



Vlaanderen
is materiaalbewust

Draaiboek curatoren voor faillissementen met vastgoed in het Vlaamse gewest OVAM

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM



Orde van
Vlaamse Balies

**Draaiboek curatoren voor
faillissementen met vastgoed in
het Vlaamse gewest
OVAM**

Documentbeschrijving

1. *Titel publicatie*

Draaiboek curatoren voor faillissementen met vastgoed in het Vlaamse gewest OVAM

2. *Verantwoordelijke Uitgever*

Danny Wille, OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen

3. *Wettelijk Depot nummer*

4. *Aantal bladzijden*

24

5. *Aantal tabellen en figuren*

6. *Prijs**

7. *Datum Publicatie:* 10 februari 2015

8. *Trefwoorden*

curator, faillissement, bodemdecreet, bodemverontreiniging, protocol curatoren

9. *Samenvatting*

Dit draaiboek is een praktische handleiding voor curatoren die te maken hebben met mogelijk verontreinigd vastgoed.

10. *Begeleidingsgroep en/of auteur*

Tim Caers (OVAM), Mike Mortelmans (OVAM), Bart Coppein (Orde van Vlaamse Balies), Annemie Moens (Orde van Vlaamse Balies), Peter Luybaers (Genootschap Advocaten Publiekrecht vzw), Sarah Brouwers (Genootschap Advocaten Publiekrecht vzw)

11. *Contactperso(o)n(en)*

Tim Caers (OVAM), Bart Coppein (Orde van Vlaamse Balies)

12. *Andere titels over dit onderwerp*

Gegevens uit dit document mag u overnemen mits duidelijke bronvermelding.

De meeste OVAM-publicaties kunt u raadplegen en/of downloaden op de OVAM-website: <http://www.ovam.be>

Inhoudstafel

	Inleiding	5
1	Stap 1. Aanvragen stedenbouwkundige informatie bij gemeente en/of provincie	6
1.1	Aanvragen inlichtingenformulier vastgoedinformatie	6
1.2	Aanvragen kopie stedenbouwkundig attest	7
2	Stap 2. Aanvragen andere informatie bij derden	8
2.1	Aanvragen huurcontracten en nalatenschappen	8
2.2	Aanvragen plannen en vergunningen	8
2.3	Aanvragen hypotheke	9
3	Stap 3. Vaststellen of de gefailleerde eigenaar is van een risicogrond	10
3.1	Controle via bijlage I VLAREM en VLAREBO	10
3.2	Controle via risico-inlichtingentool	11
4	Stap 4. Opzoeken juiste kadastrale gegevens en aanvragen uittreksels uit kadastrale legger of kadastraal plan	12
4.1	Opzoeking juiste kadastrale gegevens	12
4.2	Aanvraag uittreksels uit kadastrale legger of kadastraal plan	13
5	Stap 5. Nagaan of er maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van het Bodemdecreet	14
5.1	Toepassing Hulp bij overdracht	14
5.2	Aanvragen bodemattest	15
5.3	Opzoeking via Geoloket	15
6	Stap 6. Aanvragen oriënterend bodemonderzoek indien er nog geen bestaat	19
6.1	Standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek	19
6.2	Procedure bij ontoereikend actief boedel	20
7	Stap 7. Schatten onroerend goed	21
8	Stap 8. Uitvoeren beschrijvend bodemonderzoek	22
8.1	Uitvoering door de curator	22
8.2	Uitvoering door derden	22
8.3	Protocol curatoren: aankoop door OVAM voor 1 symbolische euro	22
8.4	Ondersteunende instrumenten	23
	Helpdesk	24

Inleiding

Wanneer curatoren geconfronteerd worden met een faillissement waarvan vastgoed deel uitmaakt van de boedel, zal de verkoop van dit vastgoed nagenoeg altijd deel uitmaken van de afhandeling van het faillissement. Wanneer op dit vastgoed inrichtingen actief geweest zijn die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, wordt de verkoop van het vastgoed heel wat complexer. Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming legt immers voorwaarden op aan de verkoop van mogelijk verontreinigd vastgoed.

De meeste curatoren worden slechts sporadisch met deze problematiek geconfronteerd. Het is voor hen dan ook steeds zoeken naar de juiste procedures. Om hieraan tegemoet te komen, werd dit draaiboek opgesteld. Dit draaiboek werd opgemaakt in samenwerking met de Orde van Vlaamse Balies en het Genootschap Advocaten Publiekrecht vzw. Het is een praktische gids voor curatoren die geconfronteerd worden met mogelijk verontreinigd vastgoed.

In dit draaiboek worden de volgende stappen behandeld:

1. Aanvragen stedenbouwkundige informatie bij gemeente en/of provincie
2. Aanvragen andere informatie bij derden
3. Vaststellen dat de gefailleerde eigenaar is van mogelijk(e) risicogebouw/grond
4. Opzoeken juiste kadastrale gegevens en aanvragen uittreksels uit kadastrale legger of kadastraal plan
5. Nagaan of er maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van het Bodemdecreet
6. Aanvragen oriënterend bodemonderzoek indien er nog geen bestaat
7. Schatten onroerend goed
8. Uitvoeren beschrijvend bodemonderzoek

1 Stap 1. Aanvragen stedenbouwkundige informatie bij gemeente en/of provincie

>>> Indien de curator de activiteiten van de gefailleerde en de voorafgaande activiteiten kent: ga naar stap 2.

1.1 Aanvragen inlichtingenformulier vastgoedinformatie

De curator zal doorgaans niet altijd een exact zicht hebben op de activiteiten van de gefailleerde op het ogenblik van het faillissement of in de voorafgaande periode. Hij vraagt daarom best eerst via zijn notaris stedenbouwkundige informatie op bij de gemeente via het **inlichtingenformulier vastgoedinformatie**. Elke gemeente bepaalt zelf of ze hiervoor een retributie vraagt.

Een model hiervan vindt u op de website van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten. Voor het concrete model, dat daar nog enigszins van kan afwijken, wordt verwezen naar de website van de betreffende gemeente.

http://www.vvsg.be/Omgeving/ruimtelijke_ordering/Documents/XB%20d1013%20inlichtingenformulier%20vastgoedinformatie%20versie%2020012014%20pdf.pdf

XB d1013 inlichtingenformulier vastgoedinformatie versie 20012014.pdf 1 / 9

vvsg **KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT**

MODEL INLICHTINGENFORMULIER VASTGOEDINFORMATIE
Voortgaand formulier is slechts een model dat aangepast kan worden aan de specifieke wensen en noden van de gemeente

van in te vullen door de aanvrager

IDENTIFICATIE VAN DE AANVRAGER

Naam:
Beroep:
Adres:
Datum van aanvraag:

van in te vullen door de aanvrager

IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED

Gemeente:
Deelgemeente:
Straat:
Huisnummer:
Busnummer:
Type onroerend goed*: ééngezinswoning/ meergezinswoning/ ... e verdieping/
Huidige eigenaar(s):
Adres:
Toekomstige eigenaar(s):

IDENTIFICATIE VAN HET PERCEEL

Kadastrale afdeling:
Kadastrale sectie:
Kadastraal perceelnummer*:
Kadastrale aard:

*voorhalen wat niet van toepassing is

Het inlichtingenformulier vastgoedinformatie bevat alle informatie die bij de gemeente gekend is over de betreffende grond:

- bestemming
- bij de gemeente gekende relevante plannen (bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, onteigeningsplannen, verordeningen, ...)
- bij de gemeente gekende stedenbouwkundige vergunningen of misdrijven
- bij de gemeente gekende milieuvergunningen of overtredingen
- bij de gemeente gekende inrichtingen met een risico op bodemverontreiniging
- bij de gemeente gekende beschermingszones

- opname in leegstandsregister
- bij de gemeente gekende voorkeepsrechten
- bij de gemeente gekende erfdienstbaarheden voor openbaar nut
- gemeentelijke belastingen en heffingen

Elke gemeente zou in principe over een volledige inventaris van gronden moeten beschikken waarop bodemverontreinigende inrichtingen hebben gestaan (gemeentelijke inventaris van risicogronden). In de praktijk blijkt deze informatie evenwel niet bij alle gemeenten even volledig. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat op het inlichtingenformulier vastgoed informatie staat aangegeven dat er nooit een dergelijke inrichting is geweest, maar dat de curator zelf via andere bronnen over meer accurate informatie beschikt waaruit blijkt dat dit wel het geval was.

http://www.vvsg.be/Omgeving/ruimtelijke_ordening/Pages/Randvoorwaarden.aspx

1.2 Aanvragen kopie stedenbouwkundig attest

De curator kan eveneens kopie vragen van het stedenbouwkundig attest van het perceel of het pand bij de betrokken gemeente of bij de bestendige deputatie van de betrokken provincie.

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Voorukoopt/Stedenbouwkundigattest>

2 Stap 2. Aanvragen andere informatie bij derden

>>> Indien de curator deze andere informatie niet nodig acht of reeds kent: ga naar stap 3.

2.1 Aanvragen huurcontracten en nalatenschappen

Indien de curator nog niet over alle informatie beschikt via het inlichtingenformulier vastgoedinformatie, kan hij informatie opvraag over mogelijke huurcontracten en/of nalatenschappen bij het bevoegde registratiekantoor van het kadaster.

Zoektocht registratiekantoor op basis van postnummer van de gemeente waar het onroerend goed is gelegen

<http://www.kadaster.be/Kadaster/Registratiekantoren>



2.2 Aanvragen plannen en vergunningen

De curator kan bij de betrokken gemeente of provincie informatie aanvragen over uitgereikte plannen en vergunningen en over mogelijk onbebouwde percelen.

<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister>

<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister>

<https://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP>

2.3 Aanvragen hypotheken

De curator kan voor informatie over mogelijke hypotheken die op het pand of het perceel zouden berusten terecht bij het bevoegde hypotheekkantoor van de FOD Financiën, waar hij ook een kopie van het hypotheccair uittreksel kan aanvragen.

Zoektocht hypotheekkantoor op basis van gemeente waar het onroerend goed is gelegen

<http://ccff02.minfin.fgov.be/annucomp/main.do>

- Kies “U bent expert of raadgever en kent de structuur van de FOD Financiën “
- Kies “zoeken op basis van bevoegdheid”.
- Kies in het eerste veld “Administratie” voor “Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie”
- Kies in het derde veld “Bevoegdheid” voor “26580 – afleveren van inlichtingen en getuigschriften inzake onroerende goederen”
- Vul de gemeentenaam in

3 Stap 3. Vaststellen of de gefailleerde eigenaar is van een risicoground

>>> Indien de curator al weet dat de gefailleerde eigenaar is van een risicogebouw/grond: ga naar stap 4.

De curator gaat na of **art. 123 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 van toepassing is**. Daarvoor moet hij nagaan of de grond een risicoground is. Een **risicoground** is een grond waarop potentieel bodembedreigende activiteiten (risico-inrichtingen) worden of werden uitgevoerd. Ook als deze activiteiten werden uitgevoerd voor de gefailleerde eigenaar werd van de grond, wordt de grond beschouwd als een risicoground.

- Ja: verplichting oriënterend bodemonderzoek
- Neen: geen oriënterend bodemonderzoek

Art. 123.[1 § 1. Als een handelaar of een vennootschap die eigenaar is van een risicoground, failliet wordt verklaard, wordt op initiatief van de curator een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op de risicoground. De curator neemt het initiatief tot het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek binnen een termijn van zestig dagen na zijn vaststelling dat de gefailleerde eigenaar is van een risicoground.

§ 2. [2 ...]2.

§ 3. Binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van het verslag van oriënterend bodemonderzoek spreekt de OVAM er zich over uit en stelt ze de curator [2 ...]2, en de eigenaar en de gebruiker van de grond hiervan in kennis.]1

(1) <DVR 2008-12-12/72, art. 126, 004; Inwerkingtreding : 01-06-2008>

(2) <DVR 2014-03-28/56, art. 68, 010; Inwerkingtreding : 01-01-2015>

3.1 Controle via bijlage I VLAREM en VLAREBO

- 1 Voor inrichtingen waarvan de exploitatie gestart is voor 1 juni 2015, is de lijst van risico-inrichtingen opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO (i.e. het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement rond bodemsanering en bodembescherming)

De geconsolideerde versie van VLAREBO is te downloaden via de Navigator Wetgeving Leefmilieu, Natuur en Energie.

<https://navigator.emis.vito.be/milnav-consult/>

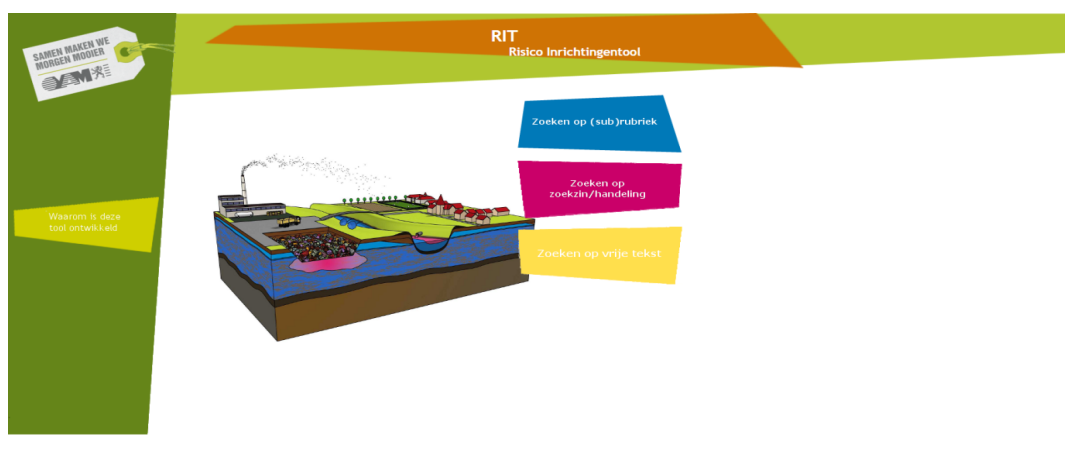


- 2 Voor inrichtingen waarvan de exploitatie gestart is na 31 mei 2015, is de lijst van risico-inrichtingen opgenomen in kolom 8 van bijlage 1 van VLAREM (i.e. het Besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning). Als in die bijlage bij kolom 8 een letter wordt vermeld, kan er mogelijk sprake zijn van bodemverontreiniging en is een bodemonderzoek vereist bij overdracht van de grond, sluiting van de inrichting, faillissement en vereffening voor zover de grond waarop de inrichting gevestigd is of was in eigendom is van de gefailleerde, en periodiek om de twintig jaar (B), om de tien jaar (A) voor inrichtingen die in exploitatie zijn of voor de aanvraag van de milieuvergunning voor welbepaalde GPBV-inrichtingen (S). <https://navigator.emis.vito.be/milnav-consult/>

De curator checkt (onder meer op basis van opgevraagde vastgoedinfo bij de gemeente of info uit de gemeentelijke inventaris van risicogronden of de grond in eigendom van de gefailleerde een risicogrond is. Dit is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.

3.2 Controle via risico-inrichtingentool

De curator controleert de vastgestelde activiteiten via de **risico-inrichtingentool** (RIT) van de OVAM. Dit geeft de mogelijkheid om te zoeken via subrubriek, handeling of vrije tekst om na te gaan of een bepaalde activiteit al dan niet een risico-inrichting is: www.ovam.be/rit



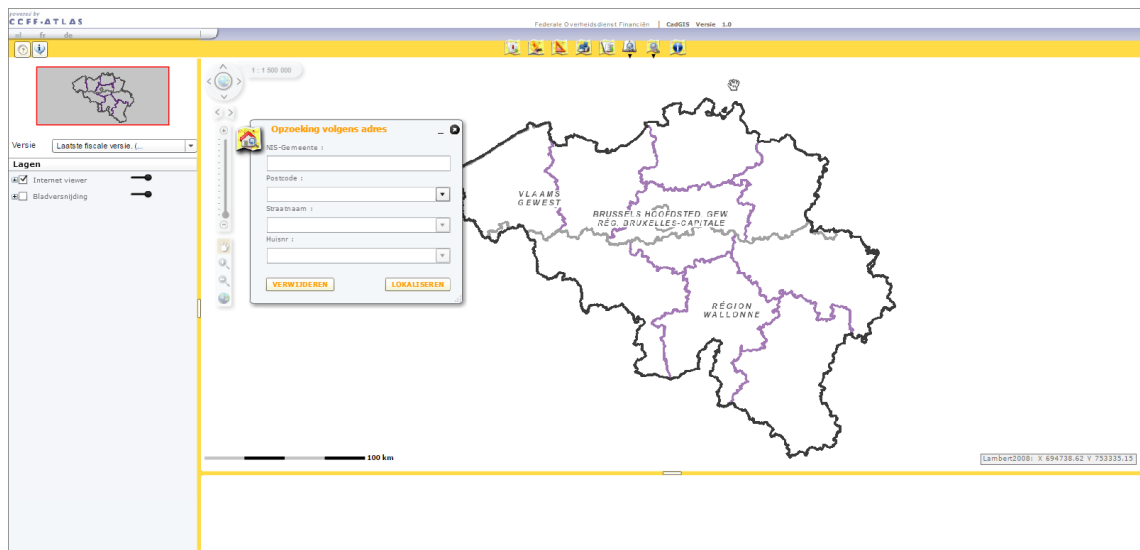
4 Stap 4. Opzoeken juiste kadastrale gegevens en aanvragen uittreksels uit kadastrale legger of kadastraal plan

>>> Indien de curator de juiste kadastrale gegevens kent: ga naar stap 5.

4.1 Opzoeking juiste kadastrale gegevens

Indien de curator de juiste kadastrale gegevens niet kent, moet hij deze opzoeken via de website CadGis van de FOD Financiën.

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



De curator zoekt de kadastrale gegevens via de knoppen : Zoeken” >>> “Opzoeking volgens adres”.

- ingave van de gemeentenaam of het NIS-nummer in het eerste veld (het NIS-nummer verschijnt automatisch naast de gemeentenaam (hoofdgemeente) van zodra men die ingeeft)
- ingave van de straatnaam in het derde veld
- ingave van het huisnummer in het vierde veld

Door vervolgens onderaan op de knop “Lokaliseren” te klikken, krijgt hij het kadastrale plan te zien met de gezochte kadastrale omschrijving (aangegeven door een blauwe bol)

VOORBEELD

11023 – KAPELLEN

Golflei 1

=> Kapellen sectie I – nr. 161G 2

HELP => Handleiding CadGIS

http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisoutput/Help/cadgisweb_help_NL.pdf

4.2 Aanvraag uittreksels uit kadastrale legger of kadastraal plan

De curator kan bij de gewestelijke directies van de FOD Financiën, Administratie van het Kadaster **uittreksels uit de kadastrale legger of het kadastraal plan** opvragen.

Provincie Antwerpen
Italiëlei 4 bus 10, 2000 ANTWERPEN
Tel. 02/575.52.80 – Fax 02/579.71.03
dir.kad.antwerpen.uittreksels@minfin.fed.be

Provincie Limburg, uitgezonderd taalgrensgemeenten
Voorstraat 43, 3500 HASSELT
Tel. 02/576.19.00 – Fax 02/579.79.30
dir.kad.limburg.uittreksels@minfin.fed.be

Provincie Oost-Vlaanderen, uitgezonderd taalgrensgemeenten
RAC Ter Plaeten, Sint-Lievenslaan 27, 9000 GENT
Tel. 02/577.29.90 – Fax 02/579.62.39
dir.kad.oost-vl.uittreksels@minfin.fed.be

Provincie Vlaams-Brabant en taalgrensgemeenten
FINTO bus 3962, Kruidtuinlaan 50, 1000 BRUSSEL
Tel. 02/577.19.70 – Fax 02/579.61.26
dir.kad.brabant.uittreksels@minfin.fed.be

Provincie West-Vlaanderen, uitgezonderd taalgrensgemeenten
Koning Albert I-laan 1/5 bus 3, 8200 BRUGGE
Tel. 02/578.23.00 – Fax 02/579.79.57
dir.kad.west-vl.uittreksels@minfin.fed.be

5 Stap 5. Nagaan of er maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van het Bodemdecreet

Maatregelen in het kader van het bodemdecreet kunnen bestaan uit (niet-limitatieve lijst):

- uitvoering oriënterend bodemonderzoek
- uitvoering beschrijvend bodemonderzoek
- opmaak bodemsaneringsproject
- uitvoering bodemsaneringswerken
- opmaak eindevaluatierapport

5.1 Toepassing Hulp bij overdracht

Een risicoground (zie punt 3 draaiboek) in Vlaanderen kan enkel worden overgedragen als aan bepaalde voorwaarden voldaan is. Deze voorwaarden zijn terug te vinden in hoofdstuk VIII van titel III van het Bodemdecreet (artikel 101-116 Bodemdecreet)¹.

Nagaan of een grond al dan niet kan worden overgedragen, kan via de toepassing 'Hulp bij overdracht' op de OVAM-website. Door de vragen in deze toepassing te beantwoorden wordt aangegeven of de grond kan worden overgedragen of niet. Indien niet, wordt vermeld welke maatregelen nog noodzakelijk zijn.

<http://www.ovam.be/toepassing-hulp-bij-overdracht>

OVAM

Wat zoekt u?

Webloket Bodem saneren & beheren Milieu & gezondheid Afval & materialen Samen besturen In uw buurt

Home >

Toepassing: Hulp bij overdracht

De regelgeving rond 'overdracht van gronden' volgens het Bodemdecreet is een eenduidige maar moeilijke materie. Zeker met betrekking tot risicogronden, waar bijvoorbeeld een onderzoeks- en saneringsplicht geldt. Om deze materie inzichtelijk te maken, stelt de OVAM naast een verduidelijkende [Handleiding overdrachten 2015](#) (2.36 MB) ter beschikking, maar eveneens onderstaande webtoepassing 'Hulp bij overdrachten'.

Antwoorden op vragen zoals 'Heb ik een bodemattest nodig?', 'Moet er een bodemonderzoek uitgevoerd worden?' of 'Is mijn bodemonderzoek nog actueel?' vindt u nu zelf via deze webtoepassing. Dankzij deze 'hulp bij overdrachten' kunt u nagaan of de overdracht in regel is met het Bodemdecreet.

1.1 Is er sprake van een grond?

☐ ja

☐ nee

Bepaalde opstallen worden door het Bodemdecreet niet beschouwd als grond. Grond wordt gedefinieerd als de bodem of de opstallen die zich op of in de bodem bevinden, met uitzondering van de opstallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald (artikel 2 § 9 BD). In artikel 4 van het VLAREBO wordt bepaald welke opstallen niet worden beschouwd als grond.

- scheidingsmuren en omheiningen;
- reclameborden en -zulen;
- straatmeubilair en afval;
- antennes en masten;
- hoogspanningsmasten, tellers, laagspanningskasten;
- installaties voor het opwekken van water-, wind- en zonne-energie.

Bij het invullen van de toepassing worden op een gegeven moment vragen gesteld over de bodemverontreiniging. Deze vragen zijn nagenoeg allemaal te beantwoorden met behulp van een recent bodemattest.

1 artikel 123 van het Bodemdecreet creëert een verplichting voor de curator om buiten de overdrachtsprocedure een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren binnen een welbepaalde termijn

5.2 Aanvragen bodemattest

De curator wordt aangeraden om bij de OVAM een bodemattest aan te vragen vooraleer de toepassing in te vullen. Een bodemattest is enkel verplicht bij overdracht. Een curator is dus niet verplicht een bodemattest aan te vragen zolang er geen overdracht gepland is. Het bodemattest geeft wel interessante informatie over de kwaliteit van de bodem. De curator kan voor eender welk perceel in Vlaanderen een bodemattest aanvragen, zowel schriftelijk als digitaal. Bij de aanvraag moet men beschikken over de juiste kadastrale gegevens van het perceel.

>>> Indien de curator de kadastrale gegevens van het perceel niet kent: ga terug naar stap 3.

Kostprijs aanvragen bodemattest:

- 50 euro per kadastraal perceelnummer
- 202 euro voor een deel van een perceel
- 50 euro voor gronden zonder perceelnummer voor aaneensluitende delen grond binnen dezelfde kadastrale afdeling en sectie.

<http://www.ovam.be/bodem-saneren-beheren/bodemattesten-en-overdrachten/het-bodemattest/bodemattest-aanvragen.>

<http://www.ovam.be/bodemattest-schriftelijk-aanvragen>

<http://www.ovam.be/sites/default/files/atoms/files/Aanvraagformulierbodemattest01062015.pdf>

Inhoud bodemattest

- 1 Kadastrale gegevens
- 2 Opname perceel in grondeninformatieregister (i.e. databank met alle bij OVAM gekende bodeminformatie)
 - a) Bodemkwaliteit: opgave bijkomende maatregelen die volgens het Bodemdecreet nog noodzakelijk zijn met verwijzing naar alle beschikbare rapporten en opgave soort bodemverontreiniging (historische, nieuwe of gemengde)
 - b) Onderzoeksrapporten die betrekking hebben op het perceel

5.3 Opzoeking via Geoloket

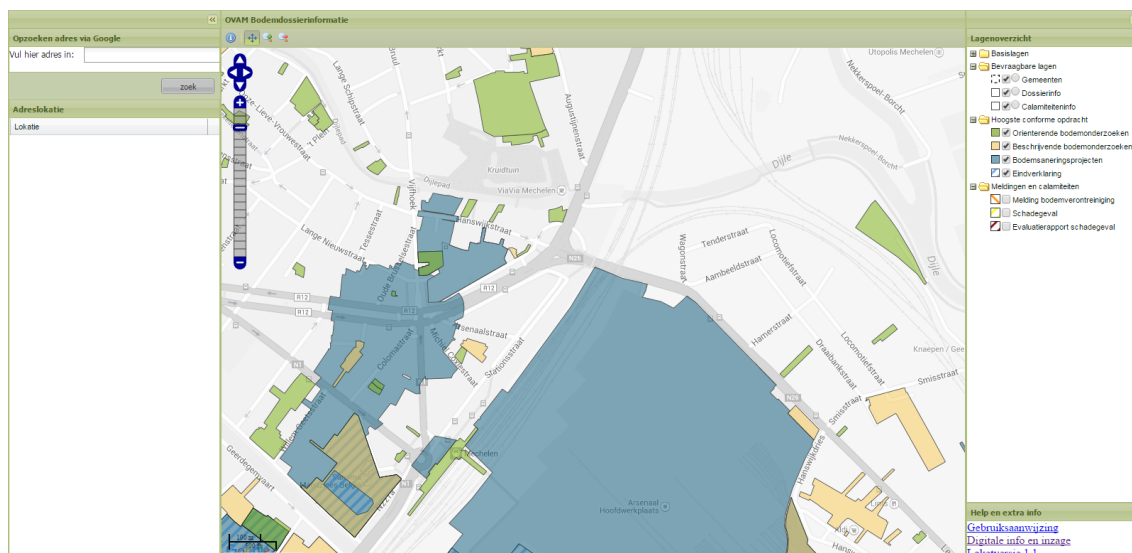
Indien de curator geen bodemattest kan of wil aanvragen (bijvoorbeeld wegens ontoereikend actief), kan hij zelf op het Geoloket van de OVAM-website opzoeken of er al een bodemonderzoek op de grond gekend is bij de OVAM. Hij doet dit door het exacte adres op te geven in het zoekveld in de linkerkant en in de rechterkant de gewenste kaartlagen aan te duiden.

Mogelijke kaartlagen:

- beschrijvend bodemonderzoek
- oriënterend bodemonderzoek
- bodemsaneringsproject
- melding bodemverontreiniging
- schadegeval
- rapport schadegeval

Het zoekresultaat is een plattegrond van een gemeente waarop de panden of gronden waarover de OVAM informatie bezit ingekleurd of gearceerd zijn. Als het perceel niet ingekleurd of gearceerd is betekent dit dat de OVAM geen informatie kan aanleveren.

<http://services.ovam.be/geoloket/>



HELP => Leidraad voor het Geoloket met bodemdossierinformatie

<https://ovam.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/Leidraad-geoloket-bodemdossierinformatie-dec2014.pdf>

De curator kan enkel opzoeken of op een betreffende grond bepaalde onderzoeken zijn uitgevoerd. Hij heeft nog geen toegang tot de concrete informatie over de eventuele bodemonderzoeken. Voor de inzage en het opvragen van beschikbare digitale bodemdossiers raadpleegt hij best eerst de aparte deelwebsite www.ovam.be/inzage en vult hij vervolgens het aanvraagformulier in.

Inzage van dossiers

Iedereen kan bodemdossiers komen inkijken. De inzage van dossiers gebeurt in de burelen van de OVAM. Er is een lokaal ter beschikking waar u de dossiers kunt raadplegen en kopiëren.

Wenst u een of meerdere bodemdossiers in te kijken, vul dan het aanvraagformulier in en stuur dit naar de OVAM. Dit kan per mail naar diginfo@ovam.be, per fax naar 015 201 554 of per post.

De inzage van de dossiers gebeurt ten vroegste 1 week na de aanvraag. Enkel de dossiers die u vooraf heeft aangevraagd, kunt u inkijken. Wanneer u vragen hebt bij een bepaald dossier maakt u hiervoor een afspraak met de respectievelijke dossierhouder.

Om iedereen de kans te geven om dossiers te raadplegen, kunt u maximaal 5 dossiers per afspraak raadplegen. Het is niet toegestaan om rapporten te ontfemen bij de OVAM.

Tijdens de inzage heeft u de mogelijkheid om kopies te maken. De kostprijs bedraagt 0,06 euro voor een A4-kopie en 0,12 euro voor een A3-kopie. Het is enkel mogelijk om zwart-wit kopies te maken. De OVAM promoot het dubbelzijdig kopiëren.

Opvragen van digitale informatie

Voor het opvragen van digitale info worden onderstaande tarieven gehanteerd:

Voor het verstrekken van informatie van een rapport dat al volledig werd gedigitaliseerd in het Grondeninformatieregister is de prijs 50 euro per rapport (in pdf-formaat).

Voor het verstrekken van informatie uit een rapport dat nog niet volledig werd gedigitaliseerd in het Grondeninformatieregister is de prijs 100 euro per rapport (in pdf-formaat)

De bodemsaneringsdeskundigen krijgen op verzoek de beschikbare xml of GIS-gegevens. Wenst u enkel xml of GIS gegevens dan krijgt u die gratis. Aangezien dit pas sinds 2002 aan de OVAM wordt aangeleverd zijn xml- of GIS-bestanden van onderzoeken van voor 2002 niet beschikbaar.

Een aanvraag van digitale informatie of een afspraak maken om rapporten in te kijken op de OVAM, kan via een formulier 'Aanvraag_om een dossier in te kijken of een rapport digitaal te ontvangen'.

http://www.ovam.be/sites/default/files/ovfm130306_Aanvraag_inzage_opvragen_onderzoeksinformatie.pdf

Het aanvraagformulier mag u aan de OVAM overmaken per mail naar diginfo@ovam.be, per fax naar 015 284 407 of per post. Wij bezorgen u dan de gegevens binnen maximaal drie weken of contacteren u per mail voor een afspraak.

Kent u het OVAM-dossiernummer niet? Zoek dit eenvoudig op via het geoloket.

Contact

OVAM - Infolijn Bodem
015 284 458
diginfo@ovam.be

HELP => Handleiding Overdrachten [Bevat alle informatie over webtoepassingen en overdrachtsprocedure volgens het Bodemdecreet]

www.ovam.be/overdrachten

http://www.ovam.be/sites/default/files/atoms/files/Handleiding%20overdrachten%202015_WEB.pdf

6 Stap 6. Aanvragen oriënterend bodemonderzoek indien er nog geen bestaat

Als uit de voorgaande stappen blijkt dat een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk is om de grond over te dragen, moet stap 6 genomen worden. Het doel van een oriënterend bodemonderzoek is om na te gaan of er bodemverontreiniging voorkomt waarvoor bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn.

>>> Indien er in de vorige stap al een oriënterend bodemonderzoek werd gevonden dat nog geldig is, ga naar stap 7. Om na te gaan of een oriënterend bodemonderzoek nog geldig is, kan u beroep doen op artikels 64 en 65 van VLAREBO. U kan ook <http://www.ovam.be/toepassing-hulp-bij-overdracht> raadplegen of informeren bij een erkende bodemsaneringsdeskundige.

6.1 Standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek

De curator contacteert een bodemsaneringsdeskundige type 1 of 2 om het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren volgens de standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek.

<http://www.ovam.be/obo>

Lijst van bodemsaneringsdeskundigen:

<http://www.ovam.be/deskundigen> of <http://www.ovam.be/LijstBsd>



Standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek:

<http://www.ovam.be/sites/default/files/atoms/files/SP-OBO%20versie%20oktober%202014.pdf>

6.2 Procedure bij ontoereikend actief boedel

Indien de curator merkt dat er in het faillissement onvoldoende middelen zijn om het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, moet hij de hypothecaire schuldeisers vragen om het oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Als er niet voldoende middelen in het faillissement beschikbaar zijn en de hypothecaire schuldeisers niet bereid blijken om het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, kan de curator een verzoek indienen bij de OVAM om het oriënterend bodemonderzoek ambtshalve uit te voeren en voor te financieren. Na de uitvoering van het oriënterend bodemonderzoek zal de OVAM aan de curator vragen om de door haar gemaakte onkosten te laten catalogeren als schulden van de massa.

Afspraken hierover werden gemaakt in het protocol curatoren, dat op 1 december 2009 werd getekend door de OVAM en de Orde van Vlaamse Balies. Dit protocol zal in de loop van 2016 worden geactualiseerd.

Voor de tekst van het protocol curatoren:

http://www.ovam.be/sites/default/files/protocol_curatoren_3.pdf

Voor een uitgebreide beschrijving van de werkwijze voor de prefinanciering van het OBO door de OVAM:

<http://www.ovam.be/sites/default/files/Handl-toep-prot-curat-1.pdf>

7 Stap 7. Schatten onroerend goed

De curator doet er goed aan om na het oriënterend bodemonderzoek (cfr. stap 6) én vóór het beschrijvend bodemonderzoek (cfr. stap 8) een schatting van het onroerend goed te laten uitvoeren, zodat hij de waarde van het onroerend goed kent ongeacht de problematiek van een eventuele vervuiling.

De kosten van dergelijke schatting komen uiteraard de schuldeisers ten goede, vermits zij aanspraak kunnen maken op de verkoop van het onroerend goed. Bijgevolg kunnen de kosten ten laste worden gelegd van de boedel c.q. gerecupereerd van de opbrengst van de verkoop van het onroerend goed. Dit is ook het geval bij andere kosten die worden gemaakt voor het behoud van het onroerend goed (brandverzekering, inschrijving wettelijke hypotheek, etc.).

Zodra de resultaten van het beschrijvend bodemonderzoek en de eventuele milieuproblematiek bekend zijn (cfr. stap 8), kunnen deze worden afgezet tegen de bekomen schatting en kan worden vastgesteld of de kostprijs voor sanering hoger is dan de waarde van het onroerend goed.

8 Stap 8. Uitvoeren beschrijvend bodemonderzoek

8.1 Uitvoering door de curator

Als uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat verdere maatregelen noodzakelijk zijn, moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het beschrijvend bodemonderzoek brengt de verontreiniging in kaart, bepaalt de risico's ervan en beslist of de bodemverontreiniging al dan niet moet worden gesaneerd.

In geval de uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek leidt tot de realisatie van het goed, is het in het belang van de schuldeisers dat de curator dit laat uitvoeren.

De kans bestaat echter dat de verontreiniging dermate ernstig is dat de saneringskosten de verkoopwaarde van het terrein zullen overstijgen. De curator vraagt desgevallend best aan een erkende bodemsaneringsdeskundige om op voorhand een inschatting te maken van de kostprijs van de bodemsanering. Vermits er op dat moment nog maar een beperkte hoeveelheid informatie beschikbaar is, zal dit een zeer ruwe schatting zijn. Eventueel kan de curator starten met één of meerdere tussentijdse fases van het beschrijvend bodemonderzoek om een beter beeld te krijgen van de bodemverontreiniging en dus van de mogelijke saneringskost.

De curator contacteert een bodemsaneringsdeskundige type 2 (geen type 1) om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren volgens de standaardprocedure beschrijvend bodemonderzoek.

<http://www.ovam.be/wat-bbo>

8.2 Uitvoering door derden

Als er niet voldoende middelen in het faillissement beschikbaar zijn, kan de curator proberen een hypothecaire schuldeiser te overtuigen om dit beschrijvend bodemonderzoek te laten uitvoeren. Als uit de ruwe kostprijsraming blijkt dat dit zou kunnen leiden tot de realisatie van het vastgoed, is het in zijn belang om dit te laten uitvoeren.

Als geen enkele hypothecaire schuldeiser bereid is om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren, kan de curator trachten om een kandidaat-koper te zoeken die bereid is om dit op zich te nemen. Bepaalde projectontwikkelaars hebben zich gespecialiseerd in de aankoop, sanering en herontwikkeling van verontreinigd vastgoed en zullen eventueel bereid zijn om (een deel van) het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

8.3 Protocol curatoren: aankoop door OVAM voor 1 symbolische euro

Als uit de raming van de saneringskost en uit de waardebepaling van de grond blijkt dat de opbrengst van de grond nooit de kosten van de sanering kan dekken, kan de curator de grond voor één symbolische euro aan de OVAM verkopen. Hiervoor moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- In de boedel zijn niet voldoende middelen om de sanering te financieren
- De kostprijs van de bodemsanering overstijgt de venale waarde van de grond

- De curator heeft de markt bevestigd maar heeft geen partij gevonden die bereid was om de grond aan te kopen en de sanering op zich te nemen.

De OVAM wordt eigenaar van de grond en zal die dan ook saneren. Door de verkoop van de grond, kan de OVAM dan nog een deel van de saneringskosten recupereren.

<http://www.ovam.be/sites/default/files/Handl-toep-prot-curat-1.pdf>

8.4 Ondersteunende instrumenten

Het Bodemdecreet biedt tal van instrumenten aan om bodemsanering te faciliteren. Voor een overzicht wordt verwezen naar de portfolio voor de revitalisatie van brown- en blackfields. De OVAM is ook steeds bereid om een aanpak-op-maat uit te werken van curatoren die geconfronteerd worden met problemen met bodemverontreiniging (zie verder: Helpdesk)

Helpdesk

De curator kan zich met alle verdere vragen, in het bijzonder over stap 8, wenden tot de Helpdesk Curatoren bij OVAM:

De heer Tim CAERS, OVAM
curatoren@ovam.be
tel: 015/284.465