***Het bodemattest***

***Bij de verkoop van een onroerend goed heb je verschillende attesten nodig. Deze attesten geven de koper meer informatie over de kwaliteit van het goed. Ze zorgen er dus voor dat de koper met kennis van zaken kan aankopen. Eén van deze belangrijke documenten is het zogenaamde bodemattest. Dit attest geeft de koper een duidelijker beeld van de bodemkwaliteit van het goed.***

**Wat is een bodemattest?**

Een bodemattest is een document dat de koper méér informatie geeft over de toestand van de aan te kopen grond. Het attest geeft aan of de OVAM over informatie beschikt met betrekking tot het al dan niet verontreinigd zijn van de bodem. Bovendien kan de OVAM op het attest ook vermelden of er in het verleden al bodemonderzoeken zijn uitgevoerd of als er nog bijkomende onderzoeken noodzakelijk zijn. Vaak zijn attesten “blanco”. Dat betekent dat de OVAM nog niet beschikt over relevante gegevens met betrekking tot de grond.

De kostprijs van zo’n bodemattest bedraagt 52 euro.

**Onderzoeken en sanering**

Alvorens de verkoop kan doorgaan, is het van belang om te weten of we te maken hebben met een grond waarop potentieel bodembedreigende activiteiten worden of werden geëxploiteerd. Is dit het geval, dan hebben we te maken met een “risico-grond”. Het onderscheid tussen zo’n grond en een “niet-risicogrond” is belangrijk, want afhankelijk van die kwalificatie zullen er nog bijkomende onderzoeken moeten gebeuren bij de overdracht van het goed.

Gaat het om een niet-risicogrond, dan kan de verkoop doorgaan mits voorlegging van een bodemattest. Dit geldt ook in geval er sprake is van een “blanco” bodemattest.

Is er sprake van een “risico-grond”, dan volstaat het bodemattest alleen niet. Een **oriënterend bodemonderzoek** zal vereist zijn. De bodemkwaliteit op het betrokken perceel zal dus onderzocht moeten worden. Het gaat hier in eerste instantie nog over een “verkennend” onderzoek. Hierbij zal een bodemsaneringsdeskundige de nodige grond- en grondwaterstalen ter hoogte van de 'risicozones' nemen en onderzoeken. De kosten voor dit onderzoek zijn ten laste van de verkoper.

Mogelijks stelt de deskundige een verontreiniging vast. Hij stelt daarvan een verslag op. Het verslag wordt verstuurd naar de OVAM en op basis daarvan oordeelt de OVAM of bijkomend onderzoek noodzakelijk is. Als dit effectief het geval is, volgt er een **beschrijvend bodemonderzoek**. Bij dit onderzoek wordt de omvang van de verontreiniging nog dieper bestudeerd. De bodemdeskundige zal ook nagaan of er risico is op verdere verontreiniging. Daarnaast wordt ook bekeken of er een kans bestaat dat de verontreiniging zich verspreidt op de naburige percelen of als er een gevaar aanwezig is voor mensen, planten, dieren, grond- en oppervlaktewater. In zo’n geval spreekt men over 'ernstige bedreiging' en zal een **sanering** noodzakelijk zijn. Het spreekt voor zich dat een beschrijvend bodemonderzoek en eventuele saneringswerken gepaard gaan met bijkomende kosten. Wie neemt deze voor zijn rekening?

De **saneringsplichtige** staat in voor het effectief laten uitvoeren van het beschrijvend bodemonderzoek en de sanering. Het bodemdecreet voorziet echter wel in een systeem van vrijstellingen voor zeer specifieke gevallen. De saneringsplichtige kan de eigenaar, exploitant van de inrichting of gebruiker van de grond zijn. Hier hanteert men met een **“cascadesysteem”**; is er geen exploitant of geniet de exploitant van een vrijstelling, dan spreekt men de gebruiker aan, is er geen gebruiker, dan moet finaal de eigenaar het onderzoek betalen. Is er niemand die men kan aanspreken voor de kosten, dan zal de OVAM het traject uitvoeren, gaande van het beschrijvend bodemonderzoek tot de eventuele bodemsanering.

Let op: de “saneringsplichtige” is de persoon die aangesproken wordt voor de uitvoering én de betaling van de kosten voor het beschrijvend onderzoek en de eventuele sanering, maar hijzelf kan de kosten wél verhalen op de persoon die effectief de vervuiling heeft veroorzaakt en hiervoor aansprakelijk is.

***Bij elke verkoop van een onroerend goed moet er een bodemattest aanwezig zijn. Het bodemattest is een uniek instrument dat aan de koper meer informatie geeft over de bodemkwaliteit van zijn onroerend goed. Het heeft dus een beschermende functie. Heb je zelf vragen over het bodemattest? Aarzel niet om meer uitleg te vragen aan je notaris of een kijkje te nemen op*** [***www.ovam.be***](http://www.ovam.be)***.***