



## **Procedure MB artikel 164**

VOOR OVERDRACHT VAN TERREINEN DIE ZIJN  
OPGENOMEN IN EEN OVEREENKOMST MET TERSANA TOT  
OVERNAME VAN DE SANERINGSPLICHT

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
2	Definities en afkortingen .....	4
2.1	Definities.....	4
2.2	Afkortingen.....	4
3	De procedure in het kort .....	5
4	Stappenplan in het kader van de procedure overeenkomstig het MB houdende toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet.....	7
4.1	Stap 1: De voorbereidende stap.....	7
4.2	Stap 2: De meldingsstap .....	9
4.3	Stap 3: Controlestap OVAM .....	11
4.4	Stap 4: Evaluatiestap TERSANA .....	11
4.5	Stap 5: De afrondingsstap OVAM .....	12
4.6	Stap 6: De afrondingsstap TERSANA .....	12
4.7	Speciale gevallen .....	12
5	BIJLAGEN .....	15

## 1 Inleiding

U of uw cliënt heeft een overeenkomst afgesloten met TERSANA vzw 'tot overdracht van een saneringsverbintenis'. TERSANA zal bijgevolg al de verplichtingen met betrekking tot het beschrijvend bodemonderzoek en de sanering overnemen.

De uitvoering van deze werken kunnen, afhankelijk van de prioriteitsstelling van het dossier, de hoeveelheid dossiers en de beschikbare middelen over een aantal jaren gespreid worden. De uit te voeren taken worden jaarlijks opgenomen in het saneringsprogramma dat dient te worden goedgekeurd door de OVAM.

De eigenaar van een verontreinigd terrein, die een overdracht wil realiseren (verkoop grond, schenking, aangaan concessie, fusie of splitsing van rechtspersonen, enz.), wordt geconfronteerd met de overdrachtsbepalingen zoals voorgeschreven in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006. Zo dient hij onder meer te beschikken over een conform verklaard bodemsaneringsproject of minstens een goedgekeurd beschrijvend bodemonderzoek en een raming van de saneringskosten.

Om de overdracht van verontreinigde terreinen omwille van een tussenkomst van TERSANA vooral niet te vertragen en indien mogelijk zelfs sneller te laten doorgaan (dus zonder dat een beschrijvend bodemonderzoek is opgesteld), heeft TERSANA vzw met de medewerking van OVAM een procedure uitgewerkt. Deze maakt het mogelijk af te wijken van de bepalingen van het Bodemdecreet.

De bevoegde Vlaamse Minister heeft, op voorstel van de OVAM, deze afwijkende procedure vastgelegd in een Ministerieel Besluit d.d. 15 maart 2021<sup>1</sup>. Het voornoemde Ministerieel Besluit omschrijft de afwijkende maatregelen en procedures die dienen gevolgd te worden teneinde een versnelde overdracht te kunnen laten plaatsvinden.

Dit document geeft de te doorlopen stappen weer om een versnelde overdracht in te leiden.

De OVAM en TERSANA 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 een versnelde overdrachtsprocedure. Het is 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.

In deze overdrachtsprocedure is een essentiële rol weggelegd voor een bodemsaneringsdeskundige van type 2. Hierdoor en door de complexiteit van de overdrachtsprocedure is het meer dan raadzaam de gehele procedure te laten begeleiden door een erkend bodemsaneringsdeskundige.

---

<sup>1</sup> Ministerieel besluit tot toepassing van artikel 164 tot afwijking van de toepassing van artikel 11, 22, 97 en van artikel 104 tot en met 115 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

## 2 Definities en afkortingen

### 2.1 Definities

Binnen deze procedure worden overeenkomstig artikel 1 van de Overeenkomst tot overdracht van een saneringsverbintenis de volgende begrippen gebruikt :

Activiteit: Elke economische activiteit van garage- of koetswerkbedrijven (en aanverwante bedrijven) die constructie-, herstel- en onderhoudswerkzaamheden uitoefenen op auto's, moto's, vrachtwagens, bestelwagens, landbouwmachines, bussen en respectievelijke aanhangwagens;

Saneringsverbintenis: De saneringsplicht, zoals gevestigd door artikel 11 of 22 van het Bodemdecreet, of het saneringsengagement in de zin van artikel 92 van het Bodemdecreet;

Verontreinigd terrein: Eén of meerdere kadastrale percelen waarop een Activiteit wordt of werd uitgeoefend, waarvoor tussenkomst van TERSANA mogelijk is en die een verontreiniging bevat(ten) ten gevolge van deze Activiteit verontreiniging voorkomt waarvoor bodemsanering noodzakelijk is.

### 2.2 Afkortingen

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

EBSD: Een bodemsaneringsdeskundige type 2, zoals erkend door de OVAM.

MB ART 164: Het Ministerieel besluit d.d. 15 maart 2021 houdende de toepassing van artikel 164 tot afwijking van de toepassing van artikel 11, 22, 97 en van artikel 104 tot en met 115 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

OBO: oriënterend bodemonderzoek

Overeenkomst met TERSANA: Een overeenkomst tot overdracht van een saneringsverbintenis.

Overnameovereenkomst: Overeenkomst tot overname van de reeds bestaande Overeenkomst(en) en Saneringsverbintenis(sen), afgesloten met Tersana.

### 3 De procedure in het kort

De te volgen procedure kan in het kort worden samengevat als volgt:

- De overdrager dient bij de OVAM onderstaande documenten in (op datum X):
  - “Aanmeldingsformulier voor de toepassing van het MB ART 164”
  - “Verklaring conform bijlage 2 van het MB ART 164”: verklaringen door overdrager, verwerver, verbintenissteller en contractant
  - Rapport OBO indien noodzakelijk (normale decretale regels gelden)
- Binnen 60 dagen (datum X + 60) laat de OVAM aan de overdrager én de partij die de verbintenis tegenover OVAM aangaat weten of aan alle voorwaarden is voldaan. Indien noodzakelijk worden bijkomende inlichtingen gevraagd.
- Indien OVAM oordeelt dat alles volledig is, bezorgt OVAM aan de partij die de verbintenis tegenover OVAM aangaat onderstaande bijkomende documenten afhankelijk van de gemaakte keuzes of het concept van de overdracht:
  - Verbintenis tot beschrijvend bodemonderzoek, bodemsanering en nazorg (bijlage 4 van het MB ART164)
  - Verbintenis aangaande de saneringsplicht (bijlage 5 van het MB ART164)
  - Desgevallend aan de partij die de financiële zekerheden zal stellen: het bedrag van de te stellen financiële zekerheid
- Op datzelfde moment vraagt OVAM aan TERSANA een verklaring van TERSANA zoals bedoeld in bijlage 3 van het MB ART164.
- De ondertekende verbintenissen worden door de verbintenissteller overgemaakt aan de OVAM en - indien van toepassing – wordt de overnameovereenkomst overgemaakt aan TERSANA.
- OVAM doet per brief uitspraak binnen 60 dagen na ontvangst van de verbintenissen, desgevallend het bewijs van de financiële zekerheid en de verklaring van TERSANA.
- De overdracht kan plaatsvinden na de bevestiging van de OVAM.
- De notaris is gehouden de inhoud van de genoemde verklaringen, verbintenissen, brief van OVAM en het bodemattest te gebruiken om de definitieve akte op te maken.
- In voorkomend geval wordt de bevestiging van de overdracht overgemaakt aan TERSANA en wordt door TERSANA de overnameovereenkomst tegengetekend.

Het formulier “Aanmelding voor de toepassing van het MB 15 maart 2021 – TERSANA” en “bijlage 2 van het Ministerieel Besluit” zullen per definitie volledig ingevuld aan de OVAM overgemaakt moeten worden zoals aangegeven in de eerste stap van de procedure. Wij raden dan ook aan ze voor te leggen aan al de betrokken partijen.

De originele versies van bijlagen 1 tot en met 7 zijn te downloaden op de website van OVAM ([www.ovam.be/versnelde-overdrachtsprocedure-tersana](http://www.ovam.be/versnelde-overdrachtsprocedure-tersana)).

## Het stellen van een financiële zekerheid

In het Ministerieel besluit is opgenomen dat de financiële zekerheid kan worden gesteld ten gunste van OVAM of ten gunste van Tersana.

De financiële zekerheid kan de volgende vorm aannemen, afzonderlijk of in combinatie:

1. een **onherroepelijke garantie van een financiële instelling**;
2. een **bedrag** gestort op een rekening bij de Deposito –en Consignatiekas;
3. een **borgstelling**;

De borgstelling zal evenwel aanleiding geven tot een grondig onderzoek teneinde na te gaan of de voorgestelde vorm van de financiële zekerheid als waarborg aanvaardbaar is. Dit kan voor vertraging in de afhandeling van het dossier zorgen.

Bij Tersana bestaat ook de mogelijkheid te kiezen voor een **afkoop ten gunste van Tersana** op rekening van Tersana. Op deze wijze komt u in één keer uw financiële verplichtingen na m.b.t. de gehele sanering. Na storting van de afkoopsom ontvangt u van Tersana een factuur voor dit bedrag. Het grote voordeel van de afkoop is dat u geen facturen van de sanering dient te betalen terwijl u ook een financiële zekerheid heeft gesteld (bv geld gestort op een geblokkeerde rekening).

De hoogte van de financiële zekerheid wordt bepaald door OVAM en is gebaseerd op de kostenraming opgesteld door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Ze gaat uit van de te verwachten kosten, inclusief een onzekerheidsfactor en BTW. Indien de borg gesteld wordt ten gunste van Tersana wordt het bedrag verhoogd met haar werkingskosten maar wordt onmiddellijk de subsidie van 40% verrekend, waardoor deze financiële zekerheid een stuk minder bedraagt.

Zowel OVAM als Tersana hebben de bevoegdheid de hoogte van de financiële zekerheid aan te passen, mocht blijken dat de sanering duurder wordt dan geraamd.

## 4 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 met TERSANA een overeenkomst tot overdracht van een saneringsverbintenis is gesloten.

### 4.1 Stap 1: De voorbereidende stap

De TERSANA-contractant of eigenaar die tot een overdracht wenst over te gaan, informeert een erkend bodemsaneringsdeskundige hierover. Tijdens deze eerste stap wordt in overleg met de EBSD nagegaan welke de intenties en de aard van de overdracht zijn.

Er wordt onderzocht of de geplande overdracht wel degelijk een overdracht is in de zin van het Bodemdecreet. Om dit te bepalen 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 worden voldaan in deze eerste stap zijn :

- ✓ voor de over te dragen grond bestaat een overeenkomst met TERSANA of is een aanvraag goedgekeurd;
- ✓ 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 EBSD kijkt de status van de aanvraag na en evalueert of er nog bijkomende info noodzakelijk is.

De meest gestelde vragen hierbij zijn :

- ✓ Welke soort overdracht betreft het?;
- ✓ Wie is de saneringsplichtige? Is de saneringsplicht overgedragen naar TERSANA?;
- ✓ Wie is de TERSANA-contractant; moet de bestaande overeenkomst met TERSANA worden aangepast/gewijzigd na de overdracht?;
- ✓ Hoe oud is het laatste oriënterend bodemonderzoek? Werd het verslag van dit OBO overgemaakt aan de OVAM ? Werd het OBO door de OVAM aanvaard? 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 EBSD beoordeelt of het laatst uitgevoerde OBO nog voldoende recent is en bruikbaar is voor de geplande overdracht. Indien dit niet het geval is, zal de overdrager opdracht geven aan een EBSD om een nieuw OBO uit te voeren.

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

Deze eerste stap - die zich volledig voltrekt tussen de betrokken overdrager(s) of verkoper(s), verwerver(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 invullen van 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 2<sup>de</sup> 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 de ondertekeningsbevoegdheden en namen van rechtsgeldige vertegenwoordigers.
- ✓ Ga grondig na of er (ook) intentie is tot overdracht van kadastrale percelen die geen deel uitmaken van de TERSANA-overeenkomst. In dergelijke gevallen dient een twee-sporen oplossing te worden uitgewerkt (deels via MB artikel 164, deels via de normale overdrachtsregels van het Bodemdecreet – zie verder).
- ✓ Wanneer de EBSD de “raming van de kostprijs van de bodemsanering met bijhorende verklaringen conform art 164” opmaakt, zal hij vrij snel vaststellen waar de gevoeligheden of moeilijkheden zich op het technische vlak situeren. Op basis hiervan kan de te volgen procedure worden bijgestuurd.
- ✓ Breng de overdrager en de verwerver in een vroeg stadium op de hoogte van de inhoud van de overeenkomst met TERSANA. Licht ook TERSANA in over de intentie tot overdracht.
- ✓ De EBSD 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 ervan uitgaat dat hij, éénmaal de verkoop heeft plaatsgevonden, geen enkele verplichting meer heeft tegenover de OVAM en/of TERSANA. Het is aan de begeleidende partijen de overdrager in kennis te stellen van de blijvende plichten m.b.t. sanering van de verontreiniging enerzijds en de plichten zoals opgenomen in de Overeenkomst met Tersana anderzijds.



## 4.2 Stap 2: De meldingsstap

De overdrager of zijn gemandateerde 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 gebruikt hiervoor het **“Aanmeldingsformulier voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 maart 2021– TERSANA vzw”** (zie voorbeeld op de OVAM-website of bijlage 1). Dit dient volledig ingevuld en ondertekend te zijn.

Tevens voegt hij volgende documenten toe :

- ✓ De volledig en correct ingevulde en ondertekende **verklaring**, opgenomen in bijlage 2, **waarin de bedoeling om tot overdracht van de gronden over te gaan** wordt onderschreven door de betrokken partijen, met name: de overdrager, de verwerver, de verbintenissteller, de steller van de financiële zekerheden en de TERSANA-contractant. Het standaardformulier omvat:
  - identificatie van de partijen;
  - identificatie van de over te dragen gronden;
  - identificatie van de bestaande Overeenkomst en saneringsverbintenis met TERSANA;
  - conclusies met betrekking tot de vastgestelde bodemverontreinigingen en de relatie met de laatst geldende saneringsverbintenis en de “Raming van de kostprijs”. In welke mate zijn de aanwezige verontreinigingen met saneringsnoodzaak opgenomen in de bestaande overeenkomst met TERSANA en zijn de kosten voor de verdere saneringsacties opgenomen in de raming;
  - opties inzake overdrachtsmodaliteiten. Wat is de vorm van de vereiste financiële zekerheid en welke partij wordt/blijft de TERSANA-contractant;
  - verklaringen van al de betrokken partijen.
- ✓ Een **“Raming van de kostprijs”** voor het uitvoeren van het beschrijvend bodemonderzoek, de eventuele bodemsanering en nazorg. Deze raming dient overeenkomstig de methodiek van OVAM en TERSANA te zijn opgemaakt door een bodemsaneringsdeskundige van type 2. In dit document bevestigt de EBSD tevens: of al de gekende verontreinigingen waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn:
  - zijn opgenomen in de Saneringsverbintenis met TERSANA;
  - werden opgenomen in de Raming van de kostprijs.
- ✓ Indien geen nieuw OBO moet worden opgemaakt, dient de overdrager de meest recente **kadastrale legger** bij zijn “aanmeldingsformulier” over te maken aan de OVAM;

### *Belangrijke bepalingen met betrekking tot de TERSANA-contractant*

- ✓ De overdrager kan alleen de TERSANA-contractant blijven of worden, als hij ook de verbintenis tot beschrijvend bodemonderzoek, bodemsanering en nazorg jegens de OVAM stelt;
- ✓ In het geval artikel 114 van het Bodemdecreet wordt toegepast (overname van de saneringsverplichtingen door de verwerver), moet ook het statuut van de TERSANA-contractant worden overgenomen door deze verwerver. Er zal een **overnameovereenkomst** tussen de TERSANA-contractant, de overnemer en TERSANA worden opgemaakt. Dit wordt voltrokken door het sluiten van een "Overeenkomst tot overname van de reeds bestaande Overeenkomst(en) en Saneringsverbintenis(sen), afgesloten met TERSANA". Het model van dergelijke overeenkomst wordt weergegeven als bijlage 7. Tevens wordt in deze bijlage de te volgen procedure uitgelegd;
- ✓ De Overnameovereenkomst wordt opgesteld onder de opschortende voorwaarde dat de overdracht daadwerkelijk plaatsvindt en wordt van kracht nadat TERSANA ze voor kennisname heeft tegengetekend;
- ✓ De TERSANA-contractant en de overnemer begrijpen dat het onderschrijven van een overnameovereenkomst financiële en operationele gevolgen zal hebben uitgaande van de geldende Overeenkomst en de laatst geldende saneringsverbintenis. De nieuwe TERSANA contractant neemt integraal de plaats in van de huidige TERSANA-contractant. Hij neemt hierdoor ALLE rechten en plichten over;

#### *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.
- ✓ Zorg ervoor dat de vermelde kadastrale perceelnummers die voor overdracht in aanmerking komen correct zijn ingevuld.
- ✓ Stel de Overeenkomst en meest recente Saneringsverbintenis met TERSANA ter beschikking van de EBSD.
- ✓ De financiële zekerheid kan gesteld worden tegenover OVAM of TERSANA. Er zijn praktische voordelen bij het stellen van deze financiële zekerheid tegenover TERSANA.
- ✓ TERSANA heeft geleerd uit de gevoerde gesprekken met contractanten dat de procedure jegens MB art 164 vaak een verkeerde indruk nalaat. Al te vaak wordt gedacht dat een versnelde overdracht (= na OBO of BBO) een synoniem is voor snellere bodemsanering op het over te dragen terrein. Het moment dat een terrein wordt aangepakt, wordt bepaald door de milieuprioriteiten index (PIP) en NIET door het toepassen van de procedure MB art 164.
- ✓ Breng de overnemer (verwerver) goed op de hoogte van de impact die het intreden door toepassen art 114 van het Bodemdecreet heeft.
- ✓ Men neemt niet alleen de rechten maar ook de PLICHTEN tegenover de OVAM en TERSANA over, door overname van de saneringsplicht en het "statuut van TERSANA-contractant".

### 4.3 Stap 3: Controlestap OVAM

De OVAM controleert de aangeleverde documenten op volledigheid.

Binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van alle stukken deelt OVAM schriftelijk aan de overdrager of zijn gemandateerde én de partij die de verbintenis tegenover OVAM aangaat mee of aan alle voorwaarden is voldaan.

Als de OVAM van oordeel is dat niet aan alle voorwaarden is voldaan, motiveert ze welke voorwaarden nog moeten worden vervuld.

Binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van de aanvullende documenten zal de OVAM aan de overdrager of zijn gemandateerde én de partij die de verbintenis tegenover OVAM aangaat schriftelijk meedelen of aan alle voorwaarden is voldaan.

Indien aan alle voorwaarden is voldaan, zal de OVAM per brief aan de verbintenissteller de volgende bijkomende documenten bezorgen:

- ✓ een verbintenis tot uitvoering en verderzetting van een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering en eventuele nazorg (zie bijlage 4);
- ✓ een verbintenis aangaande de saneringsplicht (zie bijlage 5).

Tevens zal OVAM aan de partij die de financiële zekerheden zal stellen (in voorkomend geval) het bedrag van de te stellen financiële zekerheid melden.

Aansluitend wordt het voor TERSANA bestemde deel door de OVAM aan TERSANA overgemaakt.

### 4.4 Stap 4: Evaluatiestap TERSANA

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

- ✓ zijn al de gekende verontreinigingen op de over te dragen percelen opgenomen in de meldingsformulieren en is hun saneringskost geraamd?
- ✓ wordt verwezen naar de meest recente Overeenkomst en Saneringsverbintenis?

In sommige gevallen is bijkomende technische informatie nodig om de procedure te voltooien. Hierbij wordt onder andere gedacht aan TERSANA-aanvragen waar een bodemverontreiniging voorkomt die niet afkomstig is van de Activiteit en waar een beschrijvend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om duidelijkheid te brengen over het al dan niet afsplitsbare karakter van deze bodemverontreiniging.

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

TERSANA kan geen gunstige verklaring afleveren zolang de nodige financiële zekerheden niet zijn gesteld.

Wanneer het dossier kan worden goedgekeurd, maakt TERSANA 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 TERSANA-contractant te worden doorlopen. Tot zolang deze procedure niet succesvol is afgerond, levert TERSANA haar verklaring overeenkomstig het MB artikel 164 NIET af aan de OVAM.

#### **Tip bij deze stap**

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

### 4.5 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 binnen dertig dagen na ontvangst van al de noodzakelijke documenten 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.

### 4.6 Stap 6: De afrondingsstap TERSANA

Zodra de overdracht heeft plaatsgevonden, meldt de overdrager en/of de verwerver dit aan TERSANA. TERSANA zal dan de procedure verder afwerken, waarbij indien van toepassing het statuut van TERSANA-contractant wordt overgedragen (zie de procedure zoals omschreven in bijlage 7).

### 4.7 Speciale gevallen

#### 4.7.1 Openbare verkoop

De combinatie van de procedure overeenkomstig MB 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. De OVAM en TERSANA ontraden deze manier van werken en adviseren deze alleen toe te passen wanneer geen enkele andere juridische mogelijkheid bestaat (gedwongen openbare verkoop, enz.).

#### 4.7.2 Opeenvolgende overdrachten

Wanneer de procedure overeenkomstig het MB artikel 164 reeds is toegepast en een tweede overdracht zich opdringt, kan afhankelijk van de situatie, de procedure vereenvoudigd

worden toegepast. In dergelijk geval is het noodzakelijk Tersana op de hoogte te brengen van uw intenties. Er zal dan 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 tegenover de OVAM blijft bestaan en dat na het afleveren van een nieuwe verklaring van TERSANA overeenkomstig artikel 164, de OVAM een bevestigingsbrief aflevert waardoor de overdracht kan plaatsvinden.

Echter moet de EBSD steeds nagaan of een nieuw en/of geactualiseerd OBO moet worden gemaakt. Vervolgens dient hij te controleren 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 overnemen.

Dergelijke opeenvolgende overdrachten blijven steeds maatwerk, dat in overleg met de OVAM en TERSANA 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 kan het voorkomen dat bij opeenvolgende overdrachten TERSANA reeds civieltechnische werken heeft uitgevoerd, waarbij ondergrondse infrastructuren zijn aangebracht, die nog dienstig moeten zijn voor een eventuele of effectieve in-situ sanering. TERSANA 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.

#### 4.7.3 Tweesporen-overdrachten

Tweesporen-overdrachten, zijn overdrachten waarbij een tweesporenbeleid dient gevolgd te worden om tot een globale oplossing te komen.

De meest voorkomende gevallen zijn:

- ✓ de combinatie van de overdracht van een perceel waarop een overeenkomst met TERSANA van toepassing is en een perceel (risicoground) waarop geen overeenkomst met TERSANA van toepassing is;
- ✓ de overdracht van een perceel waarop meerdere verontreinigingen met saneringsnoodzaak voorkomen, die echter niet allemaal zijn opgenomen in de

overeenkomst met TERSANA (in de recentste saneringsfiche van bijlage 1 van de overeenkomst).

Daar de procedure overeenkomstig MB artikel 164 alleen betrekking heeft op de verontreinigingen die zijn opgenomen in de overeenkomst met TERSANA, kunnen andere verontreinigde percelen of saneringsplichtige verontreinigingen alleen worden overgedragen volgens de normale regels van het Bodemdecreet. De EBSD dient hiermee bij zijn advies rekening te houden en tracht dit in een vroeg stadium te determineren.

## 5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage 1: Aanmeldingsformulier voor de toepassing van het ministerieel besluit van 15 maart 2021



## 5.2 Bijlage 2: Verklaring conform bijlage 2 van het MB van 15 maart 2021

### 5.3 Bijlage 3: Verklaring van TERSANA conform procedure MB art 164

- 5.4 Bijlage 4: Eenzijdige verbintenis tegenover OVAM door de verbintenissteller tot uitvoer van het beschrijvend bodemonderzoek, bodemsanering en nazorg

5.5 Bijlage 5: verbintenis aangaande de saneringsplicht zoals bedoeld in artikel 11 of 22 van het Bodemdecreet

5.6 Bijlage 6: Raming van de kostprijs van de bodemsanering, opgesteld door een erkende bodemsaneringsdeskundige overeenkomstig het MB art 164

## 5.7 Bijlage 7: Overnameovereenkomst statuut TERSANA-contractant

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 TERSANA-contractant. Dit wordt voltrokken door het sluiten van een overeenkomst tussen de huidige TERSANA-contractant, TERSANA zelf en de nieuwe TERSANA-contractant (kortweg de overnemer).

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

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

### **De te volgen stappen:**

#### **Stap A**

TERSANA ontvangt van de OVAM het correct aantal ORIGINELE exemplaren van de overnameovereenkomst (2 of 3), 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**

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

#### **Stap C**

TERSANA meldt aan de OVAM dat de procedure tot in stap B 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 TERSANA-contractant levert aan TERSANA 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**

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

Vanaf de datum van ondertekening, is het statuut van TERSANA-contractant officieel overgedragen en is de overnemer de nieuwe TERSANA-contractant.