver;
- tijdstip van de overdracht en de fasering van opeenvolgende overdrachten (bijvoorbeeld in functie van het verloop van de saneringswerken);
- bepalen wie bij de overdracht de saneringsplicht op zich neemt en bijgevolg de verbintenis tot bodemsanering aangaat;
- te volgen overdrachtsprocedure in kader van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006: de ‘standaard’ procedure met de aanwezigheid van een conform bodemsaneringsproject, de versnelde overdrachtsprocedure (art. 115 Bodemdecreet), afwijking op basis van artikel 164 Bodemdecreet, overdracht delen kadastrale percelen, etc.
- reeds eerder (cumulatief) overgedragen en over te dragen grondwaarden (zowel als kaart- en tabelvorm);
- etc...

Deze elementen moeten dan ook aangeleverd worden naar aanleiding van overdrachten van de projectgronden.