



HET BODEMATTEST

PRAKTISCHE GIDS



leefmilieu
brussel
.brussels



WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS

INHOUDSTAFEL

WAAROM EEN BODEMATTEST?	4
HET BODEMATTEST IN DE PRAKTIJK	5
HOE KUNT U UW BODEMATTEST VERKRIJGEN?	6
VERMELDT HET ATTEST DAT DE BODEM VERMOEDELIIK VERONTREINIGD IS?	8
DE INVENTARIS VAN DE BODEMTOESTAND	10
CATEGORIEËN VAN DE INVENTARIS	12



ALLE INFO OVER HET BODEMATTEST

Vandaag is het beheer van verontreinigde bodems een cruciale uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: het Gewest heeft ruimte nodig om de toenemende bevolking te huisvesten, om noodzakelijke infrastructuur te bouwen voor de goede werking van de stad en om economische activiteiten te ontwikkelen. Sommige ongebruikte terreinen zijn echter verontreinigd of vermoedelijk verontreinigd en daarom worden ze ook niet gebruikt. Bepaalde types van verontreiniging vormen immers een risico voor de gezondheid: de uitwasemingen en schadelijke stofdeeltjes van een verontreinigde bodem inademen, groenten eten die erop gekweekt zijn, of water drinken dat erdoorheen werd gevoerd, zijn niet te onderschatten risico's. Ze brengen ook schade toe aan het leefmilieu, verminderen de waarde van goederen en remmen de economische herontwikkeling.

Verkoper, koper of ondernemer actief in ons Gewest: Leefmilieu Brussel heeft een praktische gids opgesteld om u uw wettelijke verplichtingen te leren kennen om ze te kunnen naleven. Deze gids is opgesteld om u bij uw stappen te begeleiden: hij toont u onder andere waar u inlichtingen vindt over de bodemtoestand van het terrein dat u interesseert en ook wat uw eventuele verplichtingen zijn inzake onderzoek en behandeling van de verontreiniging (zie gids: Geef een verontreinigde bodem een tweede leven! Praktische gids voor de juiste aanpak).

De FAO (de Organisatie van de Verenigde Naties voor Voeding en Landbouw) heeft van 2015 het internationale jaar van de bodem gemaakt. Het is dus een mooie gelegenheid om de initiatieven die het Gewest op dit vlak sinds meer dan tien jaar neemt, bekendheid te geven. En op zijn niveau deelt Leefmilieu Brussel de bekommernis van de Verenigde Naties om de bodem duurzaam te beheren om de gezondheid, het ecosysteem, maar ook de voedselveiligheid en de ontwikkeling van ons Gewest te beschermen.

WAAROM EENBODEMATTEST?

Verkoopt u een onroerend goed of draagt u een vergunning over die een risicoactiviteit omvat?

Uw koper of overnemer heeft het recht te weten waar hij aan toe is.

Indien u een onroerend goed verkoopt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet u de koper een document bezorgen dat hem informeert over de bodemtoestand van het perceel dat hij koopt. Dit geldt ook wanneer u een risicoactiviteit overdraagt. Dit bodemattest is een wettelijk en verplicht document.

Het bodemattest geeft aan of de bodem in kwestie is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand, dit is de lijst die in Brussel de percelen aanduidt die verontreinigd of vermoedelijk verontreinigd zijn, maar ook die niet verontreinigd, behandeld of in behandeling zijn.

IS DE BODEM VAN MIJN PERCEEL VERONTREINIGD?

Dat is mogelijk. Het zijn niet alleen de grote fabrieken die de grond kunnen vervuilen. Ieder van ons kan de bodem verontreinigen, zonder dat we ons ervan bewust zijn. Een stookolielek, overmatig of ongepast gebruik van pesticiden of chemische producten kunnen de grond en het grondwater vervuilen...

Dit geldt vooral voor bedrijven die risicoactiviteiten uitoefenen, zoals de werk- of opslagplaatsen waar gevaarlijke producten of afvalstoffen gehanteerd worden.

... EN WAT DAARNA?

Verontreiniging van de bodem heeft een impact op het leefmilieu, maar kan ook gevolgen hebben voor de gezondheid. Er bestaat een reëel risico wanneer mensen de giftige uitwasemingen van vervuilde grond inademen, er een moestuin bewerken en de oogst opeten of water drinken dat er is doorgesijpeld. Wie een perceel koopt of een risicoactiviteit overneemt, heeft het recht om de bodemtoestand te kennen van het perceel waarop hij/zij zich wil vestigen.



HET BODEMATTEST IN DE PRAKTIJK

HOEVEEL KOST EEN BODEMATTEST?

De prijs van het bodemattest hangt af van bepaalde criteria. De basisprijs bedraagt 48 euro, maar volgende meerprijzen kunnen worden gevraagd :

- ➔ 60 euro als het betrokken perceel niet gekadastraal is ;
- ➔ 60 euro als u het bodemattest niet aanvraagt via de web formulieren ;
- ➔ 500 euro voor alle dringende bodemattest aanvragen(max. 5 werkdagen in plaats van 20 kalenderdagen, behalve tijdens de sluiting van Leefmilieu Brussel op het einde van het jaar).

De basisprijs wordt om de 2 jaar geïndexeerd.

WANNEER MOET U EEN BODEMATTEST VOORLEGGEN?

U moet een bodemattest hebben om:

- ➔ een onroerend goed te verkopen, maar ook om een recht van opstal of van erfpacht over te dragen, enz.;
- ➔ aan een andere exploitant een milieuvergunning over te dragen die betrekking heeft op een risicoactiviteit.

In het geval van een verkoop, moet u de koper op de hoogte brengen vóór de verkoop, in het stadium van het compromis of het bod. In geval van de overname van een risicoactiviteit, dient dit te gebeuren vóór de ondertekening van de overdrachtsovereenkomst. In beide gevallen moet u bovendien verklaren dat u over geen andere informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen. Uw koper of overnemer moet effectief op de hoogte zijn van de bodemtoestand voordat hij/zij zich ertoe verbindt het terrein te kopen of de risicoactiviteit over te nemen. Hij/zij moet overigens verklaren het bodemattest te hebben ontvangen: deze verklaring wordt opgenomen in de offerte, het compromis, de verkoopakte of de overdrachtsovereenkomst.

WAT INDIEN U MEDE-EIGENAAR BENT?

U moet eveneens een bodemattest voorleggen indien u uw kavel verkoopt (doorgaans een appartement, kantoor, parkeerplaats, enz.). Maar in bepaalde gevallen kunt u worden vrijgesteld van de verplichtingen die doorgaans gelden voor de gevallen waarin het attest aangeeft dat het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in categorie 0 (vermoedelijk verontreinigd). Bijvoorbeeld, indien uw kavel niet in contact is met de bodem (cf. appartement op een hogere verdieping) kunt u een vrijstelling aanvragen opdat u geen verkennend bodemonderzoek zou moeten uitvoeren dat normaal gezien verplicht is.

Raadpleeg in dit verband de brochure 'Geef een verontreinigde bodem een tweede leven! Praktische gids voor de juiste aanpak'.

HOE LANG OP VOORHAND MOET U HET BODEMATTEST AANVRAGEN?

U moet maximum 20 dagen wachten op een bodemattest. De dringende aanvragen worden binnen de 5 werkdagen behandeld. Indien u goed op tijd een elektronische aanvraag doet via uw notaris op het BRUSOIL platform zal de termijn korter zijn en de prijs lager.



HOE KUNT U UW BODEMATTEST VERKRIJGEN?

U hebt 4 mogelijkheden om een bodemattest aan te vragen. De eenvoudigste en snelste weg is via uw notaris.

LAAT UW NOTARIS DIT VOOR U DOEN: DIT IS HET HANDIGST!

Hij/zij doet het nodige via een elektronische applicatie – BRUSOIL - die hem/haar door Leefmilieu Brussel ter beschikking wordt gesteld! Elke notaris alsook sommige vastgoedmakelaars hebben een gecrediteerde rekening waarmee hij/zij het gevraagde bedrag per attest kan betalen.

VRAAG HET ONLINE AAN VIA IRISBOX (MET E-ID): OOK HEEL HANDIG!

- ➔ Installeer de e-ID-software om de e-ID-lezer te kunnen gebruiken. Deze software vindt u op het volgende adres: http://eid.belgium.be/nl/je_eid_gebruiken/de_eid-middleware_installeren/.
- ➔ Gebruik uw e-ID en uw kaartlezer om verbinding te maken met IRISBOX.
- ➔ Download het aanvraagformulier voor het bodemattest.
- ➔ Vul het formulier in.
- ➔ Voor kadastrale percelen hoeft u niets bij uw aanvraag te voegen. Indien een perceel echter niet gekadastraard is, moet u daarentegen de kadastrale documenten toevoegen (plan en uittreksel uit legger) van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, of – bij gebrek hieraan – een plan met de plaats en de omtrek van dit perceel.
- ➔ Betaal het gevraagde bedrag per kadastraal perceel via het beveiligd systeem Ogone of stort het op de rekening van Leefmilieu Brussel. In dit laatste geval moet u het betaalbewijs van het gevraagde bedrag per perceel inscannen en bij uw aanvraag voegen.

VRAAG HET AAN VIA E-MAIL: NIET ZO HANDIG!

- ➔ Download het formulier voor aanvraag van een bodemattest op <https://leefmilieu.brussels/burgers/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/bodemattest-informatie-en-verplichtingen>
- ➔ Vul het aanvraagformulier bodemattest.
- ➔ Stort het gevraagde bedrag per perceel op de rekening van Leefmilieu Brussel.
- ➔ Voeg een bewijs van betaling van deze 48 EUR per kadastraal perceel bij het formulier.
- ➔ Voeg het plan en het uittreksel uit de kadastrale legger bij het formulier, of, indien u hier niet over beschikt, een plan met de plaats en de omtrek van de betrokken percelen.
- ➔ Stuur al deze documenten naar het volgende e-mailadres:

bodeminfosol@leefmilieu.irisnet.be

Opgelet, voor dit soort aanvragen geldt een meerprijs van 60 EUR!

VRAAG HET AAN PER AANGETEKENDE BRIEF: ZEER ONPRAKTISCH!

Indien u geen elektronische aanvraag kunt indienen, stuur dan alle nodige documenten (zie hierboven) naar:

Leefmilieu Brussel - BIM

Departement Inventaris van de bodemtoestand

Havenlaan 86 C/3000

B-1000 Brussel

GOED OM WETEN

Enkel voordelen voor de aanvragen die u indient via de webformulieren (BRUSOIL voor professionelen zoals de notarissen en IRISBOX voor particulieren): de behandelingstermijnen zijn veel korter en prijs is goedkoper!

WAAR KUNT U DE KADASTRALE DOCUMENTEN OPVRAGEN?

Gewestelijke Directie van het Kadaster

Dienst 'Uittreksels'

Kruidtuinlaan 50 bus 3962

1000 Brussel

Tel.: 02 577 19 60

dir.kad.brabant.uittreksels@minfin.fed.be

Of via de volgende website:

http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE

HOE BETALEN?

Stort voor elk bodemattest dat u aanvraagt (een per kadastraal perceel) via het beveiligde systeem Ogone (aanvraag via IRISBOX) of op de rekening van Leefmilieu Brussel (aanvraag via e-mail of per aangetekende brief):

IBAN: BE48 0910 1051 4627

Bij de vrije mededeling geeft u volgende informatie:

- uw naam
- het aantal percelen waarvoor u een bodemattest aanvraagt
- de referenties van minstens een van deze percelen

WELK BETALINGSBEWIJS?

Het enige geldige betalingsbewijs is het rekeninguittreksel, dat de debitering van de rekening bewijst.

Dit rekeninguittreksel moet het volgende vermelden:

- uw naam
- uw rekeningnummer
- het aantal percelen
- de referenties van minstens een van deze percelen

Worden niet beschouwd als geldig bewijs:

- betalingsopdrachten (met inbegrip van PC banking)
- overschrijvingen via selfbanking
- postwissels
- cheques
- baar geld



VERMELDT HET ATTEST DAT DE BODEM VERMOEDELIJK VERONTREINIGD IS?

VERKOPEN ZONDER BODEMATTEST?

Indien het bodemattest aangeeft dat het perceel in de inventaris van de bodemtoestand is opgenomen als vermoedelijk verontreinigd (categorie 0 of een andere categorie die met categorie 0 wordt gecombineerd), dan moet u een **verkennend bodemonderzoek** laten uitvoeren om het vermoeden van verontreiniging al dan niet te bevestigen voordat u andere maatregelen treft.

Respecteer in elk geval de verplichting om een bodemattest te verstrekken aan uw koper of overnemer! Deze wettelijke verplichting is voorzien in de **ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 5 maart 2009** en de straffen kunnen zwaar zijn. Niet alleen kan de verkoop door de rechtbank nietig verklaard worden, maar u kunt ook een boete en een gevangenisstraf krijgen indien blijkt dat het perceel vermoedelijk verontreinigd was.



Raadpleeg in dit verband de brochure 'Geef een verontreinigde bodem een tweede leven! Praktische gids voor de juiste aanpak'.





DE INVENTARIS VAN DE BODEMTOESTAND

De inventaris van de bodemtoestand is de lijst van alle Brusselse percelen die verontreinigd of vermoedelijk verontreinigd zijn, maar die ook alle percelen aanduidt die niet verontreinigd, behandeld of in behandeling zijn. Op dit moment bevat de inventaris ongeveer 15.000 percelen.

IS DE VERONTREINIGING MET ZEKERHEID VASTGESTELD? IS ER SPRAKE VAN ZWARE VERONTREINIGING?

In sommige gevallen is de verontreiniging bekend en bewezen, in andere gevallen bestaat er gewoon een vermoeden. Zo is het mogelijk dat een terrein werd verontreinigd door een risicoactiviteit die er wordt of werd uitgeoefend, door een incident dat zich er heeft voorgedaan of door een verontreiniging die zich mogelijk heeft verspreid vanaf een aangrenzend perceel, zonder dat deze verontreiniging bewezen is. Zodra er een vermoeden van verontreiniging is, wordt het perceel automatisch opgenomen in de inventaris.



De inventaris omvat verschillende categorieën waarin de terreinen worden ingedeeld naargelang het al dan niet voorkomen van een reële verontreiniging en naargelang de ernst ervan.

WELKE INFORMATIE KOMT IN DE INVENTARIS?

De inventaris vermeldt voor elk opgenomen perceel:

- de referenties en de oppervlaktes van de kadastrale percelen;
- de categorie van de bodemtoestand;
- de bodemonderzoeken en de eventuele behandelingswerken;
- de aard en de exploitanten van de risicoactiviteiten;
- de identiteit van de eigenaar van het terrein.

De gegevens die verband houden met de oppervlaktes en referenties van de percelen en de identiteit van de eigenaars, zijn afkomstig van het Kadaster. De gegevens die verband houden met de risicoactiviteiten zijn daarentegen gebaseerd op officiële en betrouwbare documenten, zoals de vergunningen.

HOE KUNT U TOEGANG KRIJGEN TOT DE INVENTARIS VAN DE BODEMTOESTAND?

Een bodemattest geeft aan of het terrein in kwestie in de inventaris is opgenomen, en zo ja in welke categorie. Het bevat de verplichte informatie die nodig is voor de verkoop van een onroerend goed of de overdracht van een milieuvergunning met risicoactiviteiten.

De kaart van de bodemtoestand geeft snel informatie over de kwaliteit van de Brusselse percelen, maar deze informatie is louter indicatief en vervangt in geen geval het bodemattest.

De informatie van de inventaris wordt doorlopend bijgewerkt dankzij de automatische inzameling en verwerking van de gegevens van de diensten Inspectie en Milieuvergunningen, en die van de experts in bodemverontreiniging.



Raadpleeg in dit verband de brochure ‘Geef een verontreinigde bodem een tweede leven! Praktische gids voor de juiste aanpak’.

STAAT UW PERCEEL IN DE INVENTARIS?

Informeer u! Naargelang de categorie waartoe uw perceel behoort, zult u een verkennend bodemonderzoek moeten laten uitvoeren voor meer duidelijkheid te krijgen, maatregelen voor risico-beheer en de opvolging ervan moeten treffen, of het terrein moeten laten saneren.



CATEGORIEËN VAN DE INVENTARIS

VOOR EEN VERKENNEND

1. Categorie 0

BODEMTOESTAND ONBEKEND

MOGELIJK VERONTREINIGD > NA TE GAAN

→ **Te doen:** een verkennend bodemonderzoek om te bevestigen of er al dan niet sprake is van effectieve verontreiniging. Dit onderzoek wordt uitgevoerd op bepaalde momenten, zoals bij de verkoop van een onroerend goed of de overdracht van een risicoactiviteit.

Waarom deze categorie 0?

Deze categorie omvat de percelen die nog moeten worden geanalyseerd en die worden beschouwd als vermoedelijk verontreinigd of “verdacht”, ofwel omdat zich hier een incident heeft voorgedaan, ofwel omdat hier een risicoactiviteit werd of wordt uitgeoefend, ofwel omdat ze zijn of kunnen worden aangetast door een verontreiniging op een aangrenzend perceel.

Deze categorie bevat dus de percelen:

- waarvoor nog geen verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd;
- en die waarvoor een verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd, maar waarop nog altijd risicoactiviteiten worden uitgevoerd, zodat zich op elk moment een nieuwe verontreiniging kan voordoen.

Na het verkennend bodemonderzoek, dat al dan niet bevestigt of er een effectieve verontreiniging is, wordt het terrein ingedeeld in een van de categorieën met geanalyseerde bodems (1 tot 4). Indien er op dit perceel echter nog steeds een risicoactiviteit wordt uitgeoefend, blijft het ook ingedeeld in categorie 0 en worden beide categorieën met elkaar gecombineerd.

NA EEN VERKENNEND

2. Categorie 1

NIET-VERONTREINIGDE BODEM

→ **Verboden gebruik:** geen. Alle bestemmingen zijn toegelaten.

→ **Te doen:** niets.

Saneringsnormen worden nageleefd

3. Categorie 2

LICHT VERONTREINIGDE BODEM > GEEN RISICO

→ **Verboden gebruik:** geen, maar moestuinen zijn afgeraden.

→ **Te doen:** indien grond wordt afgegraven, moet deze worden afgevoerd als afval, en mag deze niet worden hergebruikt op een ander Brussels perceel.

Interventienormen worden nageleefd

Indien de bodem niet verontreinigd is, waarom staat hij dan in de inventaris van de bodemtoestand?

In feite zijn dit percelen die al eerder in de inventaris werden opgenomen wegens een effectieve of vermoedelijke verontreiniging, maar die:

- ofwel volledig werden behandeld en gesaneerd;
- ofwel werden geschrapt uit de lijst van vermoedelijk verontreinigde percelen na een bodemonderzoek dat heeft aangetoond dat alle normen worden nageleefd.

De opname van een terrein in categorie 1, en in zekere mate in categorie 2, is een heuse troef voor de eigenaar die voortaan over het bewijs beschikt dat zijn bodem niet verontreinigd is, wat de waarde ervan alleen maar kan doen toenemen.

4. Categorie 3

VERONTREINIGDE BODEM > GEEN RISICO

- ➔ **Verboden gebruik:** geen moestuin, geen kelder, geen bewoning, geen waterleidingen (volgens de conclusies van het risico-onderzoek) zolang de verontreiniging aanwezig blijft.
- ➔ **Te doen:** eventueel opvolgingsmaatregelen of nieuwe onderzoeken, saneringsvoorstel/risicobeheervoorstel indien grond wordt afgegraven of grondwater wordt opgepompt...

Interventienormen worden niet nageleefd

5. Categorie 4

VERONTREINIGDE BODEM > IN ONDERZOEKS-, BEHANDELINGS- OF TOEZICHTFASE

- ➔ **Verboden gebruik:** geen moestuin, geen kelder, geen bewoning, geen waterleidingen (volgens de conclusies van het risico-onderzoek) zolang de verontreiniging aanwezig blijft.

- ➔ **Te doen:** de verontreiniging behandelen en onder controle houden met het doel het terrein opnieuw te kunnen indelen in categorie 1, 2 of 3.

Interventienormen worden niet nageleefd

Saneringsnormen = onder deze waarden is de concentratie van verontreinigende stoffen te laag om een risico te vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Een terrein dat voldoet aan de saneringsnormen wordt dus beschouwd als niet-verontreinigd.

Interventienormen = boven deze waarden is de concentratie van verontreinigende stoffen te hoog om niet te reageren. Een grondiger onderzoek is nodig om te bepalen of bodemsanering of risicobeheer nodig is. Onder deze waarden is interventie niet verplicht (behalve in uitzonderlijke gevallen), maar waakzaamheid is geboden aangezien de bodem niet voldoet aan de saneringsnormen, want er bestaat een zeker risico...





02 775 75 75 • LEEFMILIEU.BRUSSELS



Lay-out: Laurent Defaweux

Redactie: Tania Theugels, José Mendes Cardoso, Frédérique Bouras, Saïd El Fadili

Leescomité: Florence Didion, Rik De Laet, Isabelle Degraeve, Saïd El Fadili, Sofie Buckens,
Eric Lacasse, Jean-Pierre Janssens

Coördinatie: Frédérique Bouras

Wettelijk depot: D/5762/2015/09

Ver. uit.: Leefmilieu Brussel • Havenlaan 86C • Brussel 1000

Gerecycleerd papier • Plantaardige inkt

Copyright foto's (©): Xavier Claes

© Leefmilieu Brussel - BIM • update maart 2025