



INFORMATIEBULLETIN ONDERNEMINGEN & LEEFMILIEU

33


**BIM B
E
R
I
C
H
T
E
N**

 BELGIQUE/BELGIE
P.P.
Brussel X
1/2623

Bureau de dépôt Bruxelles X

DRIEMAANDELIJKS INFORMATIETIJDSCRIFT - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2004

FOCUS BODEMVERONTREINIGING

EDITORIAAL

Er wordt al lang over gesproken, maar ditmaal is het zover!

Het Brussels Gewest heeft nu in een wettelijk kader, speciaal voor het beheer van verontreinigde bodems.

Het gaat om een grote stap voorwaarts want tot nu toe moest het BIM deze materie regelen binnen het nauwe en soms weinig aangepaste

kader van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen.

Een reglementering die speciaal is aangepast aan het probleem van de bodemverontreiniging maakt het mogelijk daadwerkelijk vooruitgang te boeken voor een gezonder leefmilieu. Bovendien is het nu mogelijk de interventies beter af te stemmen op het reëel bestaande risico.

Het BIM is zich bewust van de vele vragen die

ondernemers zich kunnen stellen en wijdt daarom speciaal een volledig nummer aan de nieuwe regels die van toepassing zijn m.b.t. het onderzoek en het beheer van de verontreinigde bodems. Het betreft hier natuurlijk een omvangrijk onderwerp en de volgende artikels kunnen onmogelijk een antwoord geven op al uw vragen. We zullen er dan ook voor zorgen om in de toekomst hierover regelmatig bijkomende informatie op onze webstek te plaatsen. (www.ibgebim.be)

Eric SCHAMP
Adj. Directeur-generaal

Jean-Pierre HANNEQUART
Directeur-generaal

VOOR MEER INFORMATIE

Info-
LEEFMILIEU
02.775.75.75

ALGEMENE PRINCIPES VAN DE NIEUWE ORDONNANTIE BETREFFENDE HET BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd de laatste jaren meer en meer aandacht besteed aan de problematiek van de bodemverontreiniging. Dat er geen kaderordonnantie rond deze problematiek bestond, heeft geenszins belet dat andere juridische middelen (ordonnanties milieuvergunningen, afvalstoffen, inspectie en in mindere mate de wetgeving mbt de bescherming van het grondwater) werden aangewend om terzake een actief en dynamisch beleid te voeren. Tegelijk werd ook van start gegaan met het inventariseren van de (potentieel) vervuilde terreinen in Brussel; het is deze inventaris die mede aan de basis heeft gelegen van de nieuwe ordonnantie.

Deze ordonnantie voert geen stelsel in dat de sanering als ultieme doelstelling vooropstelt doch introduceert eerder een beheersstelsel voor het risico dat uitgaat van deze terreinen. Het hoofddoel van de ordonnantie bestaat er dan ook niet in om de Brusselse gronden hun natuurlijke bodemkwaliteit terug te schenken, maar wel om het risico voor mens en milieu

te verminderen en een draaglijk risico te creëren. Hierbij wordt rekening gehouden met het concrete gebruik van de grond en kunnen al dan niet gebruiksbeperkingen, financiële garanties of beheersmaatregelen worden opgelegd. Enkel wanneer verontreiniging wordt vastgesteld op een terrein dat oorspronkelijk niet was verontreinigd of wanneer de verontreiniging nauwkeurig kan worden vastgesteld en apart kan worden behandeld, wordt afgeweken van het basisprincipe van de risicobeheersing en wordt de verontreiniging verwijderd.

Overnemers van vervuilde terreinen waarvoor achteraf blijkt dat de bepalingen van de ordonnantie werden genegeerd, kunnen de nietigverklaring van de overdracht vorderen. Bovendien kan het niet uitvoeren van de voorziene studies of het niet doorvoeren van beschermende maatregelen of saneringen bestraft worden door het opleggen van administratieve geldboeten in het kader van de ordonnantie inspectie.



FOCUS BODEMVERONTREINIGING

INVENTARIS VAN (POTENTIEEL) VERONTREINIGDE SITES

De inventaris van verontreinigde bodems of bodems waarvoor sterke aanwijzingen op verontreiniging bestaan, is een belangrijk element van de ordonnantie bodem. De verplichting om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren is immers onder andere afhankelijk van het feit of een terrein al dan niet is opgenomen in de inventaris. Zo dient bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd op een terrein dat opgenomen is in de inventaris alvorens er een nieuwe activiteit kan worden opgestart. Het BIM stelt daartoe een lijst samen van alle verontreinigde bodems en van alle bodems waarvoor sterke aanwijzingen op omvangrijke verontreiniging bestaan. Deze lijst wordt regelmatig bijgewerkt. De volgende informatie wordt in deze inventaris opgenomen: de identificatie van de kadastrale percelen, de bestemming volgens het bodembestemmingsplan, de identiteit van de houders van zakelijke rechten en van de uitbaters van risicoactiviteiten die er worden uitgeoefend, de aard van de risicoactiviteiten die geëxploiteerd werden, alle gegevens over bodemonderzoeken en tot slot de krachtens de ordonnantie opgelegde maatregelen over het bodembeheer van de betrokken percelen.

De ordonnantie voorziet dat de houders van zakelijke rechten en de uitbaters ingelicht worden als hun terrein

in de inventaris is opgenomen. Deze personen kunnen eisen dat de inlichtingen waarover het BIM beschikt, worden aangepast, op voorwaarde dat zij hiervoor de nodige bewijsstukken kunnen voorleggen.

De ordonnantie voorziet tevens dat de inventaris voor het publiek toegankelijk wordt gemaakt onder de vorm van een kaart waarop de terreinen staan aangeduid waarvoor sterke aanwijzingen op verontreiniging bestaan. Het publiek heeft geen toegang tot de hierboven vermelde detailgegevens m.b.t. de terreinen die in de inventaris zijn opgenomen. Diegenen die hier wel toegang toe hebben zijn, zoals reeds eerder vermeld, de houders van zakelijke rechten en de uitbaters, alsook de personen die zich op een terrein wensen te vestigen, mits voorlegging van de uitdrukkelijke instemming van de houders van zakelijke rechten.

In 2000 heeft het BIM een studiebureau de opdracht gegeven om zo'n inventaris van verontreinigde en mogelijk verontreinigde sites op te stellen. De inventaris werd afgerond in 2002 en is sindsdien voortdurend aangevuld met informatie afkomstig van de bodemdossiers van het BIM. Er werden 6126 sites geïnventariseerd waarvan er 5500 in kaart werden gebracht. Met behulp van de gegevens opgenomen in de inventaris, kunnen de sites gerangschikt worden van groot risico op verontreiniging naar beperkt risico op verontreiniging. In 2003 heeft het BIM een controle laten uitvoeren op een 900-tal sites uit de inventaris met het grootste risico op verontreiniging. Op deze manier konden veel gegevens worden aangevuld en gecorrigeerd; dit heeft ook een directe invloed gehad op de klassering van de site.

OEFENT UW ONDERNEMING RISICO- ACTIVITEITEN UIT?

Wat is een risicoactiviteit ?

Sommige ondernemingen oefenen activiteiten uit die een negatieve impact kunnen hebben op de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

De ordonnantie omschrijft de risicoactiviteiten. Het zijn de ingedeelde inrichtingen, d.w.z. die waarvoor een milieuvergunning nodig is, die een risico op verontreiniging van bodem en grondwater inhouden. Enkele voorbeelden: de opslag van ontvlambare vloeistoffen, de opslag van gevaarlijke producten, de garages omdat daar wordt gewerkt met afvaloliën en andere producten, ateliers voor metaalbewerking, drooghuizen, ...

De lijst van deze installaties is vastgelegd in een besluit van de Regering.

Het feit dat een onderneming een of meer risicoactiviteiten uitoefent, is niet zonder belang. Het schept nieuwe verplichtingen op verschillende momenten in het bestaan van een onderneming, d.w.z.:

- bij de oprichting,
- na een ongeval,
- bij de overdracht aan derden,
- bij het stopzetten van de activiteit.

Deze informatie vindt u verderop in deze publicatie.



WANNEER IS EEN VERKENNEND BODEMONDERZOEK NODIG EN WIE MOET DIT UITVOEREN?

De onderstaande personen moeten in de volgende gevallen een verkennend bodemonderzoek opstellen:

1. de exploitant bij het **afsluiten** van de exploitatie van een risicoactiviteit;
2. de verantwoordelijke van het **ongeval** of, als die niet bekend is, de exploitant, in het geval van accidentele verontreiniging, als door het ongeval de bodem of het grondwater verontreinigd werd (de accidentele verontreiniging moet geen verband houden met een risicoactiviteit en betreft een terrein dat al dan niet als verontreinigd omschreven is);
3. de exploitant in geval van het **toevallig ontdekken** van de verontreiniging van bodem of grondwater (de verontreiniging moet geen verband houden met een risicoactiviteit en betreft een terrein dat al dan niet als verontreinigd omschreven is);
4. de overdrager van het zakelijke recht, vóór elke **overdracht van zakelijke rechten** op een terrein dat als verontreinigd omschreven wordt of waarvoor er sterke vermoedens van verontreiniging bestaan, of op een terrein waarop een risicoactiviteit is uitgeoefend. De zakelijke rechten worden hoofdzakelijk overgedragen via verkoop, maar ook via nalatenschap of schenking.

Informatiebulletin Ondernemingen & Leefmilieu - nr 33, oktober, november, december 2004 -

Driemaandelijks informatietijdschrift - Op gerecycleerd papier gedrukt

Verant. uitgevers: E. Schamp en J.-P. Hannequart -

Red.: Afdeling «Vergunningen» - **Lay-out:** BIM

Papier besparen? Abonneer u via mail! Gelieve uw gegevens op het hieronder vermelde e-mailadres door te geven. Ideeën, suggesties, inlichtingen? Neem contact op met het

BIM - Afdeling «Vergunningen» - tel.: 02/775.75.31 - Guldelle 100 - 1200 Brussel - E-mail: technoclean@ibgebim.be

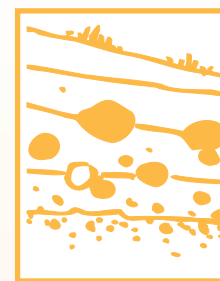
Het betreft voornamelijk de eigendom, maar ook het vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, erfpacht, opstal en hypotheek. Voor vennootschappen is er een overdracht van vastgoed telkens als er een overdracht is van dat goed naar een andere vennootschap, bijvoorbeeld in het geval van fusie of splitsing van de vennootschap;

5. degene die zijn milieuvergunning overdraagt, **voor elke stopzetting van zijn milieuvergunning** m.b.t. een risicoactiviteit.

Aanvullend en in de gevallen waarin de voornoemde personen hun verplichtingen niet zijn nagekomen, kan een erkenning van de bodemtoestand ook worden uitgevoerd:

- door degene die een risicoactiviteit wil beginnen;
- door degene die een nieuwe activiteit wil beginnen waarbij er geen risico op bodemverontreiniging bestaat, maar wel op een terrein waarvoor vermoedens van verontreiniging bestaan volgens de inventaris die door het Instituut werd opgesteld;
- door degene die een terrein wil verwerven waarop een risicoactiviteit zal worden uitgeoefend of als het een terrein betreft waarvoor vermoedens van verontreiniging bestaan volgens de inventaris die door het Instituut werd opgesteld.

Zij dragen echter geen enkele persoonlijke verantwoordelijkheid terzake.



PROCEDURES m.b.t. HET ONDERZOEK VAN BODEMVERONTREINIGING



1: bureau dat inzake bodemverontreiniging erkend is in één van de drie Gewesten van het land.

2: de uitvoeringstermijnen van de verschillende studies worden vastgelegd door het erkende studie-bureau of, bij ontbreken daarvan, door het BIM.

3: het overschrijden van deze normen wijst op de aanwezigheid van verontreiniging en de noodzaak van een risicostudie.

4: de risicostudie zal de omvang van de verontreiniging moeten bepalen en een evaluatie moeten maken van de risico's voor de gezondheid van mens en leefmilieu.

5: bij het bestaan van ernstige risico's voor de gezondheid van de mens en/of voor het leefmilieu (ecosystemen en verspreiding van de verontreinigende stoffen), moet de risicostudie, alvorens de noodzaak tot sanering te overwegen, de haalbaarheid onderzoeken van andere beheermaatregelen (vb.: isolatie) die het mogelijk maken de ernst van het risico te verwijderen.

6: de sanering zal als doel hebben het ernstige risico te verwijderen voor de verontreiniging die niet veroorzaakt werd door een exploitant of voor gemengde verontreiniging en zal ertoe strekken de verontreiniging te verwijderen als ze door de exploitant zelf is veroorzaakt.

7: de goedkeuring door het BIM van dit voorstel geeft een vrijstelling voor de verplichting een milieuvergunning te verkrijgen voor de uitvoering van beheer- of saneringsmaatregelen.

Risicostudies EN BATNEEC-principe

De risicostudie vormt één van de krachtlijnen van de ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems. Zij zorgt namelijk voor een beter evenwicht tussen de economische belangen van de exploitant en de milieuverwante belangen van de bevolking in het algemeen. Slechts bij ernstig gevaar voor de gezondheid van de mens en/of het leefmilieu zal de exploitant maatregelen moeten nemen om de risico's in te dijken of de site te saneren. Een exploitant die echter zelf een site heeft verontreinigd moet een sanering doorvoeren, ongeacht of er risico's bestaan, op het moment van de overdracht van de site of de betreffende milieuvergunning of bij het stopzetten van de activiteiten.

Een risicostudie vergt een grondige kennis van de verontreiniging enerzijds en van het huidige of toekomstige gebruik van de site anderzijds. Als het

toekomstige gebruik van een site niet bekend is, zal worden gekeken naar haar bestemming zoals die staat ingeschreven op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), eventueel gepreciseerd door een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).

De resultaten van een risicostudie zijn enkel geldig als alle gegevens die voor de uitwerking ervan gebruikt werden, onveranderd blijven. Van zodra één van die gegevens wijzigt (bijvoorbeeld: bouw van een nieuwe kelder, enz.), moet er een nieuwe risicostudie worden uitgevoerd.

De geldigheid van de resultaten van een risicostudie is beperkt in de tijd. Omdat het risico kan evolueren, moeten de resultaten van een risicostudie regelmatig opnieuw worden geëvalueerd (voorbeeld: verspreiding van de verontreinigende stoffen in de bodem naar het grondwater, enz.).

Als er maatregelen voor risicobeheer of sanering nodig zijn, zal het BIM zich toespitsen op die die rekening houden met de best beschikbare technieken die geen buitenissige kosten met zich brengen. Dit principe, beter bekend als het BATNEEC-principe («Best Available Technologies Not Entailing Excessive Costs») wordt slechts toegepast als het ernstige risico voor de gezondheid van de mens en/of het leefmilieu is geweken. Het veronderstelt dat er een evenwicht gevonden is tussen de financiële en de milieuverwante aspecten. In de praktijk komt het erop neer dat het erkende bureau een aantal relevante technieken selecteert, hun verwachte resultaten na sanering evalueert, de kosten ervan raamt en vervolgens via diagrammen de gegevens grafisch voorstelt zodat een duidelijk beeld verkregen wordt van de verschillen. Op die wijze kan de techniek worden gekozen die de beste verhouding tussen milieurendement en kosten vertoont.



FOCUS BODEMVERONTREINIGING

SECTORALE ACTIES INZAKE BODEMVERONTREINIGING

Het BIM behandelt regelmatig dossiers van bodemverontreinigingen veroorzaakt door stookoliereservoirs. Deze sector is in Brussel niet onbelangrijk want veel appartementsgebouwen beschikken over een stookoliereservoir van meer dan 10.000 l. Een studie, uitgevoerd door PREMAZ (CVBA opgericht in 1998) in 2001, heeft aangetoond dat heel wat van deze reservoirs zich in een slechte staat bevinden. Het risico voor een bodemverontreiniging is dus groot. Bovendien kunnen ook overvullingen aanleiding geven tot het ontstaan van een bodemverontreiniging. De bodemverontreiniging komt meestal aan het licht wanneer de eigenaar zijn installatie wil vervangen of stopzetten of wanneer er klachten zijn van de burens over geurhinder of insijpeling van verontreinigd grondwater in de kelder. De sanering van een dergelijke bodem- en of grondwaterverontreiniging is een zware financiële dobber voor een particulier. De drie Gewesten voeren daarom onderhandelingen met de sector voor het oprichten van een fonds dat kan tussenkomen in de kosten voor de sanering van de verontreiniging afkomstig van particuliere stookolietanks.

Een gelijkaardige sectorale aanpak wordt ook beoogd voor de droogkuisinstallaties. Tot nog toe heeft het BIM nog geen bodemonderzoeken van droogkuisinstallaties ontvangen. Een aantal verontreinigingen zijn wel aan het licht gekomen tijdens het uitvoeren van een bodemonderzoek voor andere installaties zoals stookoliereservoirs. Ervaringen in andere gewesten of landen wijzen uit dat de bodem- en/of het grondwater dikwijls verontreinigd zijn door gechloreerde oplosmiddelen. Bovendien kunnen de saneringskosten sterk oplopen omdat deze verontreinigende stoffen zwaarder zijn dan water en bijgevolg in het grondwater naar beneden zakken. Het BIM is zich bewust van het probleem en zal ook hier pleiten voor een globale aanpak van het probleem, samen met de sector.

BOFAS : EINDELIJK IS HET ZOVER !

Sinds 1966 wordt gewerkt aan de oprichting van een bodemsaneringsfonds voor tankstations. Dit is nu van start gegaan en wordt beheerd door de vzw BOFAS, waarvan de erkenning in het Belgisch Staatsblad van 26 maart 2004 werd gepubliceerd. BOFAS staat onder het toezicht van een commissie die is samengesteld uit afgevaardigden van de drie Gewesten.

Dit fonds, voor 50 % gespijsd door de consument en voor 50 % door de oliesector, werd opgericht met het oog op de financiering van de bodemsanering van de **voor het publiek toegankelijke tankstations**. Het heeft geen betrekking op tankstations voor privé-gebruik.

Om de tussenkomst van BOFAS te vragen, moet men beschikken over een, door het BIM goedgekeurd, prospectief bodemonderzoek dat niet langer dan twee jaar geleden werd uitgevoerd.

Voor stations die sluiten, staat BOFAS in voor de uitvoering en voor de totale kosten van de bijkomende studies en van de sanering. Maar er mag dan wel gedurende minstens 15 jaar geen enkel ander tankstation worden gevestigd op het terrein!

Voor de stations die hun activiteiten voortzetten, moet de aanvrager op zijn kosten de bodemstudies en de sanering laten uitvoeren. Daarbij krijgt hij advies van BOFAS. Van zodra zijn tankstation aan de wettelijke

voorschriften beantwoordt, wordt hij gedeeltelijk terugbetaald. In deze gevallen is de tussenkomst beperkt tot 62.000 euro, waarvan maximum 37.200 euro voor de sanering van de bodem en 37.200 euro voor de sanering van het grondwater.

Maar opgepast ! BOFAS komt enkel tussen voor de verontreiniging als gevolg van de verkoopactiviteiten van brandstoffen, niet voor mogelijke verontreiniging als gevolg van andere activiteiten die ook op het terrein zouden zijn uitgeoefend (bijv. het herstellen van auto's). In principe moet de aanvrager de houder van de milieuvergunning zijn, maar bij ontstentenis daarvan (faillissement of een andere reden) kan ook de eigenaar een aanvraag indienen. BOFAS kan ook tussenkomen voor een station dat reeds werd gesloten op voorwaarde dat het minstens tot 31 december 1992 werd uitgebaat. Bovendien kan BOFAS met terugwerkende kracht tussenkomen voor saneringen die na 1 januari 2000 werden uitgevoerd.

Uiterste data voor de indiening van de aanvragen bij BOFAS: 26 maart 2005 als u definitief sluit, 26 maart 2006 als u uw activiteit voortzet.

Voor de aanvraagformulieren en alle andere inlichtingen kan u terecht bij de vzw BOFAS, Jules Bordetlaan 166, bus 1, 1140 Brussel, 02/788.29.00 of www.bofas.be.



MOET ER OP UW WERF GROND WORDEN AANGEVULD ?

Bij heel wat bouw- en saneringswerkzaamheden vinden er afgravings- en aanvullingswerkzaamheden plaats.

Welk type van aarde kan ik voor aanvullingen gebruiken?

We onderscheiden twee types :

1. aarde die afkomstig is van de site waar de werken plaatsvinden,
2. aarde die afkomstig is van buiten de site.

In functie van de oorsprong verschillen de voorwaarden voor het gebruik van de grond als aanvulgrond.

1. de aanvulgrond kan worden gebruikt op de site waar hij werd afgegraven op voorwaarde dat de aanwezige concentraties lager dan of gelijk zijn aan de normen die een risicostudie rechtvaardigen;
2. voor aanvulgrond van buiten de site zullen de voorwaarden strenger zijn, aangezien verontreinigde grond in geen geval mag worden gebruikt voor het aanvullen.



PREVENTIE INZAKE DE VERONTREINIGING VAN BODEM EN GRONDWATER

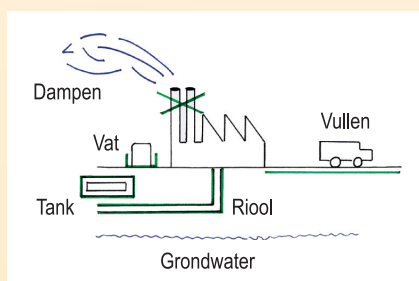
Welke risico's ?

De mogelijke verontreiniging als gevolg van een risicoactiviteit kan gevaar inhouden voor de gezondheid van de mens en het leefmilieu.

In sommige gevallen gaat het om een ernstig gevaar. Er moeten dan maatregelen voor risicobeheer of sanering worden genomen, wat zéér veel kan kosten. Verontreinigde gronden kunnen bovendien niet meer worden gebruikt voor een groot aantal activiteiten (bewoning, recreatie, moestuin, ...). Het betrokken terrein kan dus in waarde dalen en in sommige extreme gevallen zelfs een verlies inhouden.

Het nemen van preventieve maatregelen en het beheer van de installaties als een goed huisvader maken het mogelijk zich te wapenen tegen de enorme kosten die zouden kunnen voortvloeien uit een ongeval waardoor bodem en grondwater riskeren te worden verontreinigd.

Welke maatregelen moeten worden genomen in functie van de potentiële bron van verontreiniging?



1. Voorzie in **ondoordringbare opvangkuipen** voor de bovengrondse opslagvaten (vaten of reservoirs) om eventueel lekkende producten op te vangen;
2. **Vermijd ondergrondse opslag.** Als dat onmogelijk is, voorzie dan in een systeem dat het mogelijk maakt snel een eventueel lek op te sporen;
3. **Plaats een ondoordringbare bodem** op plaatsen waar producten worden verwerkt of geleverd;
4. **Maak gebruik van de best beschikbare technologieën** om de uitstoot in de lucht te beperken;
5. Beschik over een «**interventiekit**» voor ongevallen (absorberende producten, enz.).



Carrossiers : een eenvoudige beheer van producten die oplosmiddelen bevatten tegen 2005..

Sinds 1 januari vorig jaar moesten carrossiers een balans van de solventhoudende producten bijhouden en naar het BIM sturen. Die verplichting vloeide voort uit een Europese richtlijn over de beperking van de uitstoot van VOS (oplosmiddelen).

Europa heeft dit nu aangepast. Vanaf januari 2007 komt er een verbod op de verkoop van carrosserieproducten die rijk zijn aan oplosmiddelen (ex.: primer, surfacer, verf, lak, mastiek, spuitreinigingsmiddel, enz. ... met een hoge concentratie aan oplosmiddelen).

Goed nieuws dus, zelfs al is het betreurenswaardig dat de Europese Commissie zo lang heeft gewacht om de beslissing te nemen die het makkelijkst in de praktijk kan worden gebracht: invloed uitoefenen op de producten die worden verkocht.

Ecologisch bouwen



De voordelen van de Milieu-kwaliteit van gebouwen

Op 17 september laatstleden organiseerden het "Institut supérieur d'architecture **LA CAMBRE**" en het **BIM** een seminarie dat werd bijgewoond door een honderdtal professionele ontwerpers, architecten, ingenieur-architecten, adviesbureaus maar ook door bestuurders van bedrijven en instellingen. Het thema? De voordelen van **nieuwbouw** en **renovatie** waar men kiest voor milieukwaliteit. Op basis van cijfers en voorbeelden werden er op het seminarie tal van argumenten aangehaald om de opdrachtgevers (privé en publiek) te overtuigen van het belang om te investeren in een gebouw waarvan de **milieukwaliteit een meerwaarde betekent voor de toekomst.**

De documenten van het seminarie van 17/09/2004 kunnen worden geraadpleegd en gedownload op de website www.ibgebim.be > Actualiteit > Verslagen Colloquia.

HELDERE IDEEËN, INTERESSANTE DENKPISTES

Tijdens het seminarie werden enkele bijzonder

We herinneren er echter aan dat de andere verplichtingen blijven gelden: het verplichte gebruik van «H.V.L.P.»-spuiten (High Volume Low Pressure) voor het aanbrengen van verf. Ook het verplichte gebruik van een gesloten systeem voor het reinigen van alle spuiten blijft van kracht.

De milieu- en veiligheidsvoorwaarden m.b.t. de diverse zones van het carrosseriebedrijf (labo, voorbereidingszone, cabine, enz. ...), het beheer van afval en afvalwater, het geregelde onderhoud van de technische installaties (cabine, elektrische installaties, ...), enz. ... zoals omschreven door het Brussels besluit van 15/05/2003 (B.S. van 12/06/2003) en de milieuvergunning van het carrosseriebedrijf blijven natuurlijk van toepassing.

Voor meer informatie:

Mevr. Vansever, tel. : 02.775.75.81

E-mail : permit@ibgebim.be

interessante denkpijsten naar voor gebracht die erg nuttig kunnen zijn voor de Brusselse ondernemingen (openbare of privé-gebouwen):

1. Het belang van renovatie voor kantoorgebouwen : aangezien in de praktijk een kantoorgebouw om de 10 tot 30 jaar wordt gerenoveerd, vormt de renovatie bijgevolg **de gelegenheid bij uitstek om meer aandacht te gaan schenken aan de milieukwaliteit.**

2. Het belang van de studiefase: de meeste winst wordt gerealiseerd door meer aandacht te schenken aan de studie van het bouwproject. Zo leidt de studie van kleine renovatiewerken waarbij bestaande bouwelementen worden gebruikt en een gemengde functie (woon- en werkfunctie) wordt beoogd, tot winst op vlak van renovatiekosten, honoraria van de architecten, duur van de werf, termijn voor het verkrijgen van de vergunningen en zelfs het aantal afvalcontainers dat moet worden afgevoerd! "Meer investeren in de grijze massa en minder in bakstenen" is een stelling die toelaat om kosten te besparen en de werken doeltreffender te laten verlopen.

3. Het belang van een globale benadering van de milieukwaliteit die rekening houdt met de doelstellingen van Duurzame Ontwikkeling op vlak van **beheer van energie,**

water, afval, gezondheid en materialen, bebouwde oppervlakte en van de binnenruimten, enz.

4. Het belang van een op samenwerking gebaseerde, geïntegreerde aanpak, waarbij alle actoren die een rol spelen in het bouwproject van bij de aanvang worden betrokken: opdrachtgevers, investeerders, ingenieurs, maar ook de toekomstige bewoners of gebruikers van het gebouw. Deze aanpak die gericht is op het optimaliseren van het bouwproject, is zowel van toepassing op nieuwbouw als op renovatie- of veranderingswerken.

5. Gebouwen waar aandacht werd besteed aan milieukwaliteit hoeven geen gesofistikeerde technologieën (hypergecentraliseerde controles, technisch computer-gestuurd beheer, ...). In sommige recente kantoor-gebouwen die werden gebouwd volgens de beginselen van de duurzame ontwikkeling, kon een overmaat aan vernieuwende uitrustingen allerhande worden vermeden door de voorkeur te geven aan **aangepaste technologieën**. Zo is het vanzelfsprekend dat strategische investeringen in de isolatie van het gebouw leiden tot minder investeringen in de verwarmingsinstallaties.

6. De Derde-investeerder, een nuttig mechanisme voor de milieukwaliteit van gebouwen waarvan de eigenaar niet de financiële middelen kan mobiliseren die nodig zijn met het oog op de investeringen voor de ecologische verbeteringen. Heel wat van deze aanpassingen zijn duur bij de uitvoering maar leiden tot belangrijke besparingen op vlak van de exploitatiekosten. Hierdoor wordt de terugbetaling gegarandeerd van de Derde-investeerder.

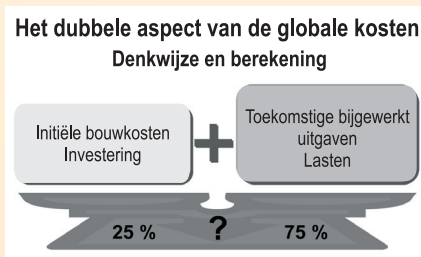
7. De gebruiker van het gebouw, een niet te verwaarlozen schakel

- Enerzijds omdat een goed (eco)-beheer niet los kan worden gezien van een goed (eco)-ontwerp (een gebouw met een goed ontwerp kan nog altijd zeer slecht worden beheerd); hierbij speelt de gebruiker van het gebouw vaak een sleutelrol.
- Anderzijds omdat de gebruiker van de kantoor-ruimten bepaalde parameters van zijn werkomgeving wenst te controleren (vb.: de ramen kunnen openmaken, de verwarming regelen, de stores neerlaten, ...). De gebruiker betrekken bij het bepalen van de natuurlijke omstandigheden, doet het welzijn op het werk toenemen en vermijdt een technologisch overaanbod zoals aangehaald in punt 5.

DE GLOBALE KOSTEN

De vastgoedsector weet maar al te goed dat de **kosten** van een (bijvoorbeeld) tertiair gebouw hoofdzakelijk bestaan (> 75%) uit toekomstige kosten (gespreide kosten), lasten gekoppeld aan de exploitatie en het gebruik en onderhoud van het gebouw. De investeringskosten voor de programmatie, het ontwerp en de werken vormen het saldo (< 25%). Het komt er dus op de eerste plaats op aan om de **exploitatiekosten te drukken**. Wanneer deze werkingskosten aanzienlijk kunnen worden verminderd dankzij bepaalde investeringen voor het verbeteren van de milieukwaliteit, dan wordt de relatieve verhoging van de initiële kosten ten opzichte van de globale kosten van het gebouw over de voorziene duur zeker aanvaardbaar. We krijgen dan te maken met een fenomeen van **"kostentransfer"**. Een studie uit 2003, uitgevoerd op 33 Californische gebouwen, toonde aan dat met een gemiddelde initiële "meerkost" van 1,84% (wat minimaal is), men na **20 jaar 13 keer het bedrag van de investeringen had teruggewonnen**.

De SYNPACK-methode past overigens deze aanpak toe op de globale energiekosten voor renovatieprojecten met een berekening van de jaarlijkse kosten van de geplande verbeteringen, uitgaande van de investeringskosten, de onderhoudskosten en de besparingen in verbruik.



«GREEN BUILDINGS PAY»

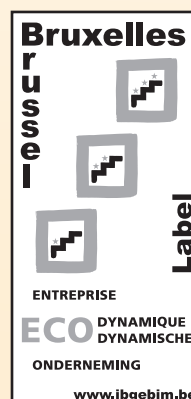
Onder deze sprekende titel stelde B. EDWARDS het "UK Best Practice Program 2001" voor waarin gebouwen met een goed ecologisch ontwerp de volgende voordelen worden toebedeeld:

- een lager risico op investeringen te wijten aan wijzigingen in de milieuwetgeving of aan verhogingen van de brandstofprijzen
- hogere inkomsten uit huur dankzij een beter imago en lagere kosten voor onderhoud
- een grotere zone die in aanmerking komt voor verhuur dankzij een onderhoudsvriendelijker gebouw
- een grotere flexibiliteit dankzij de structurele eenvoud
- lagere bouwkosten doordat airconditioning wordt vermeden
- een beter imago van de onderneming

- een toegenomen productiviteit als gevolg van de verbeterde werkomgeving.

Zo wordt duidelijk dat, naast de **kwantificeerbare voordelen** door een verminderd water- en energieverbruik en minder afval, ..., door het optimaliseren van het globaal gebruikte oppervlak, door de relatief eenvoudige engineering, de gebouwen waar aandacht is voor de **milieukwaliteit** ook **niet-materiële voordelen** bieden die te maken hebben met het welzijn van de gebruikers. In de scholen vertaalt dit groter welzijn zich in betere studieresultaten, in de kantoorruimten stellen we een grotere productiviteit vast. Volgens B. EDWARDS zouden in een groot bedrijf, alleen al dankzij een toename van de productiviteit van het personeel met 2 à 4%, de jaarlijkse energiekosten bijna volledig worden terugbetaald! Een winst die tot tien keer meer kan bedragen dan de winst die rechtstreeks wordt verkregen door energiebesparingen.

Voor meer informatie:
Dienst "Vrijwillige Acties Ondernemingen"- E. Debacker : tel : 02 775.76.39
e-mail : ecodyn@ibgebim.be



82 labels
«Ecodynamische Onderneming»

Op 9 september 2004 werden 5 nieuwe labels toegekend aan kandidaat-vestigingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vandaag zijn er dus in totaal **82 labels** «Ecodynamische

onderneming» toegewezen aan organisaties, die hun inspanningen beloofd zagen door één, twee of drie sterren.

Dit zijn de nieuwe gelabelde organisaties :
Een ster

- Gemeente Watermaal-Bosvoorde — administratieve site — Gemeentehuis - 85 pers.
- Jette Clean — Schoonmaakbedrijf - 15 personen op de site en +/- 250 pers. op werf
- Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest . site CCN - Regionale overheid - 1037pers. . site City Center - Regionale overheid - 377 pers.
- SACM - Ondersteunende dienst voor de ministeriële Kabinetten van de Franse Gemeenschap - 28 pers.

Voor meer informatie : Dienst «Vrijwillige acties Ondernemingen»,
Mevr. E. Debacker : tel : 02/775.76.39
e-mail : ecodyn@ibgebim.be