

Eenmalige onderzoeksplicht bij gedwongen mede-eigendommen op risicoground

Bent u mede-eigenaar of syndicus van een appartementsmede-eigendom op een risicoground? Dan kan het zijn dat vóór 31 december 2014 een oriënterend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden.

De OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) heeft in 2013 een project opgestart rond de onderzoeksplicht bij appartementen en andere vormen van gedwongen mede-eigendommen. Met dit project informeert de OVAM de verenigingen van mede-eigenaars en syndici, maar ook vastgoedmakelaars over de onderzoeksverplichting voor gedwongen mede-eigendommen op een risicoground. Een belangrijke eerste stap is het verschaffen van informatie rond de onderzoeksplicht. Verder wenst de OVAM ook de gedwongen mede-eigendommen te inventariseren door middel van het antwoordformulier.

Bent u syndicus of mede-eigenaar van een appartementsmede-eigendom, dan moet u per mede-eigendom een ingevuld antwoordformulier terug te bezorgen aan de OVAM tegen 01 maart 2014.

Wat is een risicoground en wat is een risico-inrichting?

Een risicoground is een grond op dewelke zich een risico-inrichting bevindt of bevond met een verhoogde kans op bodemverontreiniging. In de milieuvergunning vindt u 1 of meer rubrieken. Die vergelijkt u met de Vlaremindelingslijst (bijlage 1 van Vlaremin) kolom 8. Een inrichting met in kolom 8 de Vlarebocategorie A, B of O is een risico-inrichting.

Bijvoorbeeld: Ondergrondse opslag van 25.000 liter stookolie: vlaborubriek 17.3.6.2° 'Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 liter tot en met 500.000 liter. In kolom 8 staat Vlarebocategorie A vermeld, dit betekent dat de ondergrondse opslag van 25.000 liter stookolie een risico-inrichting is.

De huidige Vlaremindelingslijst (bijlage 1 van Vlaremin) is terug te vinden op de link

<http://navigator.emis.vito.be/milnav-consult/consultatieLink?wettekstId=10461&applang=nl&wettekstLang=nl>.

Met behulp van de Risico Inrichtingen Tool (RIT) kunt u zelf nagaan of een inrichting al dan niet een risico-inrichting is: www.ovam.be/rit.

Wat is een oriënterend bodemonderzoek?

Bodemverontreiniging kan de mens, het milieu en onze watervoorraden ernstig schaden. Bovendien lopen de kosten van een bodemsanering vaak hoog op. Hoe eerder een verontreiniging wordt ontdekt, hoe eerder men ze kan aanpakken en hoe beperkter de kosten. In een oriënterend bodemonderzoek (OBO) wordt de bodemkwaliteit onderzocht. Het is een eerste verkennend bodemonderzoek dat nagaat of er op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Wanneer is een eenmalig oriënterend bodemonderzoek tegen 31 december 2014 verplicht?

Volgens het Bodemdecreet (artikel 30bis) moet een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd op initiatief en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars voor 31 december 2014 in volgende gevallen:

1° voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was een risico-inrichting gevestigd op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is (bijvoorbeeld: voorheen was een fabriek aanwezig, momenteel zijn er lofts onder vorm van gedwongen mede-eigendom gevestigd op de locatie);

2° in de gemeenschappelijke delen was een risico-inrichting gevestigd die bestemd was ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom (bijvoorbeeld: er was in de gemeenschappelijke kelder een tank van 25.000 liter stookolie aanwezig voor de verwarming van het ganse appartementsgebouw).

Bij afwezigheid van een vereniging van mede-eigenaars wordt het oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op initiatief en op kosten van de mede-eigenaars.

Meer informatie rond de onderzoeksplicht bij appartementen, het invulformulier en een doorgedreven uitleg bij het invulformulier vindt u op de webpagina www.ovam.be/mede-eigendommen.

Vragen en antwoorden

Wat moet er gebeuren als een overdracht plaatsvindt bij deze gedwongen mede-eigendommen?

Bij een overdracht van een risicoground moet steeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er is geen verplichting om een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren in het kader van overdracht voor de situaties van de gedwongen mede-eigendommen waar de eenmalige onderzoeksplicht voor 31 december 2014 geldt

Wat als een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is ? Moet de VM het beschrijvend bodemonderzoek altijd laten uitvoeren?

Het beschrijvend bodemonderzoek onderzoekt de probleemplaatsen meer in detail. Een bodemsaneringsdeskundige gaat na wat de omvang van de verontreiniging is en welk risico ze vormt voor mens en milieu. Pas na dat beschrijvend bodemonderzoek hebben we een precies beeld van de verontreiniging en weten we of saneringswerken noodzakelijk zijn.

In het Bodemdecreet is duidelijk omschreven wie initiatief moet nemen om het beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren en indien nodig de bodem te saneren. De saneringsplichtige (dat is in volgorde : de exploitant, de gebruiker en de eigenaar van de grond op dewelke de bodemverontreiniging tot stand kwam) moet het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering uitvoeren. Deze saneringsplichtige kan de kosten van de sanering terugvorderen bij de aansprakelijke, doorgaans de veroorzaker van de verontreiniging.

Een vereniging van mede-eigenaars van een gedwongen mede-eigendom wordt volgens het Bodemdecreet beschouwd als een gebruiker van een mede-eigendom. Als uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is, maant de OVAM de vereniging van mede-eigenaars aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

Hoe kan de vereniging van mede-eigenaars aantonen dat zij als gebruiker niet saneringsplichtig is?

De vereniging van mede-eigenaars (met gebruiker als hoedanigheid) moet aantonen dat zij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt en dat de verontreiniging tot stand kwam vooraleer zij de grond in beheer kreeg. Als in het eenmalig oriënterend bodemonderzoek bijvoorbeeld een verontreiniging wordt aangetroffen die afkomstig is van de voormalige activiteiten op de grond, dan wordt de vereniging van mede-eigenaars vrijgesteld.

Als de vereniging van mede-eigenaars wordt vrijgesteld van de saneringsplicht en als het duidelijk is dat geen enkele individuele eigenaar de veroorzaker van de verontreiniging is, dan worden de individuele eigenaars niet aangemaand, ook al waren ze van de aanwezigheid van de risico-inrichting op de hoogte.

De individuele eigenaars worden dus impliciet vrijgesteld van de saneringsplicht. Dit betekent dat het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering verder worden uitgevoerd op initiatief en op kosten van de OVAM.

Als blijkt dat individuele eigenaars wel de veroorzakers zijn van de verontreiniging, dan worden deze door de OVAM aangeschreven om het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering uit te voeren.

Wat gebeurt er met de saneringsplicht wanneer een eigenaar een kavel wenst te kopen als het eenmalige oriënterend bodemonderzoek aangeeft dat er verdere maatregelen noodzakelijk zijn? Hoe staat het met de saneringsplicht van nieuwe individuele eigenaars?

Een eigenaar die een appartement koopt nadat het eenmalig oriënterend bodemonderzoek is gebeurd en waarbij de nieuwe eigenaar op de hoogte is van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging zal niet als saneringsplichtige worden beschouwd, tenzij er duidelijke aanwijzingen bestaan dat hij de bodemverontreiniging in kwestie heeft veroorzaakt. Een verkoop wordt daardoor niet belemmerd.

BODEMDECREET: MELDINGSPLICHT

Hoe ga je als syndicus te werk?

A. U maakt een lijst van al uw gebouwen.

U gaat naar het stadhuis / gemeentehuis: dienst milieu en vraagt naar de milieuvergunningen die zijn uitgereikt geweest op het adres van ieder pand.

De stadsdienst / gemeentedienst stuurt u de lijst terug met vermelding van de milieuvergunningen per gebouw.

OF: U stuurt uw lijst op naar het stadhuis / gemeentehuis: dienst milieu en vraagt naar de milieuvergunningen die zijn uitgereikt op het adres van ieder pand.

De stadsdienst / gemeentedienst stuurt u de lijst terug met vermelding van de milieu vergunningen per gebouw.

De milieuvergunning vermeldt de activiteiten die werden aangevraagd en toegestaan.

U dient na te gaan of deze activiteit vermeldt staat in de lijst van de activiteiten opgenomen in het bodedecreet.

Meestal vermeldt de milieuvergunning of het om een Vlareboactiviteit gaat.

Indien deze activiteit opgenomen is in de lijst van het bodemdecreet dient u een oriënterend bodemonderzoek te doen tegen uiterlijk 31/12/2014.

OPLETTEN:

Het is niet dat er een milieuvergunning werd toegekend voor bepaalde activiteiten dat deze activiteiten werkelijk werden uitgevoerd.

Informatie hieromtrent kunt u bekomen bij de vroegere uitbater, buren, enz.

Indien de activiteit niet heeft plaats gevonden dient u niet over te gaan tot het oriënterend bodemonderzoek. De bewijslast ligt echter bij u.

Bvb: eigenaar A vraagt vergunning voor het uitbaten van een benzinstation. Hij verkrijgt die. Er komt echte geen benzinstation.

Bvb: eigenaar B vraagt vergunning voor het uitbaten van een wassalon met machines tot 100 PK en meer. Hij krijgt deze vergunning. B baat deze wassalon uit, echter met machines van 30PK, waardoor geen oriënterend bodemonderzoek vereist is.

Bij twijfel het advies vragen van de UVS.

B. Gegevens van de mede-eigendom.

Vul deze gegevens nauwgezet in :

1. Benaming, straat en nummer, postnummer en gemeente, soort eigendom (appartement, bedrijvencentrum, enz. .)
2. Contactpersoon (meestal de syndicus), voor en achternaam, naam van de maatschappij, straat en nummer, postnummer en gemeente, telefoonnummer, email.
3. Gegevens van de gronden : toestand (datum), straat en nummer, gemeente, gemeentenummer, kadastrale gegevens : afdeling, sectie, perceelnummer.

4. Aankruisen welke toestand van toepassing is voor de mede-eigendom. Grondig lezen en aankruisen.
5. Een bondige beschrijving geven van de risicoactiviteit die op de grond werd of wordt uitgevoerd.
6. Is er reeds een oriënterend onderzoek bij de OVAM ingediend.
7. Dateren en ondertekenen.

C. Stuur uw meldingsformulier met kopie van het schrijven van de milieudienst(en) op naar :

**OVAM
Afdeling bodembeheer – Gedwongen mede-eigendommen
Stationsstraat 110
2800 MECHELEN.**