



Fosse septique

'Op norm' of niet 'op norm', dat is de vraag

Veel Nederlandse huisbezitters hebben een woning op het Franse platteland. Vaak betekent dit dat er geen aansluiting is op het riool, en dat het huishoudelijk afvalwater via een zogenaamde *fosse septique* wordt afgevoerd. Sinds 2012 moeten deze wettelijk 'op norm' zijn. De meeste zijn dat echter niet; bij verkoop van een huis vindt een verplichte controle plaats, wat kan leiden tot extra kosten.

DE FOSSE SEPTIQUE OF MET een chic woord *Assainissement non collectif* is een rioolsysteem waarbij het afvalwater van het toilet, de badkamer en de keuken in een grote ondergrondse tank terecht komt waarin het door bacteriën wordt omgezet in onschadelijke stoffen, waaronder CO₂ gas. Dit bewerkte afvalwater wordt vervolgens via een ingenieus buizenstelsel in de ondergrond van 'het vloeiveld' verspreid.

Zorg goed voor uw bacteriën

Een goed werkende fosse septique kan voor een jarenlange vlekkeloze afvoer zorgen van het afvalwater. Essentieel voor een goede werking van het systeem is de bacteriecultuur in de tank. Indien deze wordt verstoord doordat de bacteriën een tijd lang niet zijn 'gevoerd' vanuit het toilet of indien er bijvoorbeeld chloor of antibiotica in terecht is gekomen dan werkt de fosse niet meer naar behoren. Het afvalwater vloeit dan onbewerkt in het buizenstelsel dat

vervolgens verstopt en vervuild raakt. Bij een mechanisch euvel, bijvoorbeeld een scheur in de tank kan er regen- of grondwater in de tank komen met het gevaar dat de bacteriën wegspoelen. Elke 3 à 4 jaar moet de tank worden geleegd om de stoffen eruit te halen waar ook de bacteriën geen raad mee weten. Bij vakantiehuizen die een tijd lang niet zijn gebruikt, is het soms nodig de fosse weer aan de praat te krijgen door een in een winkel gekocht zakje bacteriën (*activateur microbiologique*) door het toilet te spoelen.

Wettelijke eisen en controle

Omdat er in Frankrijk nog ca. 5 miljoen huishoudens zijn met een fosse septique vindt de Franse overheid het – uit oogpunt van voorkoming van milieuvervuiling – van belang dat de fosses septique goed functioneren. *L'article L1331-1-1*

du code de la santé publique eist dat iedere bezitter van een fosse septique zorgt voor de goede werking ervan ter voorkoming van vervuiling van oppervlakte- en grondwater. Bij verkoop van een huis met een fosse septique is het verplicht om bij het *Dossier Diagnostic Technique* (de verplichte keuring van het huis bij verkoop) ook een keuring van de fosse te laten doen. De notaris heeft zelfs een verplichting om hierop toe te zien. De kosten van de keuring worden doorgaans door de verkoper gedragen. In het rapport staat aangegeven of het systeem 'op norm' is. Als dat niet zo is, staan er aanbevelingen in voor aanpassingen om de fosse wel 'op norm' te krijgen. Veel hypotheekverstrekkende banken willen ook dat deze systemen op orde zijn en eisen dan ook

Hypotheekverstrekkende banken eisen dat de benodigde werken aan de *fosse septique* worden meefinancierd

vaak dat de benodigde werken aan de fosse septique worden meefinancierd.

Reparatie en vervanging

Het plaatsten of repareren van een fosse septique is specialistisch werk. Het verdient aanbeveling om hiervoor een gespecialiseerde partij in te schakelen. De kosten van een nieuwe fosse septique variëren van ca. € 5.000 tot € 15.000. Vaak is een reparatie of uitbreiding – zodat de capaciteit wel volstaat – voldoende. In de onderhandelingen over de prijs van een huis is het zinvol om met de verkopers afspraken te maken over reparatie of vervanging van de fosse septique. Daarbij wordt vaak voor de oplossing gekozen dat de kosten door de koper en verkoper worden gedeeld. Overigens, voordat u besluit om duizen-

den euro's te investeren in een nieuwe fosse septique, is het van belang dat u zich laat informeren over de plannen van de gemeente omtrent geplande aansluitingen op het centrale riool. Het zou zonde van het geld zijn als u een nieuwe fosse koopt om korte tijd daarna te constateren dat uw huis op het riool wordt aangesloten. **■**



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland
+31 (0)20 33 00 139
www.hypotheekenbuitenland.nl