

Vestigingsvoorwaarden

Wetenschapspark & Innovatieve Bedrijvenzone

Februari 2014

Inhoud

| | |
|---|----|
| Inhoud..... | 1 |
| Definities | 3 |
| DEEL I: VESTIGINGSVOORWAARDEN | 5 |
| 1. Inleiding..... | 5 |
| 2. Algemene bestemmingsvoorwaarden..... | 5 |
| 2.1. Het wetenschapspark Feed Food Health (WP FFH) | 6 |
| 2.2. De innovatieve bedrijvenzone Tienen (IBT)..... | 6 |
| 2.3. Ondersteunende diensten..... | 7 |
| 3. Procedure vestigingstoelating..... | 7 |
| DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN..... | 9 |
| 4. Stedenbouwkundige voorschriften | 9 |
| 4.1. Algemeen | 9 |
| 4.2. Specifiek..... | 9 |
| DEEL III: BOUW- EN EXPLOITATIEVOORWAARDEN | 11 |
| 5. Duurzaam bouwen..... | 12 |
| 5.1. Stedenbouwkundige supervisie | 12 |
| 5.2. Energiescan/Nieuwbouwsan..... | 12 |
| 5.3. Duurzaamheidscertificering | 12 |
| 6. Bouwvoorwaarden..... | 13 |
| 7. Exploitatievoorwaarden..... | 13 |
| DEEL IV: SPECIFIEKE VOORWAARDEN..... | 15 |
| 8. Specifieke verplichtingen bij aankoop of huur..... | 15 |
| 8.1. Verplichtingen ingeval van aankoop van terreinen..... | 15 |
| 8.2. Verplichtingen ingeval van huur van bedrijfsruimten..... | 15 |
| 9. Terugkooprecht..... | 16 |
| 10. Voorkooprecht | 18 |
| 11. Doorverkoop | 19 |
| 12. Dwangsom | 22 |
| 13. CO ₂ -neutraliteit..... | 22 |
| 14. Parkmanagement..... | 25 |
| 14.1. Organisatie beheer/parkmanagement | 26 |
| 14.2. Deelname en samenwerking..... | 27 |
| 14.3. Kosten..... | 27 |
| 15. Publiciteit en signalisatie | 27 |
| Kettingbeding | 27 |

Definities

- **Feed Food Health Campus Tienen (FFH Campus Tienen):**
De Feed Food Health (FFH) Campus Tienen beslaat 10,6 ha. De Campus wordt opgedeeld in twee subzones: **het Wetenschapspark FFH en de Innovatieve Bedrijvenzone Tienen.**
- **Wetenschapspark FFH (WP):**
Het Wetenschapspark FFH wordt opgevat als een thematische bedrijvenzone waar onderzoeksgerichte bedrijven - actief in de voedingssector in zijn breedste betekenis - terecht kunnen. Op het Wetenschapspark is de Biogenerator Tienen ingeplant.
- **Innovatieve Bedrijvenzone Tienen (IBT):**
Op de innovatieve Bedrijvenzone geldt een soepelere interpretatie inzake het begrip onderzoek. Ook innovatieve (vernieuwende) activiteiten zijn mogelijk. Een versoepeling geldt inzake de thematische invulling: ook niet-voedingsbedrijven kunnen worden toegelaten doch met een beperking tot 30 % van de beschikbare terreinoppervlakte. Een ruimere mogelijkheid geldt inzake productie- en opslagactiviteiten.
- **Beheerscomité (BC):**
FFH Campus Tienen wordt ontwikkeld en beheerd door het Beheerscomité FFH Campus Tienen. Overeenkomstig art. 24 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 bestaat het Beheerscomité uit vertegenwoordigers van de stad Tienen, de POM Vlaams-Brabant en de KU Leuven.
- **Overlegplatform Parkmanagement (PM):**
Het overlegplatform PM opereert binnen de schoot van BC en is belast met de operationele aansturing en opvolging van het parkmanagement. Dit overlegplatform PM bestaat uit een vertegenwoordiging van het BC, de ontwikkelaars/investeerders, de bedrijven en de professionele parkmanager.
- **Adviescomité IBT:**
Het Adviescomité IBT adviseert BC over de vestiging van kandidaat-bedrijven op IBT. Het bestaat uit vertegenwoordigers van de stad Tienen, POM Vlaams-Brabant, KU Leuven en VOKA.
- **Wetenschappelijk comité:**
Het Wetenschappelijk comité opereert binnen KU Leuven en adviseert BC over de vestiging van kandidaat-bedrijven op WP .
- **Terugkooprecht:**
De POM beschikt over een terugkooprecht wanneer één of meerdere verplichtingen opgenomen in de verkoopovereenkomst niet worden nagekomen. Diezelfde terugnamemogelijkheid bestaat eveneens wanneer een bedrijf de goedgekeurde bedrijfsactiviteiten niet meer uitvoert.
- **Ontwikkelaar/investeerders:**
Ontwikkelaars/investeerders die één of meerdere percelen aankopen om gebouwen te ontwikkelen met het oog op verhuur / verkoop aan derden.
- **Vestigingstoelating:**
De vestigingstoelating omschrijft de activiteiten waarvoor het bedrijf wordt aanvaard. BC beslist over de vestigingsaanvragen op basis van het advies van het desbetreffende adviescomité.

- **Overheadkosten:**

Het BC heft een jaarlijkse overheadkost. Deze afdracht is een bijdrage in de kosten van het BC voor het onderhoud en de promotie van de bedrijvenszone, de signalisatie op de zone en de werking van het parkmanagement.

Het bedrag van deze overhead is bepaald op 0,35 EUR per m² bruto vloeroppervlakte (jaarlijks geïndexeerd). Deze overhead moet betaald worden in de loop van de maand maart van elk jaar, door overschrijving op de bankrekening van het BC.

- **Vloer/terreinindex (V/T):**

Is de som van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) van alle bouwlagen (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T).

Deze vestigingsvoorwaarden maken integraal deel uit van elke overeenkomst tot terbeschikkingstelling van terreinen.

De koper van terreinen verbindt zich voor zichzelf zowel als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het betrokken goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden opgesomd in deze vestigingsvoorwaarden en deze voorwaarden in te lassen in de overeenkomst of in de akte van overdracht waardoor de overnemer gebonden is om alle verplichtingen tot zijn eigen zaak te maken, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel. Termijnen of daaraan gerelateerde engagementen in onderhavig document die rechtstreeks betrekking hebben op te nemen besluitvorming binnen het BC dienen als termijnen van orde begrepen te worden.

DEEL I: VESTIGINGSVOORWAARDEN

1. Inleiding

De Feed Food Health (FFH) Campus Tienen beslaat 10,6 ha. De FFH Campus is opgedeeld in twee subzones: **het Wetenschapspark (WP) en de Innovatieve Bedrijvenzone Tienen (IBT)**.

Afhankelijk van de marktvaart kan elke subzone op termijn uitgebreid of beperkt worden. Beide subzones zijn complementair en willen de voedingscluster in Tienen verder uitbouwen.

Het is de aard van de activiteiten die zal bepalen in welke subzone een bedrijf zal ingeplant worden. Tussen beide zones kan een overflow van activiteiten ontstaan. Tegelijk verleent dit aan bedrijven een grotere zekerheid op een lange termijn ontwikkeling op de FFH Campus.

2. Algemene bestemmingsvoorwaarden

De ontwikkeling van de FFH Campus moet verlopen overeenkomstig het ontwikkelingsmodel beschreven in het stedenbouwkundig masterplan (bijlage 1) dat door het BC werd goedgekeurd.

Dit ontwikkelingsmodel voorziet naast verkoop van terreinen voor eigen gebruik, ook de mogelijkheid om terrein te gebruiken voor projectontwikkeling.

Wanneer het BC opteert voor een projectontwikkeling zal de daarvoor gereserveerde terreincluster via een systeem van wedstrijd aanbesteding door het BC worden aangeboden op de markt. De laureaat van de aanbesteding verwerft de bouwrechten van de cluster.

2.1. Het wetenschapspark Feed Food Health (WP FFH)

De ondernemingen die zich willen vestigen op het Wetenschapspark FFH zullen cumulatief moeten voldoen aan volgende inhoudelijke criteria:

- Ze zijn werkzaam in het brede domein van “Feed Food Health” zoals onder meer voeding, agrofood, diervoeding, functionele voeding, bioproducten, machines voor voeding.
- Ze zijn (hoog)technologisch, i.e. maken gebruik van eigen technologische ontwikkelingen. Dit kan o.m. worden gestaafd door middel van IWT-dossiers, jaarlijkse budgetten voor onderzoek en ontwikkeling en/of door de aanwezigheid van onderzoekspersoneel.
- Ze voeren onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten¹ uit die in vele gevallen leiden tot ontwikkeling van prototypes en/of kleine productieseries. Deze bedrijven voeren evenwel noch bij aanvang, noch op termijn, grootschalige productie uit in het wetenschapspark.

De toetsing van de activiteiten van de kandidaat-bedrijven aan bovenvermelde criteria gebeurt door het Wetenschappelijk Comité dat hierover BC adviseert.

De activiteiten die op het wetenschapspark plaatsvinden zijn van die aard dat ze hoofdzakelijk in een labo- of kantooromgeving vorm zullen krijgen.

2.2. De innovatieve bedrijvenzone Tienen (IBT)

Ondernemingen die zich willen vestigen op de IBT moeten cumulatief voldoen aan volgende voorwaarden:

- Ze zijn werkzaam in het brede domein van “Feed Food Health” zoals onder meer voeding, agrofood, diervoeding, functionele voeding, bioproducten, machines voor voeding.
- Ze zijn innovatief², i.e. ze zijn vernieuwend wanneer het aankomt op het maken van nieuwe producten, gebruiken van nieuwe processen of aanbieden van nieuwe diensten. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van eigen technologische ontwikkelingen als van het creatief aanwenden van technologie die in de markt beschikbaar is.
- Bedrijven wier activiteiten niet onder bovenstaande definitie vallen kunnen beperkt worden toegelaten. De totale bezetting van deze niet-FFH-bedrijven zal echter niet

¹ “Research heeft als voornaamste strategie het op de markt brengen van een nieuw product of een nieuw procedé in het productieproces waarbij het product of het proces verder gaat dan het inspelen op een veranderende modetrend, of het vervolledigen van een bestaand productiegamma of van kleine aanpassingen aan klantenbehoeften en waarbij de onderneming één of meer, haar onbekende, technologieën moet meester worden, of op een tot dan toe onbekende manier moet combineren”.

² **Innovatie** kan een zeer breed toepassingsgebied hebben. Hier zal hoofdzakelijk rekening worden gehouden met de outputzijde van de innovatie. Wat is zichtbaar en controleerbaar in termen van producten en diensten? Er moet altijd een element van inhoudelijke vernieuwing aanwezig zijn dat de behoefte naar vestiging op de IBT rechtvaardigt.

hoger liggen dan 30% berekend op de bebouwbare terreinoppervlakte. Deze beperking zal periodiek worden geëvalueerd in functie van de marktvraag.

De bedrijfsactiviteiten die op de IBT terecht kunnen laten ook ruimte voor productie en logistiek.

Bedrijven actief in de groothandel (business to business) die naast administratie ook beperkte productie- en demonstratieruimten nodig hebben ter ondersteuning van hun bedrijfsvoering, zijn toegelaten.

Kantooractiviteiten zijn enkel toegelaten wanneer ze geen intensieve loketfunctie hebben. Ze moeten ingeplant worden in de representatieve zone van het IBT.

Showrooms en andere constructies gericht naar commerciële dienstverlening kunnen slechts onder bepaalde voorwaarden zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Opslag van grondstoffen en half afgewerkte producten is beperkt tot 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte in zoverre deze voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Woongelegenheid binnen deze zone is beperkt toegelaten geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Aanvullende voorwaarden worden omschreven in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Zuivere kleinhandelsactiviteiten zoals winkels, garages, benzinestations e.d., alsook bedrijven die vallen onder de wet op de vergunning van handelsvestigingen van 13 augustus 2004 zijn niet toegelaten.

De toetsing van de activiteiten van kandidaat-bedrijven aan bovenstaande criteria gebeurt door een Adviescomité dat bestaat uit leden van het BC aangevuld met VOKA.

2.3. Ondersteunende diensten

Naast de ondernemingen hierboven vermeld worden ook ondersteunende diensten toegelaten die de activiteiten van de bedrijven op het WP of de IBT vlotter en efficiënter kunnen laten verlopen.

De ondersteunende diensten kunnen zowel gericht zijn op de bedrijven zelf (conferentie- en seminarfaciliteiten, venture capital bedrijven, juridische en/of octrooikantoren, ...) dan wel op de medewerkers van deze bedrijven (restaurant, sportfaciliteiten, bankservice, ...).

De toegelaten oppervlakte voor deze ondersteunende diensten is beperkt tot maximum 10% van de bruto-vloeroppervlakte (parkings niet meegerekend) van de bedrijvenzone waarop ze ingeplant worden.

3. Procedure vestigingstoelating

De vestigingsprocedure is van toepassing op individuele kandidaat-bedrijven die zich willen vestigen op de FFH Campus Tienen, hetzij via de formule van huur (ruimte in gebouwen), hetzij via de formule van koop (grond of gebouw(deel)).

Deze procedure is niet van toepassing op:

- kandidaat-ontwikkelaars, die een project wensen te ontwikkelen. Dit gebeurt via marktbevraging.
- op vestigingsaanvragen voor ondersteunende diensten. Elke vraag voor toelating hiervoor zal door het BC geval per geval worden beoordeeld op basis van het ingediende dossier.

Het aanvraagformulier (bijlage 2) omvat 4 delen die overeenkomen met de opeenvolgende stappen in de procedure:

- Deel I in te vullen door het kandidaat-bedrijf: korte voorstelling van het bedrijf en beschrijving van de activiteiten, producten en/of diensten en de relatie met kennisinstellingen + formulering van de wensen;
- Deel II in te vullen door de verhurende respectievelijk verkopende partij: beschrijving van het huisvestigingsvoorstel (ligging, omvang en kostprijs);
- Deel III in te vullen door het Wetenschappelijk comité of door het Adviescomité IBT: advies i.f.v. de vestigingscriteria cfr. ontwikkelingsprincipes;
- Deel IV in te vullen door het BC: gemotiveerde beslissing.

De vraag voor een vestigingstoelating op de FFH Campus Tienen wordt geïntroduceerd bij het BC door de verhurende /verkopende partij. De verhurende/verkopende partij stuurt daartoe het aanvraagformulier 'vestigingstoelating' via e-mail naar de secretaris van het BC en zorgt hierbij dat Deel I en Deel II behoorlijk zijn ingevuld.

Vestigingsaanvragen met een researchkarakter zijn bestemd voor het Wetenschappelijk comité. Zij worden voor advies voorgelegd aan het Wetenschappelijk Comité van de KU Leuven.

Vestigingsaanvragen voor projecten met een innovatief karakter zonder dat er onderzoek mee gemoeid is, zijn bestemd voor IBT. Zij worden voor advies voorgelegd aan het Adviescomité IBT.

Het BC engageert er zich toe om binnen een termijn van maximum 30 kalenderdagen een gemotiveerde beslissing te nemen op voorwaarde dat het aanvraagdossier volledig is.

Projecten die niet worden weerhouden voor het Wetenschapspark kunnen in aanmerking worden genomen voor realisatie op IBT.

DEEL II: STEDENBOUWKUNIDIGE VOORWAARDEN

4. Stedenbouwkundige voorschriften

4.1. Algemeen

Alle constructies zijn onderworpen aan de toepassing van de wetgeving op de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig masterplan van juli 2008 dat richtinggevend is voor de toekomstige ontwerpers van gebouwen.

Dit masterplan opteert voor de uitbouw van het WP voor een ontwikkeling van een aantal terreinloten waarop losstaande gebouwen verbonden door ondergrondse parkeerinfrastructuur worden gerealiseerd.

Voor de uitbouw van de IBT opteert het plan voor een bedrijfsinplanting volgens een rijtypologie met aaneengeschakelde gebouwen.

De FFH Campus beschikt over een gescheiden rioleringsstelsel voor afvalwater en regenwater. Bij de technische uitwerking van nieuwbouwprojecten en bij de aansluiting van de site op het openbaar rioleringsnet, moet deze scheiding gerespecteerd worden.

4.2. Specifiek

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste principes van de stedenbouwkundige aanpak. Voor nadere details verwijzen we naar het stedenbouwkundig masterplan hetgeen richtinggevend is.

4.2.1. Wetenschapspark FFH

- Het park wordt ingedeeld in een aantal terreinloten met een bebouwbaarheid van 3.000 tot 4.000 m².
- De gebouwstroken binnen elke lot zijn ingeplant volgens een oost-west oriëntatie.
- De na te streven vloer-terreinindex (V/T) bedraagt 1,3.
- Alle gebouwen hebben hun hoofdtoegang langs de nieuw aangelegde ontsluitingswegen, niet langs de bestaande wegen Industriepark of Hamelendreef.
- De gebouwen zijn ondergronds verbonden door parkeerinfrastructuur. De parkeerdekken moeten als groene zones worden aangelegd (bedrijfstuinen) . Een minimale oppervlakte van 15 % van deze groenzones moet volle grond blijven om eventueel de inplanting van hoogstammen mogelijk te maken.
- Bij de aanleg van de ondergrondse parkings wordt een verhouding van 1 parkeerplaats per 40 m² nagestreefd voor medewerkers en 1 parkeerplaats per 250m² voor bezoekers. Daarvoor wordt een klassieke maatvoering gehanteerd van 5-6-5 waarbij 5 meter de breedte is van de parkeerplaatsen en 6 meter de benodigde circulatieruimte.
- Per kavel moeten voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen staat in verhouding tot de oppervlakte gerealiseerde gebouwen.
- De bovengrondse bouwdiepte is afhankelijk van het soort gebouwen dat wordt gerealiseerd. Deze diepte varieert van 11 tot 17 meter afhankelijk van het feit dat

per verdieping alleen kantoren worden voorzien of dat deze kantoren worden gecombineerd met labo's of gemeenschappelijke functies, of alleen deze laatste worden voorzien.

- Het aantal te realiseren bouwlagen bedraagt minimum 2. Dit aantal kan opgetrokken worden op de strategische hoeken van de gebouwen of daar waar de omgeving het toelaat of vraagt. Hoogteaccenten worden steeds afwisselend aangebracht op de linker of rechterkop van de gebouwen zodat een wijder omgevingszicht ontstaat.

4.2.2. Innovatieve bedrijvenzone (IBT)

- Elke bouwkavel bestaat uit :
 - een parkeerstrook
 - een representatieve zone
 - een productie- en opslagzone
- De parkeerstrook heeft een diepte van 7 meter en kan gebruikt worden om het zogenaamd "kops" parkeren mogelijk te maken.
- De representatieve zone is de zone waar kantoren, vergaderruimten, catering moet worden ingeplant. De diepte van de zone moet 17 meter bedragen. Dit deel van het bedrijfsgebouw kan vrij worden ingedeeld al naargelang de behoeften van de gebruiker. Het staat steeds in relatie tot het achterliggende productie- of logistieke gedeelte.

Het aantal bouwlagen in deze zone bedraagt minimum 2. Een bijkomende bouwlaag is niet uitgesloten.
- Het achterliggende bedrijfs gedeelte van de kavels is bestemd voor de inplanting van de productie of logistieke faciliteiten. Van de beschikbare kavelruimte, na aftrek van de representatieve ruimte, moet minimaal 50 % worden bebouwd in de eerste fase.
- Na aftrek van de parkeerstrook vooraan kan elke kavel voor 100 % bebouwd worden. De groenaanleg is immers volledig geïntegreerd in het openbaar domein zodat de kavels integraal kunnen gebruikt worden voor bebouwing en toegankelijkheid.
- Voor de verkeersafwikkeling op de IBT moet rekening gehouden worden met het feit dat een aparte hoofdonsluitingsweg voor vrachtvervoer is voorzien op de oostelijke en noordelijke (gedeeltelijk) grens van het IBT. Deze weg geeft aan de achterzijde van de percelen rechtstreekse toegang tot de productie-en opslagzones. Deze weg is breder dan de rest van interne wegenis op de FFH Campus die bestemd zijn voor de afwikkeling van het personenvervoer.
- De bouwlijn valt samen met de rooilijn.
- Bouwkavels worden afgebakend per 20 meter voorgevel aan de uitgeruste weg. Vermits de diepte van de kavels varieert van 50 tot 100 meter schommelt de minimum beschikbare kavel tussen 1000 m² en 2000 m². Grotere percelen kunnen worden ter beschikking gesteld in veelvoud van deze basisoppervlakte.
- Verharde maar niet bebouwde terreinoppervlakten moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.
- De parkeernorm bedraagt:
 - 1 parkeerplaats per 40 m² representatieve zone

- 1 parkeerplaats per 200 m² productie- of opslagzone
- Afsluitingen kunnen aangelegd worden met streekeigen, levende hagen of klimplanten, met eventuele uitzondering van de voortuinstrook.
De combinatie van beplanting met een draadafsluiting of hekwerk is toegelaten.
De maximum hoogte wordt vastgesteld op 2,50 m.
- Showrooms en andere constructies gericht naar commerciële dienstverlening kunnen enkel worden toegestaan wanneer:
 - de verkoop niet gericht is op de consument
 - het commercieel gedeelte geïntegreerd is in de industriële infrastructuur en niet meer dan 20% van de bebouwde oppervlakte uitmaakt.
- Opslag van grondstoffen en half afgewerkte producten is beperkt tot 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte in zoverre deze :
 - deel uitmaakt van bredere logistieke activiteiten die op de IBT een toegevoegde waarde leveren op het vlak van tewerkstelling
 - niet in openlucht plaatsvindt. Opslag van bulkgoederen, voertuigen of ander rollend materiaal is niet toegelaten.
- Woongelegenheid binnen deze zone is beperkt toegelaten wanneer:
 - het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot maximaal 1 per bedrijf. Deze moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.
 - de woning moet dienen voor de huisvesting van de eigenaar of de huisbewaarder van het bedrijf waar de woning mee verbonden is.
 - de woning moet gelegen zijn op hetzelfde terrein waarop zich het bedrijf bevindt. Onder terrein wordt verstaan het lot of het geheel van loten dat door 1 bedrijf gebruikt wordt of werd verworven.
 - de woning moet geïntegreerd zijn in de representatieve zone van de bedrijfsgebouwen. Ze moet gebouwd worden op de verdieping. Enkel de inkom, technische ruimte, bergingen en garages mogen ingeplant worden op het gelijkvloers. De oppervlakte voor bewoning (exclusief garages en terras) bedraagt maximaal 200 m².
 - de bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.

4.3 Expliciet wordt de mogelijkheid gevrijwaard dat het BC afwijkingen kan toestaan, binnen de grenzen van de wettelijke voorschriften en zover dit niet ingaat tegen de besluiten van de vergunningverlenende overheid, ten gunste van het zich vestigende bedrijf, met name van bepalingen van Deel II van onderhavig document, wanneer dergelijke afwijkingen voorafgaandelijk onderworpen zijn geweest aan de beoordeling door de kwaliteitsbegeleider, handelend in overeenstemming met artikel 5.1, en voor zover het Beheerscomité de haar aangeleverde argumentatie om de afwijkingen te motiveren inschat als pertinent en in het belang van de FFH Campus. Deze afwijkingen mogen niet discriminatoir zijn t.a.v. anderen bedrijven of kandidaat-bedrijven.

DEEL III: BOUW- EN EXPLOITATIEVOORWAARDEN

Uitsluitend het BC kan bij gemotiveerde beslissing afwijken van de in dit deel vermelde termijnen.

Bij het niet-naleving van de bouw- en exploitatievoorwaarden kan het terugkooprecht ingeroepen worden, zoals bepaald in deel IV.

5. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen veronderstelt dat maatregelen worden geïmplementeerd op het vlak van verantwoord ruimtegebruik, milieuvriendelijke materialen en technieken, energiebesparing, afvalpreventie en milieubescherming.

Het Beheerscomité streeft ernaar om het innovatieve karakter van de FFH Campus Tienen ook vertaald te zien op het vlak van duurzaamheid van de gerealiseerde gebouwen.

Aan kopers van terreinen worden een aantal verplichtingen opgelegd in zake duurzaam bouwen. De stedenbouwkundige supervisie en energie-/nieuwbouwscan zoals omschreven in punt 5.1. en 5.2 is zowel van toepassing op kopers-eindgebruikers als op projectontwikkelaars. De duurzaamheidscertificering daarentegen is uitsluitend van toepassing op projectontwikkelaars.

5.1. Stedenbouwkundige supervisie

Het stedenbouwkundig masterplan is de leidraad voor de ontwikkeling van de zone. Het respecteren van dit masterplan is de garantie dat de kwaliteit van het originele concept en bijgevolg de aantrekkingskracht van de bedrijvenszone, op termijn maximaal gevrijwaard wordt.

Het BC laat dit concept bewaken door een externe kwaliteitsbegeleider – Stramien cvba, Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen, in overleg handelend met en ondersteund door POM en/of Stad Tienen.

De kwaliteitsbegeleider begeleidt zich aandienende bouwprojecten in functie van de comptabiliteit met het masterplan.

De kosten van deze stedenbouwkundige begeleider zijn ten laste van de koper. Het honorarium bedraagt 85 euro/uur geleverde prestatie (prijs anno 2010 en te indexeren volgens de gezondheidsindex); reiskosten worden in rekening gebracht ten bedrage van 0,50 euro/km eveneens indexeerbaar. Voor deze supervisie wordt een maximale tijdsbesteding van 10 uren voorzien inclusief verplaatsingsuren.

5.2. Energiescan/Nieuwbouwscan

Bedrijven of projectontwikkelaars die op de FFH Campus Tienen gebouwen willen realiseren moeten bij de start van het ontwerptraject een energie-/nieuwbouwscan laten uitvoeren.

Het staat de bedrijven vrij om zelf een bureau in te schakelen of om hiervoor een beroep te doen op de gratis scan, zolang deze wordt aangeboden, van het Agentschap Ondernemen (AO).

Het bedrijf of de projectontwikkelaar zal er alle belang bij hebben om de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen die uit deze energie-/nieuwbouwscan volgen ook daadwerkelijk uit te voeren.

5.3. Duurzaamheidscertificering

Projectontwikkelaars die bedrijfsverzamelgebouwen realiseren op de FFH Campus worden aangemoedigd om gebruik te maken van de door het BC geselecteerde

duurzaamheidsindex, nl. de BREEAM methodiek. Deze methode laat toe de duurzaamheid van een gebouw uit te drukken in een overzichtelijke score.

Het toepassen van deze duurzaamheidsmethodologie impliceert dat de ontwikkelaar zijn bouwplannen hieraan toetst om een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau te bereiken.

Duurzaamheid zal een belangrijk gunningscriterium uit maken, en zal uitmonden in een resultaatsverbintenis.

6. Bouwvoorwaarden

Bij de verkoop van grond wordt door de verkoper een bouwverplichting opgelegd aan de koper.

Kopers-eindgebruikers kunnen de stedenbouwkundige vergunning (omgevingsvergunning van zodra van toepassing) aanvragen na het bekomen van een positief advies op de finale bouwplannen vanwege de stedenbouwkundige begeleider, handelend conform artikel 5.1.

Deze plannen moeten worden voorgelegd aan het BC binnen de 12 maanden na de datum van de akte van aankoop. Het BC beschikt over 30 kalenderdagen om zijn standpunt te bepalen.

De aanvragen voor de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning (of de omgevingsvergunning van zodra van toepassing) moeten binnen de 18 maanden na de voormelde akte worden ingediend.

De werken tot oprichting van gebouwen en installaties op het verworven lot (of loten) moeten aangevat zijn binnen 30 maanden te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de aankoopakte.

Om te voldoen aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik, moet de koper in de eerste fase van zijn bouwproject minimum 50 % van de beschikbare perceelsoppervlakte bebouwen. De wegenis, parkings (tenzij ondergronds) en groenaanleg maken geen deel uit van de bebouwing.

7. Exploitatievoorwaarden

De opgerichte gebouwen moeten in gebruik worden genomen binnen de 48 maanden vanaf de voormelde akte.

Onbebouwde noch bebouwde percelen mogen verkocht, verhuurd of op enige andere wijze ter beschikking worden gesteld, tenzij met de uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de POM, na advies van het BC.

Iedere aanvulling of wijziging van de toegelaten economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het BC.

De toepasselijkheid van artikel 8.2.2 zal zich kunnen voor doen, in geval van huur.

DEEL IV: SPECIFIEKE VOORWAARDEN

8. Specifieke verplichtingen bij aankoop of huur

8.1. Verplichtingen ingeval van aankoop van terreinen

8.1.1. Na toewijzing van een bouwcluster ingeval van projectontwikkeling of het verkrijgen van de vestigingstoelating ingeval van een eindgebruiker zullen twee overeenkomsten worden afgesloten:

- Een overeenkomst met de POM Vlaams-Brabant aangaande de terreinverwerving.
- Een overeenkomst met het BC over de modaliteiten die daaraan verbonden zijn.

Deze modaliteiten betreffen:

- de commercialisatie ingeval van projectontwikkeling;
- de betaling van overheadkosten;
- de stedenbouwkundige supervisie op de bouwprojecten;
- de marktconformiteit van de gehanteerde prijzen ingeval van verhuur- of verkoop van gebouwen.

8.1.2. Naast de aankoopprijs betaalt elke koper van terreinen overheadkosten ten behoeve van de werking van het BC. Deze overheadkosten worden jaarlijks afgedragen en vormen een bijdrage in de kosten van het beheercomité voor het onderhoud en de promotie van de bedrijvenszone, de signalisatie op de zone en de werking van het parkmanagement.

Het bedrag van deze overhead is bepaald op 0,35EUR per m² bruto vloeroppervlakte (jaarlijks geïndexeerd). Deze overhead moet betaald worden in de loop van de maand maart van elk jaar, door overschrijving op de bankrekening van het BC. Onderhavig artikel 8.1.2 mag begrepen worden als een beding dat de POM afsluit ten behoeve van een derde, te weten het B.C., en behoort bovendien samengelezen te worden met artikel 14.3

8.2. Verplichtingen ingeval van huur van bedrijfsruimten

8.2.1. Vooraleer een huurovereenkomst kan worden afgesloten moet de kandidaat-huurder een vestigingstoelating verkrijgen van het BC via de procedure van de vestigingsaanvraag. Deze vestigingstoelating omschrijft de activiteiten waarvoor de onderneming werd aanvaard.

8.2.2. In het geval van een gewijzigde hoofdactiviteit zal het BC opnieuw het research/innovatief karakter van deze gewijzigde hoofdactiviteit beoordelen.

Desgevallend zal het BC de vestigingstoelating aanpassen of de onderneming verzoeken niet-aanvaarde activiteiten te staken en uitsluitend door het BC aanvaarde activiteiten als hoofdactiviteit uit te oefenen. Indien de onderneming binnen de door het BC vastgestelde termijn niet tegemoet komt aan haar verzoek, kan het BC de vestigingstoelating van de onderneming intrekken. De niet-mededeling van een wijziging van de hoofdactiviteit kan eveneens aanleiding geven tot de intrekking door het BC van de vestigingstoelating.

Elke beslissing tot intrekking van de vestigingstoelating wordt voorafgaand onderworpen aan de beoordeling door het Adviescomité of het Wetenschappelijke comité afhankelijk van de betrokken bedrijvenszone. De beslissing tot intrekking van de vestigingstoelating door het BC vermeldt de motieven.

8.2.3. Een onderneming wiens vestigingstoelating door het BC werd ingetrokken, dient binnen de zes maanden volgend op deze beslissing de bedrijvenszone te verlaten. Noch de gebouwenbeheerder, noch de onderneming hebben recht op enige schadevergoeding vanwege het BC ten gevolge van de regelmatig getroffen beslissing van deze laatste houdende weigering of intrekking van de vestigingstoelating.

9. Terugkooprecht

9.1. In geval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de POM Vlaams-Brabant vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in de vestigingstoelating;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal de POM Vlaams-Brabant of haar rechtsopvolger of de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de POM Vlaams-Brabant of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de POM Vlaams-Brabant vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de POM Vlaams-Brabant of haar rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

9.2. Prijsvoorwaarden

9.2.1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Basisindex is deze van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de POM Vlaams-Brabant, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

- 9.2.2. De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de POM Vlaams-Brabant en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.
- Daarnaast zal de POM Vlaams-Brabant eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.
- 9.3. De POM Vlaams-Brabant zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.
- 9.4. Voor het geval de POM Vlaams-Brabant zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt de POM Vlaams-Brabant zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de POM Vlaams-Brabant te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De hoger bepaalde door de POM Vlaams-Brabant verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de POM Vlaams-Brabant een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

- 9.5. Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risico-grond vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal de POM Vlaams-Brabant een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. De POM Vlaams-Brabant zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het terugkooprecht.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door de POM Vlaams-Brabant verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die de POM Vlaams-Brabant heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend

bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat de POM Vlaams-Brabant dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. De POM Vlaams-Brabant zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan de POM Vlaams-Brabant verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan de POM Vlaams-Brabant betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

10. Voorkooprecht

- 10.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal de POM Vlaams-Brabant een recht van voorkoop hebben.
- 10.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe de POM Vlaams-Brabant bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

De POM Vlaams-Brabant zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de POM Vlaams-Brabant ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de POM Vlaams-Brabant.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de POM Vlaams-Brabant een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de POM Vlaams-Brabant heeft verleden moet van de prijs en de

voorwaarden daarvan aan de POM Vlaams-Brabant kennis geven binnen één maand na de registratie.

- 10.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal mutatis mutandis gehandeld worden zoals in art. 48.2. van de landpachtwet (of de eventuele toekomstige wijziging ervan) is aan te treffen, omtrent de rechten die de voorkooprechtbegunstigde te beurt vallen en de procedurele voorschriften om de voormelde rechten te vrijwaren.
- 10.4. In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de POM Vlaams-Brabant heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

De POM Vlaams-Brabant zal gerechtigd zijn om inzake het uitoefenen van haar optierecht met als finaliteit indeplaatsstelling zich te beroepen op de regels zoals terug te vinden in art. 51, tweede t.e.m. zesde lid van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

11. Doorverkoop

11.1

- 11.1.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de POM Vlaams-Brabant, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de POM Vlaams-Brabant en de Stad Tienen op wiens grondgebied het goed zich bevindt.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen,

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De POM Vlaams-Brabant deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 11.1.2. hierna.

11.1.2. Indien de akte, bedoeld in 11.1.1, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten aangaande de economische activiteiten en het terugkooprecht. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van vestigingsvoorwaarden uit onderliggend document en de algemene verkoopvoorwaarden vervat in hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden vervat in de overeenkomst met de POM Vlaams-brabant aangaande terreinverwerving waarvan sprake in 8.1.1 van deze vestigingsvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Indien de akte, bedoeld in 11.1.1, betrekking heeft op de vestiging van een persoonlijk genotsrecht, zal zij verplicht inhouden:

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:

“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;

- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:

“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

11.2. Indien de rechtshandeling bedoeld in 11.1.1. geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal de POM Vlaams-Brabant gerechtigd zijn om haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde op de onbebouwde grond aan de POM dient afgestaan te worden. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan de POM Vlaams-Brabant betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (basisindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs de POM Vlaams-Brabant zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard

11.3

11.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 11.1.1., behoudens deze bepaald in 11.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de POM Vlaams-Brabant, zal hij aan de POM Vlaams-Brabant een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in art. 9.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, bepaalbaar op bindende wijze door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen.

11.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een persoonlijk gebruiksrecht, zal de koper die de vereiste van voorafgaandelijke schriftelijke instemming heeft miskend, een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de som van de gebruiks- of genotsvergoeding die de verwerver verschuldigd zal zijn voor de ganse duur van het toegestane gebruik of genot of, zo het recht om niet wordt toegestaan, een som gelijk aan de normale huurwaarde van het goed voor de ganse duur van het toegestane gratis genot of gebruik, bedrag op bindende wijze bepaalbaar door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen.

12. Dwangsom

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik, zoals onder meer doch niet beperkt tot:

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in deel 3 van deze vestingsvoorwaarde;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in deel 3 van deze vestingsvoorwaarde;
- de staking van de economische activiteiten;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in deel 3 van deze vestingsvoorwaarde;

kan een dwangsom van 125,- euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van de POM Vlaams-Brabant gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop zoals vermeld in deze vestingsvoorwaarden niet uit.

13. CO₂-neutraliteit

Ingevolge het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 moeten nieuwe bedrijvzones CO₂-neutraal zijn. De POM Vlaams-Brabant moet als verkoper van de bedrijvzone waarborgen dat elk bedrijf dat zich op de zone vestigt voldoet aan de CO₂-neutraliteit. Deze verplichting slaat enkel op het elektriciteitsverbruik van bedrijven.

13.1. De bedrijven hebben volgens dit besluit vier mogelijkheden, of een combinatie van verschillende van deze mogelijkheden:

- Rationeel Energiegebruik en Duurzaam Bouwen;
- 100% groene stroom afnemen van het net;
- Groene stroom geheel of gedeeltelijk zelf opwekken;
- Grijs stroom verbruiken en compenseren met de aankoop van emissierechten.

13.2. Om aan deze verplichting te voldoen legt de POM Vlaams-Brabant aan de bedrijven van de FFH Campus Tienen de verplichting op om hun elektriciteitsverbruik voor 100 % te organiseren met groene stroom.

Deze verplichting geldt zowel voor de bedrijven die terreinen voor eigen gebruik hebben aangekocht als voor de bedrijven die gebouwen huren.

Eindinvesteerdere moeten deze verplichting opnemen in de huurovereenkomsten die zij afsluiten.

De verplichting tot CO₂-neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door het bedrijf. In geval van eigen opwekking van stroom, is het bedrijf verplicht met een nauwkeurige en verzegelde meetinstallatie

het volume aan geproduceerde elektriciteit te registreren. Indien het hier niet om een meetinstallatie van de netbeheerder gaat, moet deze, voorafgaand aan de plaatsing, goedgekeurd worden door de netbeheerder.

- 13.3. De parkmanager zal de naleving van deze CO₂-neutraliteitsverplichting controleren en hierover rapporteren aan de POM Vlaams-Brabant.

Elk bedrijf sluit een overeenkomst af met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na sluiting van de overeenkomst bezorgt het bedrijf aan de parkmanager een kopie van de overeenkomst voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na de vernieuwing, verlenging of beëindiging van deze overeenkomst, bezorgt het bedrijf de parkmanager daarvan een passend bewijs

Ondernemingen zullen hierover jaarlijks, uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op het jaar van de verplichting, moeten rapporteren aan de parkmanager. De koper of huurder zal verplicht worden de nodige informatie aan te leveren zodat de parkmanager instaat is voor de volledige campus een energieboekhouding te voeren.

Te overhandigen bewijsstukken:

- Facturen en contract elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen (groene) stroom en de leveringsperiode aangegeven zijn.
- Indien van toepassing: meterstanden van de elektriciteitsproductie op fossiele brandstoffen: aan te tonen via een foto.
- Indien emissierechten aangekocht moeten worden om de CO₂ – uitstoot te neutraliseren: bewijs van storting van de CER's of ERU's op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal Register.

Tegenover de rapporteringsplicht in hoofde van het bedrijf verwoord in onderhavig artikel, staat het engagement vanuit de POM om een confidentialiteitsverplichting in acht te nemen omtrent de ontvangen informatie.

Via het parkmanagement van de FFH Tienen wordt een groepscontract groene stroom uitgewerkt voor de gebruikers van de campus. Op die manier kunnen de gebruikers vlotter voldoen aan hun verplichtingen inzake CO₂ neutraliteit.

Volgende acties kunnen op initiatief van de parkmanager ondernomen worden. De eindgebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen opdat de parkmanager zijn controlerende en coördinerende taak kan uitvoeren:

- Monitoring van het elektriciteitsverbruik: Voor zover mogelijk, kan de parkmanager ervoor kiezen de metergegevens van op afstand in te lezen. De eindgebruiker kan hiertoe desgevallend een volmacht geven aan de parkmanager. Op deze manier kan de parkmanager controleren of het opgegeven elektriciteitsverbruik overeenstemt met de werkelijkheid.
- Controle ter plaatse: De parkmanager behoudt zich het recht voor een controle uit te voeren ter plaatse, waarbij de verschillende meterstanden genoteerd kunnen worden. Er kan ook een controle worden gedaan op de aanwezigheid van

elektriciteitsproductie op basis van fossiele brandstoffen. Deze controles zullen gebeuren op tijdstippen af te spreken in onderling overleg en nadat de eindgebruiker hier minstens 2 dagen op voorhand op de hoogte van werd gebracht.

- Bijhouden van de energieboekhouding: De parkmanager zal voor de hele campus de energieboekhouding bijhouden. Het energieboekhoudsysteem bezit minimum volgende diensten:
 - Periodieke invoer van de energieverbruiken (gas en elektriciteit) die de bedrijven verplicht en tijdig ter beschikking stellen op verzoek van de parkmanager;
 - Benchmarking van het energieverbruik per m², per m³ en per personeelslid;
 - Bepaling van het gecorrigeerd gasverbruik in functie van de graaddagen.

13.4. Indien een koper of huurder de CO₂-neutraliteitsverplichting niet naleeft en het Vlaamse Gewest hierdoor een eerder toegekende subsidie voor beheer van de bedrijvzones terugvordert van de POM dan zal het bedrijf in kwestie door de POM aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het verlies van deze subsidie en kan de POM het geleden verlies terugvorderen van het in gebreke blijvende bedrijf.

13.5. Indien een bedrijf in een aangegeven jaar de CO₂-neutraliteitsverplichting niet heeft gerespecteerd, dan beschikt de POM over de mogelijkheid om voor rekening en risico van dat bedrijf de emissierechten aan te kopen die nodig zijn om voor dat jaar de CO₂-neutraliteit te bereiken en wel volgens onderstaande procedure:

Indien het bedrijf binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van de aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij (zij) de verplichting tot CO₂-neutraliteit heeft (hebben) gerealiseerd, heeft de POM een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van het bedrijf de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van het bedrijf voor het gegeven jaar. Daartoe verleent het bedrijf een, voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, onherroepelijk mandaat aan de POM om in eigen naam, maar voor rekening en risico van het bedrijf de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die de POM opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. Het bedrijf verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de POM betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de POM. Het bedrijf is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de POM de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de POM voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer (733-0351122-12) van de POM. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de POM. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal het bedrijf automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien de POM niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van het bedrijf verzaakt het bedrijf onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op

schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door de POM. Het discretionair keuzerecht van de POM houdt geen beperking in om bij niet naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

In geval een subsidie die verleend werd voor de aanleg van het bedrijventerrein, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaamse Gewest (Agentschap Ondernemen) omwille van de niet-naleving door een bedrijf van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, bezorgt de POM middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van het Agentschap aan het bedrijf met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van het bedrijf die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien het bedrijf van oordeel is (zijn) dat de terugvordering moet aangevochten worden, dient het daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan de POM binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van de POM en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van het bedrijf. Tevens dient het bedrijf binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt het bedrijf onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het Vlaamse Gewest of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar het bedrijf te betwisten.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het Vlaamse Gewest of het bedrijf in kwestie.

Het bedrijf dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die hij daartoe passend acht. De POM zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

Indien het bedrijf de terugvordering niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is hij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer (733-0351122-12) van de POM. Indien de terugvordering door het Vlaamse Gewest gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere bedrijven van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele bedrijven gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal bedrijven wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

14. Parkmanagement

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op de FFH Campus. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op de FFH Campus gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het BC, de ontwikkelaars/investeerders en de kopers/gebruikers van de FFH Campus.

14.1. Organisatie beheer/parkmanagement

Het BC als feitelijke vereniging waakt over het algemene beheer van de FFH Campus. Het dagdagelijkse parkmanagement is in handen van het overlegplatform PM. Dit overlegplatform PM ressorteert volledig onder het BC.

Het algemeen beheer omvat volgende niet-limitatieve lijst aan taken:

- De promotie/business development van de FFH Campus.
- Het bepalen van de vestigingsvoorwaarden en de behandeling van vestigingsaanvragen.
- De controle op bouwplannen/bouw- en exploitatieverplichtingen.
- Het vastleggen van de beeldkwaliteit voor zowel het publieke als het private terrein.
- Het toezicht op de naleving van de CO₂-neutraliteit.
- Het opleggen van een dwangsom bij niet naleving van de vestigingsvoorwaarden en de mogelijkheid om het terugkooprecht te activeren.
- Het bepalen van de overhead en de goedkeuring van uitgaven inzake de overhead.
- De algemene communicatie.
- Het aanvragen van mogelijke subsidiemiddelen voor de verdere ontwikkeling en/of beheer van de site.
- De aansturing van het overlegplatform PM met de mogelijkheid om zijn evocatierecht uit te voeren waarbij een bepaalde beslissing van het overlegplatform naar het beheercomité wordt gebracht die hierin de uiteindelijke beslissing neemt.

Het dagdagelijks parkmanagement omvat volgende taken die kunnen worden uitgebreid na goedkeuring door het BC:

- Het handhaven van de beeldkwaliteit conform de vastgelegde voorwaarden in het beheerplan (bijlage 3).
- De fysieke controle op de naleving van de CO₂-neutraliteit en het bijhouden van de energieboekhouding.
- De belangenbehartiging van de wensen en behoeften van de kopers/gebruikers via zijn raadgevende functie in het BC.
- Fungeren als Single Point of Contact (SPOC) voor de diverse stakeholders die betrokken zijn bij het beheer/parkmanagement van de FFH Campus.
- Het organiseren van netwerking en events ter bevordering van de algehele samenwerking op de FFH Campus.
- Het organiseren en opvolgen van samenaankopen rond bedrijfs- en medewerkers gerichte faciliteiten evenals de kostenverdeling die hiermee samen gaat.
- Het opmaken en voorleggen aan het BC van een huishoudelijk reglement en subsidiedossiers waarvoor de FFH Campus in aanmerking komt.

- De rapportage aan het BC.

Voor het uitvoeren van het dagdagelijks parkmanagement heeft het BC een professionele parkmanager aangesteld die de werking in goede banen moet leiden.

14.2. Deelname en samenwerking

Elke koper, gebruiker, ontwikkelaar en/of investeerder die activiteiten of gebouwen ontwikkeld op de FFH Campus verbindt zich er toe om actief deel te nemen in het overlegplatform PM. Naarmate het aantal bedrijven op de FFH Campus groeit kunnen bedrijven deze verantwoordelijkheid ook delegeren aan één of meerdere bedrijven die zich hiervoor kandidaat stellen.

Het bereiken van efficiëntie kan ook impliceren dat samenwerking tussen bedrijven wordt nagestreefd met het doel collectief een aantal diensten te organiseren wat schaalvoordelen en kostenbesparingen kan opleveren. Hoever die samenwerking kan gaan is afhankelijk van het draagvlak bij de bedrijven en de financiële haalbaarheid van de voorstellen. Het Overlegplatform PM ressorterend onder het BC zal in elk geval de parkmanagementaanpak op een zo breed mogelijke basis organiseren zoals nader omschreven in het beheerplan voor de FFH Campus. Daarnaast zal het overlegplatform ook openstaan voor de suggesties vanuit de gebruikers van de FFH Campus.

14.3. Kosten

Alle gevestigde bedrijven dragen jaarlijks bij in de kosten voor het beheer/parkmanagement van de FFH Campus. Ze doen dit onder de vorm van de overhead die reeds omschreven werd onder punt 8.1.2. van deel IV Specifieke voorwaarden. Deze overhead zal onder meer kunnen gebruikt worden voor:

- De organisatie van het parkmanagement.
- Het onderhoud en beheer van de groen- en waterbuffers
- Bewegwijzering van de zone
- promotie
- ...

15. Publiciteit en signalisatie

De wijze waarop bedrijven hun aanwezigheid op de FFH Campus kunnen kenbaar maken zal worden vastgelegd in een signalisatieplan dat zal worden uitgewerkt door het Overlegplatform PM en ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het BC.

Kettingbeding

De koper zal zich ertoe moeten verbinden om de bepalingen uit dit document op te leggen aan iedere rechtsopvolger of rechtsverkrijger ten welke titel ook, en deze uitdrukkelijk de mogelijkheden te doen aanvaarden die de ontwikkelaar, of diens rechtsopvolger, onder onderhavige overeenkomst heeft bij niet-naleving ervan.

X

X

