

2012
2013

BEDRIJFSECONOMISCHE WETENSCHAPPEN

*master in de toegepaste economische wetenschappen:
handelsingenieur: technologie-, innovatie- en
milieumanagement*

Masterproef

*Vergelijkende studie van de financiële instrumenten ter
ondersteuning van de sanering van brownfields*

Promotor :
Prof. dr. Bernard VANHEUSDEN

Copromotor :
Prof. dr. Theo THEWYS

Alexander Dedroog

*Masterproef voorgedragen tot het bekomen van de graad van master in de toegepaste
economische wetenschappen: handelsingenieur, afstudeerrichting technologie-, innovatie-
en milieumanagement*

2012
2013

BEDRIJFSECONOMISCHE WETENSCHAPPEN

*master in de toegepaste economische wetenschappen:
handelsingenieur: technologie-, innovatie- en
milieumanagement*

Masterproef

*Vergelijkende studie van de financiële instrumenten ter
ondersteuning van de sanering van brownfields*

Promotor :
Prof. dr. Bernard VANHEUSDEN

Copromotor :
Prof. dr. Theo THEWYS

Alexander Dedroog

*Masterproef voorgedragen tot het bekomen van de graad van master in de toegepaste
economische wetenschappen: handelsingenieur, afstudeerrichting technologie-, innovatie-
en milieumanagement*

Voorwoord

Deze eindverhandeling vormt het sluitstuk van mijn opleiding handelsingenieur aan de faculteit bedrijfseconomische wetenschappen van de Universiteit Hasselt.

De keuze om mij te verdiepen in brownfields komt vanwege mijn interesse in technologie en milieu aan de ene kant en aan de andere kant het economische- financiële aspect van milieubeleid. Tijdens het maken van deze thesis heb ik dan ook besloten om mij verder te verdiepen in het onderwerp milieu, door het behalen van mijn Master Milieuwetenschappen aan de Universiteit Antwerpen.

Verder wil ik verschillende mensen bedanken die me geholpen hebben bij het tot stand komen van deze eindverhandeling. Vooraleerst wil ik mijn dank betuigen aan mijn promotor, Prof dr. Bernard Vanheusden, voor zijn goede begeleiding en geduld de afgelopen jaren. Eveneens mijn copromotor Prof. dr. Theo Thewys die mij in de eindfase heeft geholpen met het bijsturen van het economische model. Daarnaast wil ik ook de personen (zie bijlage) danken, die bereid waren mij informatie te bezorgen in de vormen van interviews of het bezorgen van bronnenmateriaal.

Ten slotte wil ik nog mijn ouders en broer bedanken voor hun blijvend steun tijdens de lange periode die het geduurd heeft om deze thesis af te ronden. Door de problemen die ik heb ontmoet: de looptijd van de thesis en de onverwachte wendingen, kan ik haast zeggen dat mijn thesis een waar 'brownfieldproject' is geworden. Mijn werk is eindelijk voldoende ontwikkeld om het te laten beoordelen.

Samenvatting

Er is een tekort aan bedrijventerreinen en terreinen voor huisvesting in België en meer bepaald in Vlaanderen. Toch beschikt Vlaanderen over een groot aantal verouderde en vervuilde bedrijfsterreinen die er momenteel ongebruikt bijliggen. Men kan echter niet zomaar beschikken over deze brownfields.

Het probleem is dat de herontwikkeling van deze brownfields bemoeilijkt wordt door de vervuiling van de grond door de jaren heen. De kosten van de sanering van deze gronden zorgt ervoor dat het economische minder interessant is voor projectontwikkelaars om deze gronden te herontwikkelen. Naast de hoge kost van de sanering zijn er tal van juridische belemmeringen die het proces verder bemoeilijken.

De Vlaamse overheid heeft dit probleem trachten op te lossen door een aantal instrumenten te creëren die het voor projectontwikkelaars interessanter moet maken om deze probleem-terreinen aan te pakken. Desondanks blijkt het huidig instrumentarium niet voldoende te zijn om alle brownfields te saneren en te herontwikkelen. Daarom wordt er in deze studie gekeken naar de omliggende landen en regio's om te zien hoe zij met deze problematiek omgaan en of er eventueel lessen kunnen getrokken worden uit hun beleid. De focus ligt vooral op de financiële instrumenten die worden aangereikt met het doel de herontwikkeling van deze terreinen rendabel te maken.

Ik heb gekozen voor het Verenigd Koninkrijk Nederland omwille van het feit dat de problematiek daar al langer gekend is en dat ze verder staan op gebied van brownfield herontwikkeling. Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen ook aan bod om de vergelijking te kunnen maken binnen België.

Verder wordt er ingegaan op de knelpunten van het huidig instrumentarium in Vlaanderen en worden er concrete voorstellen gedaan hoe men deze kan verbeteren. Zodat men met doeltreffende instrumenten deze brownfields kan aanpakken.

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Voorwoord | i |
| Samenvatting | ii |
| Lijst van gebruikte afkortingen en terminologie | vi |
| Lijst van figuren, kaarten, tabellen en grafieken | ix |
| | |
| 1 Inleiding | 1 |
| 1.1 Probleemstelling | 1 |
| 1.1.1 Praktijkprobleem en situering | 1 |
| 1.1.2 Onderzoekprobleem | 6 |
| 1.1.2.1 Centrale onderzoeksvraag | 6 |
| 1.1.2.2 Beschikbaarheid en verspreiding van brownfields | 8 |
| 1.2 Onderzoeksonwerp | 8 |
| 2 Financiële instrumenten in Vlaanderen voor sanering van brownfields | 9 |
| 2.1 Juridische instrumenten | 9 |
| 2.1.1 Wetgeving | 9 |
| 2.1.2 Flankerende maatregelen | 9 |
| 2.2 Financieringsinstrumenten | 14 |
| 2.2.1 Directe financiering | 14 |
| 2.2.2 Indirecte financiering | 20 |
| 3 Financiële instrumenten die in andere regio's en buitenland gebruikt worden | 23 |
| 3.1 Waals Gewest | 23 |
| 3.1.1 Juridische instrumenten | 23 |
| 3.1.1.1 Wetgeving | 23 |
| 3.1.1.2 Flankerende maatregelen | 25 |
| 3.1.2 Financieringsinstrumenten | 26 |
| 3.1.2.1 Directe financiering | 26 |
| 3.1.2.2 Indirecte financiering | 26 |
| 3.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest | 28 |
| 3.2.1 Juridische instrumenten | 28 |
| 3.2.1.1 Wetgeving | 28 |
| 3.2.1.2 Flankerende maatregelen | 29 |
| 3.2.2 Financieringsinstrumenten | 29 |
| 3.2.2.1 Directe financiering | 29 |
| 3.3 Nederland | 33 |
| 3.3.1 Juridische instrumenten | 34 |
| 3.3.1.1 Wetgeving | 34 |

| | | |
|---------|--|----|
| 3.3.1.2 | Flankerende maatregelen..... | 37 |
| 3.3.2 | Financieringsinstrumenten | 39 |
| 3.3.2.1 | Directe financiering | 39 |
| 3.3.2.2 | Indirecte financiering | 45 |
| 3.4 | Verenigd Koninkrijk..... | 47 |
| 3.4.1 | Juridische instrumenten | 48 |
| 3.4.1.1 | Wetgeving | 48 |
| 3.4.1.2 | Flankerende maatregelen | 49 |
| 3.4.2 | Financieringsinstrumenten | 49 |
| 3.4.2.1 | Directe financiering | 49 |
| 3.4.2.2 | Indirecte financiering | 54 |
| 4 | Mogelijke knelpunten van de financieringsinstrumenten in Vlaanderen? | 59 |
| 4.1 | Vervuiling | 59 |
| 4.1.1 | Knelpunten van het Bodemdecreet..... | 59 |
| 4.1.1.1 | Financiële zekerheid..... | 59 |
| 4.1.1.2 | Knelpunten van het decreet Brownfieldconvenanten..... | 59 |
| 4.1.2 | Knelpunten van de directe financierinstrument, de subsidies..... | 61 |
| 4.1.3 | Knelpunten van de Publiek-Private Participatie..... | 62 |
| 4.1.4 | Knelpunten van de complexe regelgeving..... | 62 |
| 4.1.5 | Register van brownfields..... | 62 |
| 4.1.6 | Knelpunten voor de brownfieldontwikkelaars: financiering, functiewijziging en functiegericht saneren..... | 63 |
| 4.1.7 | Overige knelpunten voor de brownfieldontwikkelaars | 63 |
| 4.1.8 | Bijkomende voorbeelden van andere knelpunten met betrekking tot brownfieldontwikkeling: | 64 |
| 4.2 | Voorstellen ter verbetering..... | 65 |
| 4.2.1 | Analyse potentieel | 65 |
| 4.2.2 | Brownfieldontwikkeling..... | 66 |
| 4.2.2.1 | Differentiëren op basis van vervuilingsgraad | 66 |
| 4.2.2.2 | Ondersteuning..... | 67 |
| 5 | Vergelijking Vlaanderen met Wallonië, Brussel, Nederland en Verenigd Koninkrijk..... | 69 |
| 5.1 | Vergelijking..... | 69 |
| 5.1.1 | Juridische instrumenten | 69 |
| 5.1.1.1 | Wetgeving rond brownfields | 69 |
| 5.1.1.2 | Flankerende maatregelen | 70 |
| 5.1.2 | Financieringsinstrumenten | 71 |
| 5.1.2.1 | Directe financiering | 71 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 5.1.3 | Indirecte financiering | 75 |
| 6 | Praktijkbevindingen aan de hand van een concreet brownfieldproject | 79 |
| 6.1 | Willebroek-Noord | 79 |
| 6.2 | Basisgegevens | 80 |
| 6.3 | Kaart van de site Willebroek-Noord | 82 |
| 6.4 | Assumpties van het model | 83 |
| 6.5 | Voordelen van Het Brownfieldconvenanten decreet. | 83 |
| 6.5.1 | Verkoop gronden | 85 |
| 6.5.2 | Investeringsanalyse | 85 |
| 6.5.2.1 | Inleidende begrippen..... | 85 |
| 6.5.2.2 | Bepaling discontovoet en percentage eigenvermogen | 86 |
| 6.6 | Economische evaluatiemaatstaven | 87 |
| 6.7 | Berekening van de NAW en IRR | 88 |
| 6.8 | Sensitiviteitsanalyse..... | 89 |
| 6.8.1 | Kansverdeling van de variabele parameters | 89 |
| 6.8.2 | Waarschijnlijkheid van de uitkomsten..... | 91 |
| 6.8.3 | Sensitiviteit van de modeluitkomsten | 91 |
| 6.8.3.1 | Scenario 1 | 92 |
| 6.8.3.2 | Scenario 2 | 95 |
| 6.8.3.3 | Scenario 3: extra instrumenten toevoegen aan het investeringsmodel..... | 96 |
| 6.8.4 | De maatregelen toegevoegd aan de investeringsanalyse..... | 97 |
| 6.8.5 | Vergelijking van de resultaten | 97 |
| 6.9 | Conclusies uit de investeringsanalyse | 98 |
| 6.10 | Voorstel tot verbetering | 99 |
| 7 | Conclusie | 101 |
| 8 | Lijst van geraadpleegde werken..... | 107 |
| 9 | BIJLAGEN | 115 |

Lijst van gebruikte afkortingen en terminologie

| | |
|-------------------------------|---|
| ACTIRIS: | Brusselse gewestelijke dienst voor arbeidsbemiddeling |
| Bbk: | Besluit bodemkwaliteit |
| DBFO: | Design, Build, Finance and Operate |
| DBFM: | Design, Build, Finance and Maintain |
| BIM: | Brussels Instituut voor Milieubeheer |
| Bodemdecreet: | Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering |
| BOFAS: | Fonds d'assainissement des sols des stations-service |
| Bosatex: | bodemsanering in de textielreinigingsbranche |
| BPBP: | bodempreventie- en bodembeheersplan |
| Brownfieldconvenantendecreet: | Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, ook Brownfielddecreet genoemd |
| BPRA: | Business Premises Renovation Allowance |
| BV: | Besloten Vennootschap |
| CV | Commanditaire vennootschap |
| CWATUP: | Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimonium |
| ECF: | English Cities Fund |
| EZ: | Ministerie van Economische Zaken Nederland |
| EPA: | Environmental Protection Agency |
| GEM: | Grondexploitatie maatschappij |

| | |
|------------|---|
| GGK: | Gemiddelde Gewogen Kapitaalkost |
| GIMB: | Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel |
| GIS: | Geografische informatiesysteem |
| GOMB: | Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Gewest |
| HCA: | Homes & Communities Agency |
| ISV: | Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing |
| KMO: | kleine of middelgrote onderneming |
| MKB: | midden en klein bedrijf |
| NCP: | National Coalfields Programme |
| OBO: | Onafhankelijke Brownfield Organisatie |
| OVAM: | Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij |
| POM: | Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij |
| PPS: | Privaat-publieke samenwerking |
| PMV: | Participatiemaatschappij Vlaanderen nv. |
| PSR: | Professional Sustainable Reliable Brownfield Developers nv. |
| Premaz: | Preventie Mazout |
| SAR: | sites à réaménager |
| SAED: | sites d'activités économiques désaffectés |
| SAER: | sites d'activités économiques à réhabiliter |
| SPAQuE: | Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement |
| SOWAFINAL: | Société Wallone de Financement alternative |

| | |
|------------|---|
| TEC: | Transport en Commun |
| RDA: | Regional Development Agencies |
| VGC: | Vlaamse Gemeenschapscommissie |
| VLABOTEX: | Vlaams bodemsaneringsfonds voor de Textielverzorging |
| VLAREBO: | Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 14 december 2007 |
| VI. Parl.: | Vlaams Parlement |
| VoKa: | Vlaams netwerk van ondernemingen |
| VROM: | ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer |
| Wbb: | Wet Bodembescherming |
| WRA: | The Water Resources Act |

Lijst van figuren, kaarten, tabellen en grafieken

Figuur 1: Opdeling van brownfields in 3 klassen.

Figuur 2: Haalbaarheidsprojectie van de verschillende categorieën van brownfield sites.

Figuur 3: Indeling van de Europese landen voor brownfields naar bevolkingsdichtheid en competitiviteit.

Figuur 4: Kaart van Kanaalzone in Brussel.

Figuur 5: Brownfieldconvenant Watersite Vilvoorde "De Molens".

Kaart 1: Projectgebied Willebroek-Noord

Kaart 2: Willebroek-Noord

Tabel 1: Perceel ZUID.

Tabel 2: Perceel BRICO.

Tabel 3: Perceel NOORD.

Tabel 4: Totale oppervlakte in hectare van de brownfield site Willebroek-Noord.

Tabel 5: Inschatting van de kosten voor de ontwikkeling van het terrein Willebroek-Noord gegeven door POM Antwerpen.

Tabel 6: kasstromentabel van de uitgaven

Tabel 7: kasstromen van de inkomsten uit subsidies

Tabel 9: kasstromen van de inkomsten van verkoop gronden

Tabel 10: Kasstromen ieder jaar voor belasting en zonder subsidies

Tabel 11: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies.

Tabel 12: Kasstromen onderneming zonder vennootschapsaftrek.

Tabel 13: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

Tabel 14: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en zonder subsidies.

Tabel 15: scenario 1 met vaste variaties +15 % en -15 %

Tabel 16: scenario 2 met realistische varianties

Tabel 17: verwachte waarden economische evaluatiemaatstaven scenario 1

Tabel 18: verwachte waarden economische evaluatiemaatstaven scenario 2.

Tabel 19: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen.

Tabel 20: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen en Nederland.

Tabel 19: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen.

Tabel 20: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen en Nederland.

Tabel 21: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

Tabel 22: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies (Nederland).

Grafiek 1: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW (voor belasting) zonder subsidies.

Grafiek 2: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW voor belasting met subsidies.

Grafiek 3: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW van onderneming zonder vennootschapsaftrek.

Grafiek 4: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW van Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

Grafiek 5: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW voor belasting zonder subsidies.

Grafiek 6: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW (voor belasting) met subsidies.

Grafiek 7: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW van onderneming zonder vennootschapsaftrek.

Grafiek 8: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW van Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

1 Inleiding

1.1 Probleemstelling

1.1.1 Praktijkprobleem en situering

De term brownfield is overgewaaid vanuit de Verenigde Staten, waar de term al langer bestaat. De betekenis van de term volgens het U.S. Environmental Protection Agency is: *"brownfield site: real property, the expansion, redevelopment, or reuse of which may be complicated by the presence or potential presence of a hazardous substance, pollutant, or contaminant."*¹

In België bevindt zich een zeer grote voorraad aan verouderde en vervuilde bedrijfsterreinen waar sanering en herontwikkeling nodig is. De herstructurering van deze terreinen brengt een scala van problemen met zich mee. Deze terreinen noemt men ook wel brownfields: *"een brownfield is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen."*²

Deze brownfields zijn tot stand gekomen door een verandering van de industrie en ontwikkelingspatronen in vele stedelijke regio's. Het effect hiervan op de verstedelijkte gebieden is groot. Door het verlies van verouderde industrie, een toename van de werkloosheid en een gebrek aan investeerders die het niet aandurven om verantwoordelijkheid eigen aan brownfields op zich te nemen, blijft er in Vlaanderen een groot aantal terreinen onderbenut. Hierdoor laat men, wanneer nieuwe projecten worden opgestart, deze terreinen meestal links liggen. De aanwezigheid van vervuilende sites in stedelijke gebieden vormt niet alleen een gevaar voor de toekomstige ontwikkeling en groei van deze gebieden, maar ook voor de publieke gezondheid.³ OVAM schat het aantal risicogronden in Vlaanderen op 80 000 sites.

Ondanks de grote hoeveelheid aan brownfields en een tekort aan industrieterreinen, wat blijkt uit een studie van VANHAVERBEKE, CABUS en LAMMENS, blijken projectontwikkelaars stevast te kiezen voor greenfields. Hetgeen natuurlijk geen goede vorm van duurzaam beleid is. Daarom moet er gezocht worden naar alternatieven voor

¹ The Brownfields Site definition is found in Public Law 107-118 (H.R. 2869) - "Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act" signed into law January 11, 2002.

² Artikel 2 van het decreet van 30 Maart 2007, betreffende de Brownfieldconvenanten.

³ Van Aerschot, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', Leefmilieu, 25:6, p. 189-194.

het almaar ontwikkelen van nieuwe gebieden. De herontwikkeling van brownfields is een mogelijkheid om aan die vraag te voldoen.⁴

Onderscheid tussen green-, brown- en blackfield.

Een **greenfield** is een terrein dat eenvoudig te ontwikkelen is, er is geen vervuiling aanwezig en men kan op voorhand de risico's in schatten. Omdat er geen sprake is van vervuiling, zijn er maar een beperkt aantal actoren aanwezig, wat er ook voor zorgt dat de doorlooptijd van een project veel korter is.

Een **brownfield** daarentegen heeft het nadeel dat deze wel in zekere mate vervuild is en dat er moet worden overgegaan tot sanering van de vervuilde gronden. Dit brengt natuurlijk een aantal problemen met zich mee. Als men een project wil uitvoeren op een brownfield moet men zich indekken tegen de mogelijke risico's die een dergelijke vervuilde grond met zich meebrengt. Zo zijn er problemen met de kostenraming, omdat men op voorhand niet weet hoe zwaar de grond vervuild is, wie aansprakelijk wordt gesteld voor de vervuiling, enz... Ook financieel brengt dit bijkomende problemen met zich mee. Het is logisch dat er extra kosten zijn, zoals dossier- en studiekosten, ontwikkelingskosten, financiële en contractuele kosten.

Dit draagt er allemaal toe bij dat de herontwikkeling van een brownfield minder gunstig is voor de private investeerder, daarom zijn er door de overheid financieringsinstrumenten uitgewerkt die er dienen voor te zorgen dat de herontwikkeling van een brownfield wel financieel haalbaar en interessant wordt voor de private sector. Zo worden er subsidies en andere financiële stimuli aangeboden door de overheid.⁵ De vraag nu is, of de instrumenten die de overheid aanbiedt voldoende zijn en of er andere manieren zijn om de herontwikkeling van brownfields interessant te maken voor de private sector, want tenslotte heeft de gemeenschap ook baat bij deze herontwikkeling.

We spreken van **blackfields** als het gaat om complexe en zeer zwaar vervuilde sites, waar herontwikkeling en sanering van de verontreinigde gronden niet mogelijk is door middel van subsidies en financiële stimuli aan de private sector. Er zijn namelijk geen private investeerders die dit risico durven aan te gaan, dus moet de publieke sector deze

⁴ Cabus P., & Vanhaverbeke W., (2002), Strategisch Plan Ruimtelijke Economie: Evaluatie ruimtebalans economie, Academia Press.

⁵ Nathanail, P., Thornton, G., & Vanheusden, B. (2005). Are incentives for brownfield regeneration sustainable? A comparative survey [Elektronische versie]. *Journal for European environmental & planning law*, 5, 350-374.

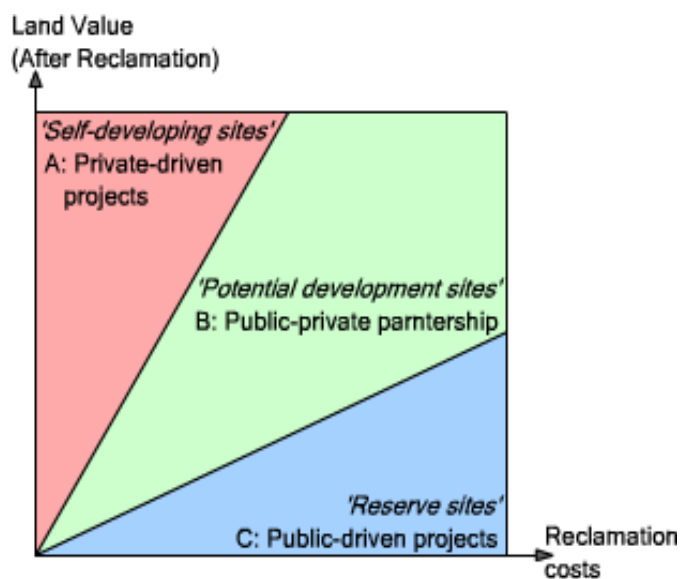
gronden zelf gaan saneren van ambtswege. In het verder onderzoek worden onder brownfields zowel blackfields als brownfields verstaan.

Brownfieldontwikkelingen lijken in veel gevallen moeilijk te realiseren zonder de nodige financiële steun van de overheden, zeker als het gaat om zwaar verontreinigde terreinen. Daarom is het van essentieel belang dat de bestaande financiële instrumenten zo goed als mogelijk moeten worden aangepast aan brownfieldontwikkelingen en dat er nieuwe instrumenten moeten worden bedacht.

Een brownfield-project kan gezien worden als een vastgoedontwikkelingsproject waarbij het belangrijkste aspect de milieucondities zijn. Zo kunnen we de kosten opdelen in kosten die gerelateerd zijn aan milieu en kosten van vastgoed. In mijn onderzoek zal ik vooral uitwijken over de instrumenten die verbonden zijn aan de kosten van deze milieucondities. Aangezien de sanering meestal niet alleen gebeurt, maar een onderdeel is van een groter geheel van herontwikkeling en herstructurering van terreinen, is het dus ook relevant om te onderzoeken wat het effect is van deze kosten op het totale project. Een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelingsproject van een brownfield is dat men ervoor zorgt dat men een goede raming heeft van de kosten die betrekking hebben op de sanering en herontwikkeling. Sanering kan namelijk in belangrijke mate voor een up-front kost zorgen, hetgeen heel belangrijk is voor de slaagkans van het project. Investeerders hechten vooral belang aan het rendementsrisico, waar financierders eerder begaan zijn met het onderpand-*risico*, solvabiliteitsrisico en het aansprakelijkheidsrisico.

Voor de sanering van brownfields worden verschillende soorten kapitaal aangewend. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen institutioneel kapitaal, risico-kapitaal en lokaal kapitaal. De beschikbaarheid van het soort kapitaal hangt af van het type van brownfield. Zo kan men 3 types onderscheiden: 'Self-developing sites', 'Potential development sites' en 'Reserve sites'. Zie figuur 1

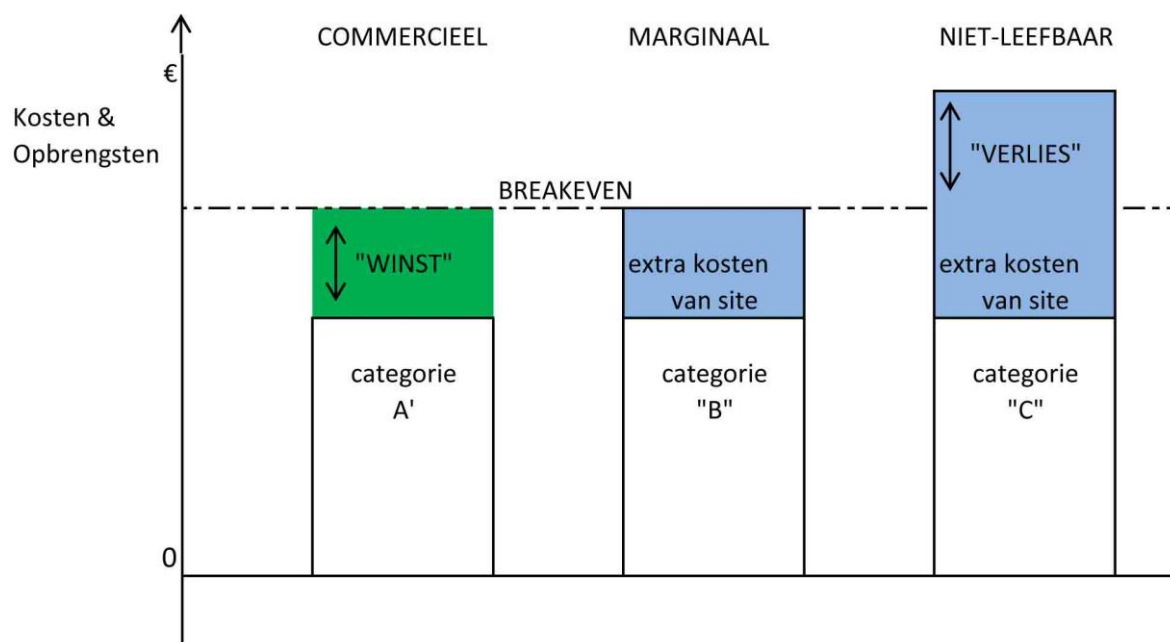
Figuur1: opdeling van brownfields in 3 klassen.⁶



'Self-developing sites' zijn sites die economisch haalbaar zijn (zie bijlage 3 Emma-terreinen), de saneringskosten zijn kleiner dan de opbrengsten. 'Potential development sites' zijn sites die zich op de rand van een gebied bevinden, waarbij de saneringskosten ongeveer gelijk zijn aan de opbrengsten. Deze worden meestal gefinancierd door zowel privaat als institutioneel kapitaal. Het laatste type van sites zijn de 'Reserve sites', waarbij de kosten van de sanering hoger oplopen dan de opbrengsten, deze worden vooral gefinancierd door institutioneel kapitaal omdat ze anders niet rendabel kunnen zijn.

⁶Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET) 'Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model' (online) (geraadpleegd op 24 maart 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>>

Figuur 2: haalbaarheidsprojectie van de verschillende categorieën van brownfield sites.⁷



In mijn onderzoek zal ik vooral de brownfields gaan bespreken die zonder het ingrijpen van de overheid niet rendabel kunnen zijn, want het is belangrijk dat ook deze terreinen gesaneerd kunnen worden.

Het is dus belangrijk dat men de herontwikkeling en het hergebruik van brownfields stimuleert. Dit kan een oplossing bieden voor het gebrek aan bedrijfsruimte in Vlaanderen en zal zo de economische activiteit bevorderen in onze regio. De brownfield sites beschikken meestal nog over een goede infrastructuur en zijn meestal goed gelegen. Dus de herontwikkeling kan zorgen voor een heropleving van de economie en zo nieuwe banen scheppen. Daarnaast hoeft men de ruimte die bestemd is voor leefmilieu niet aan te snijden.

Brownfieldontwikkeling kan zorgen voor een bescherming van de beperkte groene open ruimtes, een toename in de economische ontwikkeling en het welzijn van de bevolking.

⁷ Thornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sites sustainable? *Land Contamination & Reclamation*, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

1.1.2 Onderzoeksprobleem

1.1.2.1 Centrale onderzoeksvraag

Uit de praktijk blijkt dat de financiële instrumenten die gebruikt worden door de Vlaamse overheid voor de stimulatie van de herontwikkeling van brownfields, niet adequaat zijn om het groot aantal sites te herontwikkelen.

Brownfields zijn niet langer een nieuw fenomeen in Vlaanderen, men kent vandaag de dag de problemen die brownfields met zich meebrengen en is al een aantal jaren bezig met het uitwerken van stimuleringsmaatregelen. Hoewel er de laatste jaren veel vooruitgang is geboekt, blijkt toch dat de instrumenten die vandaag aangeboden worden door de Vlaamse overheid nog niet voldoende zijn. Daarom is het belangrijk dat men op zoek gaat naar nieuwe financieringsinstrumenten die de herontwikkeling van brownfields kunnen versnellen.

De bedoeling van mijn onderzoek is om na te gaan welke instrumenten er in het buitenland bestaan en of deze instrumenten beter slagen in hun opzet en of ze eventueel ook in Vlaanderen van toepassing kunnen zijn. De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt.

“Vergelijkende studie van de financiële instrumenten ter ondersteuning van de sanering van brownfields”

De deelvragen die ik relevant vind:

Welke financiële instrumenten worden vandaag toegepast in Vlaanderen bij de sanering van brownfields?

Welke financiële instrumenten worden in andere regio's en in het buitenland gebruikt?

Mogelijke knelpunten van de financieringsinstrumenten?

Mogelijke financiële instrumenten die de Vlaamse overheid kan toepassen in Vlaanderen?

In mijn onderzoek beperk ik mij tot een aantal regio's: Vlaanderen, Wallonië, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en landen zoals Nederland en het Verenigd Koninkrijk.

Ik heb voor deze landen gekozen omdat ze ieder zich in een verschillende fase van de aanpak van de brownfieldontwikkeling bevinden.

In het Verenigd Koninkrijk zijn ze al langer bezig met de brownfield-problematiek, en verwacht ik dus een brownfield-beleid dat in een verdere fase staat.

Nederland aan de andere kant kan je goed vergelijken met Vlaanderen, de brownfield sites lijken in zekere zin op elkaar qua omvang en vervuiling. Maar in Nederland beschikt men toch over een bredere waaier aan instrumenten dan Vlaanderen. Qua ervaring op het gebied van brownfields kan je Nederland tussen Vlaanderen en het Verenigd Koninkrijk plaatsen.

Met deze gekozen regio's is het de bedoeling om een duidelijk beeld te verkrijgen van de verschillende soorten instrumenten die beschikbaar zijn.

De kenmerken van de brownfield sites in Europa verschillen nogal van elkaar. Omdat België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk in dezelfde categorie worden ingedeeld, ligt het voor de hand dat ik deze dan ook met elkaar ga vergelijken in mijn onderzoek naar de financieringsinstrumenten.

Figuur 3: indeling van de Europese landen voor brownfields naar bevolkingsdichtheid en competitiviteit.⁸

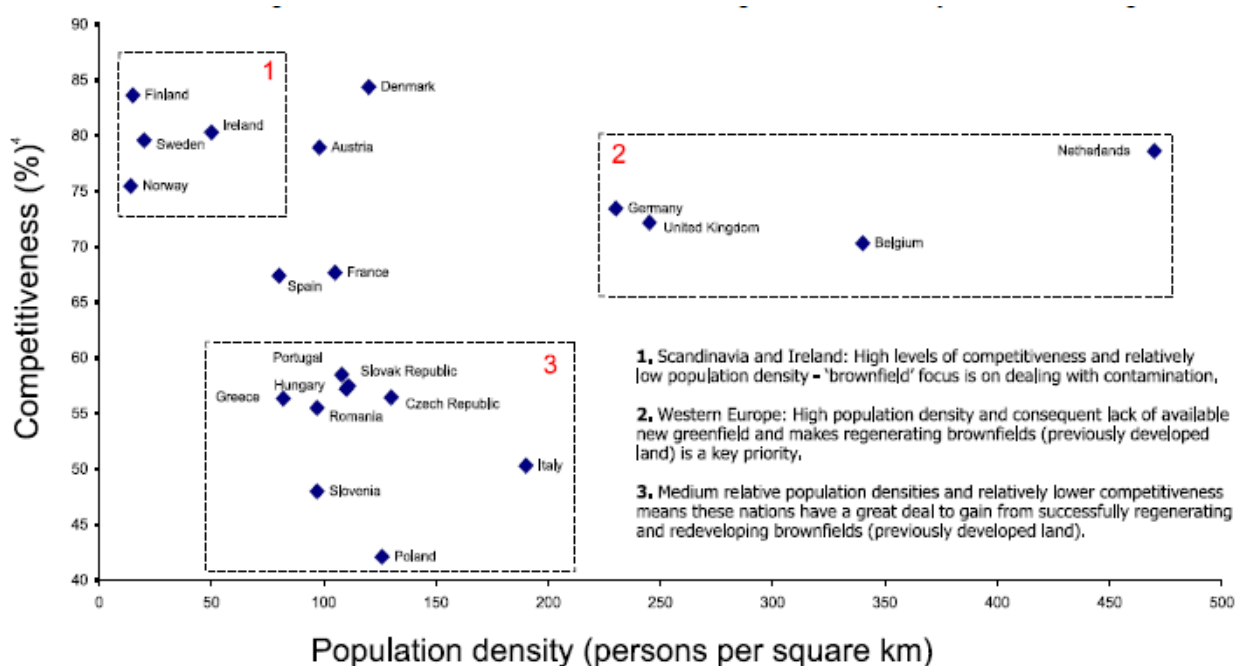


Fig. 1. Population density and competitiveness of selected European nations.

⁸ Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET) 'The Scale and Nature of European Brownfields' (online) (geraadpleegd op 24 maart 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/417.pdf>>

1.1.2.2 Beschikbaarheid en verspreiding van brownfields

België raakt steeds meer volgebouwd, dit zorgt ervoor dat de beschikbare grond duurder en duurder wordt en we kunnen helaas geen grond bij creëren. Een manier om dit op te lossen, is om verlaten en vervuilde industrieterreinen opnieuw in gebruik te nemen. Dit moet voor bijkomende beschikbare gronden zorgen. Door middel van deze herontwikkeling pakt men het milieuaspect dat deze brownfields met zich meebrengen ook aan.

Men schat dat er in Vlaanderen ongeveer 5 500 hectare en in Wallonië 9 000 hectare vallen onder de term van brownfield. De situatie in Vlaanderen is verschillend met die van Wallonië, omdat de geschatte 5 500 hectare verspreid liggen over 53 000 verschillende sites, waar in Wallonië de geschatte 9 000 hectare slechts verspreid zijn over 5 528 sites. Zo is de gemiddelde grootte van een brownfield site in Vlaanderen 0,1 hectare en in Wallonië 1,6 hectare.⁹ De versnippering van brownfield sites in Vlaanderen zorgt ervoor dat de saneringsoperatie langer duurt, aangezien het moeilijk is alle vervuilde sites in kaart te brengen.

1.2 Onderzoeksontwerp

Om de financiële instrumenten van de eerder aangehaalde regio's met elkaar te gaan vergelijken, is een literatuurstudie nodig. Om een beter inzicht te krijgen in de knelpunten bij de financiering van brownfields, werd er ook een aantal interviews afgenomen bij de verschillende instellingen die bevoegd zijn, brownfield ontwikkelaars en bevoorrechte getuigen. Vervolgens kunnen we de gevonden informatie tegenover elkaar afwegen en kijken of er mogelijke beleidsmaatregelen in het buitenland bestaan die ook van toepassing kunnen zijn in Vlaanderen.

De mogelijke belanghebbende partijen bij een uitgebreid en verbeterd instrumentarium zijn:

- Eigenaars van vervuilde grond en projectontwikkelaars.
- Vlaamse overheid, die haar politieke beslissingen wil invullen.
- Gemeenten, die dergelijke probleemgronden bezitten. (zie project Willebroek-Noord).

⁹ European Environment Agency (EEA) (1999), GEHAT, Universiteit Brussel (2000), (online) (geraadpleegd op 25 maart 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/329.swf>>

2 Financiële instrumenten in Vlaanderen voor sanering van brownfields

Om een beter inzicht te krijgen in de financiële instrumenten voor de herontwikkeling van brownfields, is het belangrijk dat eerst een indeling wordt gemaakt, waaronder de verschillende financiële instrumenten vallen. Hieronder vindt men een overzichtstabel.

| Overzicht van stimulansen voor brownfield herontwikkeling | |
|--|----------------------------------|
| 2.1 Juridische stimulansen en regulerende maatregelen | 2.1.1 wetgeving rond brownfields |
| | 2.1.2 flankerende maatregelen |
| 2.2 Financiële stimulansen | 2.2.1 directe financiering |
| | 2.2.2 indirecte financiering |

2.1 Juridische instrumenten

2.1.1 Wetgeving

Vandaag is m.b.t. de bodemverontreiniging het bodemdecreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming¹⁰ van toepassing op brownfields. Dit bodemdecreet vervangt het decreet van 22 februari 1995. Het nieuwe decreet neemt grotendeels de lijnen van het oude decreet over en voegt hier enkele elementen aan toe, zoals "bodembescherming". Het Bodemdecreet moet instaan voor betere en snellere procedures, inhoudelijke bijsturing en verfijning van een aantal bestaande krachtlijnen en een aantal nieuwe krachtlijnen.¹¹

Het Vlarebo (Vlaamse Reglement betreffende de bodemsanering¹²) is het uitvoeringsbesluit van het decreet betreffende de bodemsanering in Vlaanderen. Het besluit dateert van 14 december 2007 en is op 1 juni 2008 in werking getreden.

2.1.2 Flankerende maatregelen

Brownfieldontwikkeling is een heel complex gegeven, dat op juridische-administratief vlak over verschillende beleidsdomeinen¹³ is uitgespreid. Het is daarom moeilijk om voor

¹⁰ B.S. 22 januari 2007; Err. B.S. 20 februari 2007.

¹¹ Laatste wijziging van het bodemdecreet dateert van 12 maart 2010.

¹² B.S. 22 april 2008.

¹³ Bodemverontreiniging, ruimtelijke ordening, milieu, monumenten- en landschapszorg, beheer van afvalstoffen en natuurbehoud

brownfieldontwikkeling een vast model uit te werken. Elke brownfield vereist immers een specifieke aanpak. Het Brownfieldconvenantendecreet is een aanvulling op het bodemdecreet en moet er voor zorgen dat deze specifieke aanpak in goede banen geleid wordt.

Brownfieldconvenantendecreet

Doel

Een brownfieldconvenant is een instrument van het grondbeleid en streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.¹⁴

Partijen

Een brownfieldconvenant is een overeenkomst naar Burgerlijk recht die wordt afgesloten tussen enerzijds een aantal actoren (projectontwikkelaars, investeerders) en regisseurs (openbare instellingen en besturen) en anderzijds de Vlaamse regering. In een dergelijk convenant worden de rechten en plichten van beide partijen vastgelegd. Door middel van het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders, wil de Vlaamse Regering brownfields herontwikkelen. Het convenant moet dit stimuleren en faciliteren, doordat het de projectontwikkelaars en investeerders een aantal financiële en juridisch- administratieve voordelen biedt.

Het systeem van brownfieldconvenanten werkt met "calls"¹⁵ waarbij brownfieldontwikkelaars een project moeten indienen voor een bepaalde datum, in afwachting dat deze wordt goedgekeurd.

Goedkeuring gebeurt pas als de actoren hebben kunnen bewijzen dat de slaagkansen van het brownfieldproject hoog genoeg liggen en ze de nodige financiële rapporten kunnen voorleggen, waaruit moet blijken dat het om een financieel haalbaar project gaat.¹⁶

De voordelen die verbonden zijn aan het huidig decreet brownfieldconvenanten beperken zich tot:

¹⁴ Artikel 4 Brownfieldconvenantendecreet.

¹⁵ Call: gedurende bepaalde periodes, kunnen projectontwikkelaars brownfieldprojecten indienen. Er wordt dan nagegaan of deze projecten in aanmerking komen voor een convenant. Aangezien het budget dat hiervoor vrijgemaakt wordt beperkt is, komen niet alle ingediende projecten in aanmerking voor een brownfieldconvenant.

¹⁶ Vlaams agentschap ondernemen. Decreet van 20 maart 2007, (online), (geraadpleegd op 30 juni 2011) Dit document is consulterbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.vlao.be/default.asp?WebpageId=314> decreet: https://www.vlao.be/images_sub/brownfield/Decreet%20van%2030%20maart%202007_BS19062007.pdf>

- Teruggave – vrijstelling registratierechten in toepassing van artikel 161, 14° W. Reg.
- Vrijstelling financiële zekerheid door OVAM
- Onteigening
- Versoepeling van de looptijd van procedures

Teruggave-vrijstelling registratierechten

Als men een convenant afsluit kan men vrijgesteld worden van registratierechten, of als deze (registratierechten) reeds betaald zijn, kan men deze terugkrijgen. Dit moet ervoor zorgen dat de overdracht van brownfields gestimuleerd wordt.

Deze vrijstelling houdt in dat de 10 % registratierechten die dienen betaald te worden op onroerende goederen, wegvallen, in het kader van een brownfieldproject.¹⁷

Vrijstelling financiële zekerheid door OVAM

Wettelijk kader:

De voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van vrijstelling van de financiële zekerheid, vindt men terug in artikel 15 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten:

*"Voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant, **kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vrijstelling verlenen** van de door de decreetgeving op de bodemsanering voorgeschreven plicht tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van risicogronden waarvoor de bodemsaneringsnormen overschreden zijn of overschreden dreigen te worden of die aangetast zijn door een ernstige historische bodemverontreiniging."*

Als voorwaarde voor de in het eerste lid bedoelde vrijstelling geldt dat het brownfieldconvenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

Ook het bodemdecreet en het uitvoeringsbesluit geven een rechtsgrond in dit verband. Artikel 9 van het Vlarebo van 14 december 2007 luidt als volgt:

"Het bedrag van de financiële zekerheid wordt door de OVAM vastgesteld op basis van een door haar goedgekeurde raming van de kosten van de uitvoering van de verplichtingen waarvoor de financiële zekerheid krachtens het Bodemdecreet moet worden gesteld."

¹⁷ Devos D. en Martens B. (2004), Brownfields in Vlaanderen, Kluwer, Mechelen.

De OVAM kan een lager bedrag dan vermeld in het eerste lid **aanvaarden** op basis van elementen die de zekerheidsteller aanbrengt om te motiveren dat het risico dat de OVAM de financiële zekerheid moet aanspreken beperkt is.

De OVAM kan een hoger bedrag dan vermeld in het eerste lid **vaststellen** op basis van een inschatting van de risico's dat de gekozen techniek om de bodemverontreiniging te behandelen niet of in onvoldoende mate leidt tot het realiseren van de doelstellingen van het Bodemdecreet." ¹⁸

Bij een verkoop van een vervuild terrein waarbij de bodemsanering nog niet is afgerond, moet de overdrager of verwerver een verbintenis tot bodemsanering ondertekenen met OVAM. Deze verbintenis vormt een bindend en onherroepelijk contract met de bedoeling dat de overdrager of verwerver er voor zorgt dat hij de bodemsanering en nazorg van het vervuilde terrein tot een goed einde brengt, en dat hij de kosten die hier aan verbonden zijn op zich neemt.

In geval dat OVAM onzeker is over de financiële kracht van een overdrager of verwerver kan zij een financiële zekerheid eisen.

De financiële zekerheid die OVAM vraagt bij risicobeheer moet voor een goede uitvoering van de verbintenis zorgen. Wanneer men de verbintenis niet nakomt kan de OVAM de financiële zekerheid opvragen.

Als een project tot een goed einde is gebracht, wordt de financiële zekerheid terug vrij gegeven. Gebeurt dit niet, kan OVAM de financiële zekerheid opeisen, en hiermee het terrein verder saneren.

Voorbeelden van financiële zekerheden:

- Verpande rekening
- Bankwaarborg of Garantieverzekering
- Overige: hypotheek of borgtocht.

Indien men een convenant afsluit kan men dus een vrijstelling of terugvordering krijgen van de financiële zekerheid. ¹⁹

¹⁸ Maebe, P., (2009). Financiële zekerheden in kader van bodemsanering en brownfieldconvenanten, (online), (geraadpleegd op 30 juni 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.agentschapondernemen.be/sites/default/files/documenten/bf-74_turnhout_stationsomgeving_bijlage3_nota-ovam.pdf>

¹⁹ Artikel 15 Brownfieldconvenantendecreet.

Onteigening

Het brownfieldconvenant laat toe om projectgronden te onteigenen waarvan de actoren geen eigenaar zijn. Dit is alleen van toepassing op gronden die behoren tot het projectgebied. De beoordeling van de opportuniteit van de onteigening en de eigenlijke onteigening gebeurt door de Vlaamse regering.²⁰ Waarbij de onteigeningsprocedure geregeld wordt volgens de onteigeningswetten.

De wijzigingen van het decreet van 18 maart 2011 t.o.v. van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, laten een ruimere mogelijkheid toe tot de onteigening van gronden. Het projectgebied kan nu uitgebreid worden met delen waarvan de eigenaars niet wensen te participeren in het project. Dit heeft ook een terugwerkende kracht naar convenanten die reeds zijn afgesloten, hierbij kunnen de actoren het projectgebied ook uitbreiden naar gronden waarvan ze niet eigenaar zijn.²¹

Versoepeling van de looptijd van procedures

De Vlaamse regering kan afwijkingen goedkeuren met betrekking tot de gangbare regelgeving. Dit om er voor te zorgen dat de projecten makkelijker realiseerbaar zijn. Het decreet voorziet hiervoor een éénloketfunctie bij het Agentschap Ondernemen, die moet instaan voor de informatie-uitwisseling, machtigingen, goedkeuringen, vergunningen en subsidies.²²

Draagkrachtregeling

Saneringsplichtigen die over onvoldoende vermogen beschikken, kunnen in aanmerking komen voor een draagkrachtregeling. Deze regeling dient er voor te zorgen dat de financieringslasten gespreid worden in de tijd, zodat de saneringskosten geen nefast effect hebben op de saneringsplichtigen. De Vlaamse regering beslist over de toekenning van deze regeling, binnen de 90 dagen na ontvangst van de aanvraag.²³

²⁰ Artikel 17. § 1. Brownfieldconvenantendecreet.

²¹ Artikel 13 Brownfieldconvenantendecreet.

²² Artikel 12 Brownfieldconvenantendecreet.

²³ Artikel 14 Bodemdecreet.

2.2 Financieringsinstrumenten

2.2.1 Directe financiering

Ambtshalve tussenkomst van OVAM

De OVAM treedt regelmatig amtsshalve op, dit gebeurt wanneer een saneringsplichtige zijn verplichtingen niet kan nakomen of omwille van het feit dat het allemaal snel moet gaan. Het is naderhand de bedoeling dat OVAM de gemaakte kosten verhaalt op de saneringsplichtige of de aansprakelijke persoon.

Ambtshalve tussenkomst van de OVAM²⁴ is in bepaalde gevallen een directe manier van financiering voor de sanering van brownfield sites in Vlaanderen. Als de bezitter van een brownfield het statuut van "onschuldige bezitter" krijgt toegekend, zal hij de saneringskosten niet moeten betalen. Ambtshalve sanering is dus een vorm van directe financiering vanuit de Vlaamse overheid, de beschikbare fondsen voor 2011 bedroegen circa € 20 miljoen²⁵, de hoogte van de fondsen verschilt van jaar tot jaar.²⁶

Sectorale fondsen

Voor bepaalde sectoren waarbij bodemverontreiniging veel voorkomt, kunnen er sectorale fondsen worden opgericht, die instaan voor de financiering van de sanering. Het geld voor deze fondsen komt voornamelijk van de sector zelf, maar kan ook van de overheid of van de consument komen. Deze bodemsaneringsfondsen zijn een soort van solidariteitsfondsen, die moeten voorkomen dat KMO's over de kop gaan als ze verplicht worden om over te gaan tot sanering. Het spreekt voor zich dat deze kleine ondernemingen maar een kleine draagkracht hebben, en dat een dergelijke sanering nefast kan zijn voor het voortbestaan van de onderneming.

Voorbeelden van een sectoraal fonds zijn:

- BOFAS "Het Bodemsaneringsfonds voor tankstations" is een samenwerking tussen de 3 gewesten.²⁷
- Fonds voor lekkende stookolietanks.

²⁴ Artikel 157-158 Bodemdecreet.

²⁵ Interview met Pascal Maebe van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

²⁶ De voorwaarden om een vrijstelling van saneringsplicht te bekomen vindt men onder artikels 104 tot 111 van het bodemdecreet.

²⁷ BOFAS, (2011) 'Samenwerkingsakkoord & erkenning', (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011)

Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
http://www.bofas.be/index.php?page=about_lawreco§ion=about>

Bij particulieren zorgt lekkage van stookolietanks regelmatig voor bodemverontreiniging. Men tracht via het Premaz-project²⁸ de kosten te solidariseren. Hier is men echter nog niet in geslaagd, omdat de onderhandelingen op politiek vlak zijn afgesprongen. Deze denkpiste wordt vooralsnog niet verlaten.²⁹

- Fonds droogkuis VLABOTEX vzw.

Op 14 september 2007 is VLABOTEX vzw erkend door de Vlaamse Regering als bodemsaneringsorganisatie voor de droogkuissector. Deze erkenning is er voor een periode van 30 jaar.³⁰

Elke uitbater is verplicht jaarlijks een bodempreventie- en bodembeheersplan (BPBP) op te stellen, VLABOTEX vzw kan deze verplichting overnemen. Naast het overnemen van de verplichting tot het opstellen van een BPBP, stimuleert VLABOTEX vzw ook de preventie van bodemvervuiling en superviseert ze de reeds aanwezige bodemvervuiling.

Eigenaars of voormalige uitbaters van een droogkuis met bodemvervuiling, kunnen een overeenkomst sluiten met VLABOTEX vzw. Deze staat dan in voor het bodemonderzoek en bodemsanering. Hiervoor dient jaarlijks een forfaitaire bijdrage betaald te worden en dit gedurende 30 jaar. Dit geldt alleen voor vervuiling die ontstaan is vóór 29 oktober 1995, vervuiling die hierna is opgetreden door droogkuisproducten of vervuiling vreemd aan de uitbating van een droogkuis vallen niet onder deze regeling.

De hoogte van de bijdrage wordt bepaald door de aard van de milieuvergunning, omzet van het bedrijf, de aanwezige vervuiling van het grondwater. Voor een stuk grond waar vroeger een droogkuis was gevestigd, wordt de bijdrage bepaald door het kadastraal inkomen van het terrein en de reeds vastgestelde vervuiling van het grondwater.^{31 32}

- Vernieuwingsfonds: Subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimtes.³³

²⁸ Premaz: Preventie Mazout

²⁹ OVAM (2011) 'Overeenkomst rond stookolietanks in impasse' (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1940?lang=null>>

³⁰ OVAM (2011) 'De sanering van droogkuisbedrijven' (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011)Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1939?lang=null> >

³¹ OVAM (2011) 'Fondsen' (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011)Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1930?lang=null>>

³² VLABOTEX vzw (2011), 'Toetredingsbijdragen voor VLABOTEX' (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.vlabotex.be/pdf/toetredingsbijdragen-voor-vlabotex-v2012.pdf>>

³³ Artikel 2. 10°, Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

De Vlaamse overheid verplicht eigenaars van bedrijfsruimtes- en gebouwen, waar sprake is van leegstand of verwaarlozing van het onroerend goed, tot het betalen van een heffing. De opbrengsten van deze heffing worden gebruikt om saneringswerken te subsidiëren uitgevoerd door natuurlijke- en rechtspersonen.³⁴

Alle natuurlijke- en rechtspersonen komen in aanmerking voor deze maatregel, met uitzondering van:

- O.C.M.W;
- gemeente;
- intercommunale;
- een erkende sociale huisvestingsmaatschappij
- een erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM);
- het Vlaams Woningfonds voor grote gezinnen.

Indien men in aanmerking wil komen voor deze steun, moet er voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

- het onroerend goed moet in de Inventaris zijn opgenomen. Als bewijs zal het registratieattest steeds worden bijgevoegd;
- men mag ten hoogste 2 jaar nieuwe eigenaar zijn van het onroerend goed;
- het bedrag van de werkelijk gedragen saneringskosten moet minimum € 24.750,00 bedragen, exclusief btw;
- de oppervlakte moet ten minste 5 are bedragen.

De omvang van de steun:

Er kan een subsidie verleend worden van maximum 90 %³⁵ de totale kostprijs van de sanering van leegstaande gebouwen, die opgenomen zijn in de inventaris.

Voor de berekening van de totale kostprijs komen in aanmerking:

- *de kosten voor de uitvoering van de saneringswerkzaamheden, bepaald op basis van aanbestedingen, offertes en facturen, na aftrek van de eventuele opbrengsten van de saneringswerkzaamheden;*

³⁴ Agentschap Ondernemen (2011) 'Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.agentschapondernemen.be/maatregel/vernieuwingsfonds-subsidie-voor-de-sanering-van-leegstaande-enof-verwaarloosde>

³⁵ Artikel 42. § 1 Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

- *de kosten van de onvoorziene en noodzakelijke wijzigingen en de bijkomende werkzaamheden waarmee de minister of zijn afgevaardigde vooraf zijn instemming heeft betuigd, uiterlijk voor de goedkeuring van de eindafrekening;*
- *de verrekeningen, voortvloeiend uit de toepassing van de contractuele bepalingen.*³⁶

Saneringswerkzaamheden, om het gebouw in zodanige staat te brengen om de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden te kunnen beginnen, omvatten:

- *de volledige afbraak van alle constructies tot aan het maaiveld of, indien nodig, tot onder de grond;*
- *de gedeeltelijke sloping van interne en externe constructies en het verwijderen van uitrustingen, elementen, materialen en puin die niet bruikbaar zijn voor de herbestemmingsbouwwerkzaamheden;*
- *stuttings- en schoringswerken, nieuwbouwconstructies voor zover deze laatste noodzakelijk zijn om de stabiliteit van de te behouden constructies en, in voorkomend geval, ook van aanpalende constructies, te verzekeren of om de verdere aftakeling van te behouden constructies te voorkomen;*³⁷

In Vlaanderen bestaan er verschillende regimes die voor de financiering van brownfields instaan. Het Vernieuwingsfonds, het decreet ter ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten en het decreet voor de oprichting van het Vlaamse Stedenfonds.³⁸

Het decreet van 22 maart 2002 ter ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten.³⁹

Onder dit decreet kunnen bepaalde steden in Vlaanderen (waaronder Antwerpen, Gent⁴⁰, Aalst, Brugge, Hasselt, Mechelen, Genk, ...) subsidies krijgen onder bepaalde

³⁶ Agentschap Ondernemen (2011) 'Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.agentschapondernemen.be/maatregel/vernieuwingsfonds-subsidie-voor-de-sanering-van-leegstaande-enof-verwaarloosde>

³⁷ Agentschap Ondernemen (2011) 'Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.agentschapondernemen.be/maatregel/vernieuwingsfonds-subsidie-voor-de-sanering-van-leegstaande-enof-verwaarloosde>

³⁸ Agentschap Ondernemen (2011) 'Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.agentschapondernemen.be/maatregel/vernieuwingsfonds-subsidie-voor-de-sanering-van-leegstaande-enof-verwaarloosde>

³⁹ B.S. 19.11.2002, Besluit van de Vlaamse regering betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten

⁴⁰ Artikel 1. 2°, B.S. 19.11.2002

voorwaarden voor stadsvernieuwingsprojecten. Ook het arrondissement Brussel-Hoofdstad valt onder dit decreet, de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) treedt op als de bevoegde instelling. Het decreet heeft tot doel de leefkwaliteit in bepaalde gebieden van steden te verhogen, door innoverende projecten te stimuleren en zo een hefboomfunctie te creëren. Er is ongeveer € 25 miljoen voorzien om deze projecten te ondersteunen.

Het decreet betreffende Vlaams Stedenfonds⁴¹ is voortgekomen uit het Sociaal Impulsfonds en dateert van 2002. De Vlaamse regering beoogt een stedenbeleid dat als doel heeft de stadsvlucht te stoppen, de leefbaarheid en het democratische draagvlak te verhogen. Bij deze wil de Vlaamse regering steden stimuleren om aandacht te hebben voor de mogelijkheden van de stad en dit zowel vanuit een culturele, ecologische, economische, sociale als fysiek-ruimtelijke invalshoek. *“Bij de invulling van die invalshoeken moeten de steden aandachtig kijken naar de onderlinge samenhang en de relaties. De Vlaamse regering kiest hiermee voor duurzame steden. In een duurzame stad bereikt een toegankelijk bestuur een evenwicht tussen economische ontwikkeling, sociale rechtvaardigheid en ecologische kwaliteit.”*⁴²

De Vlaamse regering werkt aan 3 strategische doelstellingen in het kader van het Vlaams Stedenfonds:

- het verhogen van de leefbaarheid op stads- en op wijkniveau;
- het tegengaan van de dualisering.⁴³
- het verhogen van de kwaliteit van het lokale bestuur.

De periode van de huidige beleidsovereenkomst betreffende het Vlaams Stedenfonds loopt van begin 2008 tot eind 2013.

Integratie van het Cargovil-fonds in het Vlaams infrastructuurfonds maakt het mogelijk de nodige middelen vrij te maken voor de ontsluiting van de verouderde industrieterreinen in de regio Vilvoorde (programma van € 8 miljoen in het kader van het START-project).

⁴¹ Vlaams Parlement, 2009. Verslag van het rekenhof over het Vlaams Stedenfonds: verdeling en besteding van de middelen. Stuk 37-D (2009) – Nr. 1

⁴² Stad Gent. Vlaams Stedenfonds: stadsvlucht stoppen, steden leefbaar maken, democratie versterken. (online) (geraadpleegd op 1 juli 2011). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.gent.be/eCache/THE/44/727.cmVjPTQ1OTc5.html>>

⁴³ Dualisering: scheiding van de rollen van gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders om de herkenbaarheid en de kwaliteit van het lokaal bestuur te vergroten

Andere:

- Belastingkrediet voor saneringswerken.
- Aanpassing onroerende voorheffing / leegstandsheffing tijdens werken.
- Nultarief milieuheffing op afvalstoffen afkomstig van saneringswerken.
- Overbruggingskrediet wanneer zaak (gedeeltelijk) dicht tijdens sanering.

Draagkrachtregeling

Wanneer de saneringsplichtige over onvoldoende vermogen beschikt om de sanering te financieren, kan hij bij de Vlaamse Regering een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor een draagkrachtregeling. De draagkrachtregeling heeft als doel de financieringslasten in de tijd te spreiden.⁴⁴

Cofinanciering

De Vlaamse overheid bepaalt in welke gevallen men aanspraak kan maken op cofinanciering voor het beschrijvend bodemonderzoek en de daarop volgende sanering. In het geval dat men aanspraak kan maken op de cofinanciering, bepaalt de Vlaamse regering tevens de procedure en voorwaarden die hier aan verbonden zijn. Ze bepaalt ook wat de maximale bedragen zijn voor de cofinanciering. Deze hangen ook mede af van de voorziene fondsen binnen de begroting van het Vlaams Gewest.⁴⁵ Er is recent een wijziging aangebracht in het VLAREBO⁴⁶, betreffende de cofinanciering. Deze geeft de Vlaamse Overheid de bevoegdheid om een cofinancieringsregeling uit te werken. De bedoeling hiervan is de onbillijkheid, die in het huidige saneringsplichtregeling ligt, zoveel als mogelijk weg te werken. Het voorstel moet ervoor zorgen dat er onder bepaalde voorwaarden een financiële tussenkomst door OVAM wordt voorzien voor de kosten van de uitgevoerde bodemsaneringswerken. De nieuwe regeling richt zich in eerste instantie op de aanpak van historische passief en middelgrote saneringen. Deze saneringen zijn een zware financiële last voor de betrokkenen.

Met de cofinancieringsbeslissing, is er een maximumbedrag met als bovengrens € 2 miljoen, vastgelegd voor de kosten die in aanmerking komen voor deze regeling.⁴⁷

⁴⁴ Artikel 14. Bodemdecreet.

⁴⁵ Artikel 15. Bodemdecreet.

⁴⁶ VLAREBO: reglement betreffende de bodemsanering

⁴⁷ Aanpassing van VLAREBO van 27 september 2012, Mineraad, Cofinanciering en de retributie voor een bodemattest.

Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten

Subsidies kunnen gegeven worden aan potentiële vervuilers zodat zij maatregelen nemen om de toekomstige vervuiling tegen te gaan. Zachte leningen zijn leningen waar het intresttarief lager is dan op de kapitaalmarkt. Belastingprijkkels zijn een moeilijkere categorie van financiële steunverlening, hierbij wordt getracht door middel van belastingvermindering mensen aan te sporen om maatregelen te nemen die gunstig zijn voor het milieu.

In het kader van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaams Gewest en gemeenten of provincies van 2008-2013, laat toe om brownfieldprojecten financieel te ondersteunen. Dit door middel van het geven van subsidies. Deze subsidies gelden voor brownfields waar structurele maatregelen nodig zijn om de sanering tot een goed einde te brengen.

Deze subsidie kan aangevraagd worden voor een brownfieldproject onder thema bodem. De behandeling van de aanvraag en uitvoering ervan, gebeurt door de gemeente of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Indien het gaat over intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, dient er een engagementsverklaring ondertekend te worden, waarin de wederzijdse verplichtingen en taken worden beschreven. Deze engagementsverklaring wordt dan bij de aanvraag gevoegd.

Het bedrag van de subsidie voor een brownfieldproject kan oplopen tot maximaal € 62 500,00 voor 50 % van de gemaakte kosten.

De toekenning van dit bedrag gebeurt in 2 fases:

- De eerste fase: maximaal € 32 250,00 voor het opstellen van een herontwikkelingsconcept.
- In de tweede fase, kan men nogmaals een maximaal bedrag van € 32 250,00 bekomen. Dit dient voor de verdere uitwerking van het herontwikkelingsplan van het brownfieldproject.⁴⁸

2.2.2 Indirecte financiering

Voor Vlaanderen zijn er geen specifieke vormen van indirecte financiering voor brownfieldontwikkeling, daar waar die in het buitenland reeds wel bestaan. Voorbeelden

⁴⁸ OVAM (2011) 'Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten' (online) (geraadpleegd op 1 juli 2011). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://demo2.loqutus.be/jahia/Jahia/pid/739> >

van hoe men via dit financieel instrument brownfieldontwikkeling tracht te stimuleren komen later in mijn onderzoek aanbod.

3 Financiële instrumenten die in andere regio's en buitenland gebruikt worden

| Overzicht van stimulansen voor brownfield herontwikkeling | |
|---|------------------------------------|
| 3.1.1 Juridische stimulansen en regulerende maatregelen | 3.1.1.1 wetgeving rond brownfields |
| | 3.1.1.2 flankerende maatregelen |
| 3.1.2 Financiële stimulansen | 3.1.2.1 directe financiering |
| | 3.1.2.2 indirecte financiering |

3.1 Waals Gewest

3.1.1 Juridische instrumenten

3.1.1.1 Wetgeving

In het Waalse Gewest wordt de term brownfield niet gebruikt maar spreekt men van *sites à réaménager* (SAR), *sites d'activités économiques désaffectés* (SAED) of *sites d'activités économiques à réhabiliter* (SAER).⁴⁹

De term SAED wordt het meest gebruikt in de betekenis van brownfields.

Het Waalse decreet van 5 december 2008⁵⁰ "betreffende het bodembeheer" is in werking getreden op 18 februari 2009. Het vervangt het decreet van 1 april 2004 "betreffende de sanering van verontreinigde bodems".⁵¹ Reeds in het oude decreet werd er een regeling voorzien betreffende verontreinigde gronden, maar de nodige uitvoeringsbesluiten bleven achterwege waardoor er te weinig gevolg werd gegeven aan het bodemsaneringsdecreet. Daarnaast kampte het Waalse Gewest met een verdeelde regelgeving. Het nieuwe decreet moet voor een eenvormige daadkrachtige regelgeving zorgen.⁵²

De Waalse tegenhanger van OVAM is SPAQuE⁵³, die verantwoordelijk is voor het bijhouden van een register van de verontreinigde terreinen en voor de uitvoering van de ambtshalve saneringen.⁵⁴ Het verschil is dat OVAM een echte administratieve dienst is,

⁴⁹ Décret instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés

⁵⁰ Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols

⁵¹ Le décret relatif à l'assainissement des sols pollués

⁵² Goossens, F. & van Thuyne, G. (2010). Het nieuwe Waalse bodemdecreet. (online), (geraadpleegd op 19 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.allenoverly.com/AOWeb/binaries/55143.PDF> >

⁵³ SPAQuE: Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement

⁵⁴ Art. 39 §1 Waalse Afvalstoffendecreet: "La Région crée, via une mission déléguée à la Société

die bevoegd is om certificaten en attesten die gelden als vergunningen af te leveren. SPAQuE heeft geen administratieve bevoegdheden, het zijn experten, te vergelijken met een groot studiebureau, dat diensten levert samen met hun partnerinstellingen aan het Waalse Gewest.

Het grootste deel van de financiering is afkomstig van de publieke sector met grote financieringsprogramma's (€ 60 miljoen) van de Europese Unie. Deze fondsen zijn zeer belangrijk voor SPAQuE. De twee grote programma's in de Waalse regio zijn: het Marshallplan 1 & 2 en een continue financiering sinds de oprichting van SPAQuE (19 miljoen €/jaar) gegeven voor de geleverde diensten van SPAQuE.⁵⁵

SPAQuE houdt er een aparte filosofie op na, ze gaan ervan uit dat ze nu moeten saneren voor de toekomst. Ze gaan ervan uit dat, als er een investeerder komt (bijvoorbeeld een Amerikaanse of Chinese multinational) die niet bereid zal zijn te wachten, deze willen immers binnen de 3 maanden kunnen beginnen. Als deze bedrijven dan moeten wachten op een sanering, die soms 4 jaar kan duren, dan haken ze snel af. Daarom saneert SPAQuE nu sites die economische gezien op een interessante locatie liggen, zodat als een buitenlandse investeerder zich aanbiedt ze deze 3 à 4 terreinen kunnen voorleggen die niet meer vervuild zijn en waarop ze direct kunnen beginnen.^{56 57}

In het Waalse Afvalstoffendecreet van 27 juni 1996 wordt bodemverontreiniging gezien als een afvalstofprobleem. Er wordt in vermeld dat het terrein na sluiting in de oorspronkelijke staat terug gebracht moet worden (remise en état).

Via 'remise en état' en 'plan de réhabilitation'⁵⁸ kan de Waalse regering vervuilde gronden laten saneren.

Dus op zwaar vervuilde sites is het Waalse bodemsaneringsdecreet van toepassing. Sites waar sprake is van geen of slechts lichte verontreiniging vallen onder de artikelen 167-171 CWATUP⁵⁹, bedoeling van dit onderscheid is, sneller te kunnen optreden. Met deze nieuwe regeling moet geen nieuwe economische activiteit plaatsvinden, zodat de terreinen een breder toepassingsgebied krijgen.⁶⁰

régionale d'investissement de Wallonie, une société publique à forme commerciale, dont les missions sont: 1° la réalisation, la mise à jour et la transmission périodique à l'Office de l'inventaire des sites contaminés ainsi que l'exécution de la remise en état d'office de tels sites; (...)"

⁵⁵ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE.

⁵⁶ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE.

⁵⁷ Interview met Koen Miseur van Agentschap Ondernemen.

⁵⁸ plan de réhabilitation = ontwikkelingsplan

⁵⁹ CWATUP : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimonium, Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie.

⁶⁰ Vanheusden, B. (2007) 'Brownfields Redevelopment: naar een duurzame stadsontwikkeling,

In Wallonië wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe, historische en gemengde vervuiling. Vervuiling vóór 1 januari 2003 wordt historische vervuiling genoemd, en latere vervuiling wordt als nieuwe vervuiling gekenmerkt. Bij brownfields gaat het meestal om historische en gemengde vervuiling maar er is geen specifieke regeling in het decreet voor brownfields.

3.1.1.2 Flankerende maatregelen

Belasting op "sites d'activités économiques désaffectés (SAED)"

In het decreet van 27 mei 2004⁶¹ heeft het Waalse Gewest een belasting toegevoegd voor verlaten industriële sites (SAED). Dit decreet komt in de plaats van het decreet van 19 november 1998. Het nieuwe decreet herdefinieert de fiscale economische activiteit op de SAED.

De belasting op verlaten industriële sites is erop gericht verloedering van verlaten gebouwen, die voor visuele hinder zorgen in het Waalse landschap, tegen te gaan. Deze zorgen ook voor een minder aantrekkelijk economisch landschap in Wallonië en hebben een negatief effect op potentiële investeerders.

Vooraleer een site in aanmerking komt voor deze belasting, moet aan volgende criteria voldaan worden:

- De site moet groter zijn dan 5 000 m² (na aftrek van vrijstellingen - steenberg, kolen bekkens en kanalen van spoorwegen, de TEC's⁶² zijn vrijgesteld), die werd gebruikt voor economische activiteiten zoals industrie, landbouw, tuinbouw, handel en diensten.
- De site moet tenminste één gebouw bevatten.
- Er is geen economische activiteit meer aanwezig op de site.
- Als de site bestaat uit meerdere gebouwen, waarvan in een deel geen economische activiteit meer plaatsvindt en in andere wel, is er slechts belasting verschuldigd indien de totale vloeroppervlakte van het niet-gebruikte gebouw meer dan de helft bedraagt van de totale oppervlakte.
 - Het jaarlijkse bedrag van deze taks bedraagt € 550,00 per are bebouwde grond en € 70,00 per are onbebouwde grond.
 - Het bedrag dient te worden betaald door de persoon die eigenaar is op 1 januari van het belastingjaar.

Rechtsvergelijkende analyse betreffende de sanering van sites, p212.

⁶¹ Décret du 27 mai 2004 sur les sites d'activité économique désaffectés en Région wallonne.

⁶² TEC: Transport en Commun

Er kan een vrijstelling van de verschuldigde belasting verkregen worden voor sites die reeds deel uitmaken van een herontwikkelingsproject dat overeenstemt met CWATUP⁶³. Ook voor stortplaatsen, mijnen en lijnen van spoorwegen kan men een vrijstelling krijgen voor deze belasting.

3.1.2 Financieringsinstrumenten

3.1.2.1 Directe financiering

In geen enkel van de Waalse decreten is er sprake, dat een sanering gesubsidieerd kan worden.⁶⁴

Ambtshalve tussenkomst van SPAQuE

Ambtshalve tussenkomst van SPAQuE⁶⁵, is een manier van financiering voor de sanering van brownfield sites in Wallonië.

Sectorale fondsen

Voorbeelden van een dergelijk sectoraal fonds zijn:

- BOFAS "Het Bodemsaneringsfonds voor tankstations" Dit is een samenwerking van de 3 gewesten.
- Publieke subsidieprogramma's

Société Wallonne de Financement alternatif⁶⁶ (SOWAFINAL) is een vennootschap opgericht onder goedkeuring van de Waalse regering⁶⁷ met als doel een alternatieve financiering te bieden voor de sanering van verouderde bedrijfsterreinen. Dit bedrag ligt rond de € 243 miljoen per jaar.⁶⁸

3.1.2.2 Indirecte financiering

Vrijstelling van 21 % BTW bij de sanering van brownfields. Men gaat ervan uit als er niks gebeurt, er nooit een economische zal activiteit komen op een brownfield. "Als de werken

⁶³ CWATUP : Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimonium Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie

⁶⁴ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE

⁶⁵ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE

⁶⁶ Waalse maatschappij voor alternatieve financiering

⁶⁷ Decreet van 9 februari 2006

⁶⁸ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE

wel plaatsvinden, zal er zich misschien een bedrijf vestigen en die zal waarschijnlijk gedurende 10 jaar of langer wel belastingen betalen.”⁶⁹

⁶⁹ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE

3.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

| Overzicht van stimulansen voor brownfield herontwikkeling | |
|---|------------------------------------|
| 3.2.1 Juridische stimulansen en regulerende maatregelen | 3.2.1.1 wetgeving rond brownfields |
| | 3.2.1.2 flankerende maatregelen |
| 3.2.2 Financiële stimulansen | 3.2.2.1 directe financiering |
| | 3.2.2.2 indirecte financiering |

Circa 2 988 ha van 161 km² van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is verontreinigd. Anders gezegd, is 18,5 % van de bodem in de regio vervuild.⁷⁰ Dit zorgt ervoor dat men het probleem van bodemvervuiling niet onaangeraakt kan laten.

3.2.1 Juridische instrumenten

3.2.1.1 Wetgeving

In Brussel heeft men een Bodemordonnantie waar de wettelijke bepaling betreffende bodemsanering in neergeschreven staat. Deze ordonnantie vormt het juridische kader voor verontreinigde terreinen. Vanaf 1 januari 2010 is de nieuwe Bodemordonnantie van 5 maart 2009 in werking. Dit is een aanvulling op de Bodemordonnantie van 13 mei 2004.

De ordonnantie gaat uit van het risico dat de verontreinigde grond met zich meebrengt.

Intussen blijft de regelgeving die al vóór de Bodemordonnantie bestond nog in beperkte mate een rol spelen. De aanpak van bodemverontreiniging zal steeds onder de Bodemordonnantie vallen. Zo is bijvoorbeeld artikel 63 §2 van de Milieuvergunningsordonnantie interessant. De vergunninghouder moet de plaats van een inrichting waarvan de uitbating ten einde loopt of niet meer toegelaten is, opnieuw in een dusdanige toestand brengen dat er zich geen gevaar, hinder of ongemak voordoet. Wanneer het herstel echter een terrein betreft waarvan de inrichting een risicoactiviteit uitmaakt of wanneer tijdens het herstel bodemverontreiniging wordt ontdekt, dan is op dat herstel uitsluitend de Bodemordonnantie van toepassing. Deze laatste zin is in de

⁷⁰ Saïd EL FADILI van Leefmilieu Brussel, lezing SPAQuE SYMPOSIUM, "Contaminated land management, source of economic opportunities", 3 november 2011

Milieuvergunningordonnantie ingevoegd door de Bodemordonnantie. Voordien viel onder het herstel ook een mogelijke bodemsanering.⁷¹

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest focust minder op de algemene termen van brownfieldbeleid. Ze vertrekken eerder vanuit individuele projecten en specifieke gebieden binnen het gewest. Toch wordt er veel aandacht besteed aan de sanering van verontreinigde terreinen en de rehabilitatie en herbestemming van niet gebruikte bedrijfsruimten.

3.2.1.2 Flankerende maatregelen

Financiële zekerheden

Het bedrag van de financiële zekerheid moet overeenkomen met de maximale kostprijs van de uitvoering van de verplichte sanering.⁷²

Deze financiële zekerheden kunnen de vorm aannemen van bankgaranties, waarborgen, het in pand geven van gelden of effecten in handen van de instrumenterende notaris of verzekeringen.⁷³

De financiële zekerheden kunnen gedurende de uitvoering van de verplichte sanering progressief vrijgegeven worden.⁷⁴

3.2.2 Financieringsinstrumenten

3.2.2.1 Directe financiering

Projectoproep Greenfields

Met de projectoproep Brussels Greenfields wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de as rond het kanaal Brussel-Charleroi, waar veel bodemverontreiniging aanwezig is, herontwikkelen. Het programma biedt ondersteuning aan projectontwikkelaars die willen investeren in projecten die een economische activiteit met zich meebrengen. De ondersteuning bestaat uit subsidies en administratieve begeleiding. Het programma werd in 2010 gestart door Leefmilieu Brussel, met steun van Brussels Hoofdstedelijk Gewest en EFRO.⁷⁵

⁷¹ Vanheusden, B. (2007) 'Brownfields Redevelopment: naar een duurzame stadsontwikkeling, Rechtsvergelijkende analyse betreffende de sanering van sites, p224-25.

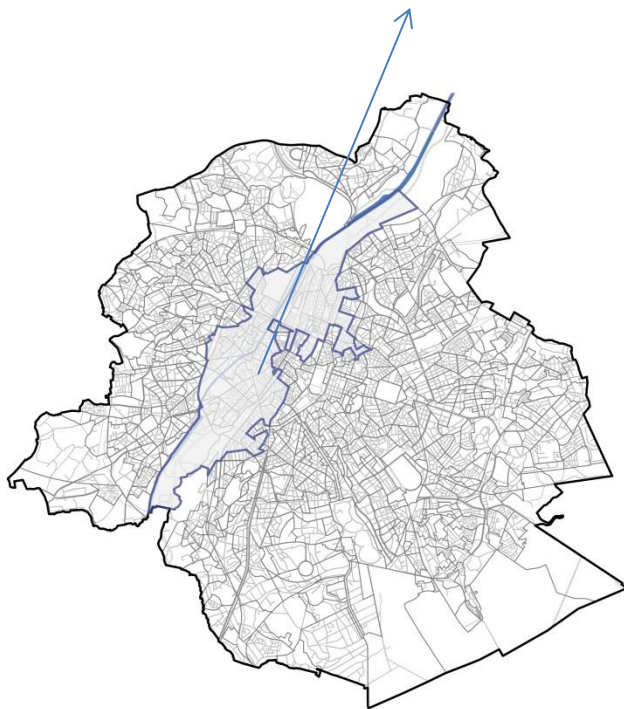
⁷² Artikel 71 § 1 bodemordonnantie 03/02/2011

⁷³ Artikel 71 § 2 bodemordonnantie 03/02/2011

⁷⁴ Artikel 71 § 3 bodemordonnantie 03/02/2011

⁷⁵ EFRO: Europees Fonds voor Regionale Ontwikkelingen

Figuur 4: Kaart van Kanaalzone in Brussel.⁷⁶



Projecten die geselecteerd worden, kunnen genieten van subsidies voor kosten die gerelateerd zijn aan de herontwikkeling en sanering.

De tussenkomsten liggen tussen 50 à 75 % van de gemaakte kosten. De kosten die in aanmerking komen voor subsidies zijn onder andere: bodemstudies, sanerings- of risicobeheerswerken, specifiek aan de saneringsoperaties gekoppelde verzekeringspremies, monitoringvoorzieningen, intercalaire interesten, deskundig onderzoeken en controleactiviteiten in verband met vervuiling (grondwater).

Op 27 juni 2011 werd de 2^{de} Brussels Greenfields-projectoproep gelanceerd, die loopt tot en met 28 juni 2013. De steunmaatregelen werden in deze nieuwe oproep verder uitgebreid, de subsidies voor de saneringskosten worden opgetrokken tot maximaal € 1 500 000,00 en het plafond per gesaneerde vierkante meter werd van € 300,00 opgetrokken naar € 500,00.

Naast subsidies is er ook begeleiding voor projectontwikkelaars door het BAO (Brussels Agentschap voor de Onderneming). Zij geven uitleg over het greenfields-project en het wettelijk kader hierrond. Zij staan ook in voor de begeleiding van de financiële planning

⁷⁶ Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://documentatie.leefmilieubrussel.be/documents/IF_BGF_Reglement_NL.PDF>

en helpen bij de stappen die ondernomen moeten worden bij verschillende instanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Actiris⁷⁷, GIMB⁷⁸, GOMB⁷⁹, BIM⁸⁰).

Vereisten om in aanmerking te komen.

- Het project dient gelegen te zijn in de vermelde zone.
- Op het terrein dient bodemverontreiniging (weesverontreiniging) aanwezig te zijn. Deze moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Vervuiler onbekend: De totale kosten van sanering komen in aanmerking voor steunmaatregelen.
 - Vervuiler van een deel van de verontreiniging is gekend: er worden alleen steunmaatregelen toegekend voor het deel van de vervuiling waar de vervuiler niet verantwoordelijk voor is.
 - De vervuiler is gekend, maar kan bewijzen dat hij geen fout heeft gemaakt (hij heeft de milieuwetgeving nagevolgd).
- Het project moet voor werkgelegenheid zorgen in deze zone.
- Het moet gaan om een project met een economische activiteit. Gemengde projecten zijn toegestaan (woon- en economische zone), maar dan worden er alleen steunmaatregelen toegekend voor het economische deel van het project.⁸¹

Het bedrag van de financiële steun:

De verschillende toelagepercentages die aan de geselecteerde projecten worden toegekend hangen af van de categorie waaronder de site valt. De sites worden ingedeeld in 3 categorieën naar gelang de bodemtoestand.

Zo is er een tussenkomst van 50 % van de in aanmerking komende uitgaven voor de bodembehandelingswerken van sites die vallen onder categorie 3; 65 % voor sites van categorie 2 en 75 % voor sites van categorie 1. Daarbuiten is er ook nog een subsidie- 'bonus' voor sommige projecten, dit houdt in dat er automatisch een toelage van 75 % wordt ontvangen.⁸²

Om ervoor te zorgen dat het bedrag van de toelage de kosten van de sanering niet overstijgt, zal de toelage worden geplafonneerd tot het totale bedrag van de in

⁷⁷ ACTIRIS is de Brusselse gewestelijke dienst voor arbeidsbemiddeling

⁷⁸ GIMB is de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel

⁷⁹ GOMB is de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Gewest

⁸⁰ BIM is het Brussels Instituut voor Milieubeheer

⁸¹ Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://documentatie.leefmilieubrussel.be/documents/IF_BGF_Reglement_NL.PDF>

⁸² Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://documentatie.leefmilieubrussel.be/documents/IF_BGF_Reglement_NL.PDF>

aanmerking komende uitgaven, verminderd met de stijging van de waarde van het terrein ten gevolge van de uitgevoerde bodembehandeling ('Gap Funding'⁸³).

De stijging van de waarde zal geraamd worden door een vastgoeddeskundige.⁸⁴

De toelage per vierkante meter wordt beperkt tot € 500,00 inclusief BTW. Het plafond per project is vastgelegd op € 1,5 miljoen. Een projectdrager kan maximaal genieten van 20 % of € 2 991 047,00 van de totale begrote middelen voor het 'Brussels Greenfields'-programma, voor alle projecten die hij aangaat.

Als men gebruik maakt van de premies of toelagen van het 'Brussels Greenfields'-programma, kan men niet in aanmerking komen voor andere subsidies voor kosten die reeds gedekt worden door het Brussels Greenfields'-programma.

Premies en subsidies:

Art. 73 van de bodemordonnantie gaat over de mogelijkheid van het geven van premies en subsidies voor kosten die gepaard gaan met vervuilde grond. Zo bestaat er de mogelijkheid om premies toe te kennen voor verkennend bodemonderzoek en de behandeling van weesverontreiniging van de bodem. Het bedrag, begunstigden, toekenningsprocedures, de aanvraag-en toekenningsprocedure van de premies worden bepaald door de regering.⁸⁵

Sectorale fondsen:

De bodemordonnantie geeft de mogelijkheid voor de oprichting van sectorale fondsen. De Regering kan in bepaalde omstandigheden verantwoordelijkheden voor een bepaalde sector overdragen aan een organisatie die de sector vertegenwoordigt, met als doel, dat deze organisatie het beheer van een dergelijk fonds en de raadgeving betreffende preventie en werkwijze van bodemsanering overneemt.^{86 87}

Zoals in Vlaanderen, is ook in Brussel het sectoraal fonds BOFAS actief.

⁸³ Leefmilieu Brussel, (2009), 'Mechanisme ter financiering van bodemsaneringsoperaties' (online) geraadpleegd op 14 juli 2011 op onderstaande

<URL:http://www.leefmilieubrussel.be/uploadedFiles/Contenu_du_site/Professionnels/Formations_et_s%C3%A9minaires/S%C3%A9minaire_sol/080509_Pollet_slide_NL.pdf >

⁸⁴ Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://documentatie.leefmilieubrussel.be/documents/IF_BGF_Reglement_NL.PDF>

⁸⁵ Artikel 73 bodemordonnantie. 03/02/2011

⁸⁶ Artikel 74 bodemordonnantie. 03/02/2011

⁸⁷ BOFAS, (2011) 'Samenwerkingsakkoord & erkenning', (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011)

Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://www.bofas.be/index.php?page=about_lawreco§ion=about>

3.3 Nederland

| Overzicht van stimulansen voor brownfield herontwikkeling | |
|---|------------------------------------|
| 3.3.1 Juridische stimulansen en regulerende maatregelen | 3.3.1.1 wetgeving rond brownfields |
| | 3.3.1.2 flankerende maatregelen |
| 3.3.2 Financiële stimulansen | 3.3.2.1 directe financiering |
| | 3.3.2.2 indirecte financiering |

In Nederland wil men tegen 2030 alle ernstige gevallen van verontreinigde bodem gesaneerd hebben. Tot 2015 ligt de nadruk op het saneren van alle verontreinigde gebieden die een bedreiging vormen voor de volksgezondheid, het ecosysteem en verdere uitbreiding van de verontreiniging. Sinds 1987 is er een wettelijke regeling die iedereen verplicht om nieuwe verontreinigingen te voorkomen en indien ze toch voorvallen over te gaan tot sanering.^{88 89}

Voor verontreinigingen die plaats vonden vóór 1987 is er een specifieke regeling.

In Nederland zijn er naar schatting ongeveer 60 000 sites⁹⁰ die gesaneerd moeten worden met een totale oppervlakte van 34 200 hectare.⁹¹

Indien men vaststelt dat de bodemvervuiling ernstig is en er spoedig moet overgegaan worden tot een sanering van een bedrijfsterrein, dan is de eigenaar of erfpachter verplicht de bodem te saneren.⁹²

In Nederland moet de eigenaar van een verontreinigd terrein pas tot sanering overgaan als de vervuiling ook daadwerkelijk een onaanvaardbaar risico inhoudt. De huidige wet- en regelgevingen laten het initiatief tot het overgaan van sanering voornamelijk aan de eigenaar van de gronden. In de praktijk gebeurt de sanering meestal pas als er een initiatiefnemer is die belang heeft bij de sanering voor de herontwikkeling van het terrein.

⁸⁸ Artikel 13 Wet bodembescherming.

⁸⁹ Nijpels, E.H.Th.M. et al., (2009). Van puberteit naar volwassenheid, Bodemverontreiniging in Nederland: 30 jaar onderzoek en – sanering. Almelo: Lankelma Geotechniek BV.

⁹⁰ Nijpels, E.H.Th.M. et al., (2009). Van puberteit naar volwassenheid, Bodemverontreiniging in Nederland: 30 jaar onderzoek en – sanering. Almelo: Lankelma Geotechniek BV.

⁹¹ Tiktak, A. van Wezel, A.P. van Dam, J.D. en Versluijs, K., (2004). Ex-ante evaluatie van de Beleidsbrief Bodem: Beoordeling van de milieu- en natuureffecten van het voorgenomen bodembeleid. RIVM rapport, 500025003/2004, (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres

<URL:<http://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/500025003.pdf>>

⁹² Artikel 55b § 3 Wet bodembescherming.

Er is een aparte organisatie (entiteit) opgericht die ervoor zorgt dat er geen belangenconflicten ontstaan tussen publieke en private sector. Deze organisatie werkt onder de werktitel Onafhankelijke Brownfield Organisatie (OBO). Voor deze organisatie worden voldoende financiële middelen voorzien, die ze kan gebruiken om procesmanagementdiensten aan te bieden. Deze diensten dienen om afspraken en uitvoeringsovereenkomsten op te stellen en ervoor te zorgen dat deze worden nagekomen. Uit deze uitvoeringsovereenkomsten worden afspraken gemaakt met alle deelnemende partijen en wordt gekeken welke middelen zullen worden bijgedragen door OBO.

Het is ook de bedoeling dat alle partijen winst of voordeel kunnen halen uit de sanering van terreinen.⁹³

3.3.1 Juridische instrumenten

3.3.1.1 Wetgeving

Circulaire bodemsanering 2009

De circulaire bodemsanering van 2009 is de laatste wijziging van de circulaire bodemsanering van 1 januari 2006. De circulaire bodemsanering van januari 2006 is de wijziging op de Wet Bodembescherming. Het doel van de wijziging van Wbb⁹⁴ is om een doelkrachtig bodembeleid te voeren. In de nieuwe wetgeving staat de uitwerking van de saneringsdoelstellingen centraal. De meest relevante onderwerpen voor brownfields van de nieuwe wetgeving zijn:

*Saneringsdoelstelling*⁹⁵

Het is de bedoeling dat men saneert naar de beoogde functie van het terrein, in plaats van te saneren tot alle vervuilde grond gereinigd is. Zo is er een verschil tussen grond die bestemd is als bedrijventerrein of als woonzone, in het eerste geval moet er in mindere mate gesaneerd worden.⁹⁶ (zie ook bijlage 3 Emma-Terrein)

⁹³ Van Hoogstraten, D., Besemer, R., Luteijn, D., (2009). Een onafhankelijke uitvoeringsorganisatie voor de aanpak van brownfields. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

www.bodemvoorruijnte.nl/documenten/Bodem%202009-2%20Brownfields%20def.pdf>

⁹⁴ Wbb: Wet Bodembescherming

⁹⁵ Artikel 38 Wet bodembescherming.

⁹⁶ Artikel 38 Wet bodembescherming.

*Saneringscriterium*⁹⁷

Is een methode waarbij per locatie specifiek wordt nagegaan of er sprake is van ernstige vervuiling en of deze vervuiling een onaanvaardbaar risico vormt voor de beoogde functie van het terrein. Aan de hand van dit criterium wordt nagegaan in welke mate en op welk tijdstip er al dan niet gesaneerd dient te worden.

Saneringsplicht voor eigenaren en erfpachters van ernstig vervuilde grond

De Wet Bodembescherming gaat uit van het principe dat de vervuiler betaalt, uitgebreid met het principe dat gegadigden mee betalen.⁹⁸

Deelsaneringen

De circulaire bodemsanering laat toe om de sanering in één keer, gefaseerd of in verschillende delen te laten uitvoeren. Dit is afhankelijk van de risico's verbonden aan het terrein.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk)⁹⁹ is een pragmatische manier om grond die licht verontreinigd is, te hergebruiken¹⁰⁰ en schept hiervoor het kader. In het besluit zijn aanpassingen van saneringsnormen voor bedrijventerreinen opgenomen, die het toelaten om niet meer multifunctioneel te moeten saneren. Dit heeft als doel de kosten voor bodemsanering te beperken.¹⁰¹ (zie ook bijlage 3 Emma-Terrein)

Grondexploitatiewet

De grondexploitatiewet¹⁰² is op 1 juli 2008 in werking getreden. De wet laat toe dat gemeenten bepaalde eisen kunnen stellen aan de herontwikkeling van brownfields. Naast kwaliteitseisen voor ruimtelijke ordening kunnen ze ook kwaliteitseisen stellen betreffende financiering van de kosten voor herontwikkeling. Deze nieuwe wet biedt zo meer sturingsmogelijkheden voor de gemeenten.

De bedoeling van de Grondexploitatiewet is om duidelijkheid te scheppen betreffende het kostenverhaal van de gemeenten naar de projectontwikkelaars toe. Aan de hand van

⁹⁷ Artikel 37 Wet bodembescherming, BIJLAGE 2: saneringscriterium vaststelling van het risico voor de mens, voor het ecosysteem of van verspreiding.

⁹⁸ Artikel 55b Wet bodembescherming.

⁹⁹ Besluit van 22 november 2007, houdende regels inzake de kwaliteit van de bodem (Besluit bodemkwaliteit).

¹⁰⁰ Artikel 44 §2 Besluit bodemkwaliteit.

¹⁰¹ Interview met Eric Hol van Invisor.

¹⁰² Afdeling 6.2 van de wet ruimtelijke ordening: Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening.

deze wet kunnen er tussen de gemeenten en projectontwikkelaars duidelijke afspraken voor samenwerking, kosten en ordening van ligging gemaakt worden. Indien de private persoon deze kosten niet op vrijwillige basis wil betalen, kan een gemeente op basis van een publiekrechtelijk plan deze kosten¹⁰³ verhalen op de private persoon.¹⁰⁴

Bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van een woningbouwproject zijn er publieke voorzieningen¹⁰⁵ noodzakelijk. Als de projectontwikkelaar weigert deze kosten te financieren, kan de gemeente deze kosten verhalen op de projectontwikkelaar.

De Grondexploitatiewet heeft ook voordelen voor de private personen, zo moet de exploitatiebijdrage pas betaald worden wanneer de terreinen effectief ontwikkeld worden. Daarnaast is er ook vooraf duidelijkheid over de kosten verbonden met de exploitatie.

De Grondexploitatiewet werkt als volgt: bij de herontwikkeling van een brownfield stelt de gemeente een exploitatieplan op. Het plan bevat het exploitatieopzet en een overzicht van de uitgaveposten waar de kosten toebehoren. Om dit eenvoudig en correct te laten verlopen is er een kostensoortenlijst opgesteld, deze moet een eind brengen aan de verwarring betreffende de te verhalen kosten.¹⁰⁶

Exploitatieovereenkomst

De exploitatieovereenkomst is, in tegenstelling tot de Grondexploitatiewet, een overeenkomst van privaatrechtelijke aard. Ze heeft als bedoeling de kosten en baten te verdelen. De gemeenten kunnen een exploitatieverordening¹⁰⁷ vaststellen waarin de regels zijn opgenomen over de exploitatie van gronden. Op basis van deze verordening kan een exploitatie-overeenkomst afgesloten worden tussen de gemeente en private grondexploitant.

De rol van de gemeente in het in exploitatie brengen van gronden kan bestaan uit bijvoorbeeld voorzieningen van openbaar nut. Belangrijk is dat de gemeente de mogelijkheid heeft om de kosten die deze voorzieningen met zich meebrengen te verhalen op de exploitant.

¹⁰³ Artikel 6.2.4, Besluit ruimtelijke ordening, overzicht van kosten.

¹⁰⁴ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer PP5308 (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.soilpedia.nl/Bikiviki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>>

¹⁰⁵ Artikel 6.2.5, Besluit ruimtelijke ordening, overzicht van voorzieningen.

¹⁰⁶ van den Brand, J., van Gelder, E., & van Sandick, H. (2008). Handreiking Grondexploitatiewet. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

¹⁰⁷ Artikel 42 wet ruimtelijke ordening: Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijke herverkaveling

De bedoeling van stedelijke herverkaveling is dat eigenaren tijdelijk of permanent de beschikkingsmacht van hun onroerende goederen overdragen aan de overheid, zodat er tot stedelijke herverkaveling kan worden overgegaan. Wanneer de herontwikkeling van het bedrijventerrein is voltooid, komt het onroerend goed terug in handen van de oorspronkelijke eigenaars. Stedelijke herverkaveling is een publiekrechtelijk instrument, waarbij een samenwerkingsplicht noodzakelijk is om eigenaars te verplichten.

Door herverkaveling komen terreinen vrij die dan kunnen herontwikkeld worden door marktpartijen of overheid, om een waardevermeerdering van onroerende goederen te bekomen. Hierover bestaat in Nederland wel nog geen wet.¹⁰⁸

Daarbuiten ook nog 2 regelgevingen:

- De 56-wijkenaanpak
- Tijdelijke regeling impulsbudget vernieuwing 2005

3.3.1.2 Flankerende maatregelen

Baatbelasting

Het is niet mogelijk om altijd de kosten van voorzieningen die gericht zijn op het in exploitatie brengen van gronden via een exploitatie-overeenkomst te verhalen op de exploitant. Als dit niet mogelijk is, kan men de kosten verhalen door middel van het heffen van een baatbelasting.¹⁰⁹

Een gemeente kan een belasting heffen op de eigenaar van een onroerend goed, als deze weigert vrijwillig een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de gemeente met betrekking tot de financiering van voorzieningen of de inkomsten die hieruit voortkomen. De baatbelasting is dus een gemeentebelasting op eigendommen die voordeel halen uit openbare werken uitgevoerd door de gemeente. Deze belasting kan eenmalig of gespreid betaald worden, en heeft dus betrekking op de meerwaarde van het onroerend goed (betere ligging/bereikbaarheid) of de verhoging van de bedrijfsomzet, die voortkomt uit de gerealiseerde werkzaamheden. Dit kan dus een krachtig instrument zijn om brownfieldterreinen aantrekkelijk te maken voor projectontwikkelaars, want vaak hebben openbare voorzieningen (zoals ligging en bereikbaarheid) een directe invloed op de

¹⁰⁸ Van der Putten, E., de Lint, R., & de Wolff, H., (2004). Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling. Rapport, ministerie van VROM, Den Haag, (online) geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1901&item_type=documentatie&item_id=1046>

¹⁰⁹ Artikel 222 Gemeentewet.

waarde van een terrein. In de praktijk is het alleen moeilijk om de baat te bepalen die voortvloeit uit deze openbare voorzieningen.

Onroerende Zaak Belasting

Door de gemeenten wordt er belasting geheven op onroerende goederen.¹¹⁰ Herontwikkeling van brownfields zorgt ervoor dat deze terreinen en aanpalende gebieden in waarde stijgen. De gemeenten hebben er dus alle belang bij deze gebieden te herontwikkelen, want achteraf levert deze waardevermeerdering een hogere belasting op het onroerende goed op. Het gaat van maximaal 25% als het over dezelfde bebouwde oppervlakte gaat en stijgt naarmate het aantal bebouwde vierkante meters toeneemt. Het resultaat is dus dat de gemeenten een mooie return hebben op hun investering en dat ze helpen aan het ontwikkelen van brownfields. Het nadeel is wel dat de periode tussen de investering en het ontvangen van verhoogde belasting enige tijd kan duren.

Concessie

Bij een concessiemodel kan een private persoon het recht tot exploitatie van gronden verwerven van de overheid, met herontwikkeling als doel. Er bestaan twee manieren waarop dit kan gebeuren.¹¹¹

In het eerste geval bezit de marktpartij de gronden en sluit de overheid een grondexploitatieovereenkomst af met deze partij.

In het tweede geval is de grond in het bezit van de overheid en besteedt deze het in één pakket uit aan een marktpartij tegen een vaste inbrengwaarde. Het kan dan gaan over een Design, Build, Finance and Operate (DBFO) of Design, Build, Finance and Maintain (DBFM). In beide gevallen besteedt de overheid de financiering, opzet, constructie, exploitatie en/ of onderhoud uit aan een marktpartij. Het verschil is dat bij een DBFO de marktpartij eigendomsrecht behoudt en bij een DBFM hij de gronden en gebouwen verkoopt en zich alleen bezighoudt met het onderhoud.

Hoewel er in Nederland nog maar weinig gebruik is gemaakt van dit instrumentarium (DBFO en DBFM), kan men wel kijken naar het Verenigd Koninkrijk Spanje waar ze

¹¹⁰ Wet waardering onroerende zaken.

¹¹¹ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20Ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>>

hiermee al meer ervaring hebben opgedaan. Daar uit blijkt dat DBFM interessanter wordt naarmate de exploitatie-periode langer is.

3.3.2 Financieringsinstrumenten

3.3.2.1 Directe financiering

Topper-regeling, ministerie van Economische Zaken

De Topper-regeling is een subsidiemaatregel van het Ministerie van Economische Zaken (EZ). Deze is bedoeld voor specifieke brownfieldprojecten die een maximale meerwaarde kunnen opleveren voor de economie. De andere voorwaarden zijn: het bedrijventerrein moet groter zijn dan 150 ha, milieu categorie 4 of hoger (in Nederland vallen bedrijven onder 6 milieucategorieën, hoe hoger de categorie hoe meer gevaar en vervuiling ze met zich meebrengen) en een bovenregionale functie.¹¹² In totaal zijn er door Economische Zaken 50 prioritaire terreinen in Nederland tot topprojecten benoemd.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)

De ISV moet de leefbaarheid verbeteren in aandachtswijken, door middel van renovatie van wijken en bodemsanering. Het ISV is een onderdeel van het grotestedenbeleid. Het gaat nu zijn derde periode in, die loopt van 2010 tot 2014. Gedurende deze periode zal de Nederlandse overheid € 1,2 miljard¹¹³ investeren in de stedelijke vernieuwing van de gemeenten.

Deze regeling heeft er voor gezorgd dat de saneringsoperatie voor de belangrijkste brownfields reeds voltooid is.¹¹⁴

De Bedrijvenregeling

Dit is een stimuleringsregeling voor alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging ontstaan vóór 1975. (zie problematiek Emma-terrein bijlage 3) Eigenaren en erfpachters van in gebruik zijnde en blijvende bedrijfsterreinen kunnen dus saneringssubsidies verkrijgen. (hadden tot 1 januari 2008 de gelegenheid om zich voor de bedrijvenregeling

¹¹² Van den Anker, M., Geerdes, C., & Steverink, M., (2009). Topperregeling in de praktijk: Evaluatie en leerervaringen van de Topperregeling bedrijventerreinen . (online) (geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.rekenkamer.nl/Actueel/Onderzoeksrapporten/Introducties/2010/05/Inzicht_in_belastin_guitgaven_specifieke_uitkeringen_en_subsidies/Specifieke_uitkeringen/Evaluaties/Topperregeling_in_de_praktijk#internelink2>

¹¹³ Ministerie van VROM, (2007). Stedelijke Vernieuwing: een tussenstand. (online) (geraadpleegd op 20 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2008/08/13/stedelijke-vernieuwing-een-tussenstand.html>>

¹¹⁴ Interview met Eric Hol van Invisor

aan te melden. Er zijn 9 877 aanmeldingen gedaan tot zo ver).^{115 116} De overheid draagt maximaal 70 % bij en de hoogte van subsidies is afhankelijk van een aantal zaken.

- Kostenverhaal door de staat (artikel 75 Van de Wet Bodembescherming).
- Datum van bodemverontreiniging (moet ontstaan zijn voor 1975).
- De verwerving van de grond moet voor 1995 hebben plaatsgevonden.
- Grootte van bedrijf (MKB (midden en klein bedrijf) krijgen hogere subsidies).
- Draagkracht van bedrijf (subsidies zijn hoger naarmate de financiële draagkracht van een bedrijf lager is, bedrijf mag niet failliet gaan omwille van sanering).

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidies.

- Het terrein is ernstig vervuild en moet volgens het bevoegd gezag Wet Bodembescherming verplicht gesaneerd worden.
- Sanering als gevolg van activiteiten die de projectontwikkelaar wil uitvoeren op het terrein, bv. aanvraag bouwvergunning.
- Subsidie is slechts eenmalig te verkrijgen.

Bosatex-regeling

De Bosatex-regeling betreft een collectieve aanpak van bodemsanering in de textielreinigingsbranche. Ondernemers die te kampen hebben met vervuilde bodem, kunnen het probleem voordragen aan de Stichting Bosatex. Deze zal zorgen voor een efficiënte aanpak van de sanering.¹¹⁷

Uit het Bosatex-fonds worden kosten betaald die betrekking hebben op bodemonderzoek, noodzakelijke saneringen- en nazorgmaatregelen, de kosten van schadeherstel en verzekeringspremies. Ook zal door het Bosatex-fonds een vergoeding worden verleend wanneer er sprake is van omzetverlies omwille van de sanering.

¹¹⁵ <http://www.stichtingbsb.nl/bedreg/04.html>

¹¹⁶ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.soilpedia.nl/Bikiviki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>>

¹¹⁷ BOSATEX. Totaaloplossingen voor bodemverontreiniging. (online) (geraadpleegd op 21 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL
<http://www.bosatex.nl/bosatex/totaaloplossing-voor-bodemverontreiniging-textielreinigingsbedrijven>>

De stichting maakt gebruik van 2 financieringsbronnen: bijdrage van de ondernemers die zich aanmelden bij de stichting en subsidies van het ministerie van IenM.¹¹⁸

De ondernemers die deelnemen hebben keuze uit 3 manieren waarop hun deelnemersbijdrage kan berekend worden.

Betaling ineens; dit houdt in dat er een eenmalig bedrag van 25 % van de totale gemiddelde bedrijfsomzet van het deelnemend bedrijf betaald wordt, of als de deelnemer behoort tot een groep dan dient er een bijdrage geleverd te worden van 25 % van de totale bedrijfsomzet van de groep, berekend op de 5 kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin het textielreinigingsbedrijf aan de Bosatex-regeling gaat deelnemen.

Betaling in 10 jaarlijkse termijnen; de deelnemer kan ook kiezen om gedurende een periode van 10 jaar, elk jaar 3 % van de totale bedrijfsomzet te betalen. Hetzelfde als hierboven geldt voor bedrijven die deel uitmaken van een groep, dan dient er 3 % betaald te worden van de totale bedrijfsomzet van de groep.

Betaling onafhankelijk van het bedrijfsresultaat; dan gaat het over een eenmalige bijdrage van 75 % (65 % voor MKB-bedrijven) van de totale geraamde kosten van onderzoek, sanering en eventuele nazorg van de ernstige vervuilingen.

In het geval dat de deelnemer nog actief is in de chemische textielreinigingsbranche en daarbij een omzet creëert, kan hij uitsluitend kiezen voor betaling ineens of betaling in 10 jaarlijkse termijnen.

Op basis van de geraamde kosten kan men al dan niet beslissen om deel te nemen en in welke vorm men zijn bijdrage wil leveren.

Indien de deelnemer al een onderzoek heeft laten uitvoeren, mag men een vermindering van € 5.000,00 op de deelnemersbijdrage in rekening brengen.¹¹⁹

Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations (Subat)

Subat is een organisatie dat zich bezig houdt met de sanering van vervuilde gronden van tankstations. Het is een samenwerking tussen de Rijksoverheid en de oliebranche die als

¹¹⁸ IenM: ministerie van Infrastructuur en Milieu

¹¹⁹ Bosatex. Totaaloplossingen voor bodemverontreiniging. (online) (geraadpleegd op 21 juli 2011)
Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL
<http://www.bosatex.nl/bosatex/totaaloplossing-voor-bodemverontreiniging-textielreinigingsbedrijven>>

doel zowel de financiering als de uitvoering van de bodemsanering van voormalige tankstations heeft.¹²⁰

Cofinanciering

Dit is een stimuleringsregeling voor ernstige gevallen van bodemverontreiniging ontstaan voor 1987. Deze regeling is ondergebracht bij Bodemcentrum.

Voorwaarden

Om voor cofinanciering in aanmerking te komen moeten bedrijven aan een aantal voorwaarden voldoen. Het bevoegd gezag bekijkt of aan deze voorwaarden wordt voldaan en adviseert Bodemcentrum hierover. Voor cofinanciering geldt voorsnog geen aanmeldingstermijn.

De voorwaarden zijn als volgt:

- De bijdrage blijft binnen de grenzen van de minimisregeling (per 1 januari 2007 verhoogd naar € 200 000,00)
- Het betreft de saneringskosten zoals geregeld in bijlage 6 van de Regeling financiële bepalingen.
- Bodemcentrum treedt in overleg met het bevoegd gezag Wbb om te beoordelen of het te saneren bedrijfsterrein in aanmerking komt voor cofinanciering
- Er wordt een maximum jaarbudget beschikbaar gesteld; in het eerste jaar mag maximaal € 5 miljoen uit de Bodemcentrumkas worden besteed aan cofinanciering.

Reikwijdte van cofinanciering

Cofinanciering is vastgelegd in aanvullende bepalingen in de Regeling financiële bepalingen bodemsanering 2005. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid van de minister om regels te stellen voor de subsidie die wordt verstrekt aan een collectieve organisatie (artikel 31, tweede lid Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De reikwijdte en voorwaarden van dit instrument hebben vooral betrekking op het stimuleren van een gebiedsgerichte benadering, al dan niet in combinatie met gewenste

¹²⁰ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20ei%20ndrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>>

ruimtelijke ontwikkelingen. De criteria zijn ruim geformuleerd om recht te doen aan de beoordeling van het maatschappelijk belang in de lokale situatie.¹²¹

Het Bodemcentrum (of bevoegd gezag Wbb) mag 25 % (+ 10 % voor midden en kleine bedrijven) bijdragen in de saneringskosten.

Dit geldt alleen voor gevallen waar sprake is van ernstige verontreiniging, die geheel veroorzaakt is vóór 1987, waarvoor een saneringsplicht geldt, en waarbij sprake is van in gebruik zijnde en blijvende bedrijfsterreinen.

Draagkrachtregeling

Op 17 december 2006 is de draagkrachtregeling in voege getreden, deze is ingesteld om zoveel mogelijk te voorkomen dat gezonde bedrijven failliet gaan ten gevolge van een verplichte bodemsanering. In het Besluit financiële bepaling bodemsanering is afgesproken dat de overheid de uitvoering van de sanering kan overnemen van een bedrijf indien dit anders in financiële moeilijkheden zou terechtkomen. De eigenaar of erfpachter moet wel een bedrag betalen, dat naar draagkracht bepaald is. De draagkrachtregeling is alleen toepasbaar op gronden die ernstig vervuild zijn en die een bedreiging vormen als ze niet spoedig gesaneerd worden.¹²²

Dit is bedoeld:

Voor bedrijven die al dan niet in aanmerking komen voor de bedrijvenregeling maar toch nog niet over voldoende financiële middelen beschikken om de sanering tot een goed einde te brengen.

De voorwaarden zijn:

- Bedrijfsterreinen die vóór 1975 zijn verontreinigd.
- Verontreiniging die is ontstaan na 1975 waarbij de eigenaar of erfpachter niet kan worden aangesproken op grond van artikel 75 van de wet bodembescherming.

Bedrijven kunnen een draagkrachttoets laten uitvoeren door IMK Intermediair (instituut dat het Midden en Kleinbedrijf ondersteunt). Zij zullen aan de hand van een aantal

¹²¹ Agentschap NL. Cofinanciering. (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/cofinanciering>>

¹²² Art. 46 van het Besluit van 15 december 2005, Stb. 681, houdende uitvoering van financiële bepalingen van de Wet bodembescherming ter zake van sanering van de bodem.

parameters en formules uitzoeken welke de bijdrage zal zijn die geleverd moet worden door het bedrijf.¹²³

Voor de berekening van de minimum-bijdrage die een bedrijf zelf moet betalen is er een formule afgeleid van het Milieukader:

Het totaal te financieren bedrag door de overheid mag niet hoger zijn dan 115 % van de saneringskosten min de waardestijging van het terrein na sanering. Anders is dit in tegenspraak met de Europese Gemeenschap (ongeoorloofde staatsteun). Dit komt neer op 2 formules:

- Minimale bijdrage van het bedrijf= **waardestijging van terrein na sanering – 0,15 X saneringskosten**
- Maximaal bedrag voor Bevoegd gezag= **115 % van saneringskosten min waardestijging van terrein na sanering**

In Nederland denk men ook aan 2 pistes om tot een versnelde brownfieldontwikkeling te komen. Het Revolverend Fonds en Rood voor Grijs. Vooral de piste van het Revolverend fonds is een interessant mechanisme om ver te onderzoeken.

Revolverend Fonds

Een Revolverend Fonds¹²⁴ werkt met laagrentende of renteloze leningen die dan worden verstrekt om bepaalde projecten mee te financieren. Deze vorm van financiering komt in de plaats van eenmalige subsidies. De aflossingen en de eventuele rente komen terug terecht in het fonds, zodat toekomstige projecten hiermee opnieuw gefinancierd kunnen worden. Zodat het fonds blijft aangroeien. Het kapitaal voor dit fonds kan komen van overheden of private investeerders. Het gaat bij Revolverend Fonds vooral om de samenwerking tussen private en publieke partijen te stimuleren, om zo samen een vervuilde site te herontwikkelen.

¹²³ Agentschap NL. Draagkrachtregeling. (online) (geraadpleegd op 12 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/draagkrachtregeling> >

¹²⁴ ¹²⁰ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer

PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.soilpedia.nl/Bikiviki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20->

[%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf](http://www.soilpedia.nl/Bikiviki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-)

Met dit fonds kan men financieringsoplossingen op maat aanbieden, zo heeft de ene projectontwikkelaar nood aan een overbruggingskrediet, een ander wil misschien een langlopende leningen. Er bestaat ook een mogelijkheid om een totale financiering te verkrijgen met een renteloos deel en een ander deel met marktconforme rente.

Rood voor Grijs.¹²⁵

Rood voor Grijs is een andere mogelijkheid, waarbij men verschillende projecten samen worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld door twee greenfields en een brownfield te ontwikkelen waardoor er toch een voldoende hoog rendement kan gehaald worden, wat investeerders over de streep kan trekken om ook de brownfield te ontwikkelen. Met andere woorden wordt met de winst van de ontwikkeling van de greenfields het tekort van het brownfield gedekt.

3.3.2.2 Indirecte financiering

Fiscale stimuleringsregeling groenprojecten 2005.¹²⁶

Met deze regeling beoogt de Regering investeringen in het milieu te stimuleren, door fiscale voordelen te geven aan beleggers die aandelen kopen van groene beleggingsfondsen.

Als men aandelen koopt van een groen fonds kan men een jaarlijks rendement verwachten van 1,7 % en daarboven een belastingvoordeel van maximum 2,5 %. Dit betekent dat beleggers aan de banken goedkoop geld lenen. De banken moeten met dit geld goedkope leningen aanbieden aan milieuvriendelijke (groene) projecten. Projecten kunnen van deze voordelige groene leningen gebruik maken als ze in het bezit zijn van een groenverklaring. Deze groenverklaring wordt toegekend door het IenM en blijft minimum 10 jaar geldig.¹²⁷

¹²⁶ Agentschap NL. Groen beleggen en financieren. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:

<http://www.agentschapnl.nl/nl/programmas-regelingen/groen-beleggen-en-financieren>>

¹²⁷ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer

PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>

Brownfields vallen in de meeste gevallen ook onder de voorwaarde van 'groene projecten'. In de regeling groenprojecten 2005¹²⁸ staat het volgende betreffende de bodemsanering:

*"Projecten die zijn gericht op het vrijwillig saneren van verontreinigde bodems of waterbodems ter zake waarvan overeenkomstig artikel 29 van de Wet op de bodemsanering is beslist dat er sprake is vaneen geval van ernstige verontreiniging en overeenkomstig artikel 39, tweede lid, van die wetgoedkeuring is gegeven aan het saneringsplan en waaraan naar zijn oordeel voorrang moet worden verleend."*¹²⁹

¹²⁸ Artikel 2, onderdeel j. De regeling groenprojecten 2005

¹²⁹ Artikel 2, onderdeel j. De regeling groenprojecten 2005

3.4 Verenigd Koninkrijk

| Overzicht van stimulansen voor brownfield herontwikkeling | |
|---|------------------------------------|
| 3.4.1 Juridische stimulansen en regulerende maatregelen | 3.4.1.1 wetgeving rond brownfields |
| | 3.4.1.2 flankerende maatregelen |
| 3.4.2 Financiële stimulansen | 3.4.2.1 directe financiering |
| | 3.4.2.2 indirecte financiering |

In het Verenigd Koninkrijk heeft de overheid eerder een regulerende rol. Het ontwikkelingsproces wordt gedomineerd door de marktsector. Zij vragen een 'buildingpermission' en een 'planning permission' aan (vergelijkbaar met de bouwvergunning hier in Vlaanderen). De bouwvergunningen 'development plans' zijn niet bindend, dus dit wil zeggen dat de marktpartijen de ontwikkelingen die zijn goedgekeurd ook daadwerkelijk zo mogen uitvoeren. De lokale overheden hebben zo het recht om aanvullende voorwaarden te stellen aan de marktpartijen, bijvoorbeeld onder de vorm van een afspraak over een ontwikkelingsbijdrage. Daarnaast kunnen lokale overheden extra vergunningen lenen, voor projecten die niet opgenomen zijn in de oorspronkelijke 'development plans'.¹³⁰

Men wil het hergebruik van brownfield sites stimuleren voor zowel de economische als de sociale heropleving van de omliggende gebieden, het verbeteren van de milieu-condities van de site zelf en het verminderen van de druk op de beperkte open ruimtes.

In het Verenigd Koninkrijk bestaat er geen juridische definitie van "brownfield land", maar er zijn een aantal beleidsinitiatieven waarin men de term "previously developed land" (PDL) gebruikt om brownfields aan te duiden.¹³¹

De meest recente informatie van de lokale autoriteiten, geeft aan dat er naar schatting 63 750 ha brownfieldgrond in VK ligt. Dit is een stijging van 2,6 % ten opzichte van schattingen van voorgaande jaren (62 130 ha). Naar schatting zijn 51 % van de sites vervallen of leeg. De overige 31 250 ha is nog in gebruik, maar met potentie voor herontwikkeling.¹³²

¹³⁰ Voka, Vervoort, K., Brownfieldontwikkeling in Vlaanderen: potentieel en kansen, 22 maart 2011

¹³¹ EUFRIS: portal for soil and water management in EURpe, 'Brownfields UK' (online), (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.eugris.info/EUGRISmain.asp?e=457&Ca=1&Cy=1> >

¹³² Homes & Communities Agency: 'brownfield land' (online), (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/brownfield-land> >

3.4.1 Juridische instrumenten

3.4.1.1 Wetgeving

Presumption against development in "Green Belt"

Town and Country planning Act

De Town and Country Planning Act 1990¹³³ is een wet van het Britse Parlement die de ontwikkeling van land in Engeland en Wales moet reguleren.

Het doel van deze regeling ligt op alle ontwikkelingen die buiten de grenzen vallen van het ontwikkelingsplan "Development Plan".

Het focust op ontwikkelingen binnen de aangeduide gebieden die eerder ontwikkeld zijn.

The Environmental Protection Act 1990 (EPA 1990)

Dit is de voornaamste wetgeving voor brownfields, meer bepaald Part 2A dat is geïntroduceerd via sectie 57 van de Environment Act 1995. Part 2A bevat de wettelijke definitie van vervuild land, hoe deze geïdentificeerd wordt en hoe men ermee moet omgaan.

The Contaminated Land (England) Regulations 2006¹³⁴

Deze reglementen gaan om met verscheidene proceduredetails, zoals de beschrijving van: speciale sites, publieke registers, saneringskennisgevingen en beroepen.

Defra Circular 01/2006 EPA 1990¹³⁵

Part 2A Contaminated land is een document dat het overheidsbeleid uitstippelt over hoe het juridische kader over brownfields moet werken.

The Water Resources Act 1991 (WRA)

Onderdeel 85 van de WRA zegt dat een crimineel misdrijf is gepleegd als een persoon de veroorzaker is of kennis heeft en toelating heeft gegeven voor de vervuiling van water. Sectie 160 tot 161D van de WRA, geeft het milieuagentschap de bevoegdheid om acties te ondernemen, om de vervuiling tegen te gaan of om over te gaan tot de sanering van het vervuilde water. Het mechanisme staat toe om de veroorzaker van de vervuiling te verplichten over te gaan tot van sanering, binnen een vastgelegd tijdsperiode.

¹³³ De Town and Country Planning Act 1990

¹³⁴ Regulatory framework 3: SI 2006/1380

¹³⁵ Part 2A of the Environmental Protection Act, september 2006

Beoogde proportie van nieuwe dwellings¹³⁶ (60 %) die tegen 2008 op brownfield sites dient gebouwd te worden.

Planning Policy Guidance

De bedoeling is om in het bestaande planningsysteem voorrang te geven op ontwikkelingen op brownfield sites in plaats van op greenfields. Zo wil men 60% van de nieuwe woningen bouwen op brownfields.¹³⁷

3.4.1.2 Flankerende maatregelen

Homes & Communities Agency (HCA)

Dit is een organisatie die zich bezig houdt met het ontwikkelen van brownfieldgrond voor woningbouw en het industriële, commerciële en recreatieve gebruik. Op deze manier willen ze greenfield-gebieden beschermen en dragen ze bij aan de gemeenschappelijk welzijn door het aanpakken van visuele en economische vraagstukken.¹³⁸

3.4.2 Financieringsinstrumenten

3.4.2.1 Directe financiering

National Coalfields Programme (NCP)

Het programma is opgericht om de oude steenkool gemeenschappen in heel Engeland nieuw leven in te blazen. Deze gemeenschappen waren na de mijnsluitingen van de jaren '80 en '90 ver achterop geraakt. Het programma voorziet in investeringen in de voormalige koolmijnsites van Engeland door herontwikkeling en sociale initiatieven, het creëren van huizen, banen, open ruimtes en recreatieve voorzieningen voor deze steenkool gemeenschappen.

De NCP is samengesteld uit 107 sites over heel Engeland en wordt beheerd op nationaal niveau door de HCA. De levering van de sites komt door middel van samenwerking met de lokale overheden, regionale ontwikkelingsmaatschappijen private sector en andere belanghebbende partijen.

¹³⁶ Nieuwe woningen

¹³⁷ Communities and Local Government, (2011). planning Policy Statement 3 (PPS3) online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/planningpolicystatement3.pdf>

¹³⁸ Homes & Communities Agency: 'National Coalfields Programme' (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/brownfield-land> >

In September 2010 had de NCP al £ 521 miljoen van publieke fondsen geïnvesteerd, wat een leverage van £ 1 miljard aan private fondsen creëerde. Deze investeringen waren goed voor het creëren van meer dan 20 000 banen en 1 miljoen m² bebouwde vloeroppervlakte. Meer dan 2 700 huizen zijn voltooid en de investering heeft ervoor gezorgd dat er meer dan 2 700 ha brownfields werden herontwikkeld.¹³⁹

English Cities Fund

Het English Cities Fund (ECF) is opgericht door de overheid om de barrières van institutionele investeringen te identificeren en de weg vrij te maken voor meer private investeringen in de heraanleg van gemeenten en steden. Het is een unieke samenwerking tussen de overheid en de private sector, waarbij de nadruk ligt op de convergentie van de belangen van beide sectoren.¹⁴⁰ De drie partners zijn: Legal & General, MUSE Developments and the Homes and Communities Agency.¹⁴¹

De financieringsstructuur ziet er als volg uit:

Een initiële financiering van £ 100 miljoen waarvan 50 % door de bank en 50 % aan eigen vermogen, geleverd door de 3 partners.

ECF's portfolio heeft 5 projecten naar vorgebracht (Westgate in Wakefield, Clayton Brook Manchester in Central Salford, St Paul's Square in Liverpool,

Canning Town in Newham en Millbay in Plymouth) met een geschatte totale voltooide waarde van ongeveer £ 2 miljard. Samen zijn deze 5 projecten goed voor meer dan 5,4 miljoen m² of "mixed-use" vloeroppervlakte, met inbegrip van nieuwe woningen en het terug in gebruik nemen van brownfieldterreinen.¹⁴²

¹³⁹ Homes & Communities Agency: 'National Coalfields Programme' (online), (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/national-coalfields-programme> >

¹⁴⁰ Englische Cities Fund (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.englishcitiesfund.co.uk/> >

¹⁴¹ Legal & General Investments Management. (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.lgim.com/property/funds/specialist-pooled-funds/english-cities-funds/> >

¹⁴² Englische Cities Fund (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.englishcitiesfund.co.uk/> >

Land Remediation Scheme

De opzet van dit plan, is om verontreinigde, vervuilde en verlaten (brownfield) gronden terug in gebruik te nemen om:¹⁴³

- het aanbod van beschikbare gronden voor projectontwikkeling te verhogen.
- de druk voor greenfield-ontwikkeling te verlagen.

Dit moet gerealiseerd worden door het beschermen van de schaarse natuurlijke hulpbronnen en door het verwijderen van verontreiniging en vervuiling en het tegen gaan van verval.

Het plan stimuleert belangrijke gemeenschapsdoelstellingen, zoals milieubescherming en duurzame ontwikkelingen.¹⁴⁴

De wettelijke basis van deze regeling komt voort uit de "Regional Development Agencies Act 1999, the Leasehold Reform Housing and Social Development Act en the local Government Act".

De subsidies zijn bedoeld voor iedereen die brownfields wil herontwikkelen. Zoals ook in Vlaanderen, betaalt de vervuiler als deze bekend is. Hij zal dan ook niet in aanmerking komen voor deze subsidie.

Kosten verbonden met de herontwikkeling van brownfields komen in aanmerking voor deze subsidie.

De voorwaarden en de steunintensiteit verbonden aan de Dereliction Aid Scheme zijn:

De toepasselijke steunintensiteit kan oplopen tot 100 % van de in aanmerking komende kosten verbonden met de herontwikkeling van brownfields. In het geval van bijkomende maatregelen in verband met vervuilde industriële sites, kan er nog een bonus van 15 % bekomen worden voor de kosten verbonden met de uitgevoerde werken. Het totale bedrag van de steun zal in geen geval hoger zijn dan de werkelijke uitgaven die de sanering met zich meebrengt.

¹⁴³ Davis Langdon Crosher & James. Land Remediation Scheme (online), (geraadpleegd op 5 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Grants%20Funding%20Profiles/GrantsProfile_01_LandRemediationScheme.pdf>

¹⁴⁴ Advantage West Midlands. Land Remediation Scheme (online), (geraadpleegd op 5 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Grants%20Funding%20Profiles/GrantsProfile_01_LandRemediationScheme.pdf>

Steun moet worden beperkt tot het minimale bedrag dat noodzakelijk is om de brownfield of braakliggende grond tot een conditie te brengen, waar het geschikt is voor elk nieuw gebruik.

Alle kandidaten moeten aantonen dat hun project waarde kan creëren en uitleggen hoe het project past in de context van de fysieke, sociale en economische rehabilitatie.

De maatregel is verlengd van december 2006 tot december 2013.

Speculative/nonspeculative gap funding

Regelingen betreffende speculative/nonspeculative gap funding maken het mogelijk voor RDA's¹⁴⁵ en lokale overheden om samen te werken met de private sector. De bedoeling is om de kloof tussen de kostprijs van de sanering en de verwachte opbrengst van de ontwikkeling op te vullen. Dit moet het financieel haalbaar maken voor projectontwikkelaars om brownfields te ontwikkelen en terug de volledige potentiële economische waarde van deze terreinen te benutten.

Er worden subsidies tot 50 % toegekend voor kosten verbonden aan sanering. De subsidies zijn afhankelijk van de locatie van de terreinen en grootte van de projectontwikkelaar.¹⁴⁶

New deal for communities

Dit is strategische financiering gericht op de meest behoeftige wijken en gemeenschappen van het Verenigd Koninkrijk. Het is de bedoeling dat men met deze regeling de kloof probeert te overbruggen tussen de meest achtergestelde buurten en de rest van het land.

Onder achtergestelde buurten verstaat men buurten waar één of meer van de volgende problemen zijn:

- Verminderde tewerkstelling;
- Een hoge mate van criminaliteit is;
- Educatief onderpresteren van de schoolgaande jeugd;
- Een slechte gezondheid;
- Problemen met huisvesting en de fysieke omgeving.

¹⁴⁵ RDA: Regional Development Agencies

¹⁴⁶ Trornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sotes sustainable? *land Contamination & Reclamation*, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulterbaar op het volgende webadres<URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

Deze maatregel is niet bepaald gericht op browfields, maar door het opzet ervan komen deze toch aan bod. Er is een budget van £ 700 miljoen per jaar voor deze regeling.¹⁴⁷

Single Pot

De Single Potregeling kan gezien worden als de basisfinanciering voor de activiteiten van de Regional Development Agencies.

De bedoeling is dat met deze fondsen banen gecreëerd en gewaarborgd worden, start-ups gefinancierd worden en dat er brownfields mee worden herontwikkeld.

De Single Pot Scheme kan gezien worden als een zeer belangrijke bron voor brownfield-financiering en wordt toegekend op het regionale niveau.

De Single Pot valt onder de bevoegdheid van het Department of Trade and Industry, en beschikt over een budget van £ 2,857 miljard per jaar.¹⁴⁸

Land Restoration Trust

Het Land Restoration Trust is opgericht door English Partnerships, Groundwork, the Forestry Commission and the Environment Agency.

De focus van dit programma ligt op zeer zwaar vervuilde sites die niet geschikt zijn voor commerciële ontwikkeling. Dit gebeurt in samenwerking met lokale organisaties, deze gronden worden verworven en men creëert nieuwe groene gebieden voor mens en natuur.

Dit wordt tot 100 % gesubsidieerd door de overheid.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Batty et al., (2010). The New Deal for Communities Experience: A final assessment. (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.communities.gov.uk/documents/communities/pdf/1488479.pdf>>

¹⁴⁸ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004).

Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

¹⁴⁹ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004).

Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

Coalfields Funds

De bedoeling van de Coalfields Funds is te investeren in KMO's die gelegen zijn in de koolmijngebieden, zodat er een diversificatie ontstaat in de economische basis van deze regio's. de kapitaalfondsen zijn dus opgericht om de groei van bedrijven te ondersteunen en het ondernemerschap te stimuleren.¹⁵⁰

Bedrijven in elk stadium van hun ontwikkeling kunnen in aanmerking komen voor de fondsen, van start-ups tot meer gevestigde bedrijven.

Naast financiering, bieden de Coalfields Funds ook nog een breed scala aan diensten zoals: ondersteuning, begeleiding van bedrijven met hun strategische markt en operationele ontwikkeling en zorgen dat een bedrijf zijn maximum potentieel bereikt.¹⁵¹

De Coalfield Fonds voorzien in equity en equity gerelateerde financiering, van minimum £ 40 000 tot een maximum van £ 1 miljoen. Deze financiering kan gebeuren in de vorm van Eigen vermogen met een lening, bevoorrechte aandelen of een combinatie van de 2 voorgaande.

3.4.2.2 Indirecte financiering

Landfill Tax Exemption for disposal of contaminated soil

De Landfill Tax is geïntroduceerd in 1996 om afvalproducenten aan te sporen om minder afval naar de stortten te zenden. De taks bedroeg initieel £ 7/ton en is geleidelijk gestegen tot £ 32/ton. Sinds de introductie van de Landfill Tax konden afvalproducenten een vrijstelling krijgen van deze fiscale claim voor vervuilde grond, als het om projecten ging, met het doel vervuiling op het land te verminderen.

Op 1 december 2008 is daar een verandering in gekomen, nu moet iedereen het volledige bedrag betalen. Er geldt nog steeds een uitzondering voor diegenen die een certificaat van vrijstelling hebben. Voor hen is deze nieuwe maatregel pas sinds 31 maart 2012 in werking.^{152 153}

¹⁵⁰ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004). Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

¹⁵¹ Coalfields Funds. Information on the funds. Geraadpleegd op 7 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.coalfieldsfunds.co.uk/fund-information>>

¹⁵² ENVIROS, (2008). Changes to Landfill Taks Exemption and Land Remediation Relief. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.enviros.com/pdf/BN005aProposedChangestoLandfillTaxExemption.pdf>>

150 % Corporation Tax relief for Contaminated land remediation costs

Land remediation relief geeft een vennootschapsaftrek van 150 % op de in aanmerking komende kosten verbonden aan sanering.

Als een onderneming geen winst maakt, kan je een terugvordering bekomen ter waarde van 16 % van de uitgave.

Bedrijven die onder het VK vennootschapsbelastingnet vallen en projectontwikkelaars kunnen aanspraak maken op deze fiscale aftrek (belasting vermindering.)¹⁵⁴

Het voordeel van deze taks-incentive is dat het sanering stimuleert.

Het nadeel van deze taks-incentive is dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen duurzame en niet-duurzame saneringen.

150 % corporation tax relief on specific clean up works on derelict land

Met het Land remediation relief kan men ook 150 % vrijstelling krijgen ten opzichte van bepaalde werken op sites die al vervallen (derelict) zijn sinds 1 april 1998. Er is een aantal voorwaarden verbonden vooraleer men recht heeft op deze vrijstelling:

- Het terrein moet in het VK liggen.
- Het terrein moet aangekocht worden door de onderneming ter ondersteuning van de economische activiteit.
- Bij de verwerving van het terrein moet dit zich al in vervallen (derelict) staat bevinden.
- Het terrein moet al gedurende 1 april 1998 zich in vervallen staat bevinden.
- De vervallen staat van het terrein mag niet veroorzaakt zijn door het bedrijf of persoon die banden heeft met het bedrijf, om zo aanspraak te kunnen maken op de vrijstelling.
- Er mag geen wettelijke verplichting zijn om de werken uit te voeren.

De volgende uitgaven komen in aanmerking voor een corporate tax relief:

- Verwijdering van funderingen van gebouwen en machines.
- Verwijdering van gewapende betonnen pijlers en kelders.

¹⁵³ Trornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sotes sustainable? land Contamination & Reclamation, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://epppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

¹⁵⁴ Pinsent Masons (2010). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefsBrownfieldDevelopment.pdf>>

- Kosten die verband houden met bovenstaande uitgaven.

De vermindering (relief) wordt op dezelfde wijze gegeven als deze voor sanering van vervuilde grond. Er is dus een vennootschapsaftrek voor 150 % van de in aanmerking komende uitgaven of een belastingteruggave van 16 % van de kosten.¹⁵⁵

Empty Business Premises

Business Premises Renovation Allowance ("BPRA") is in april 2007 geïntroduceerd, om de conversie en renovatie van lege bedrijfspanden in bepaalde gebieden te stimuleren. BPRA biedt een belastingvermindering 100 % aan voor eigenaars van onroerende goederen, voor investeringsuitgaven die verband houden met conversie en renovatie van lege bedrijfspanden.

De gebouwen die in aanmerking komen voor deze belastingvermindering, moeten wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Moeten in achtergesteld gebied liggen.
- Moeten al gedurende enkele jaren leeg staan.
- De laatste functie vóór leegstand moet commercieel geweest zijn
- Mag dus niet als woning gebruikt zijn, en dit mag ook niet gebeuren na de renovatie.

BPRA is echter alleen van toepassing op kosten die gemaakt zijn voor 11 april 2012, en is niet van toepassing op investeringsuitgaven met betrekking op het verwerven van het terrein, ontwikkeling van aangrenzende gronden.

Het probleem met deze maatregel is dat er nog onzekerheid is over welke gebieden en welke kosten in aanmerking komen voor BPRA¹⁵⁶

Capital allowance for apartments located over shops

Wordt vooral gebruikt voor stedelijke vernieuwing en herpopulatie van steden.

Bewoners en eigenaren kunnen aanspraak maken op een belastingvermindering op investeringen in de renovatie of verbouwing van leegstaande of onderbenutte ruimtes boven winkels en andere bedrijfsruimtes. Zo stijgt het aantal beschikbare appartementen voor huur. Dit heeft een direct gevolg op greenfields, er zullen dus minder nieuwe

¹⁵⁵ Pinsent Masons (2009). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefBrownfield.pdf>>

¹⁵⁶ Pinsent Masons (2009). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefBrownfield.pdf>>

projecten gebouwd moeten worden om de stijgende vraag naar appartementen in te vullen.¹⁵⁷

Stamp duty exemption in deprived areas

Deze maatregel wordt ook gebruikt voor stedelijke vernieuwing en her populatie van de steden.

“Stamp duty” is een taks die geldt voor onroerende goederen die men koopt. Indien het onroerend goed in een achtergestelde buurt ligt, kan deze taks wegvallen.

Deze maatregel heeft 2 effecten: ten eerste zorgt ze ervoor dat de vraag naar huizen, waar er eerder een verval was, opnieuw stijgt. Dit zorgt ervoor dat bepaalde buurten niet verder achteruit gaan en verloederen.

Ten tweede zorgt het er ook voor dat de vraag naar nieuwbouw daalt. Waardoor er minder greenfields worden aangesneden.

Momenteel betaalt men in het VK pas vanaf een bedrag van £ 250 000,00 4 % Stamp duty en voor onroerend goed boven de 1 miljoen pond bedraagt de taks 5 %.¹⁵⁸

VAT reductions on renovation costs of empty residential property

De belastingvermindering moet zorgen voor een grote voorraad aan woningen. Het is de bedoeling dat men oude residentiële woningen opnieuw gaat gebruiken. Tegenwoordig staan veel van deze woningen leeg, omdat ze nog met achterhaalde technieken gebouwd zijn en dit veel jonge mensen afschrikt. Meestal zijn deze woningen slecht geïsoleerd en loopt de energiefactuur erg op in vergelijking met nieuwbouw woningen. Door middel van een Btw-verlaging op renovatie, tracht men mensen te stimuleren deze woningen te kopen en weer energiezuinig te maken.^{159 160}

¹⁵⁷ Trornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sotes sustainable? land Contamination & Reclamation, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulterbaar op het volgende webadres<URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

¹⁵⁸ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004). Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulterbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

¹⁵⁹ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004). Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulterbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

¹⁶⁰ Department for Communities and Local Government, (2006). Evaluation issues for the Urban White Paper fiscal measures: full report. Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulterbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.communities.gov.uk/documents/regeneration/pdf/154917.pdf>>

4 Mogelijke knelpunten van de financieringsinstrumenten in Vlaanderen?

Om de financieringsinstrumenten te evalueren moet men eerst kijken wat de knelpunten zijn van de juridische en economische aspecten.

Elke brownfield is anders, zo zijn er verschillen met betrekking tot vervuiling, aansprakelijkheid, ligging van de brownfield, eigenaars, enz. Dit maakt het moeilijk om financieringsinstrumenten te implementeren die voor alle brownfields toepasbaar zijn.

4.1 Vervuiling

Het grootste deel van de brownfields wordt gekenmerkt door vervuiling, dit is een knelpunt in de zin dat de sanering van de vervuilde bodem een grote kost met zich meebrengt, waardoor een project financieel haalbaar is of niet. Het probleem dat zich stelt, is dat de graad van de vervuiling en de hoogte van de saneringskosten moeilijk in te schatten zijn.

4.1.1 Knelpunten van het Bodemdecreet.

4.1.1.1 Financiële zekerheid.

Voor brownfieldontwikkelaars is de financiële zekerheid gesteld door OVAM een extralast bij de financiering van brownfields: men betaalt voor de sanering en ook nog eens voor de financiële zekerheid. OVAM verplicht het stellen van een financiële zekerheid, om zeker te zijn dat de sanering van de bodem uitgevoerd wordt. Als blijkt dat de sanering niet tijdig uitgevoerd wordt, kan OVAM met deze zekerheid toch de sanering uitvoeren.

Als er een brownfieldconvenant afgesloten wordt en er zijn voldoende waarborgen aanwezig dat de saneringsverplichtingen worden nageleefd, kan men een vrijstelling van de financiële zekerheid verkrijgen.¹⁶¹

4.1.1.2 Knelpunten van het decreet Brownfieldconvenanten.

Brownfieldconvenant als werkingsinstrument heeft een aantal nadelen.

Ten eerste is de periode tussen de aanvraag en het afsluiten van een convenant veel te groot, dit zorgt ervoor dat men bij de aanvang van een brownfieldproject de voordelen

¹⁶¹ Artikel 15 van het Brownfieldconvenantendecreet

van dit instrument niet kan inplannen. Omwille van het feit dat men ten eerste niet weet of men een convenant kan afsluiten met de Vlaamse Overheid en ten tweede dat men niet op voorhand kan weten hoe groot deze gunstmaatregelen gaan zijn.

Deze onduidelijkheid zorgt ervoor dat men reeds bij aanvang van een project risico's moet gaan incalculeren en misschien tot de conclusie komt dat het project niet haalbaar zal zijn. Daardoor gaat de opzet van de convenanten grotendeels verloren.

Hiervoor moet een daadkrachtiger systeem ontwikkeld worden, waarbij men tijdens de planning van het brownfieldproject een transparant beeld krijgt over het al dan niet afsluiten van een convenant en over de inhoud van de gunstmaatregelen die het beste zijn. Het zou ideaal zijn als men zou evolueren naar een soort van aanvraagprocedure, waarbij op alle momenten en door iedereen een aanvraag kan ingediend worden. Hierdoor krijgen brownfieldontwikkelaars reeds van in het begin een duidelijk beeld.

De projectontwikkelaars¹⁶² opteren voor een soort van erkenningsprocedure voor brownfield sites, mits natuurlijk voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Als een zone dan als brownfield erkend wordt door de overheid, om daar onmiddellijk een aantal voordelen aan gekoppeld worden, zoals dat nu het geval is bij het afsluiten van een brownfieldconvenant. Het voordeel van een dergelijke erkenningsprocedure is dat brownfieldontwikkelaars onmiddellijk een idee krijgen van wat allemaal mogelijk is binnen deze zone.

Wat betreft de voordelen verbonden aan het huidig decreet van Brownfieldconvenanten, kunnen we stellen dat uit navraag bij betrokken partijen blijkt, dat alleen vrijstelling van registratierechten in zijn opzet slaagt als faciliterend instrument. De overige zoals onteigening, versoepeling van de looptijd van procedures en vrijstelling van financiële zekerheid blijken bij navraag geen krachtige instrumenten te zijn. De grote projectontwikkelaars hebben grote fondsen ter beschikking en rekenen daarom minder op subsidies van de overheid.¹⁶³

In het huidige bodemdecreet¹⁶⁴ zijn cofinanciering en draagkrachtregeling reeds opgenomen als mogelijke financiële instrumenten. Tot op heden zijn ze echter nog niet uitgewerkt. Als men gaat kijken naar Nederland, waar deze instrumenten reeds

¹⁶² Interview Rik Platteau van PSR Brownfield Developers NV.

¹⁶³ Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351

¹⁶⁴ Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *B.S.* 22 januari 2007; Err. *B.S.* 20 februari 2007.

veelvuldig worden gebruikt, kan men zien dat dit in bepaalde gevallen zeker een stimulerend effect heeft op de herontwikkeling van een brownfield.

Het Brownfieldconvenantendecreet laat toe om zowel winstgevende als verlieslatende dossiers af te sluiten. Maar verlieslatende dossiers kunnen niet rekenen op hefboomfinanciering die voorzien is via de Participatie Maatschappij Vlaanderen.¹⁶⁵ Het zijn juist deze projecten met lage of negatieve financiële return die steun moeten krijgen om ze financieel rendabel te maken. De doelstelling van de convenanten is juist om knelpunt-brownfields weg te werken.

Hieruit kan men afleiden dat aan financieel minder interessante projecten minder belang wordt gehecht, er wordt bijvoorbeeld niet gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde die een project met zich meebrengt.

Een brownfieldconvenant wordt in het decreet omschreven als een overeenkomst tussen de Vlaamse regering aan de ene kant en actoren¹⁶⁶ en regisseurs¹⁶⁷ aan de andere kant. Voor andere belanghebbende is de directe inspraakmogelijkheid meestal beperkt tot de minimumvereiste van tenminste één informatie- en inspraakvergadering. Ook bleek uit de eerste afgesloten convenanten dat de inzageperiode zeer kort is, waar weer uit blijkt dat voor belanghebbende partijen die niet vallen onder actoren of regisseurs bijna geen inspraakmogelijkheid is.

4.1.2 Knelpunten van de directe financierinstrument, de subsidies.

Subsidies zijn over het algemeen duur, omdat dit systeem gepaard gaat met directe uitgaven van de overheid. In het huidige economische klimaat is er maar weinig ruimte in de begroting, om extra fondsen voor subsidies vrij te maken.

Daarbij kunnen subsidies ook het risico op onnodige saneringen in de hand werken. Hierbij worden de financiële middelen niet optimaal gebruikt.

¹⁶⁵ Van Dyck, B., (2011). Het Vlaams decreet brownfieldconvenanten is aan evaluatie toe. OIKOS, nr 56. (online) (geraadpleegd op 3 september 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/307067/1/OIKOS_Brownfielddecreet+gekaderd.pdf>

¹⁶⁶ Projectontwikkelaars, grondeigenaars en andere zakelijke gerechtigde

¹⁶⁷ Openbare besturen zoals lokale besturen, subsidiërende en vergunnende overheden, enz. daarnaast zijn er ook belangrijke rollen weg gelegd voor PMV en OVAM

4.1.3 Knelpunten van de Publiek-Private Participatie.

Het doel van een Private-Publieke samenwerking is het delen van kosten, baten en risico's verbonden met de herontwikkeling van brownfields. In theorie moet dit zorgen voor een verhoogde effectiviteit en efficiëntie. Maar dit blijkt een wisselend succes.

In werkelijkheid staat de bedrijfscultuur van een publieke, en van een private organisatie recht tegenover elkaar en dit zorgt voor veel problemen tijdens de onderhandelingen. En toch is het vandaag bijna onmogelijk een brownfieldproject tot een goed einde te brengen zonder een PPS akkoord.^{168 169}

4.1.4 Knelpunten van de complexe regelgeving.

Voor veel projectontwikkelaars die niet gespecialiseerd zijn in brownfieldontwikkeling is het moeilijk om aan het kluwen van federale, regionale en gemeentelijke regelgevingen uit te komen. Dit zorgt ervoor dat de verschillende procedures die moeten doorlopen worden veel tijd vergen wat de start van de herontwikkeling alleen maar uitstelt, met het gevolg dat de kosten van een brownfieldproject alleen maar oplopen.

Deze complexe regelgeving zorgt ervoor dat de grootste brownfieldprojecten meestal worden uitgevoerd door een beperkt aantal¹⁷⁰ projectontwikkelaars die gespecialiseerd zijn in brownfields. Zij hebben wél de kennis en knowhow om hun weg te vinden in de complexe regelgevingen.

In het Brownfieldconvenantendecreet heeft men dit trachten op te lossen door een éénloketfunctie in te voeren bij het Agentschap Ondernemen, waar potentiële brownfieldontwikkelaars zich kunnen informeren over machtigingen, goedkeuringen, vergunningen en subsidies.¹⁷¹

4.1.5 Register van brownfields.

Tot op heden is er geen algemeen register waarin alle brownfields van Vlaanderen zijn opgenomen. Het zou voor brownfieldontwikkelaars van grote waarde zijn als ze een overzicht zouden hebben van alle brownfields in Vlaanderen met daarbij de aanwezige

¹⁶⁸ Interview met Rik Platteau van PSR Brownfield Developers.

¹⁶⁹ Interview met Pascal Maebe van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).

¹⁷⁰ Van Dyck, B., (2011). Het Vlaams decreet brownfieldconvenanten is aan evaluatie toe. OIKOS, nr 56. (online) (geraadpleegd op 3 september 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:

https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/307067/1/OIKOS_Brownfielddecreet+gekaderd.pdf>

¹⁷¹ Artikel 12 brownfieldconvenantendecreet.

verontreiniging. Aan de hand van een dergelijk register zouden brownfieldontwikkelaars naar geschikte brownfields kunnen zoeken, die passen binnen hun middelen en knowhow.

Er zijn 4 belangrijke knelpunten bij het herontwikkelen van brownfields: verontreiniging, aansprakelijkheid, een complexe regelgeving en kapitaalverschaffing.

4.1.6 Knelpunten voor de brownfieldontwikkelaars: financiering, functiewijziging en functiegericht saneren.

Als projectontwikkelaars flexibel zouden mogen omgaan met het ontwikkelingspotentieel van een brownfield, kan er een interessante financieringsbron ontstaan. Meerwaarde die zou kunnen gerealiseerd worden, kan dan worden aangewend voor de sanering en dit kan zonder problemen als verplichting worden opgelegd. Hiernaast speelt functiegericht saneren een belangrijke rol. Onnodige saneringskosten kunnen een project onhaalbaar maken.¹⁷²

4.1.7 Overige knelpunten voor de brownfieldontwikkelaars

- Versnipperde grondeigendom

Een brownfield kent in veel gevallen meerdere eigenaren van diverse aard, die voor een integrale herontwikkeling stuk voor stuk moeten worden uitgekocht. Dit is vaak een groot financieel risico. Hoewel met de meerderheid van de partijen vaak in redelijke mate tot een transactie kan worden gekomen, kan een enkele partij behoorlijk wat roet in het eten gooien van een project, waardoor de looptijd van het saneringsproject sterk kan vertragen. Dit kan bijkomende risico's met zich meebrengen zoals extra-kosten en in het slechtste geval het doodbloeden van een project.

- Saneringskosten en risico

Vanaf het moment dat er een grondig onderzoek is uitgevoerd en de aard van de vervuiling bekend is, kunnen de werkelijke kosten en risico's hiervan worden vastgesteld. Op basis hiervan wordt een onderbouwd besluit genomen over het al dan niet ontwikkelen van een brownfield. Onzekerheden over de risico's vormen echter een groot knelpunt, dat men louter door inschatting op voorhand moet bepalen. Dit is geen exacte wetenschap en kan uiteindelijk oplopen tot een grote meer kost voor het project.¹⁷³

¹⁷² Interview met Rik Platteau van PSR Brownfield Developers

¹⁷³ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer

- Complexiteit locatie

Brownfields zijn vaak complexe locaties omdat er naast bodemverontreiniging vaak ook nog andere problemen aan gekoppeld zijn zoals: planningsrisico's, financiële risico's, ... Deze grote complexiteit is inherent aan de herontwikkeling van brownfields, mede door het vaak grote aantal betrokken partijen. Wanneer er voldoende alternatieve 'eenvoudigere' locaties zijn, zal de interesse vanuit de ontwikkelaars voor brownfields beperkt blijven.

- Voorspelbaar bevoegd gezag

Voorspelbaar gedrag van het bevoegd gezag gedurende de ontwikkelingsperiode is van groot belang voor ontwikkelaars, omdat het meestal gaat om lang lopende projecten. Dit brengt een aantal risico's met zich mee op het gebied van kostenoverschrijdingen en het vertragen van processen. Voor de projectontwikkelaars zijn het vooral de procesrisico's die hun aandacht vragen.¹⁷⁴

- Asymmetrische informatie

Naast de knelpunten met betrekking tot de financiering van brownfields zijn er nog een aantal andere knelpunten die van een brownfieldproject een gecompliceerde zaak maken. Hieronder wordt een overzicht gegeven van een aantal knelpunten die niet direct een verband houden met de financiering van een brownfield. Het is verder niet relevant om hier dieper op in te gaan.

4.1.8 Bijkomende voorbeelden van andere knelpunten met betrekking tot brownfieldontwikkeling:

- aanschafwaarde
- zakelijke rechten
- faillissement

PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>

¹⁷⁴ Besemer, R.M., (2006). Brownfields Beter Benut. SKB rapportnummer

PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>

- erfdienstbaarheden
- voorkooprechten
- leegstandsbelasting
- fiscale lasten
- onroerende voorheffing
- klassering
- industrieel erfgoed
- mobiliteit
- ontsluiting
- infrastructuur
- bestemming
- stedenbouwkundige voorwaarden
- milieuvergunning
- historische bodemvervuiling
- bestaande toestand (funderingen)
- grondverzet
- onschuldig bezit
- grensoverschrijding
- herlocalisatie
- huidig gebruik
- afbraak
- black- of brownfield
- communicatie (buurt)
- afstemming visie (overheid)

4.2 Voorstellen ter verbetering

Door de invoering van het Brownfieldconvenantendecreet heeft brownfieldontwikkeling in Vlaanderen ook een vlucht genomen. Het is wel opmerkelijk dat er tot nu toe geen exacte analyse is gemaakt door een overheidsinstantie over het potentieel voor brownfieldontwikkeling in Vlaanderen.

4.2.1 Analyse potentieel

Zoals al eerder aangeduid zijn er heel wat brownfields in Vlaanderen beschikbaar. Een goede analyse van alle brownfields heeft echter nog niet plaatsgevonden. Er is wel een dergelijke analyse gemaakt voor het congres Living Tomorrow¹⁷⁵ -de Provinciaal

¹⁷⁵ Voka, Congres Living Tomorrow - Working Tomorrow 22/9/2010

Ontwikkelings Maatschappij Vlaams-Brabant werkte samen met Working Tomorrow- aan een dergelijke analyse voor de provincie Vlaams-Brabant. Dit kader zou een vertrekbasis kunnen bieden om de rest van Vlaanderen te analyseren. Uit deze GIS¹⁷⁶ analyse bleek dat er een potentieel voor herontwikkeling van 155 ha aanwezig is in de provincie Vlaams-Brabant. Wil men een goed idee krijgen over het potentieel voor brownfieldontwikkeling in Vlaanderen, is het belangrijk dat dit verder wordt uitgebreid voor de andere provincies. Deze gebieden zouden dan als brownfield zones kunnen bestempeld/erkend worden, waarbij deze uit het systeem van call's gehaald kunnen worden.

Concreet: Inventarisatie van het potentieel voor brownfieldontwikkeling

4.2.2 Brownfieldontwikkeling

4.2.2.1 Differentiëren op basis van vervuilingsgraad

Men moet voor brownfields in Vlaanderen komen tot een kader waar men differentieert op basis van de vervuilingsgraad. Daarnaast blijft het onontbeerlijk om samen te werken met de overheid wil men meerwaarde creëren bij de herontwikkeling van brownfields. De huidige manier waarop men brownfields aanpakt laat nog te weinig ruimte over om de participatie met de overheid te differentieren. De huidige werking met brownfieldconvenanten is niet nodig voor alle herontwikkelingsprojecten van brownfields in Vlaanderen.

De vervuilingsgraad bepaalt tot nu toe sterk de mate van economische rendabiliteit dat gehaald kan worden. Het huidig instrumentarium laat brownfieldontwikkelaars alleen toe de matig vervuilde sites te ontwikkelen. Met gevolg dat de eindbestemming vaak een woonfunctie krijgt. Omdat men daarmee een hoger rendement kan halen.

De vraag die dan gesteld kan worden is: welke instrumenten moeten er komen om ook de zwaardere tot zeer zware vervuilde sites te herontwikkelen.

Concreet:

- Een differentiatie in ondersteuning in functie van complexiteit, risico.
- Een vaak voorgestelde denkpiste is het erkennen van zones als brownfield.
- Afstappen van het huidige systeem met call's, of de voorspelbaarheid verhogen door met vaste periodes per jaar te werken, dat men een project kan indienen.

¹⁷⁶ Geografische informatiesysteem: is een informatiesysteem waarmee (ruimtelijke) gegevens of informatie over geografische objecten, zogeheten geo-informatie kan worden opgeslagen, beheerd, bewerkt, geanalyseerd, geïntegreerd en gepresenteerd.

4.2.2.2 Ondersteuning

Betere ondersteuning geven aan potentiële ontwikkelaars bij aanvang van een dossier door meer inzicht te verschaffen over mogelijke ondersteuning en subsidies. Hierbij zou het zinvol zijn om op voorhand een basis ondersteuningspakket te koppelen aan de erkende brownfield zones. Waarbij dit pakket afhangt van de categorie waaronder de brownfield valt. B-sites zullen natuurlijk voor minder ondersteuning in aanmerking komen dan bijvoorbeeld C-sites.¹⁷⁷

Het huidig decreet heeft bewezen dat het een goede basis vormt voor de ontwikkeling van B-sites.

Desalniettemin kunnen er toch verbeteringen worden aangebracht. De schorsing van leegstandsheffing bij het afsluiten van een convenant zou automatische kunnen gebeuren zodat hiervoor geen extra aanvragen voor moeten gebeuren. Een andere mogelijkheid om herontwikkeling te stimuleren zou zijn door de Btw-regelgeving aan te passen naar 6%, hetgeen in Nederland al wordt toegepast. Ook de subsidie bedrijventerrein zou vlotter toegankelijk gemaakt moeten worden voor brownfieldprojecten.

Voor C-sites is het duidelijk dat het huidige instrumentarium onvoldoende is om er rendabele projecten (onrendabele top) van te maken. Een hefboomfinanciering zou een mogelijke oplossing kunnen zijn, de eerste stappen hiervoor zijn al genomen in het bodemdecreet door de opname van een mogelijkheid voor cofinanciering en draagkrachtregeling. Maar tot nu toe is dit nog niet beschikbaar, temeer door dat de PMV¹⁷⁸ enkel participeert in projecten met voldoende rendabiliteit.

Tot slot moet het grote merendeel van de middelen voor de ontwikkeling van blackfields, indien maatschappelijk gewenst, van de overheid komen. OVAM speelt hier een voorname rol in. Ze zouden bepaalde sites aan de markt kunnen aanbieden samen met de middelen die voorzien zijn voor ambtshalve sanering.

Concreet:

- Btw-tarief verlagen voor brownfieldontwikkeling
- Schorsing leegstandsheffing automatisch koppelen aan afsluiten convenant
- Subsidie bedrijventerreinen vlotter toegankelijk maken voor brownfieldontwikkeling

¹⁷⁷ Bartsch, C., (2002), Financing Brownfield Cleanup and Redevelopment, Government Financing Review, p. 26-31

¹⁷⁸ PMV: Participatie Maatschappij Vlaanderen

- Schorsing onroerende voorheffing op gebouwen automatisch koppelen aan afsluiten covenant
- Model uitwerken voor financiering 'onrendabele top' C sites en Blackfields (hefboomfinanciering)

5 Vergelijking Vlaanderen met Wallonië, Brussel, Nederland en Verenigd Koninkrijk.

5.1 Vergelijking.

5.1.1 Juridische instrumenten

5.1.1.1 Wetgeving rond brownfields

Wat betreft de wetgeving rond brownfields in België kan je de drie landsdelen wel vergelijken, het beleid vertrekt vanuit hetzelfde principe. Alleen in Wallonië lopen ze wat achter op Vlaanderen, er is wel sinds kort een nieuwe wetgeving "betreffende het bodembeheer", deze is in werking getreden op 18 februari 2009, maar de nodige uitvoeringsbesluiten blijven achterwege waardoor de wetgeving nog niet wordt toegepast.

Ook in Nederland heeft men ongeveer dezelfde manier van aanpak voor brownfields. Recent is er wel een interessante aanpassing geweest in de Circulaire bodemsanering, meer bepaald artikel 38 van Wbb. Het is de bedoeling dat men saneert naar de beoogde functie van het terrein, in plaats van te saneren tot alle vervuilde grond gereinigd is.¹⁷⁹ Vaak is het zo dat men meer saneert dan nodig, deze aanpassing wil dit voorkomen. Dit komt ook weer terug in het Besluit bodemkwaliteit¹⁸⁰. Dit is iets wat ook kan overgenomen worden in het Vlaamse bodemdecreet.

Daarnaast hebben ze nog een juridische tool de "Grondexploitatiewet", hiermee kan men de private partijen verplichten om bij te dragen aan de kosten verbonden aan de publieke voorzieningen die gemaakt worden naar aanleiding van een brownfieldproject. Daarnaast beschikken ze ook over een procedure voor tijdelijke onteigeningen "Stedelijke herverkaveling"¹⁸¹ ¹⁸² die ervoor moet zorgen dat eigenaren van onroerende goederen, grote herontwikkelingen niet in de weg staan.¹⁸³ ¹⁸⁴

¹⁷⁹ Artikel 38 wet bodembescherming.

¹⁸⁰ Artikel 44 §2 Besluit bodemkwaliteit.

¹⁸¹ Artikel 42 wet ruimtelijke ordening: Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening.

¹⁸² Van der Putten, E., de Lint, R., & de Wolff, H., (2004). Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling. Rapport, ministerie van VROM, Den Haag, (online geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1901&item_type=documentatie&item_id=1046>

¹⁸³ Artikel 42 wet ruimtelijke ordening: Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit kan misschien een interessant alternatief zijn voor onteigening. Het probleem is vaak dat de vervuiling van de bodem verspreid is over een gebied dat toebehoort tot meerdere eigenaren. Dit zorgt ervoor dat als men de grond volledig wil saneren, men onteigeningsprocedures moet opstarten. Dit zorgt voor veel vertragingen.

In het brownfieldconvenantendecreet is er ook een onteigeningsprocedure opgenomen, maar deze wordt zelden gebruikt door private projectontwikkelaars. Zij zijn er zich van bewust dat dat een moeilijke procedure is die lang kan aanslepen, waardoor ze niet geneigd zijn om hiervoor bij de overheid aan te kloppen.¹⁸⁵

Een tijdelijke overdracht van eigendommen, zoals in Nederland, kan in Vlaanderen wel voor een oplossing zorgen, aangezien zowel de projectontwikkelaar als de eigenaar van het vervuilde terrein voordeel kan halen uit de sanering.

De aanpak in het Verenigd Koninkrijk verschilt toch sterk van Vlaanderen, deze is dan ook moeilijk te vergelijken, maar men heeft wel een aantal interessante beleidslijnen uitgestippeld waarover men beschikt, zoals de Planning Policy Guidance.

De bedoeling is om in het bestaande planningsysteem voorrang te geven aan ontwikkelingen op brownfieldsites in plaats van aan greenfields. Zo wil men 60 % van de nieuwe woningen bouwen op brownfields.¹⁸⁶ Dit is een interessante maatregel die misschien een oplossing kan bieden voor het ruimte tekort in Vlaanderen, vooral in grotere steden die reeds volgebouwd zijn maar waar men toch nog beschikt over stadskankers.

5.1.1.2 Flankerende maatregelen

Elk land of regio heeft zo zijn eigen manieren om de uitvoering van een maatregelen of wet te ondersteunen.

Zo heeft men in Wallonië een Belasting op "Sites d'Activités Economiques Désaffectés (SAED)"

Dit is een belasting voor verlaten industriële sites (SAED). De belasting op verlaten industriële sites is erop gericht verloedering van verlaten gebouwen, die voor visuele hinder zorgen in het Waalse landschap, tegen te gaan. In Vlaanderen beschikken we over

¹⁸⁴ Van der Putten, E., de Lint, R., & de Wolff, H., (2004). Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling. Rapport, ministerie van VROM, Den Haag, (online) geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1901&item_type=documentatie&item_id=1046>

¹⁸⁵ Interview met Pascal Maebe van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

¹⁸⁶ Communities and Local Government, (2011). planning Policy Statement 3 (PPS3) online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/planningpolicystatement3.pdf>

iets gelijkaardig “de leegstandsheffing”), maar in deze context is het specifiek bedoeld voor gebouwen met een economische doel.

In Nederland heeft men onder meer ook een aantal flankerende maatregelen die bij ons niet gekend zijn, zoals de baatbelasting en de onroerendezaakbelasting.

De **baatbelasting** is een gemeentebelasting op eigendommen die voordeel halen uit openbare werken uitgevoerd door de gemeente. Aangezien de publieke voorzieningen een grote kost vertegenwoordigen bij de herontwikkeling van een brownfield, kan dit een belangrijke rol spelen om een brownfieldproject financieel haalbaar te maken voor private investeerders. De belasting op de meerwaarde van het onroerend goed moet dan pas betaald worden, wanneer het project gerealiseerd is. Dit zorgt ervoor dat de up-frontkost beperkt blijft, en dat ze de belasting gespreid kunnen betalen na realisatie.¹⁸⁷

Ook voor de gemeenten is dit interessant, de Baatbelasting zorgt ervoor dat de gemeenten bereid zijn om mee te financieren in de herontwikkeling van een brownfieldproject, ze hebben namelijk zekerheid dat men de kosten verbonden aan de publieke voorzieningen kunnen terugvorderen.

Onroerendezaakbelasting is een krachtig instrument om gemeenten te overtuigen mee te financieren in de herontwikkeling van brownfields, aangezien een brownfieldontwikkeling een meerwaarde van het terrein betekent. Deze waardevermeerdering brengt met zich mee, dat de gemeente hogere belastingen kan heffen op deze herontwikkelde brownfieldterreinen. Het nadeel is wel dat er een lange periode ligt tussen investering en return.¹⁸⁸

De uitwerking van de publiek-private samenwerkingsovereenkomsten lopen in Nederland gelijk met Vlaanderen. De nadruk ligt misschien anders, maar de overeenkomsten hebben hetzelfde achterliggend doel: het delen van het risico, financiering, bevoegdheden en zorgen voor synergie.

Baatbelasting en onroerendezaakbelasting, zijn twee voorbeelden waarbij lokale overheden helpen in de financiering van kosten verbonden met brownfieldprojecten, met als doel op een later tijdstip er zelf financieel voordeel uit te halen.

5.1.2 Financieringsinstrumenten

5.1.2.1 Directe financiering

Een zeer interessante manier om brownfieldprojecten te ondersteunen, en waar voor geopperd wordt door de ontwikkelaars, bestaat in zekere vorm al in het Brussels

¹⁸⁷ Artikel 222 Gemeentewet.

¹⁸⁸ Wet waardering onroerende zaken.

Hoofdstedelijk Gewest. Dit is de projectoproep Brussels greenfields.¹⁸⁹ Ze hebben er namelijk heel de Kanaalzone Brussel-Charleroi uitgeroepen tot projectgebied. Dit houdt in dat door middel van deze projectoproep terreinen nieuw leven wordt ingeblazen, door herontwikkeling en sanering te subsidiëren. Daarnaast is er ook een geïntegreerde begeleiding voorzien door verschillende Brusselse instellingen voor de sanering en het lanceren van de economische activiteiten.

Het interessante aan deze projectoproep is dat heel de Kanaalzone in feite als potentieel brownfield wordt bestempeld en dat men alleen aan de voorwaarde voor de projectoproep moet voldoen om in aanmerking te komen voor de subsidies en andere steunmaatregelen. Er moet dus niet zoals in Vlaanderen bij de brownfieldconvenanten, telkens nieuwe samenwerkingsverbanden afgesloten worden.

Hoewel het hier om een beperkte zone gaat, zou het zeer interessant zijn voor brownfieldontwikkelaars als men een soort gelijke regeling treft in Vlaanderen. Concreet zou men dus een plan moeten uitwerken dat bepaalde terreinen of zones als brownfieldgebied erkent en aan deze erkenning subsidies en andere flankerende voordelen koppelt. Dit zou er voor moeten zorgen dat de brownfieldontwikkelaars een transparant beeld krijgen over de mogelijke steunmaatregelen naar individuele brownfields toe.

In Nederland kent men een aantal directe vormen van financiering zoals De Topperregeling, Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en De Bedrijvenregeling die niet direct gelijke hebben in Vlaanderen. Daarnaast worden cofinanciering en Draagkrachtregeling in Nederland wel al in de praktijk toegepast.

De Topper-regeling is een specifieke subsidiemaatregel, die zich richt op grote brownfields (min>150 ha) die een maximale meerwaarde kunnen opleveren voor de economie. Andere voorwaarden zijn onder andere een milieucategorie van min 4¹⁹⁰. Deze vorm van subsidies kunnen essentieel zijn voor de financiering van grote brownfields, waarvoor projectontwikkelaars misschien over onvoldoende middelen beschikken.¹⁹¹

¹⁸⁹ Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. 27/06/2011, p4.

¹⁹⁰ In Nederland worden bedrijven ingedeeld in 6 categorieën, waarbij categorie 6 meeste gevaar voor volksgezondheid inhoudt

¹⁹¹ Van den Anker, M., Geerdes, C., & Steverink, M., (2009). Topperregeling in de praktijk: Evaluatie en leerervaringen van de Topperregeling bedrijventerreinen . (online) (geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.rekenkamer.nl/Actueel/Onderzoeksrapporten/Introducties/2010/05/Inzicht_in_belasting_guitgaven_specifieke_uitkeringen_en_subsidies/Specifieke_uitkeringen/Evaluaties/Topperregeling_in_de_praktijk#internelink2>

Dit soort van subsidies voor grote, zwaar vervuilde sites bestaat niet in Vlaanderen. De vraag is of Vlaanderen wel aan een dergelijke subsidiemaatregel behoefte heeft, de gemiddelde perceelgrootte van een brownfield in Vlaanderen is 0,1 ha.

Het **Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)** komt overeen met het Stadsvernieuwingsfonds in Vlaanderen. Beide hebben als doel gebieden in een stad te hernieuwen.¹⁹²

De **Bedrijvenregeling** is een stimuleringsregeling voor alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging van vóór 1975. De overheid draagt tot maximaal 70 % bij voor kosten verbonden aan de bodemsanering. De subsidieregeling houdt rekening met de grootte en draagkracht van een bedrijf. Dit moet ervoor zorgen dat sanering het voortbestaan van bedrijven niet in gevaar brengt.

In Nederland bestaan er ook sectorale fondsen zoals in Vlaanderen en de rest van België. Voorbeeld hiervan is de Bosatex-regeling die is opgericht voor de collectieve aanpak van vervuiling van de textielsector¹⁹³ Ze vertoont grote gelijkenissen met de Vlaamse tegenhanger, er is alleen een verschil in de uitwerking van de deelnemersbijdrage.

Daarnaast is er ook een organisatie die zich bezighoudt met de sanering van vervuilde gronden van stookolietanks SUBAT.¹⁹⁴ Deze heeft ook een Vlaamse tegenhanger "BOFAS"¹⁹⁵, een samenwerking van de 3 gewesten.

In Nederland wordt **cofinanciering** al in de praktijk toegepast, het is een subsidie die dient voor de ondersteuning van de sanering van ernstige bodemverontreiniging ontstaan vóór 1987. De subsidies worden toegekend door het bodemcentrum, het komt tussen voor 25 % (35 % voor MKB¹⁹⁶) in de kosten verbonden aan sanering.¹⁹⁷

In Vlaanderen is sinds kort wel een regeling uitgewerkt voor cofinanciering.¹⁹⁸ De reden hiervoor is dat men in Vlaanderen tot voor kort reeds een ander soort van subsidiemaatregel toepast nl. ambtshalve sanering. Vaak was een aanvraag tot ambtshalve sanering een spel van alles of niets. Als je 'onschuld' aanvraagt en je hebt

¹⁹² Ministerie van VROM, (2007). Stedelijke Vernieuwing: een tussenstand. (online) (geraadpleegd op 20 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2008/08/13/stedelijke-vernieuwing-een-tussenstand.html>>

¹⁹³ De Vlaamse tegenhanger is VLABOTEX

¹⁹⁴ SUBAT "Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations"

¹⁹⁵ De Belgische tegenhanger is BOFAS "Het Bodemsaneringsfonds voor tankstations"

¹⁹⁶ MKB: Midden en Klein Bedrijf.

¹⁹⁷ Agentschap NL. Cofinanciering. (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/cofinanciering>>

¹⁹⁸ Aanpassing van VLAREBO van 27 september 2012, Miniraad, cofinanciering en de retributie voor een bodemattest

het geluk dat je aan de voorwaarden voldoet, moet je niets betalen. Anders moet men de volledige kost van de sanering dragen.¹⁹⁹ Met de wijziging van VLAREBO wil men hiervan afstappen en een meer billijke manier van subsidiëring toepassen. Zodat de budgetten voor sanering eerlijker verdeeld worden over alle brownfields.

Ook de **Draagkrachtregeling**²⁰⁰ is reeds opgenomen in het nieuwe Vlaamse bodemdecreet, maar is net zoals de cofinanciering nog niet uitgewerkt in een daadkrachtig financieel instrument. In Nederland bestaat hierover wel een duidelijke regeling, waarbij de overheid de uitvoering van de sanering overneemt als blijkt dat een bedrijf zelf niet over de nodige financiële middelen beschikt en het bestaan van het bedrijf in gevaar komt als ze toch moeten saneren. Deze regeling geldt alleen voor ernstig vervuilde gronden die een bedreiging vormen als ze niet spoedig gesaneerd worden. De bedrijven moeten een bijdrage betalen naargelang de draagkracht van het bedrijf.

Een uitwerking van de Draagkrachtregeling kan misschien een oplossing bieden voor terreinen die zwaar vervuild zijn en die geen aanspraak kunnen maken op sanering van Ambtshalve door OVAM.

In Engeland zitten ook een aantal vormen van directe financiering die interessant zijn om de onrendabele top van brownfields rendabeler te maken. De interessantste zijn:

Het **Dereliction Aid Scheme**²⁰¹ is volledig gefocust op brownfields, en subsidieert tot en met 100 % van de saneringskosten (beschikbaar budget £ 147 miljoen per jaar), waaronder de kosten met betrekking tot bestaande, vervallen en leegstaande gebouwen.

Dit fonds moedigt eerder aan verouderde en vervallen gebouwen te slopen dan te behouden en te hergebruiken. Men gaat ervan uit dat het kost-efficiënter is om gebouwen te slopen zodat het terrein hergebruikt kan worden, dan ze te renoveren.

Speculative/nonspeculative gap funding²⁰² is een zeer interessante regeling, die het mogelijk moet maken om C-sites toch economische rendabel te maken, door de kloof tussen de kosten van de sanering en de verwachte opbrengsten te verkleinen of volledig

¹⁹⁹ Interview met Pascal Maebe van Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

²⁰⁰ Art. 46 van het Besluit van 15 december 2005, Stb. 681, houdende uitvoering van financiële bepalingen van de Wet bodembescherming ter zake van sanering van de bodem.

²⁰¹ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004).

Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

²⁰² Thrornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sites sustainable? Land Contamination & Reclamation, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

op te vullen. In Vlaanderen blijven C-sites²⁰³ vaak onaangeroerd omdat de kosten verbonden aan de sanering te hoog oplopen, waardoor brownfieldontwikkelaars²⁰⁴ deze links laten liggen. In Vlaanderen worden deze sites alleen herontwikkeld als OVAM wegens ambtshalve sanering tussenkomt in de kosten voor de sanering.

Lang niet alle brownfields zijn geschikt voor herontwikkeling, sommige zijn zeer zwaar vervuild en liggen op economische minder interessante plaatsen. Het **Land Restoration Trust**, voor 100 % gesubsidieerd door de Britse overheid, is een samenwerkingsverband tussen verschillende Engelse²⁰⁵ organisaties dat zich focust op sites die niet geschikt zijn voor commerciële ontwikkeling. In plaats van herontwikkeling, worden deze gronden verworven en creëert men nieuwe groene gebieden voor mens en natuur.²⁰⁶

Dit is een goed initiatief nl. brownfields in Vlaanderen die niet interessant zijn voor commerciële herontwikkeling en waarvoor geen private investeerders gevonden worden, toch te saneren

5.1.3 Indirecte financiering

Voor Vlaanderen zijn er niet direct voorbeelden van indirecte financiering tenzij je vrijstelling van financiële zekerheid en registratierechten bekijkt. Maar deze vallen al onder de flankerende maatregelen.

In het Verenigd Koninkrijk daarentegen heeft men deze piste wel al verder uitgewerkt en bestaan er verschillende taks stimulansen voor leegstaande gebouwen en vervuilde terreinen. De belangrijkste voor brownfields zijn:

Landfill Taks²⁰⁷, is een taks op de verwerking van afval, waarbij men per geproduceerde ton afval een bepaalde bijdrage moet betalen. Dit moet mensen aanmoedigen duurzaam om te gaan met de bestaande middelen en zo weinig mogelijk afval te produceren. Men kan een vrijstelling krijgen voor deze fiscale claim, als het gaat om projecten die de vervuiling op het land vermindert. Dus specifiek voor brownfields, als men in aanmerking

²⁰³ C-sites is: zijn sites waarbij de kosten van de sanering hoger oplopen dan de opbrengsten.

²⁰⁴ Interview Rik Platteau van PSR Brownfield Developers NV.

²⁰⁵ English Partnerships, Groundwork, the Forestry Commission and the Environment Agency

²⁰⁶ RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004).

Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

²⁰⁷ ENVIROS, (2008). Changes to Landfill Taks Exemption and Land Remediation Relief. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.enviros.com/pdf/BN005aProposedChangestoLandfillTaxExemption.pdf>>

komt voor deze vrijstelling hoeft men de kosten voor de verwerking van de gesaneerde grond niet te betalen.

Deze vrijstelling kan helpen om de kostprijs van sanering te beperken, ook de afschaffing op relatief korte termijn kan mensen aanmoedigen om nog snel de vervuilde terreinen te saneren.

Land remediation relief geeft een vennootschapsaftrek van 150 % op de in aanmerking komende kosten verbonden aan sanering.

Bedrijven die onder het VK vennootschapsbelastingnet vallen en projectontwikkelaars, kunnen aanspraak maken op deze fiscale belasting vermindering.²⁰⁸

Deze vennootschapsaftrek slaat specifiek op kosten verbonden aan het opruimen van sites die al vervallen (derelict) zijn sinds 1 april 1998. De fiscale stimulans houdt ook een vennootschapsaftrek van 150 % in.

De volgende kosten komen in aanmerking voor een corporate tax relief:

- Verwijdering van funderingen van gebouwen en machines.
- Verwijdering van gewapende betonnen pijlers en kelders.
- Kosten die verband houden met bovenstaande uitgaven.

Empty Business Premises biedt een 100 % belastingvermindering aan voor eigenaars van onroerende goederen, voor investeringsuitgaven die verband houden met conversie en renovatie van lege bedrijfspanden. Aan de hand van deze fiscale stimulansen kan men investeringen in bepaalde achtergestelde gebieden interessant maken voor bedrijven. Het houdt wel geen rekening met het feit dat de grond al dan niet vervuild is.²⁰⁹

In Vlaanderen bestaan geen fiscale stimulansen voor kosten verbonden met de sanering van brownfields. De voornaamste reden hiervoor is dat in België de meeste belastingen geïnd worden op federaal niveau en de bevoegdheden met betrekking tot de herontwikkeling van brownfields een gewestmaterie zijn (natuurbehoud, leefmilieu,...)²¹⁰. Om op federaal niveau taks-stimulansen te voorzien, moet je eerst ook akkoorden sluiten

²⁰⁸ Pinsent Masons (2009). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefBrownfield.pdf>>

²⁰⁹ Pinsent Masons (2009). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefBrownfield.pdf>>

²¹⁰ zo zijn het Vlaamse Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest bevoegd voor economie, werkgelegenheid, landbouw, waterbeleid, huisvesting, openbare werken, energie, vervoer (met uitzondering van de NMBS), leefmilieu, ruimtelijke ordening en stedenbouw, natuurbehoud, krediet, buitenlandse handel, toezicht over de provincies, de gemeenten en de intercommunales.

met de andere gewesten. Dit is moeilijk omdat elk gewest zijn eigen aanpak heeft.²¹¹ Fiscale stimulansen kunnen zeer interessant zijn voor de overheid, omdat ze niet gepaard gaan met directe uitgaven. Deze taks stimulansen kunnen voor een grote hefboom zorgen, waarbij brownfields sneller gesaneerd kunnen worden.

²¹¹ Interview Pascal Meabe van OVAM.

6 Praktijkbevindingen aan de hand van een concreet brownfieldproject

Aan de hand van een uitwerking van een concreet brownfieldproject wil ik enkele problemen aanhalen die zich in de realiteit voordoen wanneer een projectontwikkelaar een brownfield gaat herontwikkelen. Hierbij wil ik de gevonden theorie koppelen aan de realiteit.

Mijn opzet van dit hoofdstuk is aan de hand van een case een investeringsoefening te maken over de rendabiliteit van een brownfield site in Vlaanderen, op basis van gegevens die ik verkregen heb van POM Antwerpen over de site Willebroek-Noord. Vertrekkende van de basisgegevens zal ik de nodige assumpties maken om een investeringsanalyse uit te voeren die met de realiteit overeenkomt. Zonder dat ik over de exacte gegevens beschik rond financiering, prijs van grond.

De assumpties die ik neem zijn gebaseerd op de informatie die ik verzameld heb via interviews en andere bronnen. Daarnaast weid ik nog kort uit over wat de mogelijke rendabiliteit van het project zal zijn, als ik extra financiële instrumenten toevoeg die reeds in Nederland beschikbaar zijn. Natuurlijk moet ik voorzichtig zijn met mijn bevindingen hierover, omdat het niet vanzelfsprekend is dat men subsidies of andere financiële instrumenten zomaar cumuleert, desalniettemin kan het toch interessant zijn om deze oefening uit te voeren, om na te gaan of men met deze instrumenten de herontwikkeling van brownfield sites in Vlaanderen toch rendabeler kan maken.

6.1 Willebroek-Noord

Willebroek-Noord is een brownfield dat gelegen is langs de A12 en wordt gezien als één van de grotere brownfields in Vlaanderen. Het is een verouderde bedrijvenzone. In het verleden bevond zich op deze site een cokesfabriek en een producent van ammoniak en kunstmeststoffen. Het gaat in totaal om circa. 47 hectare industriegrond die herontwikkeld wordt, de overgebleven bodemvervuiling bemoeilijkt de herontwikkeling.

6.2 Basisgegevens

Tabel 1: Perceel ZUID.

| Som van oppervlakte in m² | | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | Niet-verkoopbaar | Verkoopbaar | Totaal |
| Bernaerts | 42.486 | 123.492 | 165.978 |
| Nog niet verworven | 24.716 | 40.318 | 73.116 |
| POM | 2.074 | 0 | 2.074 |
| (leeg) | 3.082 | 21 | 3.104 |
| Totaal | 72.358 | 163.831 | 236.189 |

Tabel 2: Perceel BRICO.

| Som van oppervlakte in m² | | | |
|---|------------------|----------------|----------------|
| | Niet-verkoopbaar | Verkoopbaar | Totaal |
| Bernaerts | 5.933 | 114.825 | 120.757 |
| Gemeente | 980 | 14.600 | 15.580 |
| Nog niet verworven | 3.374 | 2.645 | 6.018 |
| POM | 9.006 | 14.805 | 23.811 |
| Totaal | 19.292 | 146.875 | 166.167 |

Tabel 3: Perceel NOORD.

| Som van oppervlakte in m² | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|
| | Niet-verkoopbaar | Verkoopbaar | Totaal |
| Bernaerts | 116 | 2.795 | 2.911 |
| Gemeente | 8.259 | 17.980 | 26.239 |
| Nog niet verworven | 1.565 | 0 | 1.565 |
| POM | 12.123 | 29.188 | 41.311 |
| Totaal | 22.064 | 49.964 | 72.027 |

Tabel 4: Totale oppervlakte in hectare van de brownfield site Willebroek-Noord.

| Oppervlakte in ha | Niet-verkoopbaar | Verkoopbaar | Totaal |
|-------------------|------------------|--------------|---------------|
| ZUID | 7,24 | 16,38 | 23,62 |
| BRICO | 1,93 | 14,69 | 16,62 |
| NOORD | 2,21 | 5 | 7,21 |
| Eindtotaal | 11,38 | 36,07 | 47,45 |

Tabel 5: Inschatting van de kosten voor de ontwikkeling van het terrein Willebroek-Noord
gegeven door POM Antwerpen.²¹²

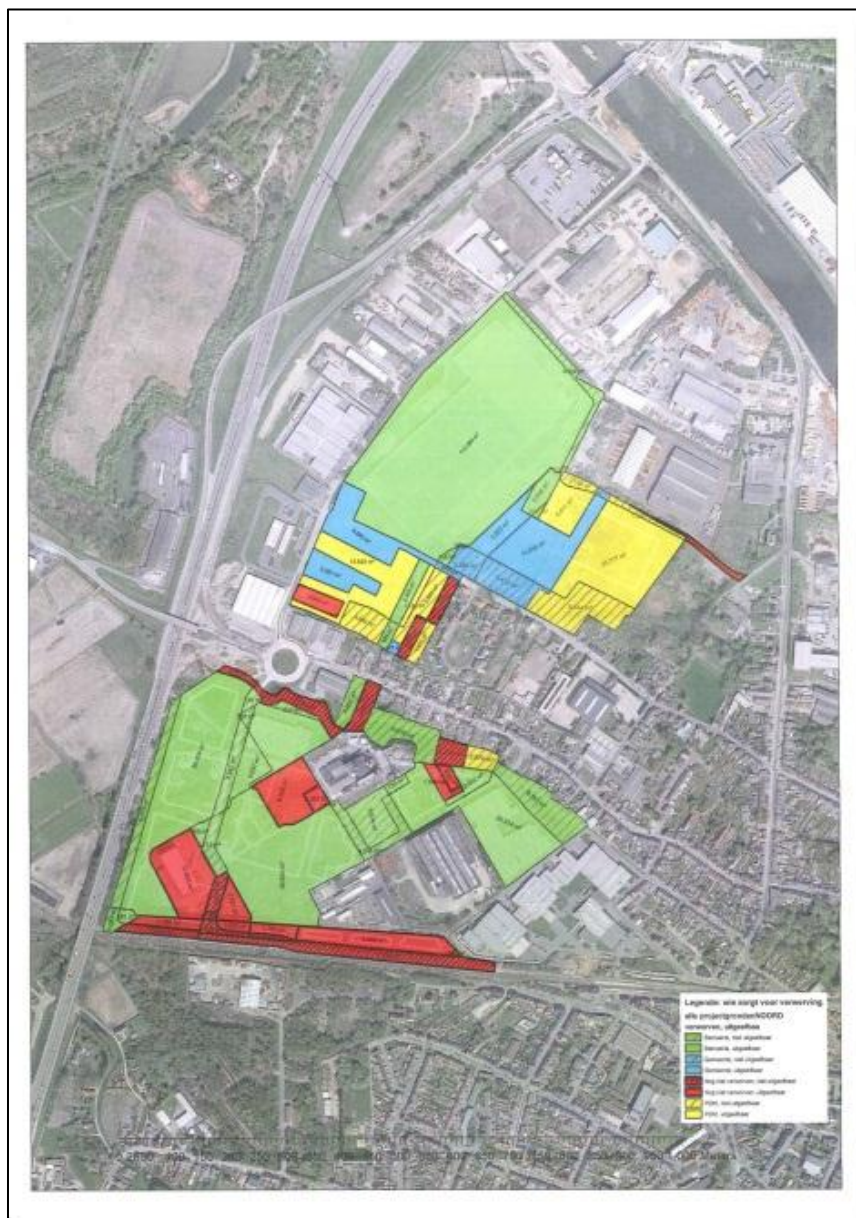
| Inschatting van de kosten voor de ontwikkeling van het terrein Willebroek-Noord gegeven door POM Antwerpen | Bedragen in € |
|--|-------------------|
| Aankoop van gronden gekend + geraamd (excl. registratie rechten) | 15.500.000 |
| Notariskosten + commissies onteigeningen | 500.000 |
| Bodemsanering | 2.000.000 |
| Afbraakgebouwen en bouwrijp maken van terreinen (zuidelijk gedeelte tot €100/m ²) | 5.000.000 |
| Saneringsberging (zuid) | 11.000.000 |
| Overige grondwerken | 3.000.000 |
| Wegen aanleggen | 2.600.000 |
| Bijdrage aan een afritten complex met autostrade E19 | 500.000 |
| Worst-case scenario (waterlopen verleggen) | 2.000.000 |
| Studiekosten, juridisch advies/advocaatkosten | 500.000 |
| Archeologische vooronderzoek | 25.000 |
| Totale kostprijs | 42.625.000 |

²¹² Interview van 20 November 2012 met Dirck Cleiren van POM Antwerpen

6.3 Kaart van de site Willebroek-Noord

De percelen in het groen zijn aangekocht door de Groep Benaerts, de percelen in het blauw door de gemeente en de percelen in het geel door POM Antwerpen. Het gaat om 47,25 hectare in het totaal, waarvan er maar 36,07 hectare verkoopbaar zijn. De rest dient voor wegeaanleg en om een groene buffer te creëren rond de woonwijk die grenst aan het industrieterrein, deze percelen zijn dan ook gearceerd op de kaart weergegeven.

Figuur 5: Kaart Projectgebied Willebroek-Noord.



6.4 Assumpties van het model

De bedragen die door POM Antwerpen zijn gegeven, benaderen de werkelijke uitgaven voor de herontwikkeling van het brownfieldproject.

In de berekeningen voor de investeringsanalyse, neem ik aan dat de totale looptijd van de herontwikkeling 10 jaar duurt. Ik heb 10 jaar genomen omdat er veel tijd overeen gaat tussen de aanloop van een project en de uiteindelijke oplevering van de terreinen. Gedurende de eerste 2 jaar worden de terreinen aangekocht, hierbij zit ook de onteigening van bepaalde percelen, hiervoor zijn procedures die nageleefd moeten worden en die soms lang kunnen duren.

De andere kosten van sanering heb ik verdeeld over 9 fases, waarbij de eerste 3 fases worden afgerond in jaar 3. Fase 4, afbraak gebouwen wordt op € 5 miljoen geraamd, deze vinden in jaar 4 plaats en moeten gebeuren voor men overgaat tot de saneringswerken. In fase 5 vindt de uiteindelijke bodemsanering plaats ten bedrage van € 2 miljoen. In fase 6 ligt het zwaarte punt van de kosten, hier vinden de bergingswerken plaats, dit houdt in dat bergen met puin waaronder vliegassen moeten geëgaliseerd en afgedekt worden, het geraamde bedrag hiervoor bedraagt € 11 miljoen. Vervolgens vinden er in fase 7 nog overige grondwerken plaats, zoals aanleg van riolering etc. deze vinden plaats in jaar 7 en worden geraamd op € 3 miljoen, hier zit ook de bijdrage in voor de aanleg van een nieuw afritten complex. Als al de saneringen en grondwerken gebeurd zijn, kan men overgaan tot fase 8, dit is het aanleggen van wegen en de verkaveling, ten bedragen van € 3,1 miljoen. Als laatste in jaar 9 moet er eventueel nog een waterloop verlegd worden, het geraamde bedrag hiervoor is € 2 miljoen. In jaar 10 moet de herontwikkeling afgerond zijn.

Naast kosten voor bodemsanering en bouwrijp maken zijn er ook nog operationele en juridische kosten die in acht genomen moeten worden. Voor de operationele kosten neem ik een bedrag aan van €150 000,00 per jaar. Dit kan bijvoorbeeld het loon zijn van 2 projectmanagers, die de herontwikkeling superviseren. De juridische kosten waaronder notariskosten, commissies op onteigeningen en studiekosten vallen, bedragen € 1 miljoen, dit bedrag wordt verdeeld over de 10 jaar, aangezien deze ook over deze periode vallen en niet in één bepaald jaar.

6.5 Voordelen van Het Brownfieldconvenanten decreet.

In het kader van het decreet Brownfieldconvenanten, is er een convenant afgesloten tussen de private investeerder Groep Bernaerts, de gemeente Willebroek en POM

Antwerpen. Dit laat toe om de voordelen verbonden aan een convenant te gebruiken in de investeringsanalyse.

Door het afsluiten van een brownfieldconvenant vallen de registratierechten weg van 10 % op de aankoop van gronden ten bedrage van € 1 550 000,00. Het convenant zorgt er ook voor dat er geen financiële waarborg moet worden vastgelegd ten bedrage van € 2 miljoen. Dit geld krijgt men normaal terug op het einde van het project als de sanering tot een goed einde is gebracht, maar zorgt er wel voor dat de financieringslasten zullen toenemen. Als men een convenant afsluit, wordt men vrijgesteld van deze financiële waarborg, wat een positief effect heeft op de financieringslasten. Deze zullen immers lager uitvallen omdat men € 2 miljoen minder moet lenen.

Daarnaast laat het convenant ook toe om makkelijker over te gaan tot de onteigening van de gronden en panden. Wat in het geval van het project Willebroek-Noord zeer belangrijk is, zeker voor de groenbuffer rond de woonwijk. Daardoor kan men over een aaneengesloten gebied beschikken, zodat er een optimale sanering mogelijk is.

Directe financiering: subsidies

Naast de voordelen "verbonden aan het afsluiten van een convenant" worden er ook subsidies toegekend voor kosten verbonden aan de herontwikkeling van het project door het Agentschap Ondernemen.

De kosten die in aanmerking komen voor subsidies van het Agentschap Ondernemen zijn:

- Afbraak gebouwen en bouwrijp maken
- Bergingswerken
- Overige grondwerken
- Wegenaanleg
- Overige kosten verbonden aan sanering
- Waterlopen verleggen

Deze kosten worden voor 60 % gesubsidieerd door het Agentschap Ondernemen. De subsidies worden in 2 fases toegekend. De eerste 60 % van de subsidies worden overgedragen als 20 % van de kosten gemaakt zijn, de overige 40 % van de subsidies worden op het einde van het project toegekend.

De eerste 60 % wordt voor dit project in jaar 4 toegekend en bedraagt € 9 036 000,00 de rest wordt in jaar 10 overgemaakt en bedraagt € 6 024 000,00. De berekening vindt men terug in de kasstromentabel 7.

6.5.1 Verkoop gronden

De start van de verkoop van gronden begint in jaar 6, dit is een assumptie aangezien ik niet weet welke percelen wanneer verkocht worden. Ik heb gekozen voor de verkoop van de gronden van start te laten gaan in jaar 6 omdat de saneringswerken en bergingswerken dan reeds voltooid zijn.

Ik veronderstel dat niet alle percelen in jaar 6 verkocht zullen worden, maar dat dit geleidelijk zal lopen over de resterende 5 jaar van het herontwikkelingsproject.

In jaar 6 verwacht ik dat er al 15 % van de gronden verkocht zullen zijn. In jaar 7 wordt nog eens 15 % verkocht, jaar 8 wordt 20 % verkocht, hetzelfde geldt voor jaar 9 waar ook 20 % verkocht wordt. De resterende percelen zullen verkocht zijn tegen het einde van jaar 10.

6.5.2 Investeringsanalyse

6.5.2.1 Inleidende begrippen

Om het project te analyseren ga ik te werk met kasstromen die in de diverse jaren plaatsvinden. Kasstromen zijn de uitgaven en inkomsten die voortvloeien uit een investering, hierbij is het belangrijk dat men rekening houdt met relevante kasstromen voor een goede evaluatie van het project. Daarom is het zeer belangrijk dat ik de relevante kasstromen zo objectief mogelijk bepaal.

Onderstaande tabel is een overzicht van de kasstromen van de uitgaven, gemaakt voor de herontwikkeling van de site.

Tabel 6: kasstromentabel van de uitgaven

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Relatieve kasstromen | | | | | | | | | | | |
| investering | | | | | | | | | | | |
| Aankoopwaarde vervuilde grond | | € 5.000.000 | € 10.500.000 | | | | | | | | |
| Registratie rechten | | € 500.000 | € 1.050.000 | | | | | | | | |
| Kostprijs sanering | | | | | | | | | | | |
| Fase 1: bodemonderzoek + archeologische onderzoek | | | | € 32.000 | | | | | | | |
| Fase 2: oriënterend bodemonderzoek | | | | € 15.000 | | | | | | | |
| Fase 3: bodemsaneringsproject | | | € 7.000 | | | | | | | | |
| Fase 4: afbraak gebouwen/bouwrijpmaken | | | | | € 5.000.000 | | | | | | |
| Fase 5: bodemsaneringswerken +financiële zekerheid | | | | | | € 4.000.000 | | | | | |
| Fase 6 berginswerken | | | | | | | € 11.000.000 | | | | |
| Fase 7: overige grondwerken | | | | | | | | € 3.000.000 | | | |
| Fase 8: wegeaanleg | | | | | | | | | € 3.100.000 | | |
| Fase 9: Waterlopen verleggen | | | | | | | | | | € 2.000.000 | |
| Overerige kosten verbonden aan sanering | | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 |
| Operationele kosten | | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 | € 150.000 |
| | | | | | | | | | | | |
| Kosten die in aanmerking komen voor subsidies | | € 100.000 | € 100.000 | € 100.000 | € 5.100.000 | € 100.000 | € 11.100.000 | € 3.100.000 | € 3.200.000 | € 2.100.000 | € 100.000 |
| vanaf 20% van de kosten krijgt men 60% van subsidies (60%) | | € 100.000 | € 200.000 | € 300.000 | € 5.400.000 | € 5.500.000 | € 16.600.000 | € 19.700.000 | € 22.900.000 | € 25.000.000 | € 25.100.000 |
| | | 0,004 | 0,008 | 0,012 | 0,215 | 0,219 | 0,661 | 0,785 | 0,912 | 0,996 | 1,000 |

Tabel 7: kasstromen van de inkomsten uit subsidies

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Subsidies | | | | | | | | | | | |
| Flankerende maatregelen | | | | | | | | | | | |
| Bedrag vrijstelling registratierechten | | € 500.000 | € 1.050.000 | | | | | | | | |
| Bedrag waarborg financiële zekerheid | | | | | | € 2.000.000 | | | | | |
| Directe financiering | | | | | | | | | | | |
| Subsidies Agentschap ondernemen 60% na 20% van de kosten gemaakt die aanmerking komen van de subsidies, de overige 40% wordt op het einde van het project toegekend | | | | | € 9.036.000 | | | | | | € 6.024.000 |

Tabel 9: kasstromen van de inkomsten van verkoop gronden

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|---|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Verkoop gronden vanaf jaar 6 | | | | | | | 15% | 15% | 20% | 20% | 30% |
| Totaal netto opp in m ² 360668 | | | | | | | 54100,2 | 54100,2 | 72133,6 | 72133,6 | 108200,4 |
| Gemiddelde prijs per m ² in € | | | | | | | € 110 | € 110 | € 110 | € 110 | € 110 |
| opbrengst in dat jaar | | | | | | | € 5.951.022 | € 5.951.022 | € 7.934.696 | € 7.934.696 | € 11.902.044 |

6.5.2.2 Bepaling discontovoet en percentage eigenvermogen

Om de tijdswaarde van geld in rekening te brengen met de investeringsanalyse gebruik ik een discontovoet. Deze hangt af van het percentage eigen vermogen, en het gewenste rendement van het eigen vermogen en het percentage van het vreemd vermogen en de rente die men moet betalen voor het vreemd vermogen. Met deze discontovoet worden alle kasstromen verdisconteerd om deze uit te drukken in geldtermen van nu.²¹³

Om de discontovoet te berekenen ga ik uit van de gewogen gemiddelde kapitaalkost. Ook opmerkelijk is dat het eigen vermogen duurder is dan het vreemd vermogen. De wensen

²¹³ MERCKEN, R. (2004). De investeringsbeslissing: een beleidsgerichte analyse. Antwerpen

van de aandeelhouders verschillen per bedrijf en per sector. Aangezien het moeilijk te achterhalen is wat de vereiste return van de aandeelhouders is, wordt hier abstractie van genomen. In navraag blijkt dat het vereiste rendement op vastgoedprojecten rond de 10 % ligt, hierbij is wel rekening gehouden met het rendement dat voldoende hoog moet zijn omwille van het feit dat het toch om een risicovolle investering gaat.

Vervolgens heb ik de verhouding tussen vreemd vermogen en het eigen vermogen bepaald. Omdat het om een risicovol project gaat, neem ik aan dat men meer met eigen vermogen zal financieren dan de gebruikelijke verhouding van 1/3 eigen vermogen en 2/3 vreemd vermogen. In de analyse neem ik aan dat 40 % zal gefinancierd worden met eigen vermogen.

De gewogen gemiddelde kapitaalkost voor belastingen (GGK) wordt als volgt berekend:

$$GGK = \frac{EV}{TV} * r_e + \frac{VV}{TV} * r_v = 0,4 * 0,1 + 0,6 * (1 - 0,3399) * 5,5 = 7,30\%$$

De gewogen gemiddelde kapitaalkost voor belastingen (GGK) wordt als volgt berekend:

$$GGK = \frac{EV}{TV} * r_e + \frac{VV}{TV} * (1 - b) r_v = 0,4 * 0,1 + 0,6 * (1 - 0,3399) * 5,5 = 6,18\%$$

EV: Eigen Vermogen = 40 %

TV: Totale Vermogen = 60 %

r_e : vereiste rendement van het eigen vermogen na belastingen = 10 %

r_v : vereiste rendement van het vreemd vermogen voor belastingen = 5,5 %

b: belasting voet = 33,99 %

De bovenstaande vereiste rendementen worden nominaal uitgedrukt.

De gevonden kasstromen worden dan ook verdisconteerd door de bovenstaande percentages.

Om de invloed van de schommelingen in deze GGK weer te geven heb ik deze variabele ook opgenomen in de sensitiviteitsanalyse.

6.6 Economische evaluatiemaatstaven

Om het investeringsmodel te evalueren kijk ik naar 2 evaluatiemaatstaven, dit zijn de netto actuele waarde (NAW) en de interne rendementsvoet (IRR).

De NAW van de kasstromen na belastingen met subsidies bedraagt € 4 135 653,00. Dit geldt voor een losstaande onderneming die alleen met dit project bezig is. Men kan in dit geval geen gebruik maken van het positief effect dat de negatieve kasstromen hebben op het resultaat van een onderneming. De negatieve kasstromen verlagen immers het resultaat voor belastingen, waardoor de totale belastingen die de onderneming betaald afneemt.

De IRR bedraagt -1.6 %.

Tabel 13: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

| KS onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Verschuldigde belasting | | € -1.784.475 | € -3.653.925 | € -103.330 | € -1.784.475 | € -764.775 | € -1.801.123 | € 918.077 | € 1.558.338 | € 1.932.228 | € 3.960.530 |
| Kasstromen ieder jaar (na belasting) | | € -3.465.525 | € -7.096.075 | € -200.670 | € 5.570.475 | € -1.485.225 | € -3.497.855 | € 1.782.945 | € 3.026.358 | € 3.752.468 | € 13.715.514 |
| Verdisconteerde KS ieder jaar (na belasting) | | € -3.465.525 | € -6.683.167 | € -177.997 | € 4.653.552 | € -1.168.554 | € -2.591.925 | € 1.244.293 | € 1.989.157 | € 2.323.896 | € 7.996.300 |
| Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen (na belasting) | | € -3.465.525 | € -10.148.692 | € -10.326.688 | € -5.673.137 | € -6.841.690 | € -9.433.615 | € -8.189.323 | € -6.200.166 | € -3.877.269 | € 4.119.031 |
| NAW Losstaande onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies | | € 4.119.031 | | | | | | | | | |

In het geval dat het project deel uitmaakt van een onderneming die winst maakt, ziet men dat de NAW van de kasstromen wel positief worden. De NAW bedraagt in dit geval € 4 707 197,00. Dit is grotendeels te wijten aan het effect van vennootschapsaftrek die hierboven wordt beschreven. De IRR bedraagt 11,67 %, dit is beduidend hoger dan de 6,18 % van de GGK. Op basis van deze maatstaven zou men het project moeten aanvaarden.

Tabel 14: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en zonder subsidies.

| KS onderneming met vennootschapsaftrek en zonder subsidies | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Verschuldigde belasting | | € -1.954.425 | € -4.010.820 | € -103.330 | € -1.784.475 | € -1.444.575 | € -1.801.123 | € 918.077 | € 1.558.338 | € 1.932.228 | € 3.960.530 |
| Kasstromen ieder jaar (na belasting) | | € -3.795.575 | € -4.417.751 | € -51.772 | € -128.790 | € 338.265 | € 815.860 | € -559.354 | € -1.123.413 | € -1.547.031 | € -3.396.568 |
| Verdisconteerde KS ieder jaar (na belasting) | | € -3.795.575 | € -4.160.690 | € -45.923 | € -107.591 | € 266.142 | € 604.556 | € -390.365 | € -738.394 | € -957.661 | € -1.980.237 |
| Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen (na belasting) | | € -3.795.575 | € -7.956.265 | € -8.002.188 | € -8.109.779 | € -7.843.637 | € -7.239.081 | € -7.629.446 | € -8.367.841 | € -9.325.502 | € -11.305.739 |
| NAW onderneming met vennootschapsaftrek en zonder subsidies | | € -13.866.130 | | | | | | | | | |
| IRR | | 0,00% | | | | | | | | | |

Ter illustratie wordt de NAW van de situatie die hierboven geschetst is, nog eens berekend maar dan zonder dat men subsidies verkrijgt. De NAW bedraagt in dat geval € -13 866 130,00. Nogmaals wordt aangetoond dat het project zonder subsidies onmogelijk rendabel kan gemaakt worden.

6.8 Sensitiviteitsanalyse

6.8.1 Kansverdeling van de variabele parameters

Bij het opstellen van de investeringsanalyse worden verschillende variabelen geschat. In de sensitiviteitsanalyse worden de verschillende geschatte parameters betrokken, om hun invloed op de analyse na te gaan. Door middel van Crystal Ball, een software

programma dat in Excel een toepassing runt, kan men nagaan wat het effect is van de geschatte parameters. Voor de parameters wordt een verdeling gekozen. Daarna wordt door Crystal Ball de investeringsanalyse 100 000 keer overlopen, waarbij het telkens een willekeurige waarde kiest voor de parameter op basis van de verdeling.

Voor deze sensitiviteitsanalyse wordt telkens een driehoeksverdeling gekozen voor elke parameter. De driehoeksverdeling hangt af van een minimumwaarde, een maximumwaarde en de meest waarschijnlijke waarde. Deze meest waarschijnlijke waarde komt overeen met de gegevens die door POM zijn aangeleverd.

Omdat sommige variabele parameters, zoals bijvoorbeeld saneringskosten, moeilijker in te schatten zijn, heb ik gekozen om de sensitiviteitsanalyse 2 keer te berekenen. In het eerste scenario ga ik ervan uit dat de minimum- en maximumwaarde respectievelijk binnen de 15 % lager en hoger van de meest waarschijnlijke waarde liggen. Dit laat toe dat men de invloed van de parameters dan ook proportioneel kan vergelijken.

In scenario 2, wijk ik af van dit vast interval van respectievelijk 15 % lager of hoger en kies ik een waarde die meer met de realiteit overeenkomt. Hierdoor wordt het proportioneel vergelijken wel niet meer mogelijk.

In onderstaande tabel worden alle parameters die ik variabel heb gemaakt, weergegeven. In bijlage 2 kan je ook een visuele voorstelling van de driehoek kansverdeling van de verschillende parameters terugvinden, naast het resultaat van de sensitiviteitsanalyse.

Tabel 15: scenario 1 met vaste variaties +15 % en -15 %

| Variabele parameters | Minimum | Gemiddelde | Maximum |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Aankoop vervuilde grond | € 9.450.000 | € 10.500.000 | € 12.600.000 |
| Bodemsaneringswerken | € 1.700.000 | € 2.000.000 | € 2.300.000 |
| Bergingswerken | € 9.350.000 | € 11.000.000 | € 12.650.000 |
| Waterlopen verleggen | € 1.700.000 | € 2.000.000 | € 2.300.000 |
| Operationele kosten | € 127.500 | € 150.000 | € 172.500 |
| Verkoopprijs industriegrond | € 95,50/m ² | € 110/m ² | € 126,50/m ² |
| Totale verkoop gronden | 313.624m ² | 343.493 m ² | 360.668m ² |
| Rentevoet op leningen | 4,68 % | 5,5 % | 6,33 % |
| Percentage eigen vermogen | 34 % | 40 % | 46 % |

Tabel 16: scenario 2 met realistische varianties

| Variabele parameters | Minimum | Gemiddelde | Maximum |
|-------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Aankoop vervuilde grond | € 9.450.000 | € 10.500.000 | € 12.600.000 |
| Bodemsaneringswerken | € 1.700.000 | € 2.000.000 | € 3.000.000 |
| Bergingswerken | € 9.350.000 | € 11.000.000 | € 12.650.000 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Waterlopen verleggen | € 1.700.000 | € 2.000.000 | € 2.300.000 |
| Operationele kosten | € 100.000 | € 150.000 | € 200.000 |
| Verkoopprijs industriegrond | € 95,50/m ² | € 110/m ² | € 126,50/m ² |
| Totale verkoop gronden | 313.624 m ² | 343.493 m ² | 360.668 m ² |
| Rentevoet op leningen | 4,68 % | 5,5 % | 6,33 % |
| Percentage eigen vermogen | 30 % | 40 % | 50 % |

6.8.2 Waarschijnlijkheid van de uitkomsten

Tabel 17: verwachte waarden economische evaluatiemaatstaven scenario 1

| Evaluatiemaatstaf | 95 % zekerheidsinterval | 20 % | 80 % |
|--|----------------------------|--------------|--------------|
| NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies | (21.189.450) - (9.462.309) | (16.931.480) | (14.034.119) |
| NAW kasstromen voor belastingen met subsidies | (7.185.830) - 3.588.584 | (3.374.373) | (597.932) |
| NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek | (9.981.628) - (974.927) | (6.739.257) | (4.489.178) |
| NAW onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies | (390.729) - 7.160.889 | 2.234.114 | 4.181.535 |

Tabel 18: verwachte waarden economische evaluatiemaatstaven scenario 2.

| Evaluatiemaatstaf | 95 % zekerheidsinterval | 20 % | 80 % |
|--|----------------------------|--------------|--------------|
| NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies | (23.200.856) - (9.747.962) | (17.846.434) | (14.786.138) |
| NAW kasstromen voor belastingen met subsidies | (8.714.042) - 3.111.213 | (4.065.316) | (1.159.621) |
| NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek | (11.300.344) - (1.327.164) | (7.406.175) | (5.036.586) |
| NAW onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies | (1.472.295) - 6.913.199 | 1.752.577 | 3.815.272 |

6.8.3 Sensitiviteit van de modeluitkomsten

Voor de verschillende NAW's wordt een sensitiviteitsanalyse gemaakt. Hierdoor kan de invloed van de verschillende variabele parameters op de NAW worden bepaald. De mate van invloed wordt bepaald door de correlatie tussen de parameters en de resultaten van de verschillende NAW's. Als een parameter een grote correlatie heeft, zal hij ook een grote invloed hebben op de variantie van het resultaat. Een parameter met een positieve correlatie zal de NAW doen toenemen, als de waarde van de variabele parameter verhoogt. Het omgekeerde gebeurt met een parameter met een negatieve correlatie. Als deze toeneemt zal de NAW dalen.

De verkoopprijs per m² grond heeft de grootste invloed (tussen de 60-68 %) op de variantie van de NAW voor alle verschillende berekeningen. Het is daarom belangrijk dat men een goede inschatting maakt van deze parameter om de NAW zo betrouwbaar mogelijk in te schatten.

Ook de aankoop van vervuilde gronden in periode 2 en het totale percentage van de terreinen die men kan verkopen, hebben een grote invloed op de resultaten.

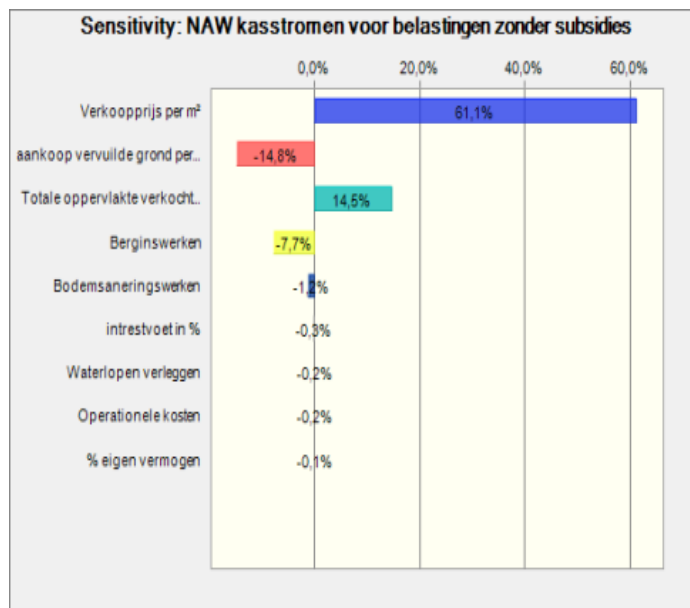
De veranderingen van de andere parameters, op 2 uitschieters na, dragen nooit meer dan 5 % bij tot de variantie van de NAW. Men kan dan ook aannemen dat deze minder belangrijk zijn.

Men kan concluderen dat de assumpties rond de parameter van verkoopprijs per m², van groot belang is voor een projectontwikkelaar en het dus belangrijk is dat hij op voorhand een goede inschatting kan maken van de mogelijke verkoopprijzen van de grond.

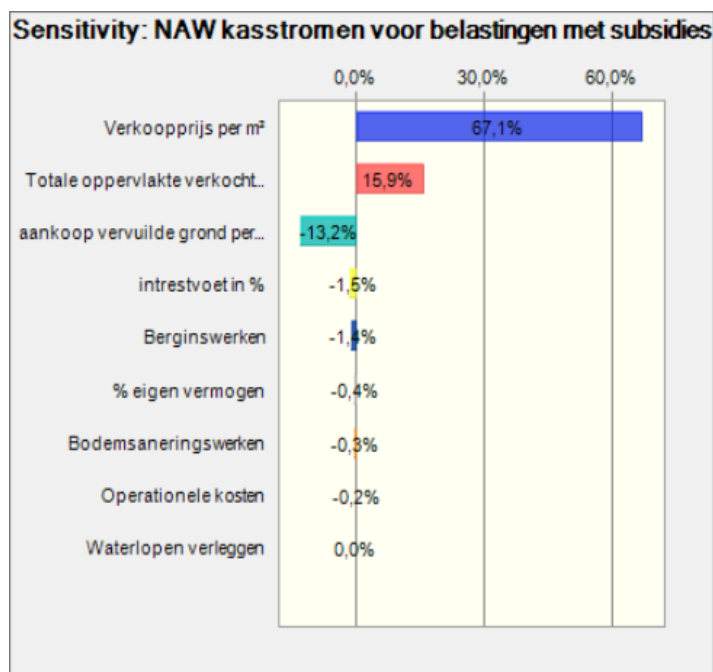
Hieronder worden alle sensitiviteitsanalyses grafische weergegeven

6.8.3.1 Scenario 1

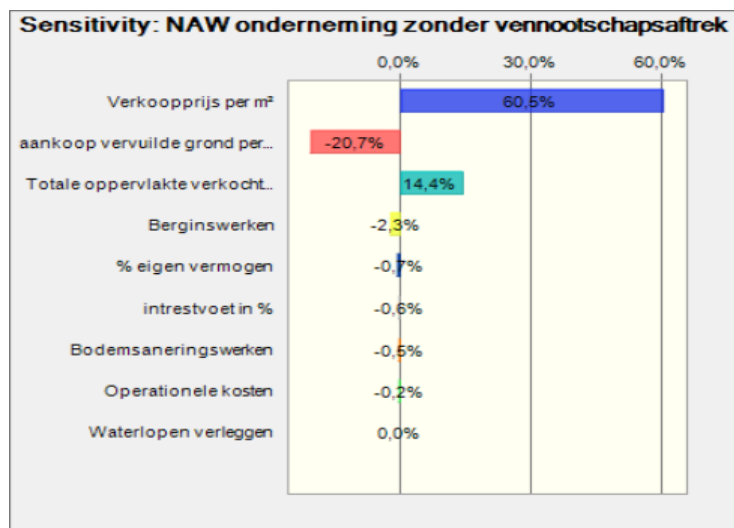
Grafiek 1: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW (voor belasting) zonder subsidies.



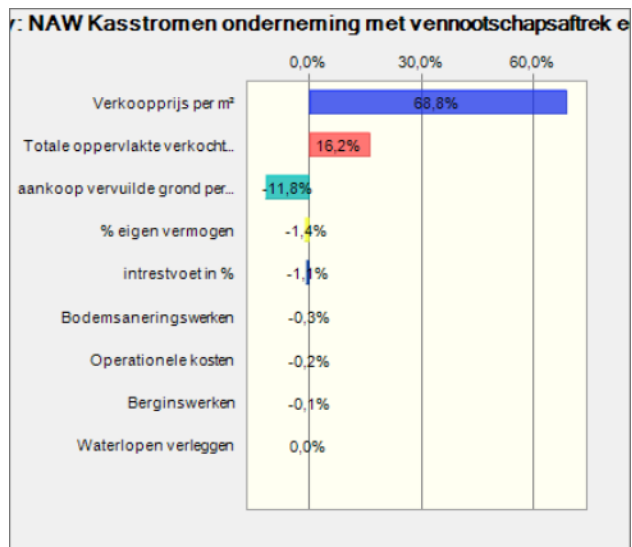
Grafiek 2: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW voor belasting met subsidies.



Grafiek 3: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW van onderneming zonder vennootschapsaftrek.

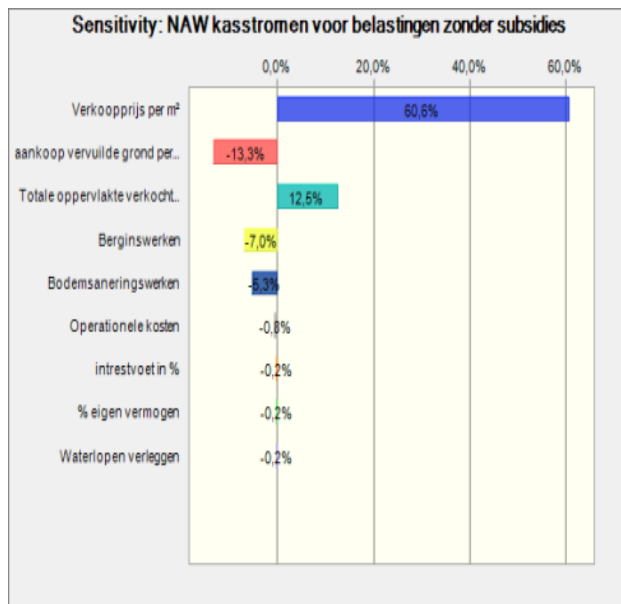


Grafiek 4: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 1 voor NAW van Kasstromen onderneming met vennootschapsaf trek en subsidies.

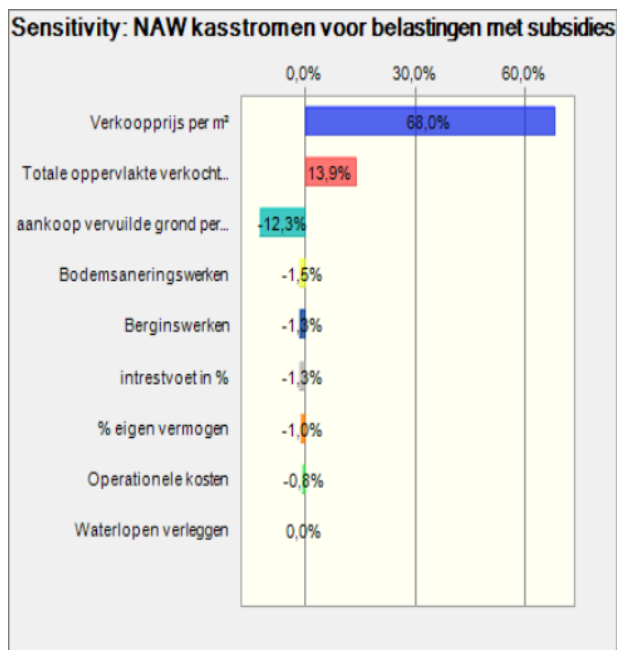


6.8.3.2 Scenario 2

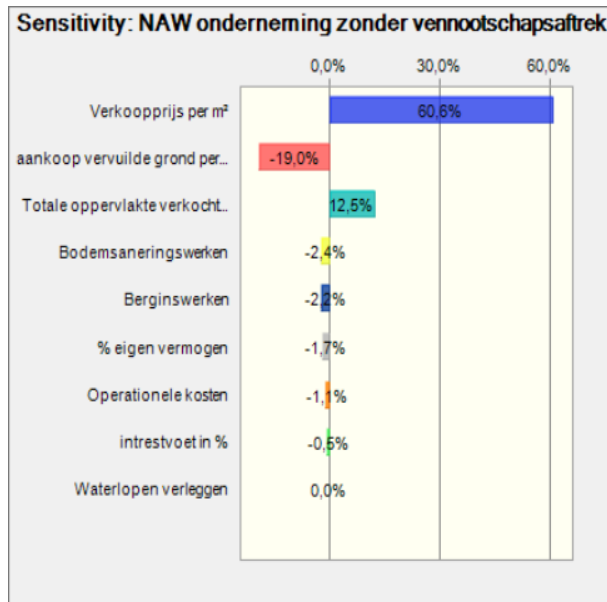
Grafiek 5: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW voor belasting zonder subsidies.



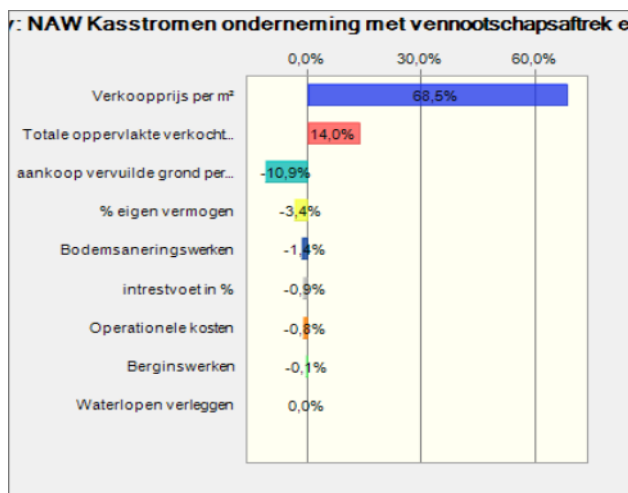
Grafiek 6: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW (voor belasting) met subsidies.



Grafiek 7: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW van onderneming zonder vennootschapsaftrek.



Grafiek 8: Volgorde van invloedrijkste parameters afgeleid uit de sensitiviteitsanalyse scenario 2 voor NAW van Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.



6.8.3.3 Scenario 3: extra instrumenten toevoegen aan het investeringsmodel

Tenslotte doe ik ook de investeringsanalyse van het project met de toevoeging van enkele instrumenten die in Nederland beschikbaar zijn voor brownfieldontwikkeling. Hierbij heb ik ervoor gezorgd dat ik geen overeenkomende maatregel toevoeg, anders zou ik subsidies gaan cumuleren en dit zou een vertekend beeld weergeven. Naar mijn

mening heb ik 2 interessante instrumenten uitgekozen, die ook implementeerbaar zijn in Vlaanderen. Zo is cofinanciering al opgenomen in de wetgeving.

6.8.4 De maatregelen toegevoegd aan de investeringsanalyse.

Cofinanciering: via cofinanciering wordt er in 25 % van de saneringskost bijgedragen. Voor Willebroek-Noord zou dit betekenen dat er € 0,5 miljoen aan extra financiering wordt verkregen.

Het revolverend fonds vond ik een interessante maatregel om toe te voegen aan de investeringsanalyse. Hierbij wordt een deel van het project gefinancierd met een fonds dat speciaal dient voor brownfieldontwikkeling. Meer uitleg over deze maatregel is terug te vinden onder punt 3.3.2 Financieringsinstrumenten. Het komt erop neer dat een deel van het project kan gefinancierd worden met een renteloze lening en een ander deel met een markt conforme rentevoet. Dit zou betekenen dat men 50 % van het vreemd vermogen tegen 0 % kan lenen en 50 % tegen de markt conforme rentevoet van 5,5 %. Dit komt neer op een rentevoet voor vreemd vermogen van 2.25%. Dit zorgt ervoor dat de GGK zou dalen tot 5,35 %. Het effect van deze 2 maatregelen wordt vergeleken met scenario 1.

6.8.5 Vergelijking van de resultaten

De resultaten van Vlaanderen en Nederland voor de NAW voor belastingen en de NAW na belasting met vennootschapsaftrek, worden hieronder vergeleken. Dit zijn de 2 belangrijkste, de andere worden in dit deel buiten beschouwing gelaten omdat deze minder doorslaggevend zijn om de investeringsanalyse te beoordelen. De parameters die variabel zijn, komen op 1 na allemaal overeen met scenario 1. Alleen de parameter 'intrestvoet' wordt gewijzigd.

Tabel 19: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen.

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--|--|
| <i>KS ieder jaar (voor belasting) met subsidies</i> | | | | | | | | | | | | |
| | € -5.250.000 | € -10.750.000 | € -304.000 | € 3.786.000 | € -2.250.000 | € -5.298.978 | € 2.701.022 | € 4.584.696 | € 5.684.696 | € 17.676.044 | | |
| <i>Verdisconteerde kasstromen ieder jaar (voor belasting)</i> | € -5.250.000 | € -10.018.639 | € -264.043 | € 3.064.654 | € -1.697.398 | € -3.725.577 | € 1.769.823 | € 2.799.706 | € 3.235.262 | € 9.375.352 | | |
| <i>Gecumuleerde kasstromen (voor belasting)</i> | € -5.250.000 | € -16.000.000 | € -16.304.000 | € -12.518.000 | € -14.768.000 | € -20.066.978 | € -17.365.956 | € -12.781.260 | € -7.096.564 | € 10.579.480 | | |
| <i>Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen</i> | € -5.250.000 | € -15.268.639 | € -15.532.682 | € -12.468.028 | € -14.165.426 | € -17.891.003 | € -16.121.180 | € -13.321.473 | € -10.086.211 | € -710.859 | | |
| <i>NAW kasstromen voor belastingen met subsidies</i> | € -710.859 | | | | | | | | | | | |

De NAW van de kasstromen voor belastingen met subsidies bedraagt -€ 710 859,00. Met een IRR van 6,65 % voor het project, zit men niet ver onder de GGK van 7,3 %.

Tabel 20: Kasstromen ieder jaar (voor belasting) met subsidies en met maatregelen van Vlaanderen en Nederland.

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| <i>KS ieder jaar (voor belasting) met subsidies</i> | | | | | | | | | | | |
| | | € -5.250.000 | € -10.750.000 | € -304.000 | € 3.786.000 | € -1.750.000 | € -5.298.978 | € 2.701.022 | € 4.584.696 | € 5.684.696 | € 17.676.044 |
| <i>Verdisconteerde kasstromen ieder jaar (voor belasting)</i> | | € -5.250.000 | € -10.204.082 | € -273.908 | € 3.238.001 | € -1.420.692 | € -4.083.376 | € 1.975.699 | € 3.183.235 | € 3.746.545 | € 11.057.940 |
| <i>Gecumuleerde kasstromen (voor belasting)</i> | | € -5.250.000 | € -16.000.000 | € -16.304.000 | € -12.518.000 | € -14.268.000 | € -19.566.978 | € -16.865.956 | € -12.281.260 | € -5.596.564 | € 11.079.480 |
| <i>Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen</i> | | € -5.250.000 | € -15.454.082 | € -15.727.989 | € -12.489.988 | € -13.910.680 | € -17.994.057 | € -16.018.357 | € -12.835.122 | € -9.088.577 | € 1.969.363 |
| <i>NAW kasstromen voor belastingen met subsidies</i> | | € 1.969.363 | | | | | | | | | |

De NAW voor belastingen wordt door de invoering van de extra maatregelen positief en bedragen nu € 1 969 363,00. De IRR bedraagt 6,99 %, dit is slechts een lichte stijging vergelijking met de basis situatie. De sterke toename van de NAW is dan ook grotendeels te wijten aan de daling van de GGK.

Tabel 21: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies.

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>KS onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies</i> | | | | | | | | | | | |
| <i>Verschuldigde belasting</i> | | € -1.784.475 | € -3.653.925 | € -103.330 | € -1.784.475 | € -764.775 | € -1.801.123 | € 918.077 | € 1.558.338 | € 1.932.228 | € 3.960.530 |
| <i>Kasstromen ieder jaar (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -7.096.075 | € -200.670 | € 5.570.475 | € -1.485.225 | € -3.497.855 | € 1.782.945 | € 3.026.358 | € 3.752.468 | € 13.715.514 |
| <i>Verdisconteerde KS ieder jaar (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -6.683.167 | € -177.997 | € 4.653.552 | € -1.168.554 | € -2.591.925 | € 1.244.293 | € 1.989.157 | € 2.322.896 | € 7.996.300 |
| <i>Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -10.148.692 | € -10.326.688 | € -5.673.137 | € -6.841.690 | € -9.433.615 | € -8.189.323 | € -6.200.166 | € -3.877.269 | € 4.119.031 |
| <i>NAW Losstaande onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies</i> | | € 4.119.031 | | | | | | | | | |

De NAW bedraagt in dit geval € 4 707 197,00. De IRR bedraagt 11,67 %

Tabel 22: Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies (Nederland).

| | begin jaar 1 | eind jaar 1 | eind jaar 2 | eind jaar 3 | eind jaar 4 | eind jaar 5 | eind jaar 6 | eind jaar 7 | eind jaar 8 | eind jaar 9 | eind jaar 10 |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>KS onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies</i> | | | | | | | | | | | |
| <i>Verschuldigde belasting</i> | | € -1.784.475 | € -3.653.925 | € -103.330 | € -1.784.475 | € -594.825 | € -1.801.123 | € 918.077 | € 1.558.338 | € 1.932.228 | € 3.960.530 |
| <i>Kasstromen ieder jaar (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -7.096.075 | € -200.670 | € 5.570.475 | € -1.155.175 | € -3.497.855 | € 1.782.945 | € 3.026.358 | € 3.752.468 | € 13.715.514 |
| <i>Verdisconteerde KS ieder jaar (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -6.765.181 | € -182.392 | € 4.826.984 | € -954.317 | € -2.754.913 | € 1.338.767 | € 2.166.451 | € 2.560.983 | € 8.924.071 |
| <i>Gecumuleerde verdisconteerde kasstromen (na belasting)</i> | | € -3.465.525 | € -10.230.706 | € -10.413.098 | € -5.586.114 | € -6.540.431 | € -9.295.344 | € -7.956.576 | € -5.790.126 | € -3.229.143 | € 5.694.928 |
| <i>NAW onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies</i> | | € 5.694.928 | | | | | | | | | |

De NAW na belastingen en met vennootschapsaftrek, die al positief was voor de invoering van de extra maatregelen uit Nederland, neemt nog verder toe tot € 5 694 928,00. Het positieve effect van de extra maatregelen is na belastingen minder groot dan die van de NAW waarbij geen rekening wordt gehouden met belastingen. Dit is logisch, aangezien het belastbaar resultaat verhoogt en er meer moet afgegeven worden aan de overheid. De toename in de IRR is dan ook beperkt tot een stijging van 0,36 % tot 12,03 %

6.9 Conclusies uit de investeringsanalyse

Uit de berekeningen van mijn model voor het brownfieldproject Willebroek-Noord blijkt dat grond kopen, saneren en bouwrijp maken, om het daarna terug door te verkopen als bedrijventerreinen in eerste instantie niet rendabel is. Dit geldt ook voor de meeste andere brownfields in Vlaanderen, omdat sanering en bouwrijp maken een te hoge

financiële kost met zich meebrengt. Dit zorgt ervoor dat het rendement te laag is om deze risico's te verantwoorden.

Dus is het in de meeste gevallen alleen interessant als je na de sanering ook de verdere projectontwikkeling op u zelf neemt om het vereiste rendement te verkrijgen. Dit is in de realiteit ook gebeurd met het project Willebroek-Noord. Waarbij de privé investeerder "Groep Bernaerts" de volledige ontwikkeling van Willebroek-Noord voor zijn rekening neemt. Het vereiste rendement wordt dan gehaald door er vastgoedprojecten op te zetten en deze door te verkopen. Bij Willebroek-Noord is er bv. een grote distributiehal gebouwd voor Brico. Aangezien ik niet over de gegevens kan beschikken van het vastgoed project, ga ik hier niet dieper op in.

Anderzijds kan men concluderen dat financiële instrumenten ter ondersteuning van de sanering van brownfields, momenteel niet voldoende zijn om deze aan te kopen, te saneren en om ze daarna met het nodige rendement door te verkopen. Tenzij het brownfieldproject deel uitmaakt van een onderneming die winst maakt uit andere projecten. Men kan door middel van vennootschapsaftrek een positief rendement halen uit deze specifieke brownfieldontwikkeling.

Met invoering van extra financiële instrumenten zoals reeds in het buitenland gebruikelijk is, wordt het verhaal van vervuilde grond aankopen, saneren en door verkopen een stuk interessanter. Daarbij moet wel in acht genomen worden dat de hypothese die ik maak: extra instrumenten toevoegen boven op het huidig instrumentarium, niet evident is.

Voor meer brownfields te saneren in Vlaanderen, is dit wel een positieve manier en misschien dat extra duwtje in de rug waarop projectontwikkelaars zitten te wachten.

6.10 Voorstel tot verbetering

Men zou de investeringsanalyse kunnen verbeteren, door het terrein op te splitsen in 2 aparte zones. Zo zou men het terrein kunnen opsplitsen in 2 aparte zones. Waarbij men nagaat welke zone het snelst gesaneerd en verkocht kan worden. Hierdoor kan je voorkomen dat er pas inkomsten zijn uit verkoop van terreinen in het 6^{de} jaar. Het zorgt ervoor dat inkomsten sneller op de uitgaven volgen. Het laat de optie open om de 2^{de} zone al dan niet te herontwikkelen, nadat gebleken is of de eerste zone rendabel was. Hierbij moet in acht genomen worden dat een brownfieldconvenant afsluiten met de overheid men tot sanering verplicht wordt. Ook de schaal voordelen van een groot terrein saneren kunnen verloren gaan door deze optie strategie.

7 Conclusie

'De redenen voor de aanwezigheid van verlaten of onderbenutte bedrijven(terreinen) zijn zeer divers. Een van de belangrijkste redenen is de evolutie van de industriële expansie. Heel wat van de vroegere kleinschalige industriële vestigingen liggen in of nabij steden. Naarmate de industrie grootschaliger werd, moesten bedrijfsleiders uitkijken naar nieuwe, grote terreinen buiten de stad, met leegstaande bedrijfsgebouwen in het stadscentrum tot gevolg. Er bestond nog voldoende open ruimte en die had zeker nog niet de waarde die ze nu heeft. Dit had tot gevolg dat heel wat oude terreinen onderbenut werden en de gebouwen erop in verval geraakten.

Vaak ging dat verval gepaard met een complete verwaarlozing van mogelijke effecten op het milieu. De reden hiervoor is dat het grootste deel van de milieuwetgeving van relatief recente oorsprong is. Vele brownfields zijn ontstaan op een moment dat er van de uitgebreide milieuregelgeving zoals die nu bestaat, nog geen sprake was. Dat lag mede aan de beperktere wetenschappelijke kennis. Bedrijven en overheden waren zich niet (altijd) bewust van de verontreiniging.²¹⁴

Het is pas de laatste 30-40 jaar dat men zicht heeft gekregen op de problemen die onze huidige consumptiemaatschappij met zich mee brengen. Deze problemen zijn voor de eerste keer uitgebreid beschreven door de club van Rome in 1972, in 'the Limits to Growth',²¹⁵ waarin aan de alarmbel werd getrokken en men zich zorgen begon te maken over de snelle bevolkingsgroei en de beperkte resources op onze planeet. Ook vervuiling was een belangrijke variabele, die werd gebruikt in de uitwerking van een zogenaamd wereldmodel. Het rapport heeft er voor gezorgd dat het milieu wereldwijd op de politieke agenda kwam te staan, ook in België. Het heeft ervoor gezorgd dat in de meeste landen wetten werden opgesteld ter bescherming van het milieu en dus ook wetten in verband met bodemverontreiniging.

Het is dus belangrijk, dat we beseffen dat we geen land kunnen bij maken, maar we kunnen land wel opnieuw gebruiken (2^{de} hands-land). We moeten brownfields niet zien als defecten maar als opportuniteiten, de meeste saneringen zijn een voorbode van herontwikkeling en gebeuren dus onder andere uit economische overwegingen.^{216 217}

²¹⁴ Vanheusden, B. (2007) 'Brownfields Redevelopment: naar een duurzame stadsontwikkeling, Rechtsvergelijkende analyse betreffende de sanering van sites, p1-2

²¹⁵ Donella H. Meadows, Dennis L. Meadows, Jørgen Randers, William W. Behrens III. The Limits to Growth, 1972

²¹⁶ Interview met Professor Paul Nathanail van Nottingham University.

²¹⁷ Professor Paul Nathanail, lezing SPAQuE SYMPOSIUM, "Contaminated land management, source of economic opportunities", 3 november 2011.

Vandaag de dag bestaat er in Vlaanderen een veelheid aan wetten rond brownfields, die het probleem goed aanpakken en ervoor zorgen dat de bodemverontreiniging gestaag wordt gesaneerd, maar er zijn nog steeds een aantal knelpunten die moeten worden weggewerkt om deze bodemsanering zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.

Het brownfieldbeleid in België is hoofdzakelijk een gewestelijke materie. In de voorbije decennia hebben de drie gewesten in België een omvattend milieubeleid ontwikkeld en juridisch verankerd, mede onder invloed van de ontwikkelingen op Europees niveau. Vanuit Europa worden verschillende richtlijnen opgelegd naar de lidstaten toe. Daardoor krijgen we een situatie waarin milieubeleid cq. brownfield policy verschilt zowel in de aanpak als het tempo van uitvoering.

Men krijgt de indruk dat de aanpak in de 3 gewesten in België op het vlak van brownfieldbeleid in vergelijking met het Verenigd Koninkrijk Nederland een meer centralistische benadering kent, terwijl in VK en Nederland men een grotere verantwoordelijkheid toekent aan de lagere bestuursorganen.²¹⁸

Zouden we dan naar een Europees brownfieldbeleid moeten gaan? Ja en nee: ja, het zou zijn voordeel kunnen hebben in de uniformiteit aan wetgeving, er zou een Europese regelgeving moeten zijn die enkel nog mag verstrengd worden door de gewesten, zeker geen versoepelingen. Ook de regelgeving rondom bodemsanering zou veel beter in een Europees kader geplaatst worden, zodat er meer transparantie en uniformiteit is tussen de verschillende regio's en landen binnen de EU. Vandaag is de wetgeving rond brownfields zo verschillend in de deelstaten en regio's, waarbij sommige deelstaten deels- of volledig ontsnappen aan de sanering van hun vervuilde gronden, bijvoorbeeld Wallonië (nog steeds geen uitvoeringsbesluiten) en sommige landen in Oost-Europa waar nog zeer willekeurig wordt omgesprongen met het milieu.

Ook zou een uniformiteit in de wetgeving, een duidelijk beeld geven naar investeerders toe, waarbij ze een beter inzicht krijgen in welk land de meeste perspectieven biedt om te investeren en brownfields te herontwikkelen. Daarnaast zou een dergelijke uniformiteit in de wetgeving de huidige concurrentie vervalsing kunnen opheffen. Deze vervalsing bestaat erin die erin dat sommige landen minder of geen milieu regels opleggen aan bedrijven.

Een Europese beleid is volgens M. van Passel minder wenselijk, het huidig bodemdecreet is een mooi instrument dat veel toelaat. Het schiet alleen tekort als het gaat om een

²¹⁸ Interview met Mark van Passel van Lexcicon Advocaten kantoor.

geval waarbij de herontwikkeling/sanering van een brownfield een negatief kostenplaatje met zich mee brengt.²¹⁹

De knelpunten vandaag in Vlaanderen.

Bij deze vertrek ik van de alliantie tussen overheid en private ondernemer op basis waarvan de brownfield herontwikkeling in meeste gevallen geschiedt.

Naast het huidig bodemdecreet, zijn er nog tal van andere juridische bepalingen die op brownfields van toepassing kunnen zijn. Dit geheel aan juridische regels vertrekt echter nog te weinig vanuit de behoeften die naar boven komen bij brownfieldontwikkelaars.²²⁰ Het gaat dus eerder om algemene regelgevingen die onder meer ook van toepassing zijn op brownfields, en niet om regelgevingen die vanuit de specifieke noden opgesteld zijn. Men zou dit kunnen oplossen door het elimineren van de bestaande juridische belemmeringen voor de herontwikkeling van brownfields, bijvoorbeeld door een verduidelijking van dubbelzinnige wettelijke aansprakelijkheid rond brownfields²²¹. Daarbij zou men de juiste juridische stimulansen/voorschriften en directe en indirecte financiële prikkels moeten voorzien om brownfieldontwikkeling te stimuleren, daarnaast moet men greenfield ontwikkeling ook verder ontmoedigen.^{222 223}

Een studie naar de financiële incentives in de Verenigde staten van Amerika heeft gesuggereerd dat directe financiële prikkels (subsidies, belasting vermindering) meer effect hebben bij de groep van ervaren ontwikkelaars en vrijstelling van aansprakelijkheid krijgt de voorkeur bij de groep van onervaren ontwikkelaars.²²⁴

Vanuit de algemene situatie wordt nu de uitgewerkte beleidsmaatregel nl. de brownfieldconvenant, verder besproken. De huidige convenantwetgeving werkt niet al te best in de praktijk!²²⁵ De maatregelen van de convenantwetgeving zijn duidelijk niet op elkaar afgestemd. Oorspronkelijk was het de bedoeling de wetgeving zo op elkaar af te stemmen dat een vlotte realisering van projecten mogelijk zou worden. Maar in de realiteit is dat niet mogelijk voornamelijk door de verschillende administraties. Alle

²¹⁹ Interview met Marc Van Passel en Ilse Cuypers van Lexeco advocaten kantoor.

²²¹ Thornton, G., et al. (2007). The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe, *Environmental science and policy* 10(2): 116-134.

²²² Thornton, G., et al. (2007). The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe, *Environmental science and policy* 10(2): 116-134.

²²³ Thornton, G. & Nathanail, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sites sustainable? *Land Contamination & Reclamation*, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

²²⁴ Groenendijk, N., (2006) *Financing Techniques for Brownfield Regeneration: A practical guide*. Universiteit Twente, p15.

²²⁵ Interview met Marc Van Passel en Ilse Cuypers van Lexeco advocaten kantoor.

verschillende diensten werken naast elkaar, van een loketfunctie is er dus geen sprake. Er is een administratie voor sanering, voor leegstand, voor herbestemming,... Daarnaast wensen de projectpromotoren ook niet hun autonomie uit handen te geven. In een convenant beperken ze zelf hun vrijheid tot handelen. Om ontwikkelaars aan te sporen om een convenant af te sluiten en een stuk vrijheid op te offeren zijn 3 mogelijke voorwaarden: men moet sneller kunnen werken, ofwel zekerdere (vlottere) beslissingen kunnen krijgen ofwel moet men er financiële voordelen uit kunnen halen.

Op dit moment is er geen garantie dat het sneller gaat, geen garantie dat we betere beslissingen krijgen en geen financiële impuls. Dus projectontwikkelaars zijn niet bereid hun vrijheid op te geven om te handelen. Dit sluit ook aan bij het onderzoek van Alberini et al., ontwikkelaars die over de fondsen beschikken hebben minder behoefte aan inmenging van de overheid.²²⁶

In punt 4.2, heb ik een aantal concrete verbeteringen uitgewerkt hoe men van het brownfieldconvenant een daadkrachtig instrument kan maken, waardoor niet alleen de matig vervuilde sites 'B-sites' interessant zijn om te herontwikkelen, maar ook de zwaarder vervuilde sites.

Een brownfieldconvenant afsluiten is wel aan te raden indien men een vrijstelling van registratierechten kan bekomen en als alle partners dezelfde visie delen betreffende het project.

Daarnaast is er natuurlijk ook de belemmering dat je enkel na een 'call' kan instappen.

Tenslotte wil ik een aantal financiële instrumenten aanhalen die hun effectiviteit in andere regio's en landen al bewezen hebben en die de Vlaamse overheid misschien kan overnemen om brownfield sites sneller en beter te herontwikkelen.

Draagkrachtregeling en cofinanciering zijn 2 manieren die al veel in Nederland worden toegepast en die ook in Vlaanderen kunnen helpen om de sanering van brownfields te financieren. Recent heeft men het VLAREBO aangepast, hierdoor kan men cofinanciering naar de toekomst gebruiken om herontwikkeling te stimuleren. De draagkrachtregeling daarentegen is nog niet uitgewerkt, daarom is het belangrijk dat er zo snel mogelijk uitvoeringsbesluiten komen die het mogelijk maken dit financiële instrument toe te passen. M. van Passel suggereert in dit verband, *'Voor gevallen waarbij het kostenplaatje van een sanering duidelijk negatief is. Op dit moment is de overheid niet van plan om de*

²²⁶ Alberini, A. et al. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351.

verliezen die bij een sanering van een brownfield bij te passen. Zelf pleit ik ervoor dat men tenminste de mogelijkheid zou hebben om een terrein dat niet ontwikkelbaar is omdat het niet renderend kan gemaakt worden, zou kunnen afstaan aan de overheid, op voorwaarde van onschuld.²²⁷

Ook het uitwerken van een Revolverend Fonds voor brownfields is een interessante piste om aan de nodige goedkope financiering te komen voor de herontwikkeling van brownfields. Zoals in mijn investeringsanalyse (hoofdstuk 6) aanbod komt, lopen de financieringskosten van een groot project snel op tot enkele miljoenen Euro's. Als men deze kan verminderen, stijgt de rendabiliteit van een brownfieldproject aanzienlijk. Dit wordt ook duidelijk aangetoond in de resultaten van mijn investeringsanalyse.

De andere denkpiste 'Rood voor Grijs' waarbij greenfields en brownfields samen worden aangeboden ter ontwikkelen, zou een nieuwe manier kunnen zijn om de problematiek aan te pakken en investeerders die het momenteel niet aandurven om een brownfield te herontwikkelen, over de streep halen.

In Engeland zijn er een aantal taks-stimulansen die het interessant maken om brownfields te herontwikkeling. Aangezien dit in België een federale bevoegdheid is kunnen de gewesten deze tool niet gebruiken. Dit kan alleen mogelijk gemaakt worden als de drie gewesten overeen komen en een verdeelsleutel uitwerken waarbij de fiscale regimes eerlijk verdeeld worden. Men moet naar een meer algemene aanpak van brownfields gaan in België en Europa.²²⁸

Ook de manier waarop in het Brussels gewest de Kanaalzone als project gebied wordt aangeduid,²²⁹ zou een aantal belemmeringen die nu aanwezig zijn in Vlaanderen kunnen wegwerken. Zo zou het voor de projectontwikkelaars gemakkelijker worden grote stadskankers aan te pakken, zonder dat telkens de administratieve rompslomp roet in het eten gooit.

Daarnaast zouden in de toekomst nog andere sectorale fondsen kunnen uitgewerkt worden zoals voor stookolietanks, omdat deze fondsen hun effectiviteit bewezen hebben in de opkuis van bodemverontreiniging.²³⁰

²²⁷ Interview met Marc Van Passel en Ilse Cuypers van Lexeco advocaten kantoor

²²⁸ Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments, (2004). Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration.

²²⁹ PROJECTOPROEP 2011-2013, "BRUSSELS GREENFIELDS", EFRO – "Doelstelling 2013: Samen investeren in stedelijke ontwikkeling!"

²³⁰ SPAQuE SYMPOSIUM, "Contaminated land management, source of economic opportunities", 3 november 2011

De werkwijze van SPAQuE in Wallonië²³¹ zou ook interessant zijn voor Vlaanderen, waarbij een instantie zoals OVAM terreinen op voorhand saneert, zodat deze daarna aan binnen-of buitenlandse investeerders kunnen worden aangeboden.

²³¹ Interview met Philippe Scaufaire van SPAQuE

8 Lijst van geraadpleegde werken

Advantage West Midlands. Land Remediation Scheme (online), (geraadpleegd op 5 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: http://www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Grants%20Funding%20Profiles/GrantsProfile_01_LandRemediationScheme.pdf>

Agentschap Ondernemen (2011) 'Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.agentschapondernemen.be/maatregel/vernieuwingsfonds-subsidie-voor-de-sanering-van-leegstaande-enof-verwaarloosde>

Agentschap NL. Cofinanciering. (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/cofinanciering>>

Agentschap NL. Draagkrachtregeling. (online) (geraadpleegd op 12 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerp/draagkrachtregeling> >

Agentschap NL. Groen beleggen en financieren. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.agentschapnl.nl/nl/programmas-regelingen/groen-beleggen-en-financieren>>

ALBERINI, A. ET AL. (2005) 'The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers', *Regional science and urban economics*, 35:4, p. 327-351

BATTY ET AL., (2010). *The New Deal for Communities Experience:*

A final assessment. (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.communities.gov.uk/documents/communities/pdf/1488479.pdf>>

BARTSCH, C., (2002), *Financing Brownfield Cleanup and Redevelopment*, *Government Financing Review*, p. 26-31

BESEMER, R.M., (2006). *Brownfields Beter Benut*. SKB rapportnummer

PP5308. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.soilpedia.nl/Bikiwiki%20documenten/SKB%20Projecten/PP5308%20Brownfields%20Beter%20Benut%20-%20ontwikkeling%20van%20financieringsinstrumenten%20bij%20planontwikkeling/PP5308%20eindrapport%20Brownfields%20Beter%20Benut.pdf>>

BOFAS, (2011) 'Samenwerkingsakkoord & erkenning' ,(online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
http://www.bofas.be/index.php?page=about_lawreco§ion=about>

BOSATEX. Totaaloplossingen voor bodemverontreiniging. (online) (geraadpleegd op 21 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL
<http://www.bosatex.nl/bosatex/totaaloplossing-voor-bodemverontreiniging-textielreinigingsbedrijven>>

CABUS P., & VANHAVERBEKE W., (2002), Strategisch Plan Ruimtelijke Economie: Evaluatie ruimtebalans economie, Academia Press.

Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET) 'Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model' (online) (geraadpleegd op 24 maart 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:
<http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>>

Coalfields Funds. Information on the funds. Geraadpleegd op 7 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.coalfieldsfunds.co.uk/fund-information>>

Communities and Local Government, (2011). planning Policy Statement 3 (PPS3) online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
<http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/planningpolicystatement3.pdf>

Davis Langdon Crosher & James. Land Remediation Scheme (online), (geraadpleegd op 5 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:
http://www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Grants%20Funding%20Profiles/GrantsProfile_01_LandRemediationScheme.pdf>

Department for Communities and Local Government, (2006). Evaluation issues for the Urban White Paper fiscal measures: full report. Geraadpleegd op 5 Augustus 2011,

Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.communities.gov.uk/documents/regeneration/pdf/154917.pdf>>

DEVOS D. EN MARTENS B.; (2004) Brownfields in Vlaanderen, Kluwer, Mechelen.

EPA 'Brownfields Land & Community Revitalization' brownfields defenition (online) (geraadpleegd op 24 maart 2011). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://epa.gov/brownfields/overview/glossary.htm>>

DONELLA H. MEADOWS, DENNIS L. MEADOWS, JØRGEN RANDERS, WILLIAM W. BEHRENS III. The Limits to Growth, 1972

Englische Cities Fund (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.englishcitiesfund.co.uk/> >

ENVIROS, (2008). Changes to Landfill Taks Exemption and Land Remediation Relief. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.enviros.com/pdf/BN005aProposedChangestoLandfillTaxExemption.pdf>>

EUFRIIS: portal for soil and water management in EURpe, 'Brownfields UK' (online), (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.eugris.info/EUGRISmain.asp?e=457&Ca=1&Cy=1> >

EUGRIS, Policy and Regulation: United Kingdom Brownfields. (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.eugris.info/Policy.asp?e=457&Ca=1&Cy=1&T=Brownfields> >

European Environment Agency (EEA) (1999), GEHAT, Universiteit Brussel (2000), (online) (geraadpleegd op 25 maart 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/329.swf>>

GROENENDIJK, N., (2006) Financing Techniques for Brownfield Regeneration: A prictical guide. Universiteit Twente, p15.

Homes & Communities Agency: 'brownfield land' (online), (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/brownfield-land> >

Homes & Communities Agency: 'National Coalfields Programme' (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/brownfield-land> >

Leefmilieu Brussel, (2009), 'Mechanisme ter financiering van bodemsaneringsoperaties' (online) geraadpleegd op 14 juli 2011 op onderstaande

<URL:http://www.leefmilieubrussel.be/uploadedFiles/Contenu_du_site/Professionnels/Foormations_et_s%C3%A9minaires/S%C3%A9minaire_sol/080509_Pollet_slide_NL.pdf >

Leefmilieu Brussel, (2011). Projectoproep 2011-2013: Brussels Greenfields. (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

http://documentatie.leefmilieubrussel.be/documents/IF_BGF_Reglement_NL.PDF>

Legal & General Investments Management. (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL:

<http://www.lgim.com/property/funds/specialist-pooled-funds/english-cities-funds/> >

NATHANAIL, P., THORNTON, G., & VANHEUSDEN, B. (2005). Are incentives for brownfield regeneration sustainable? A comparative survey [Elektronische versie]. *Journal for European environmental & planning law*, 5, 350–374.

NIJPELS, E.H.TH.M. ET AL., (2009). Van puberteit naar volwassenheid, Bodemverontreiniging in Nederland: 30 jaar onderzoek en – sanering. Almelo: Lankelma Geotechniek BV.

Maebe, P., (2009). Financiële zekerheden in kader van bodemsanering en brownfieldconvenanten, (online), (geraadpleegd op 30 juni 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:

http://www.agentschapondernemen.be/sites/default/files/documenten/bf-74_turnhout_stationsomgeving_bijlage3_nota-ovam.pdf>

Ministerie van VROM, (2007). Stedelijke Vernieuwing: een tussenstand. (online) (geraadpleegd op 20 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2008/08/13/stedelijke-vernieuwing-een-tussenstand.html>>

MERCKEN, R. (2004). De investeringsbeslissing: een beleidsgerichte analyse. Antwerpen

OVAM 'wat zijn brownfields' (online) (geraadpleegd op 20 maart 2011). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL:

<http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1926>>

OVAM (2011) 'Overeenkomst rond stookolietanks in impasse' (online)

(geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1940?lang=null> >

OVAM (2011) 'De sanering van droogkuisbedrijven' (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1939?lang=null> >

OVAM (2011) 'Fondsen' (online) (geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.ovam.be/jahia/Jahia/pid/1930?lang=null> >

OVAM (2011) 'Samenwerkingsovereenkomsten gemeenten' (online) (geraadpleegd op 1 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://demo2.loqutus.be/jahia/Jahia/pid/739> >

Participatie Maatschappij Vlaanderen, (februari 2009), Leidraad: *gebiedsontwikkeling & brownfields*. Geraadpleegd op 22 juli 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.pmv.eu/download/nl/483160/file/leidraad_brownfieldontwikkeling.pdf >

Pinsent Masons (2009). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefBrownfield.pdf>>

Pinsent Masons (2010). Property Tax: Tax reliefs for brownfield development. (online), (geraadpleegd op 7 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.pinsentmasons.com/PDF/TaxReliefsBrownfieldDevelopment.pdf>>

PROJECTOPROEP 2011-2013, "BRUSSELS GREENFIELDS", EFRO – "Doelstelling 2013: Samen investeren in stedelijke ontwikkeling!"

Stad Gent. Vlaams Stedenfonds: stadsvlucht stoppen, steden leefbaar maken, democratie versterken. (online) (geraadpleegd op 1 juli 2011). Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.gent.be/eCache/THE/44/727.cmVjPTQ1OTc5.html>>

TIKTAK, A. VAN WEZEL, A.P. VAN DAM, J.D. EN VERSLUIJS, K., (2004). Ex-ante evaluatie van de Beleidsbrief Bodem: Beoordeling van de milieu- en natuureffecten van het voorgenomen bodembeleid. RIVM rapport, 500025003/2004., (online) (geraadpleegd op 27 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/500025003.pdf>>

THORNTON, G. & NATHANAIL, P. (2005). Are incentives for regenerating UK brownfield sites sustainable? *Land Contamination & Reclamation*, volume 13, number 4, pp. 327-338, (online), (geraadpleegd op 4 augustus 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://eppublications.com/Documents/13-04-03.pdf>>

THORNTON, G., ET AL. (2007). The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe, *Environmental science and policy* 10(2): 116-134.

RESCUE: Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. (2004). Administrative Tools and Incentives for Sustainable Brownfield Regeneration, Geraadpleegd op 5 Augustus 2011, Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: <http://www.rag-montan-immobilien.de/image.php?AID=933&VID=0>>

VAN DER PUTTEN, E., DE LINT, R., & DE WOLFF, H., (2004). Onderzoek naar de mogelijkheden van een regeling voor stedelijke herverkaveling. Rapport, ministerie van VROM, Den Haag, (online) geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1901&item_type=documentatie&item_id=1046>

VAN DEN ANKER, M., GEERDES, C., & STEVERINK, M., (2009). Topperregeling in de praktijk: Evaluatie en leerervaringen van de Topperregeling bedrijventerreinen . (online) (geraadpleegd op 17 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.rekenkamer.nl/Actueel/Onderzoeksrapporten/Introducties/2010/05/Inzicht_in_belastinguitgaven_specifieke_uitkeringen_en_subsidies/Specifieke_uitkeringen/Evaluaties/Topperregeling_in_de_praktijk#internelink2>

VANHEUSDEN, B. (2007) 'Brownfields Redevelopment: naar een duurzame stadsontwikkeling, Rechtsvergelijkende analyse betreffende de sanering van sites, p265-267

VAN AERSCHOT, W. (2002) 'Van brownfields naar duurzame bedrijventerreinen', *Leefmilieu*, 25:6, p. 189-194.

VAN DYCK, B., (2011). Het Vlaams decreet brownfieldconvenanten is aan evaluatie toe. *OIKOS*, nr 56. (online) (geraadpleegd op 3 september 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/307067/1/OIKOS_Brownfielddecreet+gekaderd.pdf>

VAN HOOIGSTRATEN, D., BESEMER, R., LUTEIJN, D., (2009). Een onafhankelijke uitvoeringsorganisatie voor de aanpak van brownfields. (online) (geraadpleegd op 25 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: www.bodemvoorraimte.nl/documenten/Bodem%202009-2%20Brownfields%20def.pdf>

VAN DEN BRAND, J., VAN GELDER, E., & VAN SANDICK, H. (2008). Handreiking Grondexploitatiewet. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.

Vlaams agentschap ondernemen. Decreet van 20 maart 2007, (online), (geraadpleegd op 30 juni 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres <URL: http://www.vlao.be/default.asp?WebpageId=314decreet:https://www.vlao.be/images_sub/brownfield/Decreet%20van%2030%20maart%202007_BS19062007.pdf>

Vlaams Parlement, 2009. Verslag van het rekenhof over het Vlaams Stedenfonds: verdeling en besteding van de middelen. Stuk 37-D (2009) – Nr. 1

VLABOTEX vzw (2011), 'Toetredingsbijdragen voor VLABOTEX' (online) geraadpleegd op 22 juli 2011) Dit document is consulteerbaar op het volgende webadres<URL: <http://www.vlabotex.be/pdf/toetredingsbijdragen-voor-vlabotex-v2012.pdf>>

9 BIJLAGEN

Bijlagen 1: Lijst van geïnterviewden.

Uitgeschreven interviews kan u bekomen via alexander.dedroog@mail.com

1. Interview van 9 augustus 2011 met Rik Platteau van PSR Brownfield Developers

PSR werd in 1999 opgericht, en is gespecialiseerd in het herontwikkelen van brownfields tot duurzame vastgoedprojecten. Hun focus ligt op vervuilde sites in Vlaanderen aan te kopen, te saneren en te herontwikkelen.

PSR heeft in 2007 een eigen investeringsfonds DEVERA SICAR SA opgericht, om zo haar duurzame groei blijvend te ondersteunen.

2. Interview van 9 september 2011 met Pascal Maebe van OVAM

Pascal Maebe is hoofd van de cel brownfields binnen OVAM.

3. Interview van 13 september 2011 met Eric Hol van Invisor.

Eric Hol is directeur bij Invisor.

Invisor is een adviesbureau in Nederland dat zich bezighoudt met vraagstukken die betrekking hebben op de leefomgeving.

4. Interview van 22 september 2011 met Philippe Scaufaire van SPAQuE

Philippe Scaufaire is Senior manager binnen SPAQuE.

SPAQuE is geen administratieve dienst, maar een naamloze vennootschap, dat deels in handen is van de privé sector en deels in handen van de overheid. Het heeft een katholiserende functie binnen brownfields in het Waalse gewest, het kan gezien worden als een groot studie bureau, die diensten levert samen met partner instellingen. Het is gespecialiseerd in de herontwikkeling van vervuilde en verlaten industrie terreinen en houdt zich veel bezig met de inventarisering van vervuilde sites in het Waalse Gewest.

5. Interview van 23 september 2011 met Koen Miseur van Agentschap Ondernemen

Koen Miseur is coördinator brownfields bij Agentschap Ondernemen.

Het Agentschap Ondernemen is een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid. Het behoort tot het beleidsdomein Economie, Wetenschap en Innovatie (EWI).

Het is ontstaan in 2009 bij de samensmelting van het Agentschap Economie en het Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO). Het VLAO zelf is de opvolger van de vroegere gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij, die provinciaal georganiseerd waren.

Het Agentschap Ondernemen staat onder voogdij van minister Kris Peeters, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid.

Het is de taak van het agentschap om het economisch beleid uit te voeren en in te staan voor de operationele voorbereiding.

De rol van het Agentschap Ondernemen in brownfield herontwikkeling. Het agentschap ondernemen steunt bedrijven bij hun ontwikkeling door het verstrekken van adviezen. In verband met brownfields is het decreet van 2007 belangrijk. Binnen het VLAO wordt ook een cel brownfields geïnstalleerd. Op dit moment bestaat die cel uit 8 mensen. (o.a. de kabinetschef van de minister-president, mensen uit de administratie en juristen) Het A.O. speelt daarin de rol van secretariaat, bereid voor en voert uit wat in de brownfieldcel beslist wordt. Ook de coördinatie in het veld gebeurt door het A.O. Eerst op Vlaamse vlak daarna per provincie. Na een Call komen de aanvragen binnen bij de cel brownfields, op Vlaams niveau. Ze worden vanuit het A.O. verdeeld naar de verschillende provincies en in eerste instantie intern besproken. In een tweede fase gaat de administratie dan trachten te komen, in samenspraak met de projectontwikkelaars, tot een ontwerp convenant. Als het voorontwerp er is, gaat het naar de cel brownfield ter goedkeuring en daarna naar de Vlaamse regering. Het A.O. zorgt dan voor het uitschrijven van het ontwerpconvenant. Dan is er de publieke inspraakprocedure, waarna er soms aanpassingen moeten gebeuren. Wanneer het definitieve convenant er is, moet alles getekend geraken en gebeurt de archivering op Vlaams niveau. Daarna komt er per project een stuurgroep, waarvan het A.O. tot nu toe bijna steeds de voorzitter geleverd heeft en ook de secretariaatstaken op zich neemt.

Deze manier van werken is gegroeid uit het feit dat de Brownfieldcel geen eigen uitvoeringsbesluit heeft.

6. Interview van 11 november 2011 met Professor Paul Nathanail van Nottingham University

Paul Nathanail is professor of Engineering Geology aan de universiteit van Nottingham (www.nottingham.ac.uk) en is directeur van Land Quality Management LTD (www.lqm.co.uk). Hij houdt zich vooral bezig met onderzoek en consultancy van risico management van vervuild land en duurzame stedelijke vernieuwing.

7. Interview van 3 januari 2012 met Marc Van Passel en Ilse Cuypers van Lexeco advocaten kantoor

Marc Van Passel is oprichter van het kantoor Lexeco Advocaten en sedert 1977 actief als advocaat aan de Antwerpse Balie. Voordien was hij bediende bij de NV Studiecentrum voor Fiscaliteit en Boekhouding. In 1979 volgde zijn eerste aanstelling als curator.

Hij was oprichter-bestuurder van de vzw Water Energie en Leefmilieu, medeoprichter van het E.E.S.V. Euro advocaten, European Law Group en lid van de Belgische Vereniging voor Milieurecht. Hij werd in de jaren '90 benoemd als plaatsvervangend rechter bij de rechtbank van koophandel te Antwerpen en als arbiter bij de Arbitragekamer te Antwerpen. Sedert 1992 is hij aangesteld als Executive Professor in de UAMS.

Hij publiceerde reeds uitgebreid inzake leefmilieurecht, organiseert diverse cursussen en seminaries inzake faillissementsrecht en ondernemingsrecht en niet minder betreffende het leefmilieu.

8. Interview van 20 November 2012 met Dirk Cleiren van POM Antwerpen

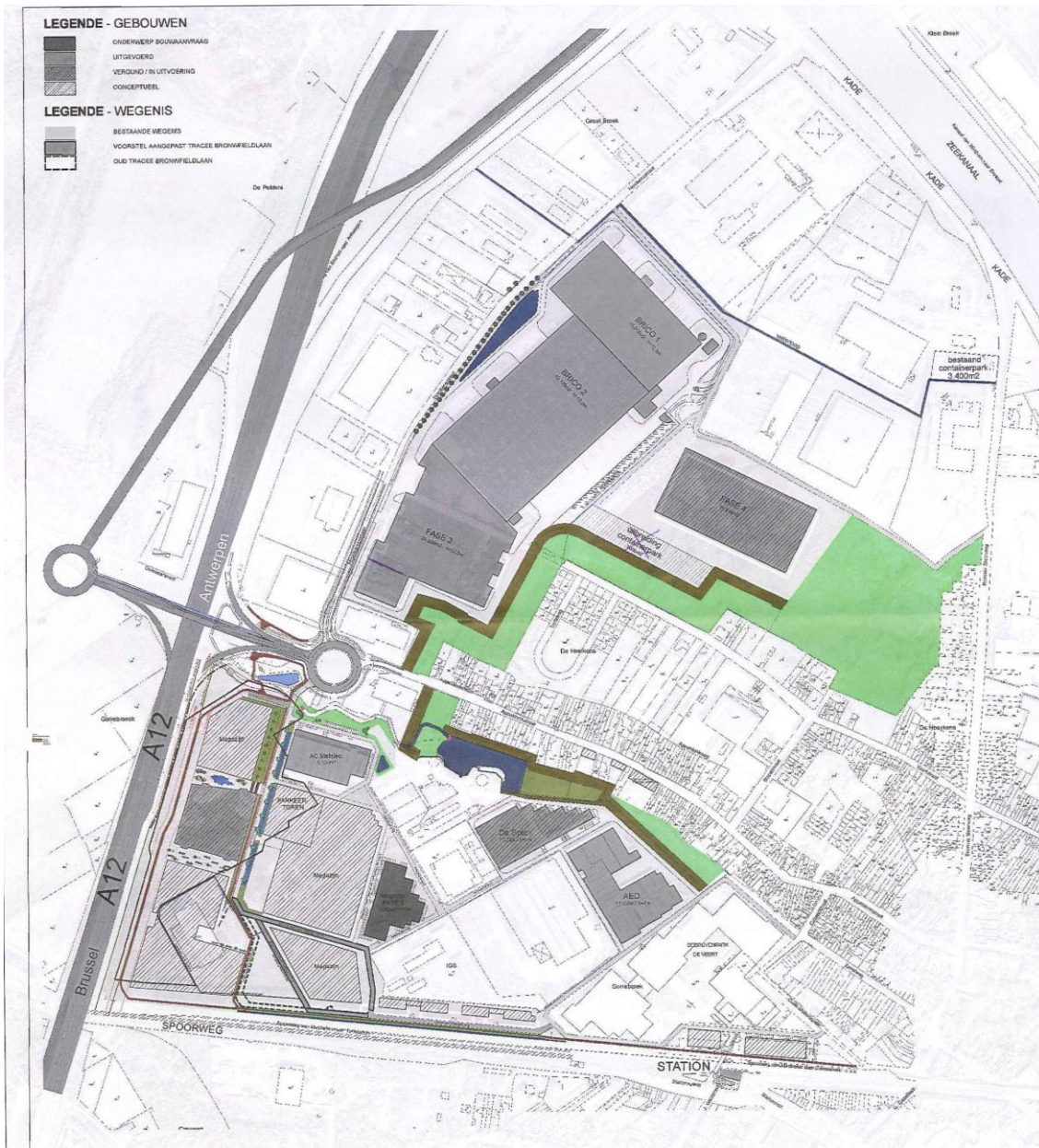
Dirck Cleiren is senior expert bedrijventerreinen bij POM Antwerpen, hij is de eerste persoon die me daadwerkelijk concrete gegevens kon bezorgen over een brownfieldproject, meer bepaald Willebroek-Noord. Mede door deze gegevens kon ik mijn gevonden theorie koppelen aan een concrete case.

Bijlage 2: case Willebroek-Noord

Kaart 1: Projectgebied Willebroek-Noord



Kaart 2: Willebroek-Noord



Scenario 1

Crystal Ball Report - Full

Simulation started on 16/01/2013 at 22:13

Simulation stopped on 16/01/2013 at 22:13

Run preferences:

| | |
|----------------------|---------|
| Number of trials run | 100.000 |
| Extreme speed | |
| Monte Carlo | |
| Random seed | |
| Precision control on | |
| Confidence level | 95,00% |

Run statistics:

| | |
|--------------------------|---------|
| Total running time (sec) | 4,19 |
| Trials/second (average) | 23,865 |
| Random numbers per sec | 214,788 |

Crystal Ball data:

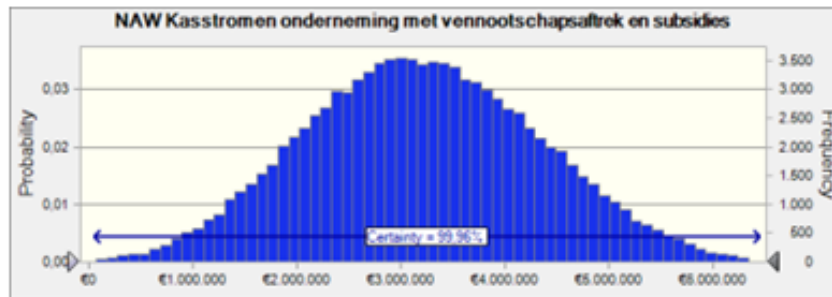
| | |
|--------------------|---|
| Assumptions | 9 |
| Correlations | 0 |
| Correlated groups | 0 |
| Decision variables | 0 |
| Forecasts | 4 |

Forecasts

Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftek en subsidies

Summary:

Certainty level is 99,958%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(390.729) to €7.160.889
 Base case is €4.119.031
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €3.541



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100.000 |
| Base Case | €4.119.031 |
| Mean | €3.210.807 |
| Median | €3.189.693 |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1.119.906 |
| Variance | €1.254.190.218.773 |
| Skewness | 0,0803 |
| Kurtosis | 2,70 |
| Coeff. of Variability | 0,3488 |
| Minimum | €(390.729) |
| Maximum | €7.160.889 |
| Range Width | €7.551.618 |
| Mean Std. Error | €3.541 |

Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftek en subsidies (cont'd)

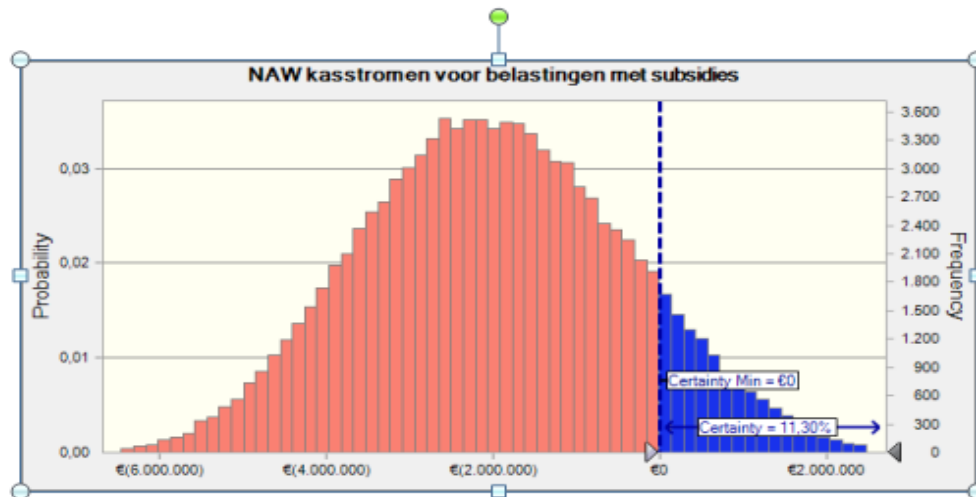
| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(390.729) |
| 10% | €1.767.584 |
| 20% | €2.234.112 |
| 30% | €2.590.744 |
| 40% | €2.896.077 |
| 50% | €3.189.686 |
| 60% | €3.485.237 |
| 70% | €3.808.586 |
| 80% | €4.181.535 |
| 90% | €4.688.717 |
| 100% | €7.160.889 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies

Cell: B50

Summary:

Certainty level is 11,296%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(7.158.830) to €3.588.584
 Base case is €(710.859)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.038



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100.000 |
| Base Case | €(710.859) |
| Mean | €(1.985.468) |
| Median | €(2.018.109) |
| Mode | — |
| Standard Deviation | €1.593.267 |
| Variance | €2.538.500.653.406 |
| Skewness | 0,0766 |
| Kurtosis | 2,71 |
| Coeff. of Variability | -0,8025 |
| Minimum | €(7.158.830) |
| Maximum | €3.588.584 |
| Range Width | €10.747.414 |
| Mean Std. Error | €5.038 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies (cont'd)

Cell: B50

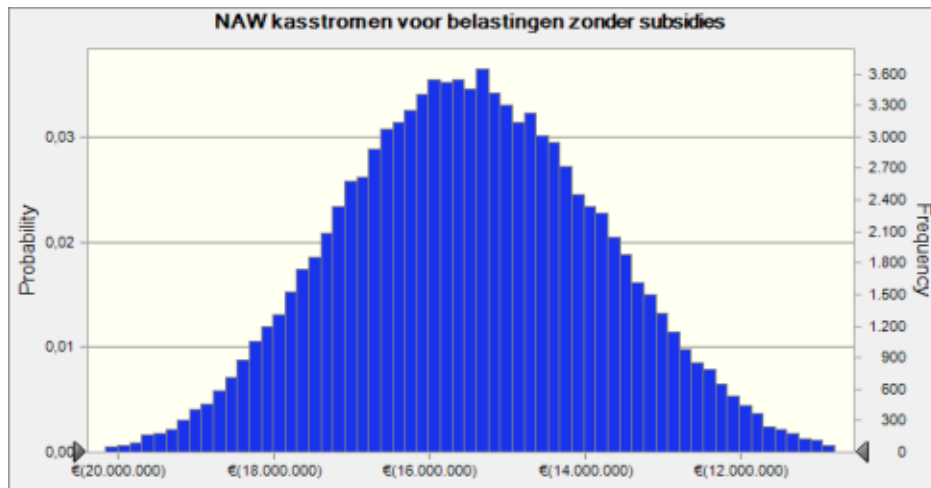
| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(7.158.830) |
| 10% | €(4.043.960) |
| 20% | €(3.374.373) |
| 30% | €(2.867.789) |
| 40% | €(2.436.383) |
| 50% | €(2.018.144) |
| 60% | €(1.592.873) |
| 70% | €(1.135.790) |
| 80% | €(597.932) |
| 90% | €114.731 |
| 100% | €3.588.584 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies

Cell: B42

Summary:

Entire range is from €(21.189.450) to €(9.462.309)
 Base case is €(14.207.716)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.285



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(14 207 716) |
| Mean | €(15 482 318) |
| Median | €(15 508 660) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 671 170 |
| Variance | €2 792 808 648 523 |
| Skewness | 0,0622 |
| Kurtosis | 2,75 |
| Coeff. of Variability | -0,1079 |
| Minimum | €(21 189 450) |
| Maximum | €(9 462 309) |
| Range Width | €11 727 142 |
| Mean Std. Error | €5 285 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies (cont'd)

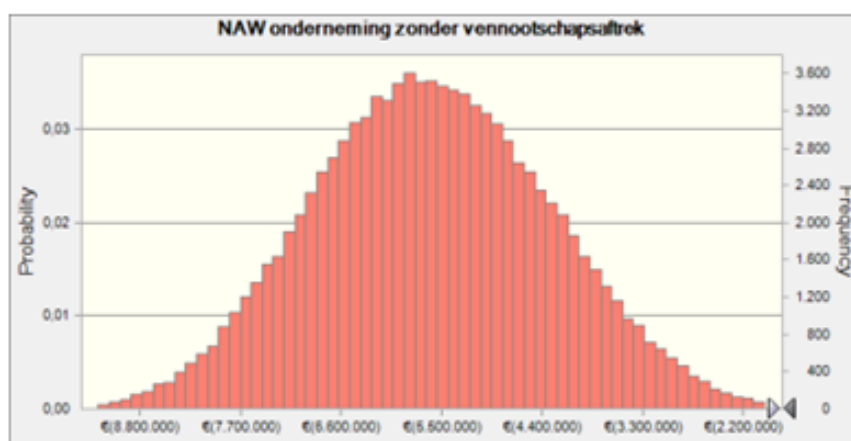
Cell: B42

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(21 189 450) |
| 10% | €(17 638 151) |
| 20% | €(16 931 480) |
| 30% | €(16 402 327) |
| 40% | €(15 943 313) |
| 50% | €(15 508 661) |
| 60% | €(15 069 418) |
| 70% | €(14 590 325) |
| 80% | €(14 034 119) |
| 90% | €(13 289 900) |
| 100% | €(9 462 309) |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek Cell: B59

Summary:

Certainty level is 0,000%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(9.981.628) to €(974.927)
 Base case is €(4.625.504)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €4.112



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100.000 |
| Base Case | €(4.625.504) |
| Mean | €(5.614.028) |
| Median | €(5.635.138) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1.300.368 |
| Variance | €1.690.956.101.891 |
| Skewness | 0,0647 |
| Kurtosis | 2,75 |
| Coeff. of Variability | -0,2316 |
| Minimum | €(9.981.628) |
| Maximum | €(974.927) |
| Range Width | €9.006.701 |
| Mean Std. Error | €4.112 |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek (cont'd) Cell: B59

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(9.981.628) |
| 10% | €(7.294.743) |
| 20% | €(6.739.257) |
| 30% | €(6.328.456) |
| 40% | €(5.970.788) |
| 50% | €(5.635.141) |
| 60% | €(5.290.494) |
| 70% | €(4.922.088) |
| 80% | €(4.489.178) |
| 90% | €(3.909.386) |
| 100% | €(974.927) |

End of Forecasts

Assumptions

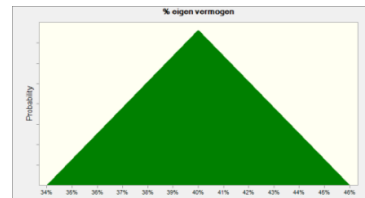
Scenario 1

Assumption: % eigen vermogen

Cell: C72

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-----|
| Minimum | 34% |
| Likeliest | 40% |
| Maximum | 46% |

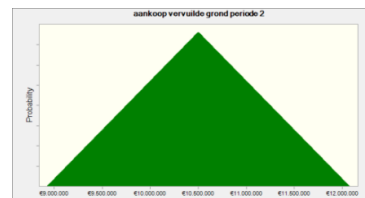


Assumption: aankoop vervuilde grond periode 2

Cell: C8

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €8 925 000 |
| Likeliest | €10 500 000 |
| Maximum | €12 075 000 |

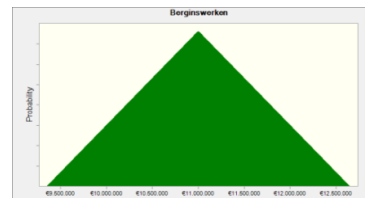


Assumption: Berginswerken

Cell: C17

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €9 350 000 |
| Likeliest | €11 000 000 |
| Maximum | €12 650 000 |

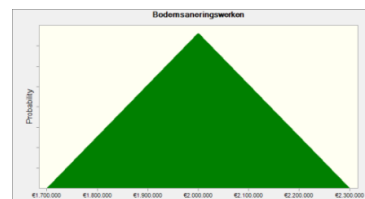


Assumption: Bodemsaneringswerken

Cell: C16

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €2 300 000 |

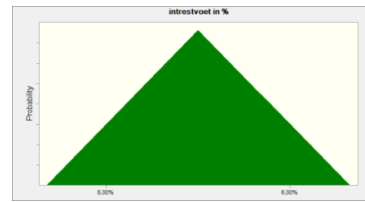


Assumption: intrestvoet in %

Cell: C69

Triangular distribution with parameters:

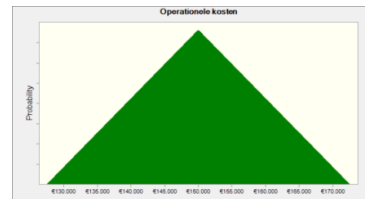
| | |
|-----------|-------|
| Minimum | 4,68% |
| Likeliest | 5,50% |
| Maximum | 6,33% |

**Assumption: Operationele kosten**

Cell: C22

Triangular distribution with parameters:

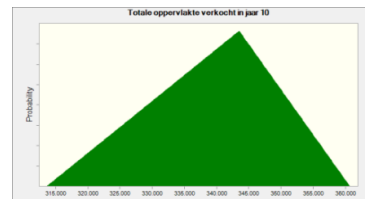
| | |
|-----------|----------|
| Minimum | €127 500 |
| Likeliest | €150 000 |
| Maximum | €172 500 |

**Assumption: Totale oppervlakte verkocht in jaar 10**

Cell: C46

Triangular distribution with parameters:

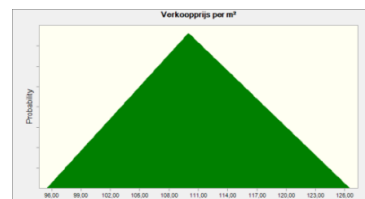
| | |
|-----------|---------|
| Minimum | 313 624 |
| Likeliest | 343 493 |
| Maximum | 360 668 |

**Assumption: Verkoopprijs per m²**

Cell: C45

Triangular distribution with parameters:

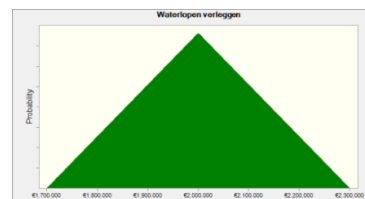
| | |
|-----------|--------|
| Minimum | 95,50 |
| Likeliest | 110,00 |
| Maximum | 126,50 |

**Assumption: Waterlopen verleggen**

Cell: C20

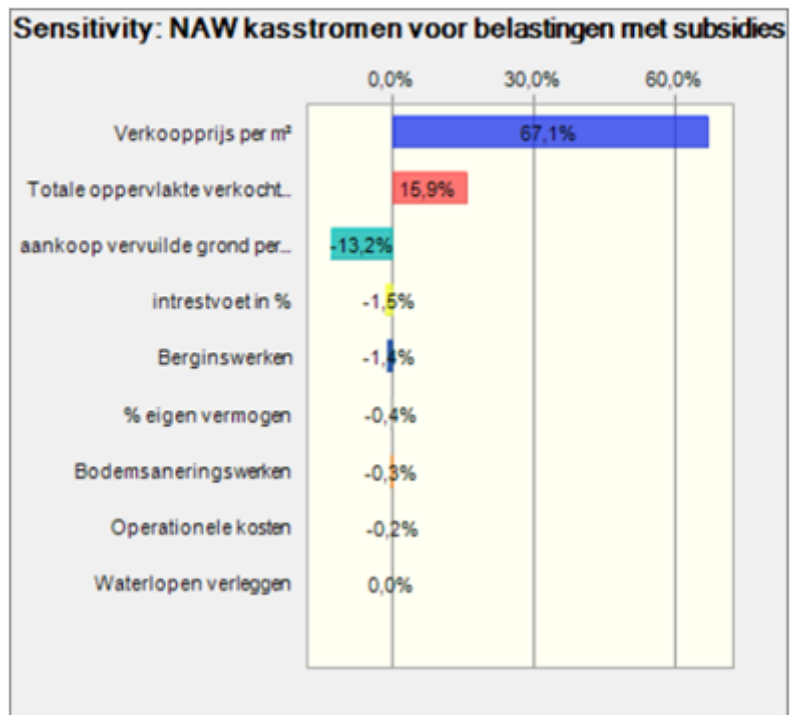
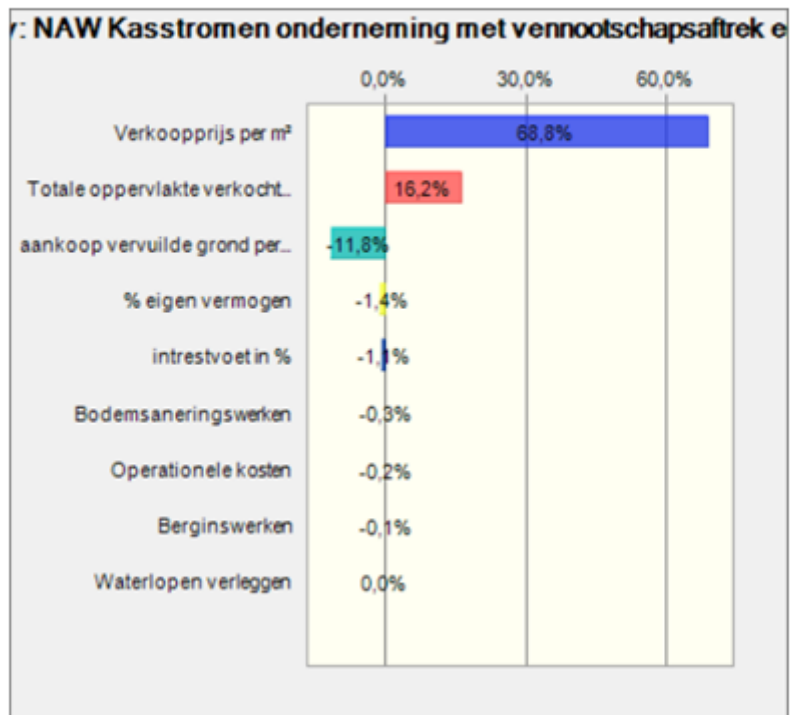
Triangular distribution with parameters:

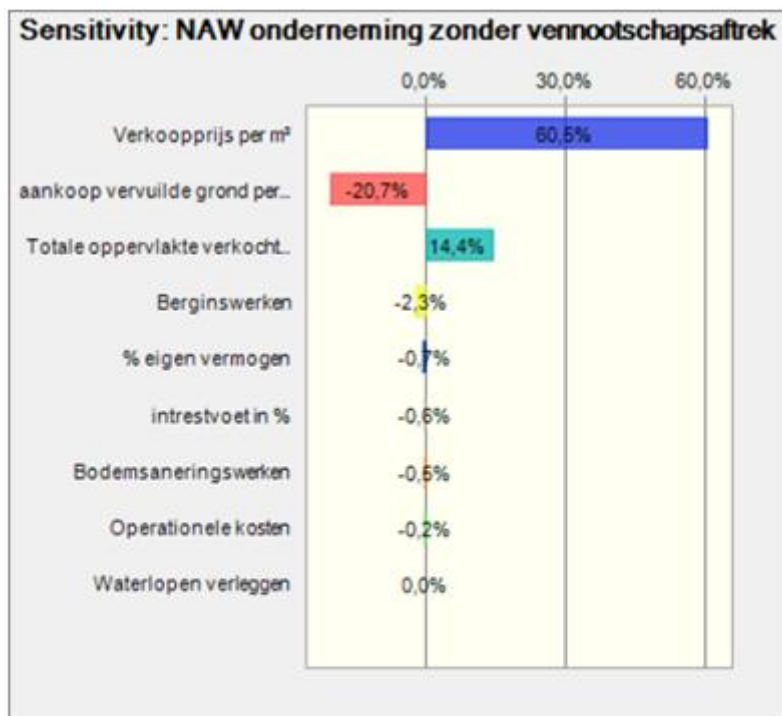
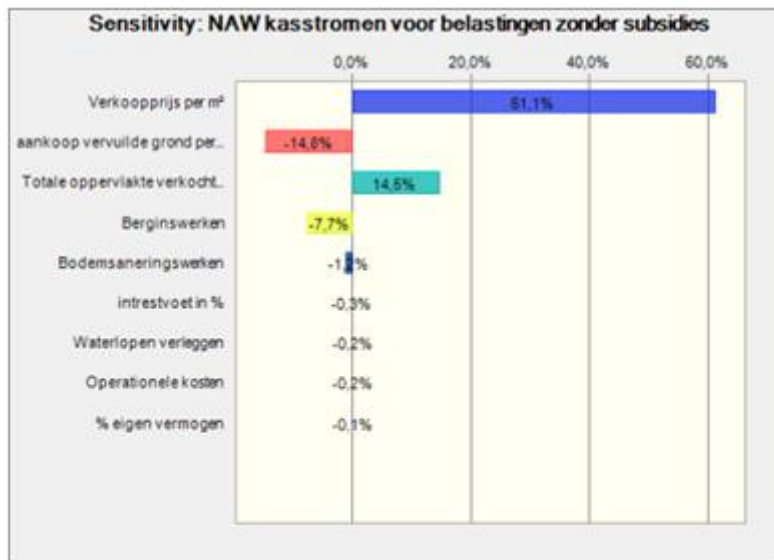
| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €2 300 000 |



End of Assumptions

Sensitivity Charts





Scenario 2

Crystal Ball Report - Full Scenario 2
Simulation started on 16/01/2013 at 21:23
Simulation stopped on 16/01/2013 at 21:24

Run preferences:

| | |
|----------------------|---------|
| Number of trials run | 100 000 |
| Extreme speed | |
| Monte Carlo | |
| Random seed | |
| Precision control on | |
| Confidence level | 95,00% |

Run statistics:

| | |
|--------------------------|---------|
| Total running time (sec) | 4,01 |
| Trials/second (average) | 24 949 |
| Random numbers per sec | 224 544 |

Crystal Ball data:

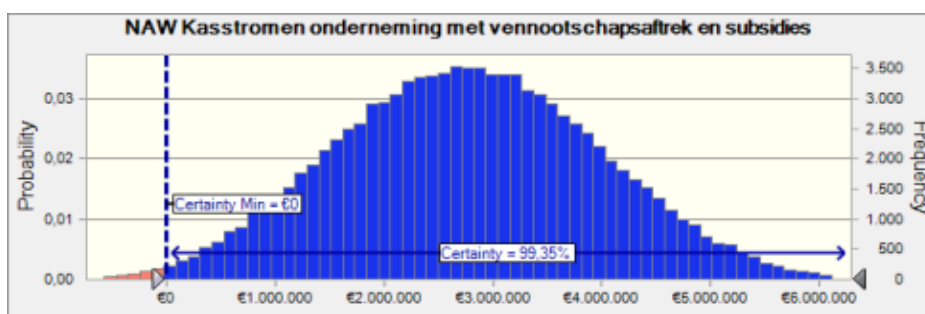
| | |
|--------------------|---|
| Assumptions | 9 |
| Correlations | 0 |
| Correlated groups | 0 |
| Decision variables | 0 |
| Forecasts | 4 |

Forecasts

Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies

Summary:

Certainty level is 99,348%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(1.312.285) to €7.251.960
 Base case is €4.119.031
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €3.772



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €4 119 031 |
| Mean | €2 771 316 |
| Median | €2 762 817 |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 192 674 |
| Variance | €1 422 471 905 452 |
| Skewness | 0,0442 |
| Kurtosis | 2,70 |
| Coeff. of Variability | 0,4304 |
| Minimum | €(1 312 285) |
| Maximum | €7 251 960 |
| Range Width | €8 564 245 |
| Mean Std. Error | €3 772 |

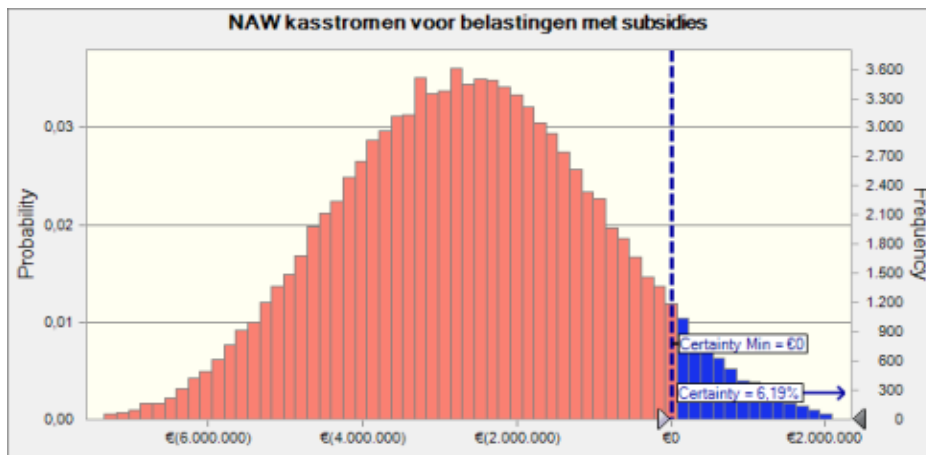
Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftrek en subsidies (cont'd)

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(1 312 285) |
| 10% | €1 221 382 |
| 20% | €1 730 379 |
| 30% | €2 114 575 |
| 40% | €2 447 293 |
| 50% | €2 762 792 |
| 60% | €3 078 149 |
| 70% | €3 413 523 |
| 80% | €3 801 989 |
| 90% | €4 339 634 |
| 100% | €7 251 960 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies

Summary:

Certainty level is 6,186%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(8.394.020) to €3.650.875
 Base case is €(710.859)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.321



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(710 859) |
| Mean | €(2 630 825) |
| Median | €(2 639 639) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 682 528 |
| Variance | €2 830 901 323 978 |
| Skewness | 0,0372 |
| Kurtosis | 2,70 |
| Coeff. of Variability | -0,6395 |
| Minimum | €(8 394 020) |
| Maximum | €3 650 875 |
| Range Width | €12 044 895 |
| Mean Std. Error | €5 321 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies (cont'd)

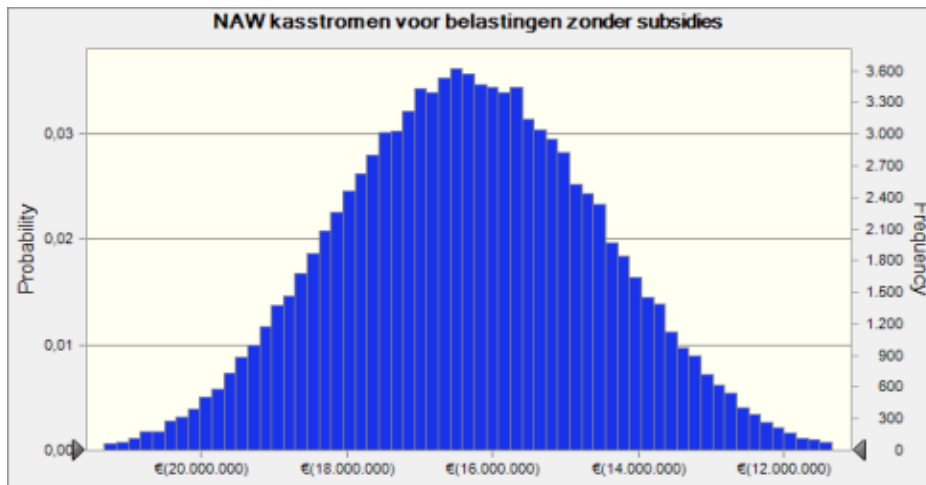
Cell: B50

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(8 394 020) |
| 10% | €(4 816 788) |
| 20% | €(4 095 067) |
| 30% | €(3 556 433) |
| 40% | €(3 084 949) |
| 50% | €(2 639 642) |
| 60% | €(2 198 012) |
| 70% | €(1 726 327) |
| 80% | €(1 176 195) |
| 90% | €(425 230) |
| 100% | €3 650 875 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies

Summary:

Entire range is from €(22.843.464) to €(9.759.712)
 Base case is €(14.207.716)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.643



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(14 207 716) |
| Mean | €(16 336 450) |
| Median | €(16 343 465) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 784 428 |
| Variance | €3 184 183 225 834 |
| Skewness | 0,0185 |
| Kurtosis | 2,75 |
| Coeff. of Variability | -0,1092 |
| Minimum | €(22 843 464) |
| Maximum | €(9 759 712) |
| Range Width | €13 083 752 |
| Mean Std. Error | €5 643 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies (cont'd)

Cell: B42

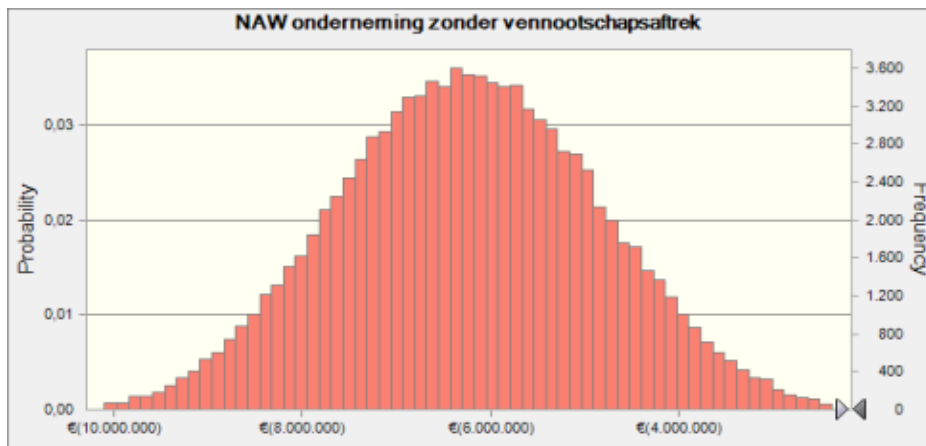
| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(22 843 464) |
| 10% | €(18 655 780) |
| 20% | €(17 878 839) |
| 30% | €(17 305 868) |
| 40% | €(16 806 655) |
| 50% | €(16 343 467) |
| 60% | €(15 873 165) |
| 70% | €(15 377 306) |
| 80% | €(14 794 887) |
| 90% | €(14 009 856) |
| 100% | €(9 759 712) |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek

Cell: B59

Summary:

Certainty level is 0,000%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(11.207.663) to €(1.030.830)
 Base case is €(4.625.504)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €4.365



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(4 625 504) |
| Mean | €(6 237 284) |
| Median | €(6 243 734) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 380 413 |
| Variance | €1 905 539 981 042 |
| Skewness | 0,0191 |
| Kurtosis | 2,75 |
| Coeff. of Variability | -0,2213 |
| Minimum | €(11 207 663) |
| Maximum | €(1 030 830) |
| Range Width | €10 176 833 |
| Mean Std. Error | €4 365 |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftrek (cont'd)

Cell: B59

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(11 207 663) |
| 10% | €(8 030 489) |
| 20% | €(7 429 268) |
| 30% | €(6 988 578) |
| 40% | €(6 603 708) |
| 50% | €(6 243 735) |
| 60% | €(5 880 870) |
| 70% | €(5 495 619) |
| 80% | €(5 048 053) |
| 90% | €(4 434 131) |
| 100% | €(1 030 830) |

End of Forecasts

Assumptions

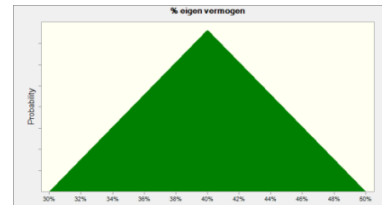
Scenario 2

Assumption: % eigen vermogen

Cell: C72

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-----|
| Minimum | 30% |
| Likeliest | 40% |
| Maximum | 50% |

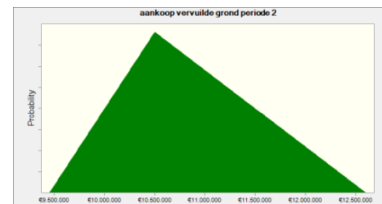


Assumption: aankoop vervuilde grond periode 2

Cell: C8

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €9 450 000 |
| Likeliest | €10 500 000 |
| Maximum | €12 600 000 |

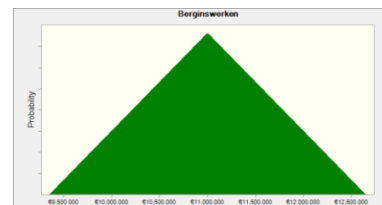


Assumption: Berginswerken

Cell: C17

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €9 350 000 |
| Likeliest | €11 000 000 |
| Maximum | €12 650 000 |

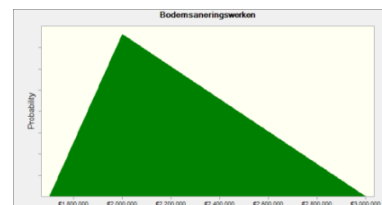


Assumption: Bodemsaneringswerken

Cell: C16

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €3 000 000 |

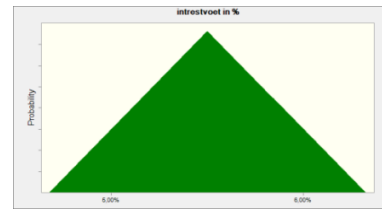


Assumption: interestvoet in %

Cell: C69

Triangular distribution with parameters:

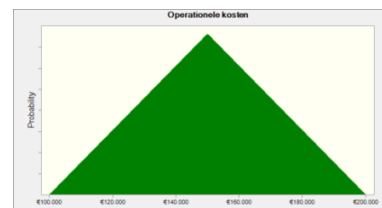
| | |
|-----------|-------|
| Minimum | 4,68% |
| Likeliest | 5,50% |
| Maximum | 6,33% |

**Assumption: Operationele kosten**

Cell: C22

Triangular distribution with parameters:

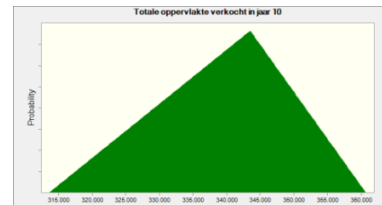
| | |
|-----------|----------|
| Minimum | €100 000 |
| Likeliest | €150 000 |
| Maximum | €200 000 |

**Assumption: Totale oppervlakte verkocht in jaar 10**

Cell: C46

Triangular distribution with parameters:

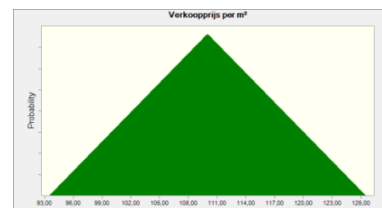
| | |
|-----------|---------|
| Minimum | 313 624 |
| Likeliest | 343 493 |
| Maximum | 360 668 |

**Assumption: Verkoopprijs per m²**

Cell: C45

Triangular distribution with parameters:

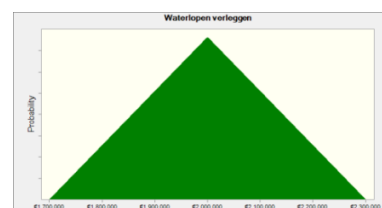
| | |
|-----------|--------|
| Minimum | 93,50 |
| Likeliest | 110,00 |
| Maximum | 126,50 |

**Assumption: Waterlopen verleggen**

Cell: C20

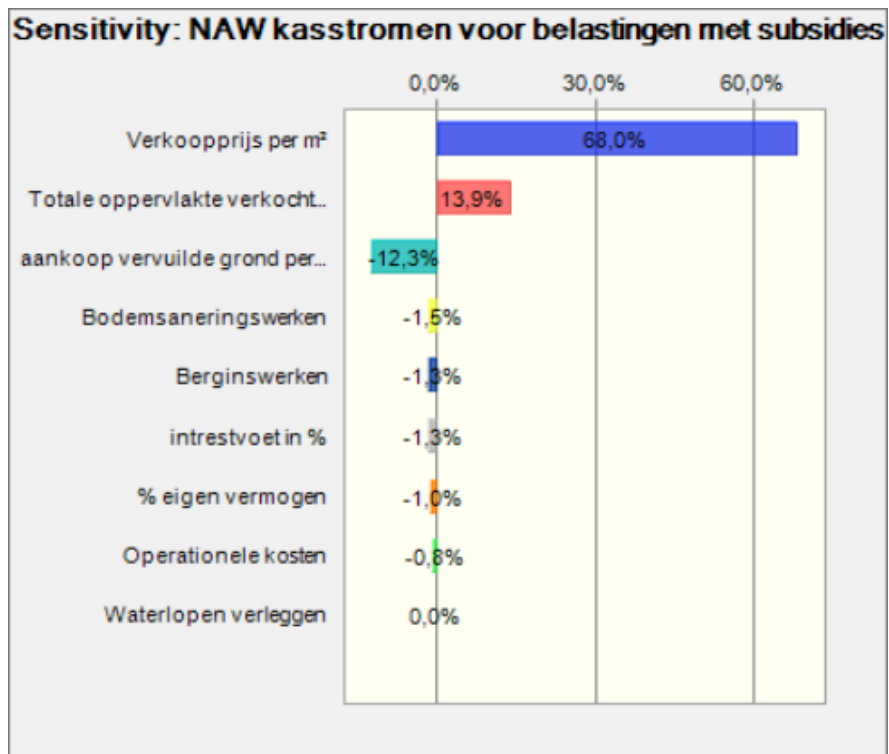
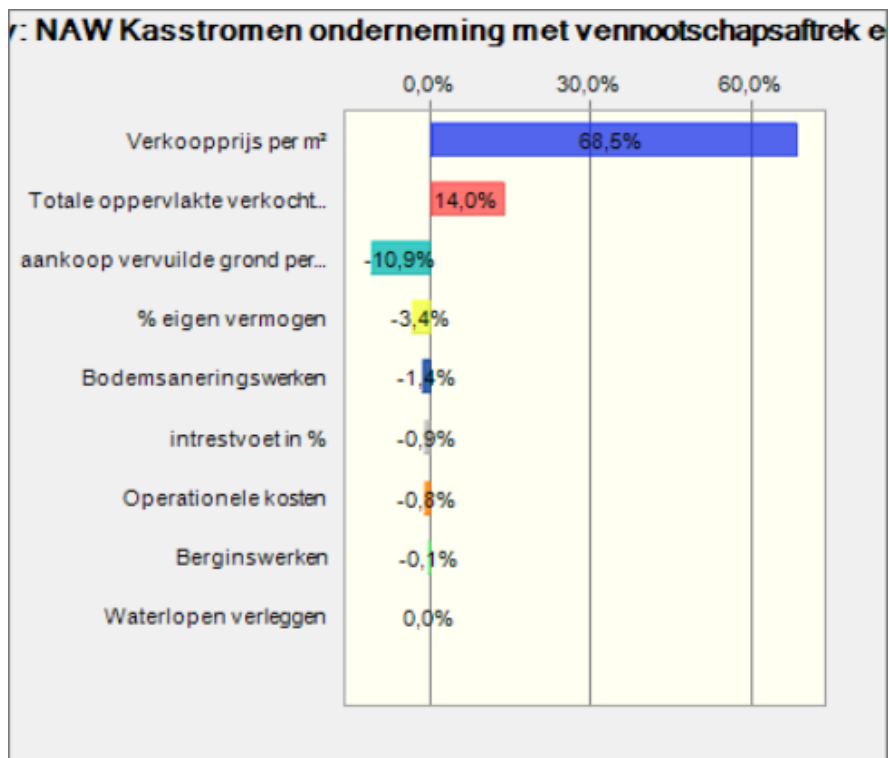
Triangular distribution with parameters:

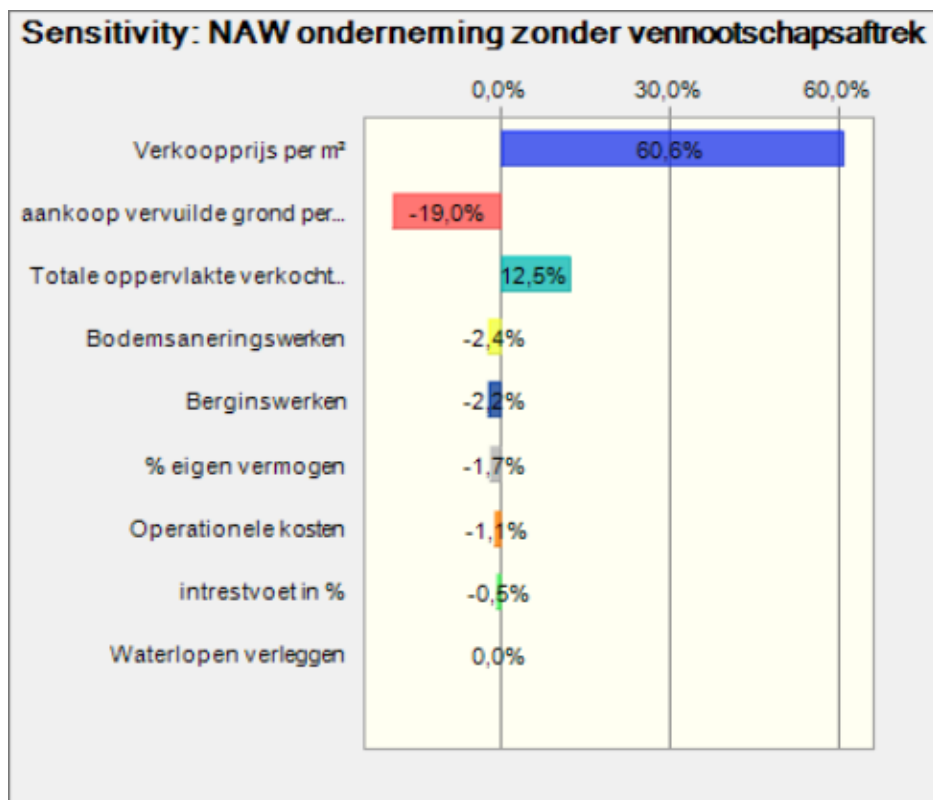
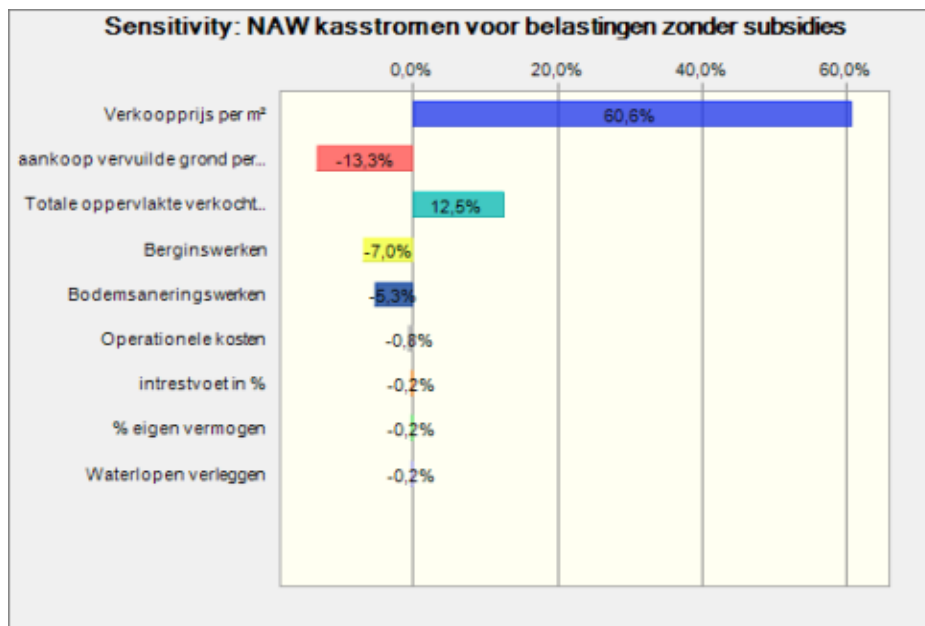
| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €2 300 000 |



End of Assumptions

Sensitivity Charts





Scenario 3

Crystal Ball Report - Full Scenario 3

Simulation started on 17/01/2013 at 9:57

Simulation stopped on 17/01/2013 at 9:57

Run preferences:

| | |
|----------------------|---------|
| Number of trials run | 100 000 |
| Extreme speed | |
| Monte Carlo | |
| Random seed | |
| Precision control on | |
| Confidence level | 95,00% |

Run statistics:

| | |
|--------------------------|---------|
| Total running time (sec) | 3,88 |
| Trials/second (average) | 25 743 |
| Random numbers per sec | 231 684 |

Crystal Ball data:

| | |
|--------------------|---|
| Assumptions | 9 |
| Correlations | 0 |
| Correlated groups | 0 |
| Decision variables | 0 |
| Forecasts | 4 |

Forecasts

Scenario 3

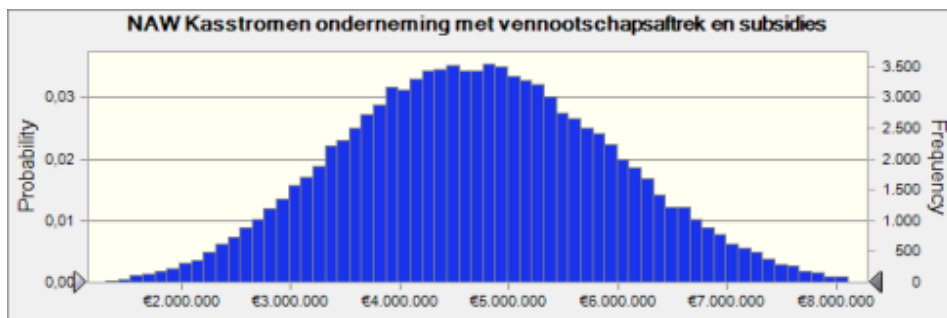
Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftek en subsidies

Summary:

Entire range is from €529.233 to €9.452.350

Base case is €5.694.928

After 100.000 trials, the std. error of the mean is €3.839



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €5 694 928 |
| Mean | €4 705 175 |
| Median | €4 683 857 |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 213 975 |
| Variance | €1 473 735 030 481 |
| Skewness | 0,0815 |
| Kurtosis | 2,71 |
| Coeff. of Variability | 0,2580 |
| Minimum | €529 233 |
| Maximum | €9 452 350 |
| Range Width | €8 923 117 |
| Mean Std. Error | €3 839 |

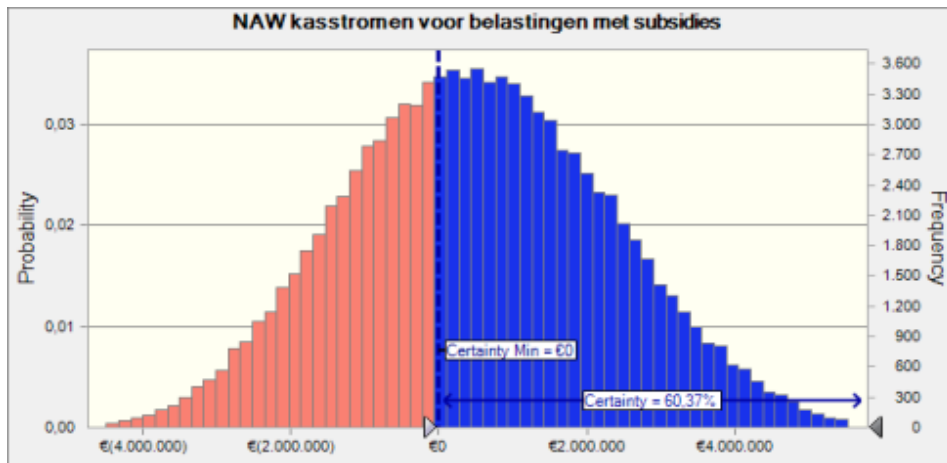
Forecast: NAW Kasstromen onderneming met vennootschapsaftek en subsidies (cont'd)

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €529 233 |
| 10% | €3 136 664 |
| 20% | €3 649 631 |
| 30% | €4 028 917 |
| 40% | €4 364 522 |
| 50% | €4 683 829 |
| 60% | €5 004 592 |
| 70% | €5 347 605 |
| 80% | €5 758 417 |
| 90% | €6 299 596 |
| 100% | €9 452 350 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies

Summary:

Certainty level is 60,367%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(5.727.030) to €7.358.792
 Base case is €1.969.363
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.653



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €1 969 363 |
| Mean | €516 488 |
| Median | €485 479 |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 787 766 |
| Variance | €3 196 106 715 657 |
| Skewness | 0,0769 |
| Kurtosis | 2,71 |
| Coeff. of Variability | 3,46 |
| Minimum | €(5 727 030) |
| Maximum | €7 358 792 |
| Range Width | €13 085 822 |
| Mean Std. Error | €5 653 |

Forecast: NAW kasstromen voor belastingen met subsidies (cont'd)

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(5 727 030) |
| 10% | €(1 791 756) |
| 20% | €(1 037 417) |
| 30% | €(475 924) |
| 40% | €17 025 |
| 50% | €485 466 |
| 60% | €958 134 |
| 70% | €1 466 952 |
| 80% | €2 066 765 |
| 90% | €2 863 351 |
| 100% | €7 358 792 |

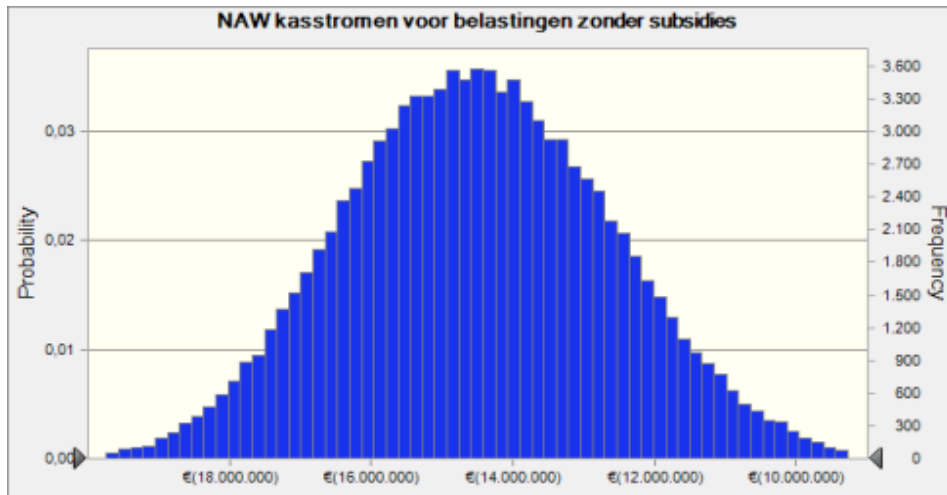
Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies

Summary:

Entire range is from €(21.343.619) to €(7.116.920)

Base case is €(13.053.521)

After 100.000 trials, the std. error of the mean is €5.907



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(13 053 521) |
| Mean | €(14 506 368) |
| Median | €(14 531 555) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 868 111 |
| Variance | €3 489 837 364 738 |
| Skewness | 0,0633 |
| Kurtosis | 2,75 |
| Coeff. of Variability | -0,1288 |
| Minimum | €(21 343 619) |
| Maximum | €(7 116 920) |
| Range Width | €14 226 699 |
| Mean Std. Error | €5 907 |

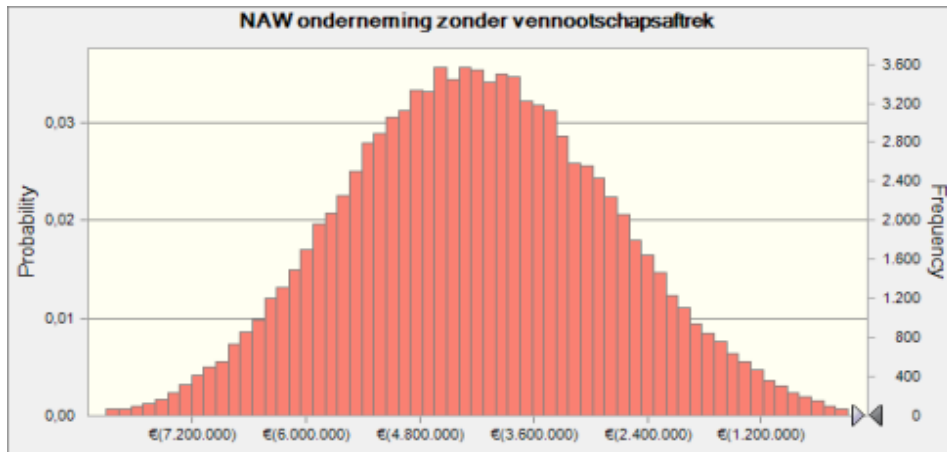
Forecast: NAW kasstromen voor belastingen zonder subsidies (cont'd)

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(21 343 619) |
| 10% | €(16 913 664) |
| 20% | €(16 122 073) |
| 30% | €(15 538 433) |
| 40% | €(15 022 586) |
| 50% | €(14 531 618) |
| 60% | €(14 040 188) |
| 70% | €(13 510 159) |
| 80% | €(12 890 965) |
| 90% | €(12 055 710) |
| 100% | €(7 116 920) |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftek

Summary:

Certainty level is 0,066%
 Certainty range is from €0 to oneindig
 Entire range is from €(9.104.699) to €1.209.383
 Base case is €(3.123.270)
 After 100.000 trials, the std. error of the mean is €4.417



| Statistics: | Forecast values |
|-----------------------|--------------------|
| Trials | 100 000 |
| Base Case | €(3 123 270) |
| Mean | €(4 197 945) |
| Median | €(4 219 634) |
| Mode | --- |
| Standard Deviation | €1 396 810 |
| Variance | €1 951 077 561 277 |
| Skewness | 0,0670 |
| Kurtosis | 2,76 |
| Coeff. of Variability | -0,3327 |
| Minimum | €(9 104 699) |
| Maximum | €1 209 383 |
| Range Width | €10 314 083 |
| Mean Std. Error | €4 417 |

Forecast: NAW onderneming zonder vennootschapsaftek (cont'd)

| Percentiles: | Forecast values |
|--------------|-----------------|
| 0% | €(9 104 699) |
| 10% | €(5 997 205) |
| 20% | €(5 401 883) |
| 30% | €(4 967 775) |
| 40% | €(4 582 178) |
| 50% | €(4 219 651) |
| 60% | €(3 849 701) |
| 70% | €(3 456 374) |
| 80% | €(2 991 582) |
| 90% | €(2 374 287) |
| 100% | €1 209 383 |

End of Forecasts

Assumptions

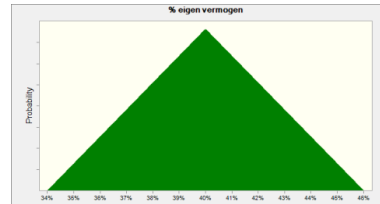
Worksheet: Scenario 3

Assumption: % eigen vermogen

Cell: C79

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-----|
| Minimum | 34% |
| Likeliest | 40% |
| Maximum | 46% |

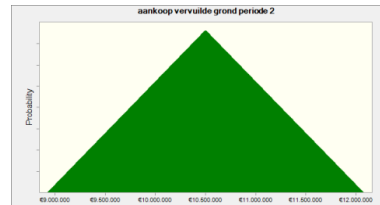


Assumption: aankoop vervuilde grond periode 2

Cell: C8

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €8 925 000 |
| Likeliest | €10 500 000 |
| Maximum | €12 075 000 |

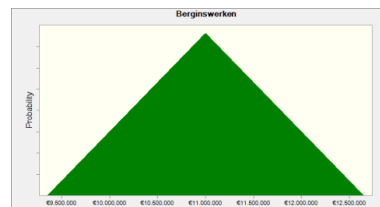


Assumption: Berginswerken

Cell: C17

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|-------------|
| Minimum | €9 350 000 |
| Likeliest | €11 000 000 |
| Maximum | €12 650 000 |

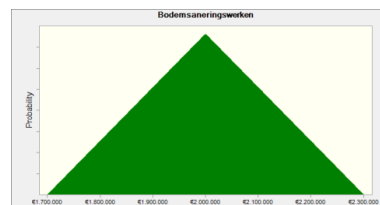


Assumption: Bodemsaneringswerken

Cell: C16

Triangular distribution with parameters:

| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €2 300 000 |

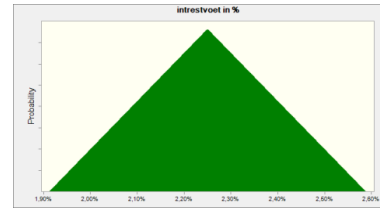


Assumption: interestvoet in %

Cell: C76

Triangular distribution with parameters:

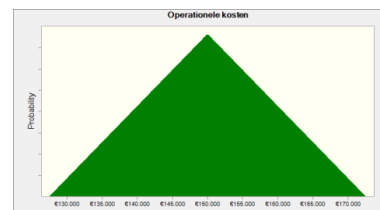
| | |
|-----------|-------|
| Minimum | 1,91% |
| Likeliest | 2,25% |
| Maximum | 2,59% |

**Assumption: Operationele kosten**

Cell: C22

Triangular distribution with parameters:

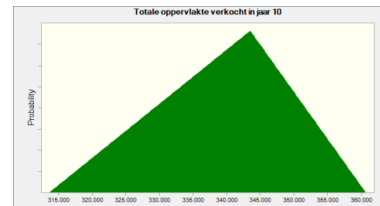
| | |
|-----------|----------|
| Minimum | €127 500 |
| Likeliest | €150 000 |
| Maximum | €172 500 |

**Assumption: Totale oppervlakte verkocht in jaar 10**

Cell: C53

Triangular distribution with parameters:

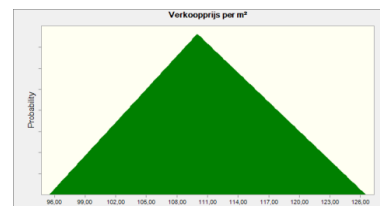
| | |
|-----------|---------|
| Minimum | 313 624 |
| Likeliest | 343 493 |
| Maximum | 360 668 |

**Assumption: Verkoopprijs per m²**

Cell: C52

Triangular distribution with parameters:

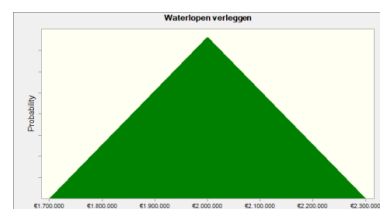
| | |
|-----------|--------|
| Minimum | 95,50 |
| Likeliest | 110,00 |
| Maximum | 126,50 |

**Assumption: Waterlopen verleggen**

Cell: C20

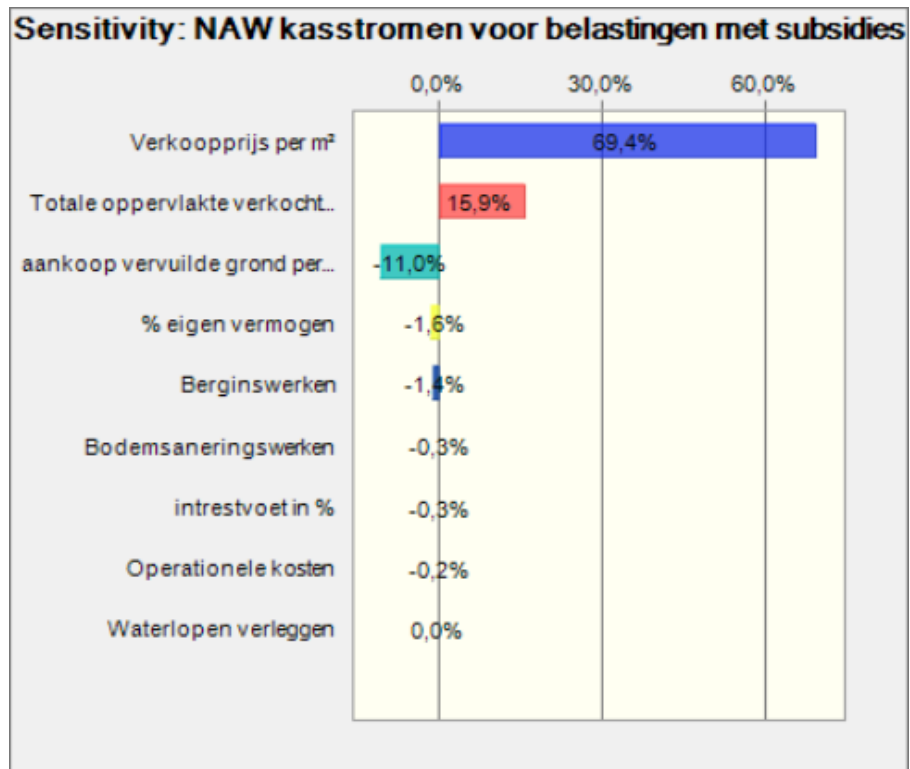
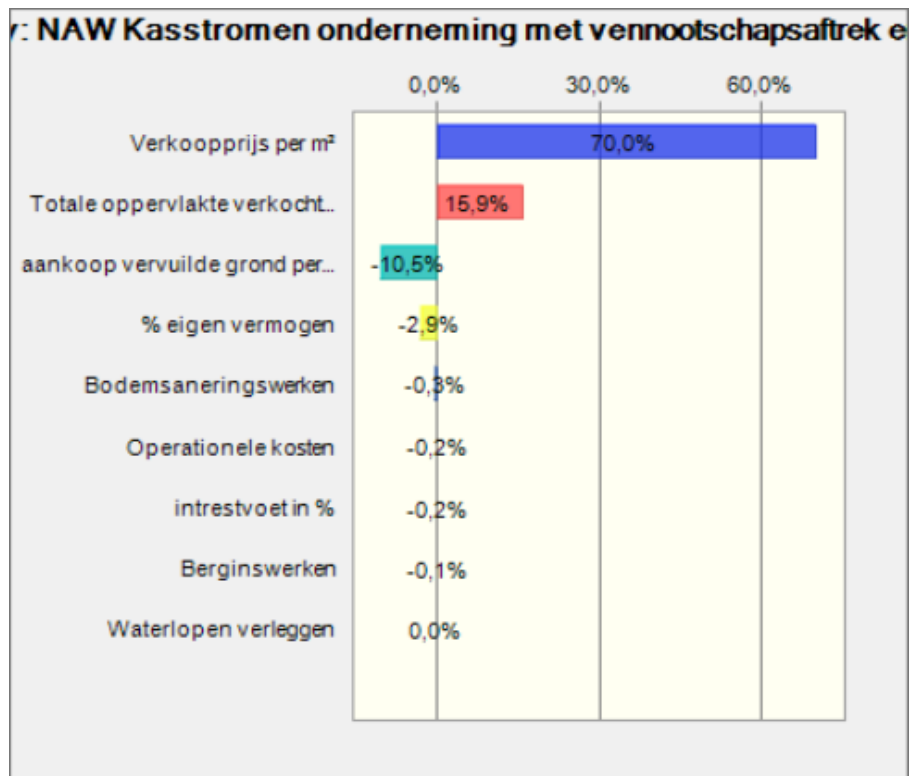
Triangular distribution with parameters:

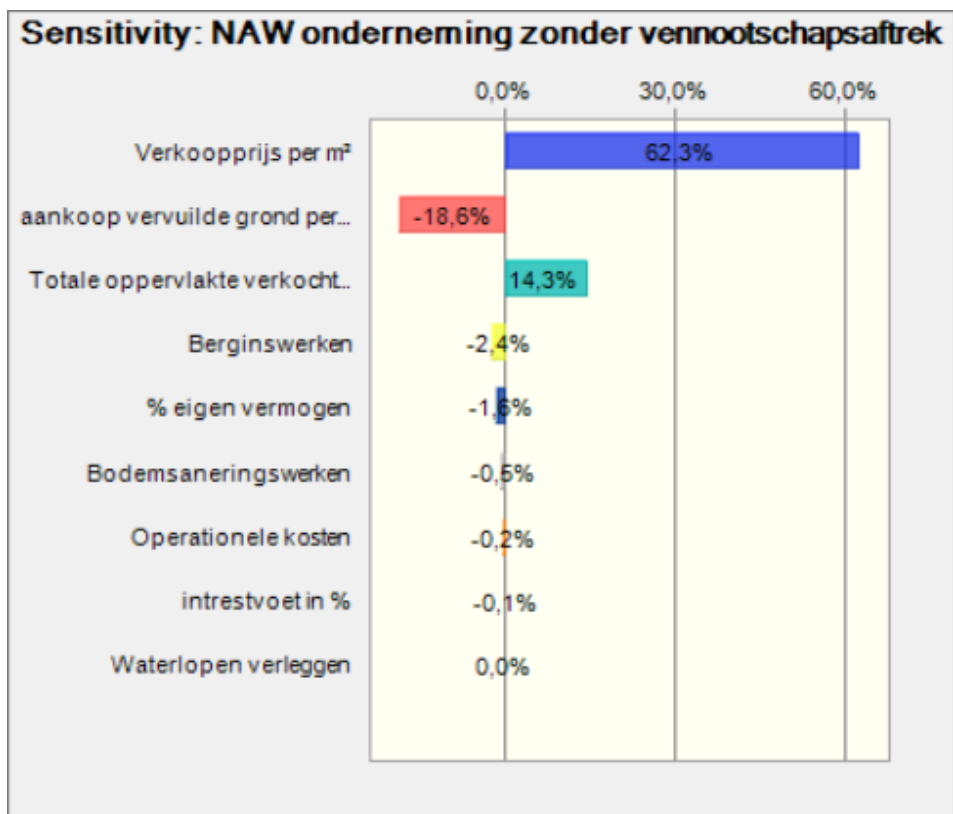
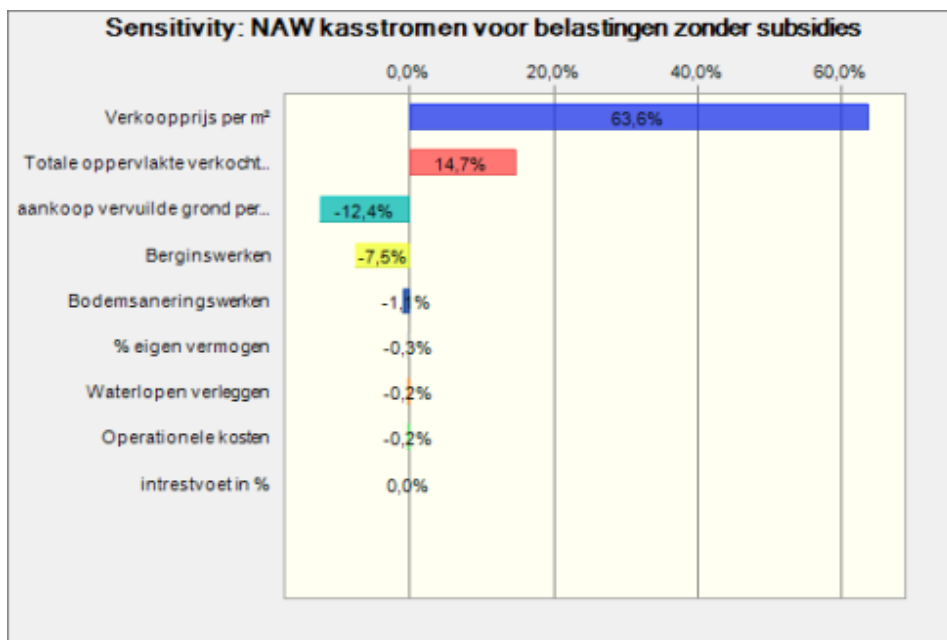
| | |
|-----------|------------|
| Minimum | €1 700 000 |
| Likeliest | €2 000 000 |
| Maximum | €2 300 000 |



End of Assumptions

Sensitivity Charts scenario 3





Bijlage 3: Reconversie van het Emmaterrein gelegen in de gemeente Brunssum/Heerlen.

In de jaren zeventig werden de mijnactiviteiten in Nederlands-Limburg beëindigd met de gefaseerde sluiting van alle mijnen, zo ook de Emma mijn. Het terrein werd volledig ontmanteld en het gevolg was de creatie van een storende blackpoint. Na vele jaren van inactiviteit besloot de provincie om het gebied te revaloriseren met de wetenschap dat het eerst moest gesaneerd worden. DSM maakt het gebied over aan de gemeente Brunssum, die tezamen met projectontwikkelaar Heuvelland aan deze operatie begon.

Sanering van het eerste gedeelte, Emma I, was geen succes, want nadat Emma I was volgebouwd, kwamen de eerste klachten die leiden tot een nieuw onderzoek en ook een hersanering na een bemiddelingsoperatie. De gemeente Brunssum en de projectontwikkelaar zouden ieder voor de helft verantwoordelijk zijn voor de financiering van de hersanering. Kosten? 6 miljoen Gulden. De subsidies voor saneringen kwamen o.a. van Europa (EFRO-fonds), Nederlandse en de Limburgse provinciale overheid en werden toegekend vanuit de bekommernis van de herindustrialisering. Nieuwe woningen trekt immers nieuwe industrie aan.

Voor de invulling van de gesaneerde terrein besliste Heuvelland zelf nl. woningbouw. De sanering van Emma II verliep beter dank zij de ervaring van Emma I, o.a werd beter gepeild naar vervuiling en dus, beter gesaneerd. In 2007 was deze operatie voltooid. De rest van het terrein kreeg een invulling als park en wat overbleef werd aangesloten bij het bestaande industrieterrein in de gemeente Heerlen.

In mijn gesprek met de projectmanager van het Bouwfonds Heerlen, nl. Mr. Sistermans, bleek dat de verkoop van de 870 woningen II verloopt niet zo vlot, blijkbaar sluit de prijs dichter bij de marktprijs aan. Zo werd 1/3 van het Emmaterrein woningbouw, 1/3 vrije ruimte en 1/3 industrieterrein.

Totale oppervlakte: 60 ha.

Bij de vraag naar het rendement tegen de achtergrond van saneringen, studies enz. kregen we geen duidelijk antwoord, het project was zeker niet verlieslatend.²³²

²³² Bijlage is het resultaat van een gesprek met de Heer Sistermans, projectmanager bij Bouwfonds Heerlen.

Bijlage 4: Project De Molens-Vilvoorde

Voorbeeld van de informatie die naar de buitenwereld wordt meegedeeld, uit brownfieldconvenant met projectnaam (project Vilvoorde watersite, deelproject "De Molens")

Reeds in 2009 een brownfieldconvenant afgesloten.

1. De actoren.

| | |
|----------------------------|--|
| NOVOVIL NV: | de organisatie valt onder de rechtsvorm "publiek-privaat" |
| PSR NV: | een projectontwikkelaar en valt onder de rechtsvorm "privaat met winstoogmerk" |
| NV. WATERWEGEN & ZEEKANAAL | een organisatie die valt onder de rechtsvorm "publiek" |
| STADSBESTUUR VILVOORDE | een organisatie die valt onder de rechtsvorm "publiek" |
| MARISA NV. | een organisatie die valt onder de rechtsvorm "privaat met winstoogmerk" |
| DEMETS NV. | een organisatie die valt onder de rechtsvorm "privaat met winstoogmerk" |

Het brownfieldproject is dus een Publiek-Private samenwerking tussen de boven staande actoren.

2. Doel van het project.

Vilvoorde watersite is een oude industriezone van ongeveer 100 hectare groot, gelegen tussen het kanaal, Schaarbeeklei, stadscentrum en de grens met Brussel. Het project De Molens kadert binnen Vilvoorde Watersite. Het ingediende project is een volgende stap in de uitvoering van een recent opgemaakt masterplan voor de Kanaalzone. Door dit masterplan wordt de Kanaalzone opgedeeld in 6 kwadranten, het 2^{de} kwadrant-De Molens heeft een sleutel positie binnen het geheel. De ontwikkeling ervan zal de Kanaalzone in grote mate structureren en een duidelijk toekomstbeeld geven.

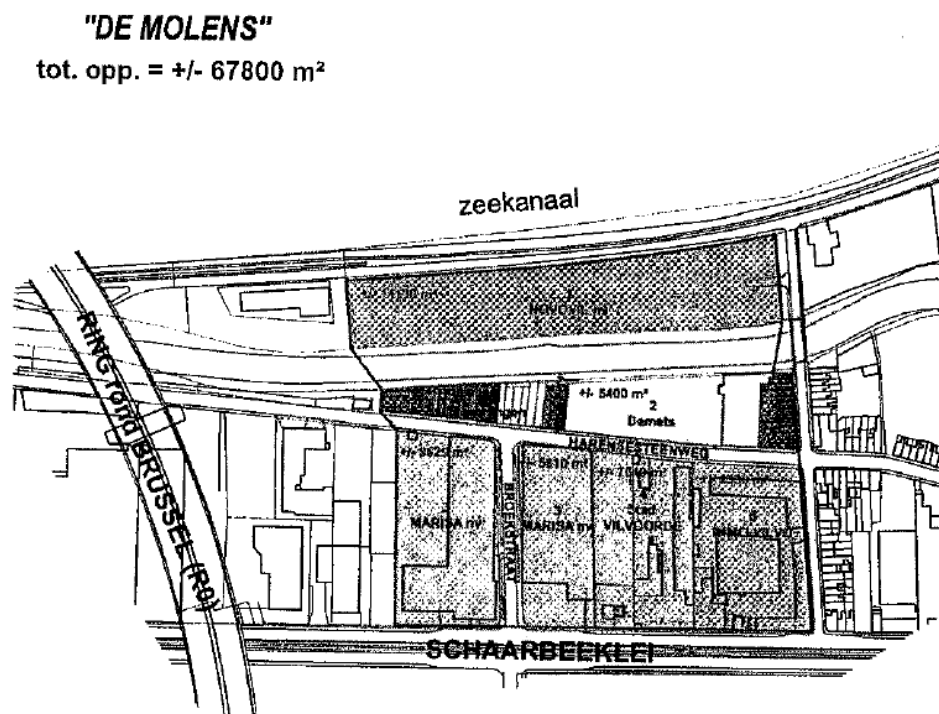
De bedoeling is om deze zone een nieuw leven in blazen en op te waarderen tot een kwalitatief woonwerkgebied door initiatieven en ontwikkelingen aan te trekken en te stimuleren en dit doormiddel van herbestemming, ontwikkelingen en op elkaar

afstemmen van meerdere ruimtelijke functies. De verouderde industriezone zal plaats maken voor een nieuwe stadswijk met eigen stedenbouwkundig karakter.

Een belangrijk aspect is dat het gebied via een gewestplan wijziging in 2000 is omgezet van een industriezone naar een stedelijk ontwikkelingsgebied. Dit zorgt ervoor dat de mogelijkheden omtrent de projectontwikkeling aanzienlijk toenemen.

3. Plattegrond

Figuur 5: bronveldconvenant Watersite Vilvoorde "De Molens".



1. Sanering uitgevoerd (type V) → betekenis?
2. Onderzoek nog uit te voeren met oog op eigendomsoverdracht
3. Onderzoek nog uit te voeren met oog op eigendomsoverdracht
4. Onderzoek nog uit te voeren met oog op eigendomsoverdracht
5. Statuut onschuldig bezit – ambtshalve sanering (tamelijk zwaar vervuild)

4. De meerwaarde die het project creëert op sociaal, economische en milieuvlak.

Wonen: Er zijn versilde woontypes met hoge densiteit mogelijk, die goed aansluiten bij de bestaande woonwijk.

Winkelen: Het project biedt mogelijkheden voor winkels en horeca die zich willen vestigen langs het centrale plein.

Recreatie: er worden onder meer langs de Zenne en het kanaal fietspaden aangelegd alsook een park.

Werken: er zijn mogelijkheden voor kantoren te vestigen en commerciële baanwinkels.

Inrichting van het publiek domein: er wordt zowel een centraal stedelijk plein als publiek gebouw aangelegd.

Gemeenschapsinfrastructuur: er wordt plaats voorzien voor een scholencampus en een GEN station.

Milieu en groen: langs de Zenne wordt het publiek domein.

5. Tijds kader project.

2007: Samenstelling van een stuurgroep. Het definitief concept wordt uitgewerkt.

2008: Afsluiting brownfieldconvenant met betrokken partijen, overdracht van aantal verwervingen, opmaak Ruimtelijk Uitvoeringsplan, sloop gebouwen, voorbereiding bodemsaneringswerken en afspraken rond grondexploitatie.

2009: Goedkeuring Ruimtelijk uitvoeringsplan en uitvoering bodemsanering werken.

2010: Start van de ontwikkelingen (bouwrijp maken) door de private partijen en verdere aanleg openbare terreinen.

2011: Aanvang eerste fase van ontwikkelingen (bouwen) door de private partijen en einde aanleg openbare domein.

2015: Streefdatum voor einde van de ontwikkeling door de private partijen.

6. Mogelijke juridische belemmeringen.

De lopende milieuvergunningen voor de nog aanwezige gebruikers binnen het betrokken gebied.

Het publiek-private samenwerkingsverband tussen de verschillende partijen creëert een aantal hinderinissen op juridische vlak (wet op overheidsopdrachten, mededingen, openbaarheid van bestuur, enz.).

De zakelijke rechten van (semi-publieke) overheden met betrekking tot de grond overschotten.

Het voorkooprecht (Vlaamse wooncode) met betrekking tot de te verwerven woningen.

7. Financieel plan.

De financiering van het project bestaat uit twee financieringsstromen:

- Investeringsmiddelen
- Hefboomfinanciering

Investeringsmiddelen

De investeringsmiddelen worden aangebracht door de betrokken actoren. De reconversie maatschappij Novovil nv heeft hiervoor eigen fondsen beschikbaar en kan als dochter van de PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen), ook bij hen terecht.

De private actoren, voorzien financiële middelen volgens hun eigen gangbare financiële kanalen.

Hefboomfinanciering

deze bestaat uit volgende stromen:

- Reguliere subsidies
- Tussenkost financiering via "Cargovilkrediet"
- Overheidstussenkosten (aanleg publiek domein)

8. De Subsidies waarvoor het project in aanmerking voor komt:

- Subsidies in het kader van de leegstand bedrijfsgebouwen
- Subsidies in het kader van de aanleg van bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen
- Subsidies in het kader van stadsvernieuwingsprojecten
- Subsidies projectmanagement in het kader van strategische projecten ruimtelijke structuurplanning

9. Financieringstabel voor de verwerving en aanleg van onderdelen van het project De Molen

Dit is informatie die ik van PSR brownfield Developers heb verkregen, maar die niet voldoende was om een investeringsanalyse te maken voor het project.

STADSVERNIEUWINGSPROJECT DE MOLENS

20090331

FINANCIERING

| | | RAMING KOSTPRIJS | STAD | W&Z nv | PSR nv |
|--|--------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| PLEIN | aanleg | 3.700.449 € | 1.804.199 € | | |
| | verwerving | 1.415.258 € | | 1.896.250 € | |
| | verw. sv | 409.422 € | 163.769 € | | 1.415.258 € |
| <i>tussentotaal</i> | | 5.525.129 € | 245.653 € | | |
| KAAL | aanleg | 1.011.172 € | | 1.011.172 € | |
| | verwerving | 0 € | | | |
| <i>tussentotaal</i> | | 1.011.172 € | | | |
| HARENSESTWG | aanleg | 625.490 € | 211.097 € | | 211.097 € |
| | verwerving | 0 € | | | 203.296 € |
| <i>tussentotaal</i> | | 625.490 € | | | |
| OD grondgebonden woningen | aanleg | 928.535 € | | | 928.535 € |
| | verwerving | 1.858.610 € | | | 1.858.610 € |
| <i>tussentotaal</i> | | 2.787.145 € | | | |
| Sluisstr & De Backersraat | aanleg | 361.982 € | 361.982 € | | |
| | verwerving | 0 € | | | |
| <i>tussentotaal</i> | | 361.982 € | | | |
| Zuidelijke ontsluiting | aanleg | 1.024.691 € | 512.346 € | | 512.346 € |
| | verwerving | 1.110.265 € | 0 € | | 1.110.265 € |
| | verwerving | 0 € | | | |
| <i>tussentotaal</i> | | 2.134.956 € | | | |
| Zenne oevers 01(svp de molens) | aanleg | 1.895.000 € | | 1.895.000 € | |
| | verwerving | 0 € | | | |
| <i>tussentotaal</i> | | 1.895.000 € | | | |
| DE MOLENS verwervingen exclu. openbaar domein | aanleg | | | | |
| | verwerving | 22.119.000 € | | | 22.119.000 € |
| <i>tussentotaal</i> | * | 22.119.000 € | | | |
| Zenne oevers 03 'links en rechts tov Havenstraat' | aanleg | 912.000 € | 912.000 € | | |
| | verwerving | 0 € | | | |
| <i>tussentotaal</i> | * | 912.000 € | | | |
| TOTAAL | openbaar domein | 15.252.874 € | 4.211.046 € | 4.802.422 € | 6.239.407 € |
| | OD + verwervingen | 37.371.874 € | | | 28.358.407 € |
| | | | 11% | 13% | 76% |

Bijgaande ramingen werden door Partijen opgemaakt om de te nemen engagementen van de verschillende partijen te begroten.

Deze ramingen zijn exclusief taksen en belastingen en houden geen rekening met coördinatiekosten, financieringskosten of studiekosten.

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

Vergelijkende studie van de financiële instrumenten ter ondersteuning van de sanering van brownfields

Richting: **master in de toegepaste economische wetenschappen: handelsingenieur-technologie-, innovatie- en milieumanagement**

Jaar: **2013**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Dedroog, Alexander

Datum: **23/01/2013**