

Protocol betreffende de uitvoering van bodemonderzoeken, bodemsanering en afvalstoffenverwijdering in het kader van faillissementen met vastgoed gelegen in het Vlaamse Gewest

TUSSEN:

Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna te noemen '**OVAM**',
gevestigd Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen,
hierbij vertegenwoordigd door mevrouw Henny De Baets, administrateur-generaal

partij enerzijds

EN

Orde van Vlaamse Balies, hierna te noemen '**OVB**'
gevestigd Staatsbladsstraat 8 te 1000 Brussel,
hierbij vertegenwoordigd door stafhouder Dominique Matthys, voorzitter

partij anderzijds

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:

Als een handelaar of een vennootschap die eigenaar is van een risicogrund failliet wordt verklaard, moet de curator van het faillissement het initiatief nemen om een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren en dit krachtens artikel 123 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna te noemen 'Bodemdecreet').

Als er duidelijke aanwijzingen zijn dat de bodemverontreiniging de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden (nieuwe bodemverontreiniging), of als er duidelijke aanwijzingen zijn van een ernstige bodemverontreiniging (historische bodemverontreiniging), moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Als het beschrijvend bodemonderzoek aantoont dat de bodemsaneringsnormen overschreden zijn (nieuwe bodemverontreiniging) of als het beschrijvend bodemonderzoek een ernstige bodemverontreiniging aantoont (historische bodemverontreiniging), dient er te worden overgegaan tot bodemsanering.

Dit protocol bevat afspraken tussen de OVAM en de OVB met het oog op een doelmatige uitvoering van deze onderzoeks- en saneringsverplichting in overeenstemming met de opdrachten en de verplichtingen die rusten op de curatoren krachtens de federale faillissementswetgeving, en rekening houdend met de bekommernis van de Vlaamse Regering en de OVAM om te verzekeren dat in geval van faillissement met in de failliete boedel een risicogrund gelegen in het Vlaamse Gewest het nodige initiatief wordt genomen om over te gaan tot bodemonderzoek en desgevallend tot bodemsanering van het onroerend patrimonium van de gefailleerde handelaar of vennootschap.

Dit protocol kadert tevens in de verwezenlijking van bepaalde strategische doelstellingen van het Vlaamse bodembeleid, namelijk dat "verontreinigde gronden zoveel mogelijk opnieuw moeten worden ingezet als kwaliteitsvolle ruimte zodat de druk om bijkomende open ruimte aan te snijden, verminderd wordt. Met dat doel zal ambtshalve bodemsanering worden ingezet waar de markt faalt".

De uitvoering van dit protocol geeft de overheid bijkomende zekerheid dat ook in kader van faillissement het nodige wordt gedaan om effectief risico's voor mens en leefmilieu als gevolg van bodemverontreiniging of achtergelaten afvalstoffen weg te nemen. De curatoren krijgen middels dit protocol bijkomende zekerheid dat in het geval van een failliete boedel met een grond met achtergelaten afvalstoffen of een al dan niet verontreinigde risicogrond in eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht het nodige kan worden gedaan tot vereffening van de boedel.

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit protocol is van toepassing op gronden met (potentiële) bodemverontreiniging en/of achtergelaten afvalstoffen, gelegen in het Vlaamse Gewest waarvan de gefailleerde op het moment van het faillissement houder was van rechten als vermeld in artikel 2, 18°, littera a (eigendomsrecht) of b (opstalrecht, erfpacht en vruchtgebruik) van het Bodemdecreet, en die de realisatie van het onroerend goed in kwestie blokkeren.

Dit protocol doet geen afbreuk aan de bepalingen van het Bodemdecreet, het Materialendecreet van 23 december 2011 en zijn uitvoeringsbesluiten.

De begrippen die gebruikt worden in dit Protocol moeten begrepen worden in hun betekenis als gedefinieerd in het Bodemdecreet, het Materialendecreet en hun uitvoeringsbesluiten.

Art. 2. Engagements van de partijen

2.1. Initiatief tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek

2.1.1. Bij de overdracht van het eigendomsrecht, het recht van vruchtgebruik, recht van erfpacht of recht van opstal met betrekking tot een risicogrond waarvan de gefailleerde titularis is, engageert de curator er zich toe om de rechter-commissaris de machtiging te vragen om het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren op voorwaarde dat in de failliete boedel voldoende middelen/activa aanwezig zijn en een redelijke zekerheid bestaat dat de realisatie van het onroerend goed de kosten van het oriënterend bodemonderzoek zal dekken. De curator neemt initiatief zo snel als mogelijk na zijn vaststelling dat het definitieve faillissement onder het toepassingsgebied van dit Protocol valt. In afwijking hiervan moet de curator geen initiatief nemen tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek als er voor de betreffende grond reeds een geldig oriënterend bodemonderzoek bestaat en voldaan is aan de voorwaarden, vastgesteld krachtens artikel 36 van het Bodemdecreet (zie artikel 64 van het VLAREBO van 14 december 2007).

2.1.2. Ingeval de voorwaarden van punt 2.1.1 niet gerealiseerd zijn, engageert de curator er zich toe de passende inspanningen te leveren om de eventuele hypothecaire schuldeisers of een andere belanghebbende schuldeiser de kosten van het oriënterend bodemonderzoek te laten prefinancieren.

2.1.3. Ingeval de voorwaarden van punt 2.1.1 niet gerealiseerd zijn en de inspanningen vermeld in punt 2.1.2 geen resultaat hebben, neemt de curator van het faillissement het initiatief tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek, in die zin dat hij er zich toe engageert om zo snel als mogelijk:

1. Aan de rechter-commissaris de machtiging te vragen om:
 - a. de OVAM schriftelijk te verzoeken om het oriënterend bodemonderzoek te prefinancieren en uit te voeren op de risicogrond(en) in kwestie.
 - b. De kost van het oriënterend bodemonderzoek te kwalificeren als een schuld van de massa, indien na de uitvoering ervan blijkt dat dit bodemonderzoek in het belang van de massa was en de realisatie van de rechten vermeld in artikel 2.1.1 voldoende actief genereert om deze kosten te dekken.

2. De vraag om prefinanciering door de OVAM en de kwalificatie van de kosten ervan als een schuld van de massa te kwalificeren ter kennis te geven aan de hypothecaire schuldeisers

Als deze voorwaarden vervuld zijn, beslist de OVAM, na schriftelijk verzoek van de curator, over de uitvoering en prefinanciering van het oriënterend bodemonderzoek, rekening houdend met de beschikbare begrotingskredieten en de bestaande prioriteiten. Bij beslissing tot uitvoering deelt de OVAM aan de curator mee binnen welke termijn het oriënterend bodemonderzoek wordt aangevat.

2.1.4. De curator engageert er zich toe om zijn verzoek aan de OVAM tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek schriftelijk aan de OVAM te richten met mededeling van de volgende informatie:

- een kopie van het faillissementsvonnis;
- de ligging van de risicogrond waarop het verzoek betrekking heeft;
- de inlichtingen op basis waarvan de curator heeft vastgesteld dat het gaat om een risicogrond;
- de zakelijke of persoonlijke rechten die de gefailleerde op de risicogrond heeft.

2.2. Initiatief tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek

Als conform het Bodemdecreet een beschrijvend bodemonderzoek vereist is, engageert de curator zich voor de uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek tot dezelfde verbintenissen als vermeld in artikel 2.1.1 tot en met 2.1.3. De bepalingen van artikel 2.1.1 tem. 2.1.3. zijn van overeenkomstige toepassing. Met de overeenkomstige toepassing van de voormelde bepalingen kan de curator de OVAM verzoeken om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en te prefinancieren. Vooraleer de OVAM hiermee start, zal zij een niet-bindende kosteninschatting van het beschrijvend bodemonderzoek aan de curator overmaken.

2.3. Initiatief tot de opmaak van een bodemsaneringsproject/concept

2.3.1. Als conform het Bodemdecreet bodemsanering vereist is en de procedure voor versnelde overdracht niet tot de realisatie van het onroerend goed leidt omwille van de te grote onzekerheid voor de kost van de bodemsanering, engageert de curator zich voor het opstellen van een bodemsaneringsproject tot dezelfde verbintenissen als vermeld in artikel 2.1.1 en 2.1.2. De bepalingen van artikel 2.1.1 tem. 2.1.2. zijn van overeenkomstige toepassing.

2.3.2. Als het engagement, vermeld in artikel 2.3.1, niet geleid heeft tot het opstellen van een bodemsaneringsproject, neemt de curator van het faillissement het initiatief tot de opmaak van een saneringsconcept¹, in die zin dat hij er zich toe engageert om zo snel als mogelijk:

1. Aan de rechter-commissaris de machtiging te vragen om:
 - a. de OVAM schriftelijk te verzoeken om het saneringsconcept te prefinancieren en op te maken op de risicogrond(en) in kwestie;
 - b. de kost van het saneringsconcept te kwalificeren als een schuld van de massa, indien na de opmaak ervan blijkt dat dit concept in het belang van de massa was en de realisatie van de rechten vermeld in art. 2.1.1. voldoende actief genereert om deze kosten te dekken.
2. De vraag om prefinanciering door de OVAM en de kwalificatie van de kosten ervan als een schuld van de massa te kwalificeren ter kennis te geven aan de hypothecaire schuldeisers.

Vooraleer de OVAM hiermee start, zal zij een niet-bindende kosteninschatting van de opmaak van het saneringsconcept aan de curator voorleggen.

¹ Met 'saneringsconcept' wordt een rapport bedoeld dat net als een bodemsaneringsproject aangeeft hoe de bodemverontreiniging zal gesaneerd worden en hoeveel deze bodemsanering zal kosten. Het verschil is dat een bodemsaneringsproject aan de administratieve vereisten voldoet om officieel in te dienen bij de OVAM en een saneringsconcept niet. Door enkel een saneringsconcept op te stellen, krijgt de curator en een eventuele kandidaat-koper voldoende zicht op de kostprijs van de bodemsanering, maar behouden zij nog alle flexibiliteit om de bodemsanering te verfijnen in functie van het gebruik of de bestemming van het terrein.

2.4. Verkoop van onroerend goed aan OVAM

Als aan onderstaande voorwaarden voldaan is, kan de OVAM onroerende goederen uit faillissementen aankopen:

- De kostprijs van de bodemsanering en/of de afvalstoffenverwijdering is hoger dan de venale waarde van het onroerend goed in openbare gedwongen verkoop, of het is niet duidelijk dat de opbrengst van een verkoop de kosten van bodemsanering en/of de afvalstoffenverwijdering zal dekken.
- De markt is niet geïnteresseerd om het onroerend goed aan te kopen en de kosten van de bodemsanering en/of afvalstoffenverwijdering op zich te nemen.

In dat geval zal de curator aan de rechtbank van koophandel de machtiging vragen om het onroerend goed in kwestie uit de hand te mogen verkopen aan de OVAM voor het bedrag van 1,00 euro vooraleer het faillissement af te sluiten. In geval de OVAM beslist om het onroerend goed in kwestie aan te kopen, zal zij de kosten van deze overdracht betalen, alsook de kosten verbonden aan de rangregeling. De beslissing tot aankoop van een onroerend goed voor het bedrag van 1,00 euro gebeurt binnen de beschikbare begrotingskredieten en rekening houdend met bestaande prioriteiten.

In het geval dat de OVAM op grond van dit artikel een onroerend goed aankoopt, zal de OVAM instaan voor de betaling aan de curator van een ereloon van 1250 euro excl. BTW. De OVAM zal, op voorlegging van de nodige bewijsstukken door de curator, ook de volgende onkosten vergoeden:

- Kosten van het schattingsverslag zoals bedoeld in 1193ter Ger. W.;
- Kosten hypothecair getuigschrift zoals bedoeld in 1193ter Ger. W.;
- Kosten kadastrale gegevens (uittreksel uit kadastrale legger);
- Kosten rolrecht;
- Kosten uitgifte van de beschikking tot toelating verkoop;
- Verplaatsingskosten.

Art. 3. Communicatie van het protocol

De OVAM engageert zich om na ondertekening van dit Protocol te communiceren over de inhoud en de praktische werkwijze van de hierboven beschreven procedures. De OVAM engageert zich ook om een praktische leidraad voor curatoren die geconfronteerd worden met bodemverontreiniging ter beschikking te stellen op haar website.

De OVB engageert zich om na ondertekening van dit Protocol de inhoud en een verwijzing naar de voor curatoren opgerichte webpagina's te communiceren aan haar leden.

De OVB engageert zich om na ondertekening van dit Protocol de inhoud ervan kenbaar te maken aan de Unie der Rechters in Handelszaken van België V.Z.W., met de vraag om dit te communiceren op het intranet van de Unie en eventueel hun tijdschrift.

Art. 4. Evaluatie van het protocol

De uitvoering en de werking van dit protocol wordt ten minste om de vijf jaar geëvalueerd. De evaluatie gebeurt in het Overlegcomité dat bestaat uit twee vertegenwoordigers van de OVAM en twee vertegenwoordigers van de Commissie Curatoren binnen de schoot van de OVB. Het voorzitterschap van het Overlegcomité wordt waargenomen door een vertegenwoordiger van de OVAM.

Het Overlegcomité stelt een verslag op van de evaluatie en bezorgt het aan de partijen bij dit protocol. Op basis van de evaluatie kunnen de partijen in overleg treden om de inhoud van dit protocol eventueel te wijzigen.

Art. 5. Wijziging van het protocol

De partijen bij dit protocol zijn bevoegd tot wijziging van de inhoud van het protocol. Iedere betrokken partij kan daartoe een voorstel indienen bij het Overlegcomité. Het Overlegcomité brengt over het voorstel een advies uit aan de partijen.

Art. 6. Duurtijd van het protocol

Dit protocol wordt afgesloten voor onbepaalde duur. Het is jaarlijks opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De voor de opzegging aangegane engagementen worden in dat geval nog wel uitgevoerd.

Art. 7. Inwerkingtreding van het protocol

Dit protocol vervangt het protocol van 1 december 2009.

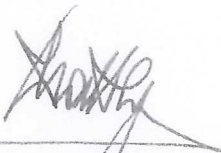
Dit protocol treedt in werking op

18/03/2016.

Gedaan te Mechelen/Brussel op

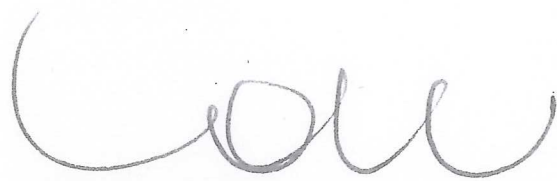
18/03/2016.

Voor de OVB



Dominique Matthys
Voorzitter

Voor de OVAM



Henny De Baets
Administrateur-generaal

Ter kennisname: voor de Belgische Regering



Koen Geens
Minister van Justitie

Ter kennisname: voor de Vlaamse Regering



Joke Schauvliege
Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw