

Procedure MB artikel 164

VOOR DOSSIERS BIJ SLUITING VAN EEN TANKSTATION WAARVOOR AAN BOFAS EEN TUSSENKOMST MET BETREKKING TOT HET BESCHRIJVEND BODEMONDERZOEK EN DE BODEMSANERING IS GEVRAAGD

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Definities en afkortingen	4
2.1	Definities.....	4
2.1.1	Verontreinigd terrein “terrein” :	4
2.1.2	Verontreinigd site “site” :	4
2.2	Afkortingen.....	4
2.2.1	EBDSK.....	4
2.2.2	MB ART 164	4
2.2.3	SWA	4
2.2.4	Bodemdecreet	4
3	Stappenplan in het kader van de procedure overeenkomstig het MB houdende toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet.....	5
3.1	Stap 1: De voorbereidende stap.....	5
3.2	Stap 2: De meldingsstap	7
3.3	Stap 3: Controlestap OVAM	9
3.4	Stap 4: Evaluatiestap BOFAS.....	9
3.5	Stap 5: De afrondingsstap OVAM	11
3.6	Stap 6: De afrondingsstap BOFAS.....	11
3.7	Speciale gevallen	11
3.7.1	Openbare verkoop.....	11
3.7.2	Opeenvolgende overdrachten.....	12
3.7.3	Tweesporen-overdrachten	13
4	BIJLAGEN	14
4.1	Bijlage 1: Aanmeldingsformulier voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 april 2020 – BOFAS vzw	15
4.2	Bijlage 2: Verbintenis in hoofde van de toekomstige eigenaar of toekomstige feitelijke gebruiker	16
4.3	Bijlage 3: Overnameovereenkomst statuut BOFAS-aanvrager	17
4.4	Bijlage 4: De verklaring van de erkende bodemsaneringsdeskundige overeenkomstig het MB art 164.....	19
4.5	Bijlage 5: Voorbeeld eenzijdige verbintenis jegens OVAM door de verbintenissteller.....	20
4.6	Bijlage 6: Voorbeeld verklaring van BOFAS conform procedure MB art 164.....	21
4.7	Bijlage 7: Schema documentenstroom en stappenplan	22
4.8	Bijlage 8: Schema Verklaringen BOFAS ifv overdracht	23

1 Inleiding

Uw cliënt (BOFAS-aanvrager) heeft een aanvraag tot tussenkomst van BOFAS v.z.w. ingediend en heeft reeds een reactie van BOFAS mogen ontvangen omtrent de ontvankelijkheid van zijn aanvraag.

Rekening houdend met de verzuchtingen van vele aanvragers om de overdracht van verontreinigde terreinen bij middel van een tussenkomst van BOFAS v.z.w. vooral niet te vertragen en indien mogelijk zelfs sneller te kunnen laten doorgaan, heeft de OVAM met de medewerking van BOFAS v.z.w. een procedure uitgewerkt.

De aanvrager en/of eigenaar, van een verontreinigd terrein in Vlaanderen, die een overdracht (verkoop grond, stopzetting handelshuur, enz.) wil realiseren wordt geconfronteerd met de procedures zoals voorgeschreven in het Bodemdecreet. Gezien in het geval van een stopzetting, BOFAS optreedt in naam en voor rekening van de aanvrager, zal de aanvrager niet in de mogelijkheid verkeren de procedures en invulling hiervan zelf te sturen.

Vermits BOFAS gehouden is de bij haar ingediende en ontvankelijk verklaarde aanvragen voor sluiting verder te behandelen in functie van een milieukundig objectief vastgelegd saneringsprogramma, kunnen de aanvraagdossiers waar een overdracht dient plaats te vinden meestal niet de hiervoor gewenste prioriteit toegewezen krijgen.

Dienaangaande heeft de bevoegde Vlaamse Minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, op voorstel van de OVAM en in samenwerking met BOFAS, de procedure houdende een afwijkende maatregel op de bepalingen van het Bodemdecreet vastgelegd in een Ministerieel Besluit d.d. 15 april 2020¹. Het voornoemde Ministerieel Besluit omschrijft de afwijkende maatregelen en procedures die dienen gevolgd te worden teneinde een versnelde overdracht te kunnen laten plaatsvinden.

Middels onderhavig document willen de OVAM en BOFAS U informeren over de te doorlopen stappen om een versnelde overdracht in te leiden en op welke kadastrale percelen deze regeling van toepassing kan zijn.

De OVAM en BOFAS wensen te benadrukken dat het geenszins de bedoeling is de versnelde procedure op te starten wanneer er geen intentie is tot overdracht. Dit lijkt een evidente gedachte. Het verleden heeft echter aangetoond dat te vaak, te snel en ondoordacht wordt overgegaan tot de vraag voor de toepassing van versnelde overdrachtsprocedure. Het in ieders belang dat deze overdrachtsprocedure dan ook alleen maar gevoerd wordt als ze daadwerkelijk nodig is en/of kans op slagen heeft. Dit zal de snelheid van behandeling ongetwijfeld ten goede komen en misverstanden vermijden.

De OVAM en BOFAS zijn zich bewust van de complexiteit van de overdrachtsprocedure waardoor zij het dan ook raadzaam vinden om de procedure te laten begeleiden door een erkend bodemsaneringsdeskundige.

¹ Ministerieel besluit houdende de toepassing van artikel 164 tot afwijking van de toepassing van artikel 104 tot en met 115 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

2 Definities en afkortingen

2.1 Definities

Binnen deze procedure worden overeenkomstig artikel 2 van het Samenwerkingsakkoord de volgende begrippen gebruikt :

2.1.1 Verontreinigd terrein “terrein” :

Eén of meerdere kadastrale percelen waarop een Tankstation gelegen is of was, die, ten gevolge van de uitbating van het Tankstation vóór aanvraag tot tussenkomst bedoeld in de artikel 8 zodanig verontreinigd is dat een Bodemsanering zich opdringt.

2.1.2 Verontreinigd site “site” :

Eén of meerdere kadastrale percelen waarop een Tankstation gelegen is of was, alsmede de aanpalende kadastrale percelen waarvan de bodem ten gevolge van de uitbating van het Tankstation vóór aanvraag tot tussenkomst bedoeld in de artikel 8, zodanig verontreinigd is dat een Bodemsanering zich opdringt.

2.2 Afkortingen

2.2.1 EBDSK

Een bodemsaneringsdeskundige, zoals erkend door de OVAM.

2.2.2 MB ART 164

Het Ministerieel besluit houdende de toepassing van artikel 164 tot afwijking van de toepassing van de artikelen 104 tot en met 115 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2.2.3 SWA

Het Samenwerkingsakkoord van 25 juli 2018 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de uitvoering en financiering van bodemsanering van tankstations en gasolietanks voor verwarmingsdoeleinden

2.2.4 Bodemdecreet

Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

3 Stappenplan in het kader van de procedure overeenkomstig het MB houdende toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet

In dit hoofdstuk wordt het stappenplan voor de versnelde overdrachtsprocedure beschreven voor dossiers waarvoor aan BOFAS een tussenkomst bij sluiting van een tankstation is gevraagd. Als bijlage 7 is het schema weergegeven dat de documentenstroom tussen de verschillende betrokken actoren overzichtelijk maakt. De verschillende stappen zijn hierop aangeduid.

3.1 Stap 1: De voorbereidende stap

De BOFAS-aanvrager of eigenaar die tot een overdracht wenst over te gaan informeert een erkend bodemsaneringsdeskundige (EBDSK) hierover. Tijdens deze eerste stap wordt in overleg met de EBDSK nagegaan welke de intenties en de aard van de overdracht zijn.

Er wordt nagegaan of de geplande overdracht wel degelijk een overdracht is in de zin van het Bodemdecreet. Om deze determinatie uit te voeren wordt verwezen naar de “Handleiding Overdrachten 2016”, zoals uitgegeven door de OVAM op 2 januari 2016 en beschikbaar op de OVAM-website (<https://ovam.be/toepassing-hulp-bij-overdracht>).

De voorwaarden waaraan minstens moet voldaan worden in deze eerste stap zijn :

- ✓ de aanvraag tot tussenkomst BOFAS van het type “sluiting” is “ontvankelijk en volledig”;
- ✓ de bodemsaneringsprocedure mag niet verder gevorderd zijn dan het uitvoeren van de bodemsaneringswerken; indien reeds een eindevaluatieverslag werd opgesteld dat ter evaluatie aan de OVAM werd overgemaakt OF indien er reeds een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd waaruit geen verdere saneringsmaatregelen noodzakelijk blijken, wordt de procedure overeenkomstig het MB art 164 niet meer opgestart, de overdracht voltrekt zich dan volgens de normale regels van het Bodemdecreet.

Indien deze voorwaarden zijn vervuld wordt het verhaal achter de overdracht besproken. De EBDSK kijkt de status van de aanvraag na en evalueert of er nog bijkomende info noodzakelijk is. Zie ook schema in bijlage 8 voor mogelijke constructies.

De meest gestelde vragen hierbij zijn :

- ✓ Welke soort van overdracht betreft het?;
- ✓ Wie is de saneringsplichtige ? Wordt de saneringsplicht overgedragen naar de koper?;
- ✓ Zal het statuut van BOFAS-aanvrager worden overgedragen ? (dit is altijd verplicht bij een overdracht van saneringsplicht overeenkomstig artikel 114 van het

- Bodemdecreet);
- ✓ Hoe oud is het laatste oriënterend bodemonderzoek (OBO) ? Werd het verslag van dit OBO overgemaakt aan de OVAM ? Werd het OBO door de OVAM conform verklaard ? Moet er een nieuw OBO uitgevoerd worden ?;
 - ✓ Wie zijn de betrokken actoren (eigenaars, gebruikers, notarissen, advocaten, curatoren, enz.) ?;
 - ✓ Wat zijn de intenties met het terrein na de overdracht ?

De EBDSK beoordeelt of het laatst uitgevoerde OBO nog voldoende recent is. Indien dit niet het geval is zal de overdrager opdracht geven aan een EBDSK om een nieuw OBO te laten uitvoeren, of een actualisatie van het bestaande OBO te laten maken.

De regels die bepalen wat er moet gebeuren worden beschreven in de Standaardprocedure voor oriënterend bodemonderzoek zoals opgesteld en uitgegeven door de OVAM.

Let wel : het toepassen van de versnelde overdrachtsprocedure overeenkomstig artikel 164 ontslaat niemand van de verplichting tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek in het kader van stopzetting van een activiteit of de sluiting van een bedrijf.

Deze eerste stap die zich volledig voltrekt tussen de betrokken overdrager(s) of verkoper(s), verwerper(s) en hun respectievelijke bijstand (notaris, advocaat, bodemsaneringsdeskundige, financiële instelling, rechtbank van koophandel, curatoren, enz.) moet leiden tot het opstellen van een intentieverklaring tussen partijen tot overdracht. Dit resulteert in het aanmeldingsformulier waarmee de overdrager of desgevallende de gemandateerde aan de OVAM zijn bedoeling meldt om gebruik te willen maken van het ministerieel besluit (zie ook bijlage 1).

De bedoeling is dat de overdrager met een concreet en gefundeerd dossier aan de 2de stap begint.

Tips bij deze stap

- ✓ Indien één of meerdere betrokken partijen een rechtspersoon is, start men best met de betreffende rechtspersonen te checken bij de kruispuntbank, teneinde de juiste benamingen, ondernemingsnummer, eventuele recente wijzigingen, ... in een vroeg stadium te kennen.
- ✓ Check bij rechtspersonen steeds in een vroeg stadium de ondertekeningsbevoegdheden en namen van rechtsgeldige vertegenwoordigers.
- ✓ Check steeds of er intentie is tot overdracht van kadastrale percelen die geen deel uitmaken van het “verontreinigd terrein” zoals opgenomen in de Bofas-aanvraag. In dergelijke gevallen dient een twee-sporen oplossing te worden uitgewerkt (deels via MB artikel 164, deels via de normale overdrachtsregels van het Bodemdecreet).
- ✓ Wanneer de EBDSK tracht de “verklaring van de erkende bodemsaneringsdeskundige cfr. art 164” op te maken, zal hij vrij snel vaststellen waar de gevoeligheden of moeilijkheden op het technische vlak zich situeren. Op basis hiervan kan de te volgen procedure worden bijgestuurd.

Tips bij deze stap (vervolg)

- ✓ *Breng de overdrager en de verwerver in een vroeg stadium op de hoogte van de inhoud van de verbintenis en in voorkomend geval van de overname-overeenkomst van het statuut van BOFAS-aanvrager.*
- ✓ *De EBSDK of een andere derde begeleidende partij legt een stuk voor waaruit blijkt dat hij werd gemandateerd door de betrokken partijen om de overdracht te begeleiden. (mandaat, opdrachtbevestiging, e.a.)*
- ✓ *Al te vaak wordt vastgesteld dat de overdrager er van uit gaat dat hij, éénmaal de verkoop heeft plaatsgevonden, geen enkele verplichting meer heeft jegens de OVAM en/of BOFAS. Het is aan de begeleidende partijen de overdrager hiervan in kennis te stellen.*

3.2 Stap 2: De meldingsstap

De overdrager meldt aan OVAM zijn “intentie tot overdracht” in functie van de eerder besproken materie en de gemaakte afspraken in stap 1. Zolang het dossier niet volledig is, wordt het niet overgemaakt aan de OVAM.

De overdrager meldt “de intentie tot overdracht” op schriftelijke wijze en voegt bij zijn schrijven :

In het geval de saneringsplicht door de overdrager blijft behouden :

- ✓ Een “aanmeldingsformulier voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 april 2020– BOFAS vzw” dat hij dient te vervolledigen (zie voorbeeld op de OVAM-website of bijlage 1). De overdrager dient aandacht te schenken aan de correcte invulling van de vermelde kadastrale perceelnummers die voor overdracht in aanmerking komen.
- ✓ Een ondertekende verbintenis van “de toekomstige eigenaar” of “feitelijk gebruiker” met betrekking tot de toelating tot de uitvoering van de bodemsanering die hij dient in te vullen, behoudens dergelijke verbintenis reeds werd ondertekend (zie voorbeelden als bijlage 2) :
 - een verbintenis in hoofde van de “toekomstige eigenaar” indien de geplande overdracht een eigendomsoverdracht inhoudt;
 - een verbintenis in hoofde van de “toekomstige feitelijke gebruiker” indien de geplande overdracht het vestigen van een gebruiksrecht inhoudt;
 - mogelijk is de ondertekening van een combinatie van de twee types verbintenissen en/of meerdere verbintenissen in functie van het aantal partijen noodzakelijk.
- ✓ Indien geen nieuw OBO moet worden opgemaakt dient de overdrager de meest recente kadastrale legger bij zijn “aanmeldingsformulier” over te maken aan de OVAM;
- ✓ de verbintenis jegens de OVAM, getekend door de overdrager(s) als verbintenissteller; deze wordt - volledig en correct ingevuld in 1 origineel exemplaar - overgemaakt aan de OVAM (zie voorbeeld als bijlage 5);

- ✓ De originele verklaring overeenkomstig het MB art 164² van een EBSDK betreffende de identificatie van de aangetroffen verontreiniging met de correcte en volledige beschrijving van de aanwezige eigenaars, gebruikers en exploitanten; het standaardformulier omvat :
 - identificatie van de exploitant(en), eigenaar(s), gebruiker(s);
 - identificatie van de bodemverontreiniging, opgemaakt door de EBSDK waaruit door BOFAS de aanwezigheid of de mogelijke aanwezigheid van de volgende bodemverontreiniging, die bodemsanering noodzaakt, kan worden afgeleid :
 - tankstationeigen bodemverontreiniging;
 - tankstationvreemde bodemverontreiniging (afsplitsbaar);
 - tankstationvreemde bodemverontreiniging (niet afsplitsbaar);
 - bodemverontreiniging ten gevolge incident na de aanmelding bij BOFAS.
- Deze verklaring heeft als doel door de EBSDK aan te geven of er al dan niet uitbatingsvreemde verontreiniging aanwezig is op het terrein.

In het geval de saneringsplicht wordt overgenomen door de verwerver:

- ✓ In het geval artikel 114 van het Bodemdecreet (overname van de saneringsverplichtingen door de verwerver) wordt toegepast, wordt ook het statuut van de BOFAS-aanvrager overgenomen door deze verwerver. Dit wordt voltrokken middels het sluiten van een overeenkomst tussen de huidige BOFAS aanvrager, BOFAS zelf en de nieuwe BOFAS aanvrager. Een voorbeeld van dergelijke overeenkomst wordt weergegeven als bijlage 3. Tevens wordt in deze bijlage de te volgen procedure uitgelegd;
- ✓ De nieuwe BOFAS aanvrager neemt integraal de plaats in van de huidige BOFAS-aanvrager. Hij neemt hierdoor ALLE rechten en plichten over;
- ✓ In voorkomend geval wordt de verbintenis jegens de OVAM getekend door de verwerver als verbintenissteller; deze wordt - volledig en correct ingevuld in 1 origineel exemplaar - overgemaakt aan de OVAM (zie voorbeeld als bijlage 5);
- ✓ In voorkomend geval wordt de overnameovereenkomst (bijlage 3) in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn overgemaakt aan OVAM.

Tips bij deze stap

- ✓ *Controleer op voorhand of alle aangeleverde documenten zijn ondertekend door de daartoe bevoegde personen alvorens de documenten over te maken aan de OVAM.*
- ✓ *Controleer of het juiste aantal originele exemplaren ter beschikking zijn.*
- ✓ *Check bij de rechtspersonen steeds in een vroeg stadium op basis van recente documenten de ondertekeningsbevoegdheden en namen van rechtsgeldige vertegenwoordigers.*
- ✓ *Kijk na of ALLE “toekomstige eigenaars” of “toekomstige feitelijke gebruikers” de verbintenis in hoofde van de toekomstige eigenaar of de toekomstige feitelijke gebruiker hebben getekend.*
- ✓ *BOFAS heeft geleerd uit de gevoerde gesprekken met aanvragers dat de procedure cfr. art 164 vaak een verkeerde indruk nalaat. Maar al te vaak wordt gedacht dat een versnelde overdracht een synoniem is voor snellere bodemsanering op het over te dragen terrein. Wanneer een bepaalde site wordt aangepakt wordt bepaald door de milieuprioriteiten index (PIP) en NIET door het toepassen van de procedure art 164.*

² gebruik hiervoor het standaardformulier ‘Verklaring erkende bodemsaneringsdeskundige’, zoals beschikbaar op de OVAM-website en opgenomen als bijlage 4 bij dit document

Tips bij deze stap (vervolg)

- ✓ Breng de overnemer (verwerver) goed op de hoogte van de impact die het intreden door toepassen art 114 heeft :
 - Men neemt niet alleen de rechten maar ook de PLICHTEN jegens de OVAM en BOFAS over, middels overname van de saneringsplicht en het “statuut van BOFAS-aanvrager”;
 - In geval van aanwezigheid uitbatingsvreemde bodemverontreiniging wordt de verwerver hiervoor aangesproken; een uitbatingsvreemde bodemverontreiniging kan ten allen tijde worden vastgesteld, ook NA het voeren van de procedure art 164);
- ✓ In het geval van de aanwezigheid van uitbatingsvreemde bodemverontreiniging moet een duidelijke inschatting gemaakt worden en in rekening gebracht worden dat de te stellen financiële zekerheden jegens BOFAS, vast staan tot de bodemsanering is uitgevoerd. De overdrager of verwerver hebben dit moment niet in de hand.

3.3 Stap 3: Controlestap OVAM

De OVAM controleert de aangeleverde documenten op volledigheid. Na deze controle wordt het voor BOFAS bestemde deel door de OVAM aan BOFAS overgemaakt.

Het voor BOFAS bestemde deel omvat :

- ✓ Een kopie van het formulier “Aanmelding voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 april 2020 – BOFAS vzw”; ook een digitale versie kan worden aanvaard;
- ✓ Een kopie van het meest recente, het geactualiseerde of het nieuwe OBO, voor zover het nog niet aanwezig is bij BOFAS; ook een digitale versie kan worden aanvaard;
- ✓ Indien geen nieuw OBO moet worden opgemaakt, een kopie van de meest recente kadastrale legger; ook een digitale versie kan worden aanvaard;
- ✓ Een origineel ondertekende verbintenis van “de toekomstige eigenaar” en/of “de toekomstige feitelijke gebruiker” met betrekking tot de toelating tot uitvoering van de bodemsanering;
- ✓ Een kopie van de verklaring van een EBSDK overeenkomstig het MB art 164; ook een digitale versie kan worden aanvaard;
- ✓ In geval van toepassing van artikel 114 de overnameovereenkomst van het statuut van BOFAS-aanvrager in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn.

3.4 Stap 4: Evaluatiestap BOFAS

BOFAS maakt een evaluatie op van het ingediende dossier en controleert in het bijzonder volgende punten :

- ✓ is er tankstationvreemde bodemverontreiniging ? (afsplitsbaar/niet afsplitsbaar);

- ✓ indien er tankstationvreemde bodemverontreiniging aanwezig is dient nagegaan te worden of:
 - er voor afsplitsbare tankstationvreemde bodemverontreiniging een mandaat beschikbaar is en er een financiële zekerheid bestaat;
 - er voor niet afsplitsbare tankstationvreemde bodemverontreiniging een financiële zekerheid beschikbaar is.

Wanneer tankstationvreemde bodemverontreiniging aanwezig is die een BBO en/of bodemsanering noodzaakt, zal BOFAS de procedure tot het verlenen van een mandaat en het stellen van financiële zekerheden voeren, voor zover dit nog niet het geval is.

In sommige gevallen noodzaakt het voltooiën van de procedure bijkomende technische informatie. Hierbij wordt onder andere gedacht aan BOFAS-aanvragen waar een uitbatingsvreemde bodemverontreiniging voorkomt en waar een BBO moet worden uitgevoerd om duidelijkheid te brengen over het al dan niet afsplitsbaar karakter van een uitbatingsvreemde bodemverontreiniging. Bovendien dient de saneringskost voor deze uitbatingsvreemde bodemverontreiniging zo realistisch mogelijk worden ingeschat. Immers bepaald deze raming de hoogte van de te stellen financiële zekerheid door de kandidaat overdrager of de verwerver.

Dergelijk BBO dient te worden ingepast in de door de Interregionale Bodemsaneringscommissie (IBC) goedgekeurde saneringsprogramma's. Het spreekt voor zich dat deze voorrang hebben op beschrijvende bodemonderzoeken uit te voeren in het kader van de procedure art 164.

Indien het dossier onvolledig is of niet kan goedgekeurd worden door BOFAS, motiveert BOFAS de onvolledigheid en/of niet-ontvankelijkheid aan de overdrager. Deze cyclus kan zich herhalen, tot het dossier in orde is voor verdere behandeling.

Tot op heden werd door BOFAS als regel gehandhaafd dat de versnelde overdrachtsprocedure overeenkomstig artikel 164 pas kon gevoerd worden nadat de specifieke BOFAS-hypotheekprocedure conform het SWA werd voltooid. In zeer specifieke gevallen kon hiervan worden afgeweken (vb. met akkoord van toekomstige eigenaar, enz.). Vanaf heden is het voeren van deze procedure niet meer strikt noodzakelijk. BOFAS houdt zich wel het recht voor de betreffende procedure te voeren indien zulks volgens haar aanvoelen noodzakelijk is.

Wanneer het dossier kan worden goedgekeurd maakt BOFAS haar verklaring overeenkomstig het MB artikel 164 over aan de OVAM.

Bij toepassing van artikel 114 van het Bodemdecreet dient de procedure tot toepassing van overname statuut BOFAS-aanvrager te worden doorlopen. Tot zolang deze procedure niet is succesvol is afgerond levert BOFAS haar verklaring overeenkomstig het MB artikel 164 NIET af aan de OVAM (zie bijlage 3).

Voor een voorbeeld van de verklaring van BOFAS zie bijlage 7.

Tip bij deze stap

- ✓ Door de procedure op te starten zijn alle partijen er mee akkoord dat de verklaring van BOFAS rechtstreeks wordt overgemaakt aan de OVAM. De begeleidende partij brengt de betrokken overdrager(s), verwerver(s), hiervan op de hoogte.

3.5 Stap 5: De afrondingsstap OVAM

Wanneer de aanvraag voor overdracht door de OVAM kan worden aanvaard en aan alle voorgaande voorwaarden is voldaan, stuurt de OVAM een bevestigingsbrief aan de overdrager. Tevens wordt een duplicaat van de verbintenis overgemaakt aan de overdrager en/of de verwerver.

De overdrager en/of verwerver kunnen vervolgens de overdracht laten plaatsvinden.

3.6 Stap 6: De afrondingsstap BOFAS

Alleen in het geval dat artikel 114 van het Bodemdecreet is toegepast, is er nog een afrondingsstap die moet worden voltrokken door BOFAS. Nadat de overdracht heeft plaatsgevonden wordt dit aan BOFAS bekendgemaakt. BOFAS zal dan de procedure verder afwerken waarbij het statuut van BOFAS-aanvrager wordt overgedragen (zie de procedure zoals omschreven in bijlage 3).

3.7 Speciale gevallen

3.7.1 Openbare verkoop

De combinatie van de procedure overeenkomstig het Ministerieel Besluit houdende toepassing van artikel 164 met een openbare verkoop is principieel mogelijk. Wanneer echter de saneringsplicht wordt overgedragen naar de koper (meestal het geval) wordt de procedure uitgebreid en complex. Als er bovendien nog uitbatingsvreemde verontreiniging aanwezig is, wordt de procedure quasi onuitvoerbaar. De OVAM en BOFAS trachten deze manier van werken te ontraden en deze alleen te laten toepassen wanneer er geen enkele andere juridische mogelijkheid bestaat (gedwongen openbare verkoop, enz.).

Voor wat de aspecten binnen een openbare verkoop betreft die de OVAM aanbelangt, wordt verwezen naar de "Handleiding Overdrachten 2016", beschikbaar op de OVAM-website.

Voor wat betreft de belangrijke BOFAS-aspecten binnen een openbare verkoop wordt gesteld dat de notaris belast met de openbare verkoop alle aspecten inzake :

- ✓ de uitbatingsvreemde bodemverontreiniging, mandaten en financiële zekerheden;

- ✓ de overname van het statuut van BOFAS-aanvrager;
 - ✓ de verbintenissen in hoofde van de eigenaar;
 - ✓ de infrastructurele beperkingen;
 - ✓ enz.,
- zoals gespecificeerd in deze procedure, opneemt in het lastenkohier.

3.7.2 Opeenvolgende overdrachten

Wanneer de procedure overeenkomstig het MB artikel 164 reeds is toegepast en een tweede overdracht zich opdringt, dan kan afhankelijk van de situatie de procedure vereenvoudigd worden toegepast. In dergelijk geval is het noodzakelijk de OVAM op de hoogte te brengen van uw intenties. Er zal dan steeds naar een oplossing op maat worden gezocht in samenspraak met de OVAM en alle betrokken actoren.

De meest voorkomende situatie is dat de reeds ondertekende eenzijdige verbintenis jegens de OVAM blijft bestaan en dat na het afleveren van een nieuwe verklaring van BOFAS overeenkomstig artikel 164, de OVAM een bevestigingsbrief aflevert waardoor de overdracht kan plaatsvinden.

Echter moet de EBDSK eerst nagaan of een nieuw en/of geactualiseerd OBO moet worden gemaakt. Vervolgens dient hij na te gaan of er zich wijzigingen inzake de verontreinigingssituatie hebben voorgedaan. Tenslotte dient te worden nagegaan of de actor die de bestaande eenzijdige verbintenis heeft ondertekend nog bereid is deze verder te dragen, indien nieuwe actoren het terrein betreden.

Dergelijke opeenvolgende overdrachten blijven steeds maatwerk, dat in overleg met de OVAM en BOFAS dient te worden kortgesloten.

Tips bij deze stap

- ✓ *Het verleden heeft geleerd dat de rechtbanken van koophandel, in geval van gedwongen openbare verkoop, overeenkomstig de regels van het Gerechtelijk Wetboek, vaak toestaan dat toch onderhands kan worden verkocht, wanneer aan de rechter-commissaris de complexiteit van openbare verkoop wordt duidelijk gemaakt.*
- ✓ *In gevallen van opeenvolgende overdrachten is het van het allergrootste belang dat de koper op de hoogte wordt gebracht van de beperkingen die verbonden zijn aan het te kopen terrein. Immers komt het bij opeenvolgende overdrachten voor dat BOFAS reeds civieltechnische werken heeft uitgevoerd, waarbij ondergrondse infrastructuren zijn aangebracht, die nog dienstig moeten zijn voor een eventuele of effectieve in-situ sanering. BOFAS kan in dergelijke gevallen een AS-built plan ter beschikking stellen, wat bij voorkeur wordt gehecht aan de akte of andere contractuele verbintenis gekoppeld aan de geplande overdracht.*

3.7.3 Tweesporen-overdrachten

Tweesporen-overdrachten, zijn overdrachten waarbij een tweesporenbeleid dient gevolgd te worden om tot een globale oplossing te komen. Om deze inzichtelijk te maken wordt verwezen naar het overzichtsschema in bijlage 8.

Het meest voorkomende geval, en niet vervat in het schema, is de combinatie van de overdracht van een BOFAS-terreinperceel en een naastliggend niet-terrein perceel. Daar de procedure overeenkomstig artikel 164 alleen betrekking heeft op de terreinpercelen kan het NIET-terreinperceel alleen worden overgedragen volgens de normale regels van het Bodemdecreet. De EBSDK dient hiermee bij zijn advies rekening te houden en tracht dit in een vroeg stadium te determineren.

Een tweede vorm van tweesporen-overdracht wordt weergegeven in deel E van het schema in bijlage 10 : naast een tankstationeigen bodemverontreiniging is ook een afsplitsbare uitbatingsvreemde bodemverontreiniging aanwezig op het terrein. Wanneer de BOFAS-aanvrager BOFAS hiervoor geen mandaat wil geven zoals voorzien in het SWA, dan wordt overdracht slechts mogelijk indien de overdrager, voor de afsplitsbare uitbatingsvreemde verontreiniging de normale regels van het Bodemdecreet volgt. BOFAS zal op verzoek van de OVAM, het tankstationgerelateerde gedeelte behandelen cfr. de voorgeschreven procedure.

Uit het schema wordt tevens duidelijk, zoals weergegeven in deel E, dat indien niet afsplitsbare uitbatingsvreemde bodemverontreiniging aanwezig is, de overdrager geen enkele keuze heeft. Of hij stelt financiële zekerheden en de overdracht kan plaatsvinden, of er is geen overdracht mogelijk. Dit behoudens wanneer de aanvrager elke samenwerking met BOFAS stopzet en de normale regels van het Bodemdecreet volgt.

4 BIJLAGEN

4.1 Bijlage 1: Aanmeldingsformulier voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 april 2020 – BOFAS vzw

4.2 Bijlage 2: Verbintenis in hoofde van de toekomstige eigenaar of toekomstige feitelijke gebruiker

4.3 Bijlage 3: Overnameovereenkomst statuut BOFAS-aanvrager

Wanneer de saneringsplicht bij een overdracht wordt overgenomen door de verwerver overeenkomstig artikel 114 van het Bodemdecreet wordt dit gecombineerd met de overdracht van het statuut van BOFAS-aanvrager. Dit wordt voltrokken middels het sluiten van een overeenkomst tussen de huidige BOFAS-aanvrager, BOFAS zelf en de nieuwe BOFAS-aanvrager (kortweg de overnemer).

De standaard van een dergelijke overnameovereenkomst wordt onderstaand weergegeven. De overnameovereenkomst is opgesteld onder voorwaardelijke wijs, dat de overeenkomst pas rechtskracht heeft vanaf het ogenblik dat de overdracht daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, hiervan bewijs is geleverd aan BOFAS en BOFAS de overnameovereenkomst voor kennisname heeft tegengetekend.

De nieuwe BOFAS-aanvrager neemt integraal de plaats in van de huidige BOFAS-aanvrager. Hij neemt hierdoor ALLE rechten en plichten over.

De te volgen stappen:

Stap A

BOFAS ontvangt van de OVAM het correct aantal ORIGINELE exemplaren van de overnameovereenkomst, die door de overdrager die artikel 114 wenst toe te passen zijn opgemaakt en overgemaakt aan de OVAM in het kader van de toepassing van het MB artikel 164.

Stap B

BOFAS kijkt de ontvangen documenten na op volledigheid. In het geval van onvolledigheid en/of foutief, stelt zij hiervan de BOFAS-aanvrager in kennis.

Stap C

BOFAS meldt aan de OVAM dat de procedure tot in stap C is doorlopen, samen met het afleveren van de verklaring overeenkomstig het MB artikel 164.

Stap D

Nadat OVAM een bevestigingsbrief heeft afgeleverd, kan de overdracht plaatsvinden.

Stap E

De BOFAS-aanvrager levert aan BOFAS het bewijs dat de overdracht daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Hij levert daarvoor o.a. en voor zover als van toepassing :

- ✓ een kopie van de authentieke akte (in geval van verkoop of schenking);
- ✓ het bewijs van het vestigen onder levenden van recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstalrecht op een grond of het beëindigen onder de levenden van de op voormelde wijze gevestigde rechten;
- ✓ het bewijs van het aangaan of beëindigen van een concessie op een grond;
- ✓ het bewijs van fusie van rechtspersonen, de splitsing van rechtspersonen en met fusie of splitsing gelijkgestelde verrichtingen;
- ✓ het bewijs van opstellen van de statuten van het gebouw als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek (voornamelijk appartementen). Het acteren van de instemming van de mede-eigenaars met de afwijking zoals bedoeld in artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek;
- ✓ en andere indien van toepassing.

Stap F

BOFAS tekent de reeds geleverde overnameovereenkomsten tegen voor kennisname en brengt hiervan alle partijen in kennis middels het overmaken van een tegengetekende originele versie van de overnameovereenkomst.

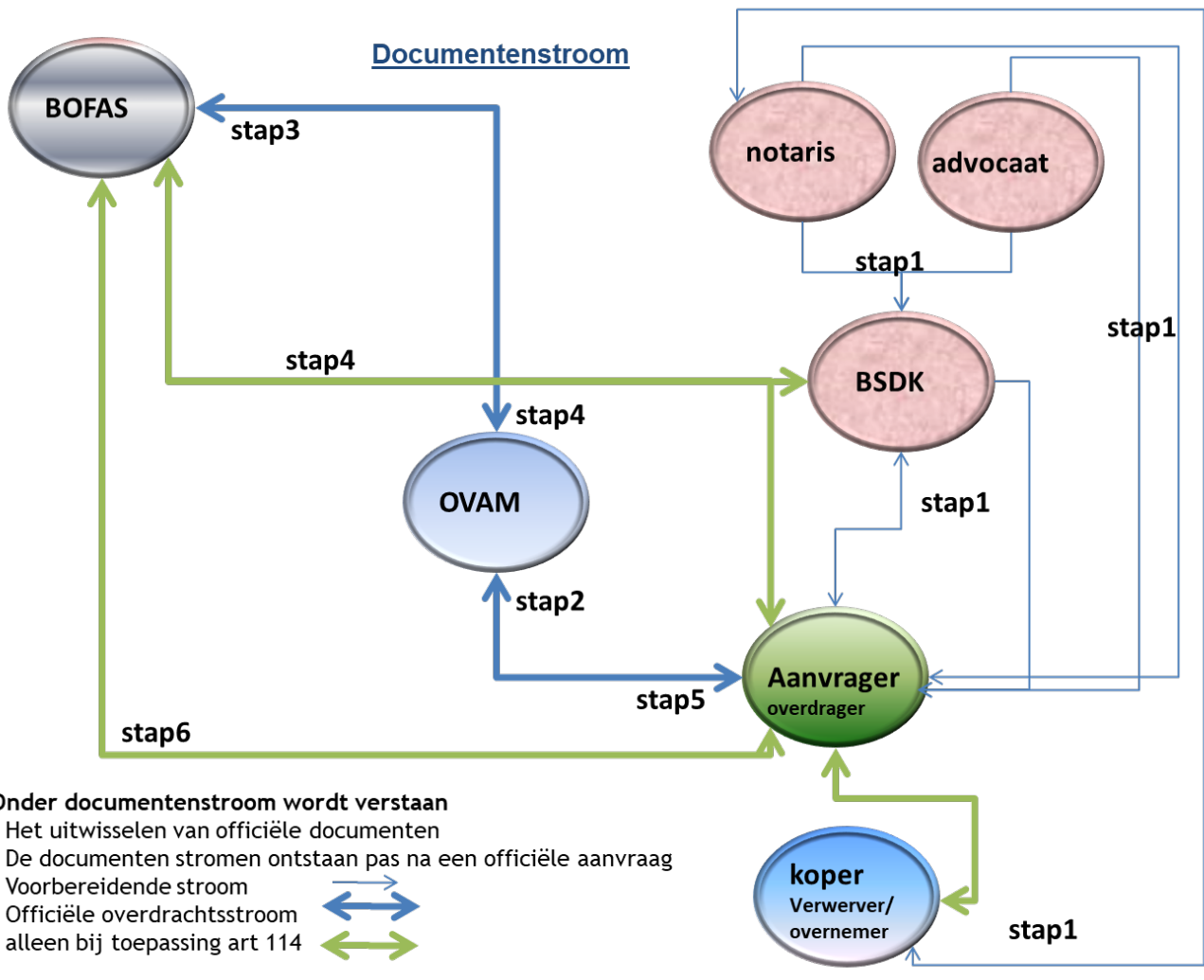
Vanaf de datum van betekening, is het statuut van BOFAS-aanvrager officieel overgedragen en is de overnemer de nieuwe BOFAS-aanvrager.

4.4 Bijlage 4: De verklaring van de erkende bodemsaneringsdeskundige overeenkomstig het MB art 164

4.5 Bijlage 5: Voorbeeld eenzijdige verbintenis jegens OVAM door de verbintenissteller

4.6 Bijlage 6: Voorbeeld verklaring van BOFAS conform procedure MB art 164

4.7 Bijlage 7: Schema documentenstroom en stappenplan



4.8 Bijlage 8: Schema Verklaringen BOFAS ifv overdracht

Verklaringen BOFAS ifv overdracht

