

Uitgifteplan

Researchpark Zellik

DEFINITIES

Researchpark Zellik: Op 28 juli 1983 verwierf de Vlaamse overheid de gronden, gelegen aan de Pontbeeklaan in Zellik tussen de Ring van Brussel en de grens met het Gewest Brussel. Het is nu gekend als het Researchpark Zellik met een bruto oppervlakte van 19 ha. De verwerving gebeurde met het doel een wetenschapspark aan te leggen voor de VUB. Dit paste in het toenmalig beleid om zgn. wetenschapsvalleien verbonden aan de verschillende universiteiten te steunen. De uitgifte en het beheer werden geregeld door een beslissing van de Vlaamse Regering op 30 mei 1984 over een model van erfpachtovereenkomst met inbegrip van de “vestigingsvoorwaarden” enerzijds en via een beheersovereenkomst met de VUB, de GOM (nu POM) Vlaams-Brabant en de intercommunale Haviland op basis waarvan een beheercomité werd opgericht anderzijds. Deze beheersovereenkomst nam een einde bij het verstrijken van de eerste erfpacht. Dit gebeurde op 28 februari 2016. Op 11 december 2015 keurde de Vlaamse Regering de krachtlijnen goed van een vernieuwd beheer en uitgifte. Voorliggend uitgifteplan geeft verdere uitwerking aan deze krachtlijnen.

Overdracht: Onder overdracht of verkoop wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van een 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.

Opstal: Een opstal betreft alle onroerende goederen die gebouwd worden of aanwezig zijn op een in erfpacht gegeven of verkochte grond.

Erfpacht: Erfpachtrecht is, zoals bepaald in de erfpachtwet van 10 januari 1824, een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed. De erfpachter is ertoe gehouden om een jaarlijkse pacht te betalen. Erfpachtovereenkomsten worden afgesloten bij notariële akte.

Grondeigenaar: Hermesfonds, opgericht bij decreet van 21 december 2001 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2002 (artikelen 41 en 41bis). Het Hermesfonds verkreeg tegelijk rechtspersoonlijkheid in de zin van de instellingen van categorie A zoals bepaald door de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Het Hermesfonds heeft de bevoegdheid om roerende en onroerende goederen te verwerven en te vervreemden en in het algemeen alle nuttige rechtshandelingen te stellen en de middelen van het Hermesfonds mogen daarvoor ook aangewend worden.

Erfpachter: De erfpachter is de houder van het zakelijk recht zoals omschreven in de erfpachtwet van 10 januari 1824. De erfpachter oefent alle rechten uit, welke aan de eigendom van het erf verbonden zijn, doch hij mag niets verrichten waardoor de waarde van de grond zou worden verminderd.

Erfpachtgever: Hermesfonds, zie ook 'Grondeigenaar'.

Agentschap: Het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid werd opgericht bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2005 aangaande het Agentschap Innoveren en Ondernemen en meermaals gewijzigd. De meest recente wijziging betreft het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 2015 aangaande het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Het agentschap neemt, namens het Hermesfonds, het beheer van het terrein waar.

Terugkooprecht: Het terugkooprecht is het recht om, onder voorwaarden en modaliteiten zoals bepaald in het decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, een grond gelegen binnen een bedrijventerrein en de eventuele opstallen op die grond te verwerven.

Recht van wederovername: Het recht van wederovername is het recht om, onder voorwaarden en modaliteiten zoals bepaald in het decreet Ruimtelijke Economie van het 13 juli 2012, een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op een grond gelegen binnen een bedrijventerrein te verwerven.

Recht van natrekking: Het recht van natrekking is het recht waarbij de eigendom van de opstallen toekomt aan de grondeigenaar na het verstrijken van de erfpachttermijn, of na het verstrijken van de maximale termijn van 99 jaar. Het recht van natrekking is een dwingend recht en treedt automatisch op.

Uitgiftecomité: Het comité zoals bedoeld in de beslissing van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 en bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Asse, Agentschap Innoveren en Ondernemen en VUB. De interne werking en afspraken worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Het uitgiftecomité staat in voor:

- ▶ de beoordeling van nieuwe bedrijven die zich op het Researchpark Zellik willen vestigen, van bestaande bedrijven die een verlenging van hun erfpachtovereenkomst wensen en van kandidaat-huurders in een bestaand gebouw, aan de hand van de in dit uitgifteplan vooropgestelde uitgiftecriteria;
- ▶ de periodieke evaluatie van de op het Researchpark Zellik gevestigde bedrijven zoals beschreven in het uitgifteplan;

- ▶ het bepalen van de remediërmogelijkheden en sancties bij inbreuken op de bouw-en exploitatieverplichtingen (m.i.v. verplichting tot onderzoeksactiviteiten) en andere gebruiksvoorwaarden;
- ▶ het formuleren van aanbevelingen over de bouwplannen en eventuele andere gebruiksvoorwaarden van een bedrijfskavel/bedrijfspan.

Beheercomité: Het comité zoals bedoeld in de beslissing van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 en bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Asse, VUB, Agentschap Innoveren en Ondernemen, de parkmanager, de voorzitter van de op te richten bedrijventerreinvereniging en een afgevaardigde van het IICB. De interne werking en afspraken worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Het beheercomité staat in voor het algemeen beheer van de zone en omvat onder meer volgende taken, geïnspireerd op het Besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen van 24 mei 2013:

- ▶ het instaan voor het goed functioneren van het terrein zoals vooropgesteld in de ambities van dit uitgifteplan;
- ▶ het toezicht op de bedrijven wat betreft de bouw- en exploitatieverplichtingen en de andere verplichtingen of voorwaarden die voortkomen uit dit uitgifteplan en die zijn opgenomen in de aktes van terbeschikkingstelling van de bedrijfskavels die sinds de start van het nieuwe beheer zijn uitgegeven;
- ▶ het afdwingen van de CO2-neutraliteit op de nieuw uitgegeven bedrijfskavels sinds de inwerkingtreding van voorliggend uitgifteplan;
- ▶ de rapportering over de uitgifte van gebruikskavels in een GIS-systeem dat een koppeling toelaat met het GIS bedrijventerreinen van Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- ▶ een ombudsfunctie voor de bedrijven met betrekking tot de taken, zoals hierboven vermeld, en met betrekking tot de staat van het openbaar domein en van, in voorkomend geval, het gemeenschappelijk domein in mede-eigendom van de bedrijven;
- ▶ het onderhoud van de website;
- ▶ het organiseren van structureel overleg met de vzw Researchpark Zellik.

Deze taken kunnen eventueel aangevuld worden met volgende zaken (niet-limitatieve lijst):

- ▶ de promotie van het Researchpark Zellik
- ▶ het vastleggen van de beeldkwaliteit van zowel het publieke als privaat domein, in overleg met de bedrijventerreinvereniging;
- ▶ bijdragen aan de netwerkvorming tussen de bedrijven die gevestigd zijn op het Researchpark Zellik.

Decreet: decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, en alle wijzigingen.

Uitvoeringsbesluit: Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, en alle wijzigingen.

Vzw Researchpark Zellik: Op het Researchpark Zellik wordt een bedrijventerreinvereniging opgericht onder de vorm van een vzw. De missie van de vzw Researchpark Zellik is het introduceren en uitbouwen van bedrijventerreinmanagement, de belangenbehartiging van de gebruikers (erfpachters, eigenaars en huurders) van het terrein, het bevorderen van netwerking tussen deze gebruikers... met het oog op de verdere uitbouw van een performant O&O-vestigingsmilieu in nauwe samenwerking met de VUB, het agentschap, de gemeente Asse en het IICB. De vzw bestaat uit vertegenwoordigers van de gevestigde bedrijven op het Researchpark Zellik. De vzw verkiest een voorzitter onder haar leden die tevens deel uitmaakt van het beheercomité. De organisatie en werking van de vzw wordt verder gespecificeerd in de statuten en het huishoudelijk reglement van de vzw. De oprichting van deze vzw wordt vanuit Vlaanderen gestimuleerd door de tijdelijke aanstelling van een externe parkmanager die onder meer belast is met de oprichting ervan en nadien met de voorbereiding en uitvoering van initiatieven in opdracht van de vzw.

Externe parkmanager: Het agentschap heeft in 2016 een overheidsopdracht gegund voor de aanstelling van een externe parkmanager. Deze parkmanager staat in voor de operationalisering van het bedrijventerreinmanagement en de oprichting van een vzw Researchpark Zellik. Het agentschap voorziet in een financiële ondersteuning in de eerste 4 jaar, nadien moet de vzw financieel zelfbedruipend zijn op basis van onder meer lidmaatschapsbijdragen van de bedrijven.

Vastgoedbedrijf/ontwikkelaar: Het betreft een onderneming die één of meerdere percelen aankoopt om gebouwen te ontwikkelen met het oog op de verhuur ervan aan één of meerdere andere bedrijven.

INLEIDING

////////////////////////////////////

Dit uitgifteplan, goedgekeurd door de minister bevoegd voor de Economie op 3 oktober 2016, is opgemaakt ter vervanging van de “vestigingsvoorwaarden” zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 mei 1984, die tot dusver gebruikt werden voor de selectie van de bedrijven op het Researchpark Zellik en die tevens onderdeel uitmaakten van de erfpachtakten. Dit nieuwe uitgifteplan detailleert de “krachtlijnen voor het uitgifteplan” zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 11 december 2015 en bevat een aantal clausules die in een nieuwe erfpachtakte, verkoopakte respectievelijk huurovereenkomst worden opgenomen met betrekking tot:

- 1) de uitgifte en de gebruiksvoorwaarden;
- 2) de wijze van terbeschikkingstelling van kavels;
- 3) sancties;
- 4) verplichtingen met betrekking tot bodem;
- 5) vergunningsplichtige werken en handelingen.

Ambities voor het Researchpark Zellik

Het Researchpark Zellik is een wetenschapspark in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013, meer bepaald een zone die bestemd is voor de vestiging van onderzoeksintensieve ondernemingen die een band hebben met een universiteit. Het Researchpark Zellik is opgericht als wetenschapspark gelinkt aan de VUB. Ook in de toekomst zal de VUB een belangrijke rol blijven spelen bij de selectie van kandidaat-investeerders, de netwerkvorming tussen de bedrijven enz. Dit betekent evenwel niet dat enkel bedrijven in aanmerking komen die een band hebben met de VUB. Ook bedrijven met een belangrijk aandeel aan onderzoeksactiviteiten, prototype-ontwikkeling enz. zonder directe band met de VUB maar wel met andere universiteiten of kennisinstellingen kunnen in aanmerking komen.

Op het Researchpark Zellik is een incubatie-en innovatiecentrum aanwezig, belangrijk voor de huisvesting van spin-off's en andere starters. Er zal worden onderzocht of ook een multifunctioneel gebouw een meerwaarde kan betekenen voor het 'ecosysteem' rond dit O&O-vestigingsmilieu. Er zullen daarnaast ook inspanningen geleverd worden om ook meer mature onderzoeksintensieve ondernemingen aan te trekken via de geëigende kanalen (FIT, provinciaal acquisitieplatform...) of in het kader van projecten (Flanders' Smart Hub...).

Voor het Researchpark Zellik wordt geen sectorfocus vooropgesteld. Niettemin wordt voor ogen gehouden dat de nabijheid van het ziekenhuis UZ Jette en de al aanwezige bedrijven actief in Life Sciences/Health Care op het Researchpark Zellik het profiel ervan kunnen aanscherpen.

Omwille van de ambitie om het Researchpark Zellik een 'campus'-uitstraling te geven ingebed in een groen kader (Laarbeekbos en Kerremanspark) zijn gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en activiteiten die relevant zijn voor een O&O-vestigingsmilieu gewenst, zij het dat

conform de stedenbouwkundige voorschriften, pure congresfaciliteiten, detailhandel en autonome kantoren uitgesloten zullen worden. De beoogde uitstraling van het Researchpark Zellik veronderstelt ook dat eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit op het terrein, zowel wat betreft architectuur als de inrichting van de kavel.

Voorwaarden (zoals CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik) en aandachtspunten (zoals geformuleerd in de handleiding ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen, het voorbeeldenboek kwaliteitsvolle bedrijventerreinen of andere relevante documenten over bedrijventerreinen en gepropageerd vanuit de Vlaamse overheid) die naar voor geschoven worden voor andere (gesubsidieerde) bedrijventerreinen, zullen gefaseerd ook voor het Researchpark Zellik ingevoerd worden.

De bovenstaande ambities worden verder geoperationaliseerd in voorliggend uitgifteplan. Dit uitgifteplan vervangt de “vestigingsvoorwaarden” van zodra het is goedgekeurd door de bevoegde minister. In tegenstelling tot de oplijsting van vestigingsvoorwaarden beoogt voorliggend uitgifteplan een meer flexibele invulling en toepassing. De flexibele invulling moet toelaten dat het uitgifteplan meegroeit met de ambities en noden van het Researchpark Zellik. Een flexibele invulling en toepassing betekent dat het uitgiftecomité een bepaalde graad van autonomie heeft binnen de door de Vlaamse Regering vastgelegde krachtlijnen. Deze autonomie is ook wenselijk om met kandidaat-investeerders in dialoog te kunnen gaan.

Uitgifte- en gebruiksvoorwaarden

Door het formuleren van uitgifte- en gebruiksvoorwaarden bij de terbeschikkingstelling van een kavel of naar aanleiding van een verhuurovereenkomst wil de Vlaamse overheid duidelijkheid scheppen over de toewijzingscriteria voor kandidaat-kopers, -erfpachters of –huurders, over de verplichtingen voor de gebruikers van het terrein, over de controle erop en over de sancties. Het doel van deze gebruiksvoorwaarden is om ervoor te zorgen dat:

- ▶ het Researchpark Zellik zo goed mogelijk benut wordt door de doelgroep waarvoor het bestemd is;
- ▶ er een mechanisme is om de gevestigde bedrijven ertoe aan te zetten afspraken te maken om de gewenste beeldkwaliteit en functioneren van het terrein te kunnen handhaven en om collectief duurzaamheidsambities na te streven naast de wettelijke verplichtingen;
- ▶ er een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik is bij de op het terrein gevestigde bedrijven.

Uitgiftecriteria, selectieprocedure en evaluatie

Uitgiftecriteria

De doelgroep van ondernemingen die in aanmerking komen voor vestiging op het Researchpark Zellik betreft onderzoeksintensieve ondernemingen met een band met een universiteit of kennisinstelling en/of doorgroeiers uit het I&I. De band met een universiteit of onderzoeksinstelling moet aangetoond worden.

De uitgiftecriteria zijn:

- 1) De uitgaven besteed aan onderzoek en ontwikkeling. Het kan daarbij gaan om uitgaven voor contractonderzoek, collectief onderzoek, licenties... Deze kosten gerelateerd aan onderzoek kunnen als een % van de omzet of van de totale kosten worden bekeken. Als minimum 10% van de kosten betrekking hebben op onderzoek en ontwikkeling, wordt een bedrijf als onderzoeksintensief beschouwd.
- 2) De investeringen die het bedrijf gedaan heeft of doet in functie van onderzoeksactiviteiten. Het betreft bijvoorbeeld investeringen in labo's.
- 3) Het aantal onderzoekers – effectief in Zellik tewerkgesteld! - in het personeelsbestand. Dit kan uitgedrukt worden in % van het personeel of op een andere manier.
- 4) Het bedrijf betreft een spin-off van een kennisinstelling (VUB of andere instelling) of een bedrijf uit het I&I. Spin-off is een tijdelijk gegeven. Het is een voldoende criterium om in aanmerking te komen voor vestiging op het Researchpark Zellik, maar bij de evaluatie (5 jaar) moet het onderzoeksintensieve karakter blijken uit andere parameters.

Om als onderzoeksintensief bedrijf te worden beschouwd, volstaat het op een of meer van de criteria voldoende te scoren. In het geval meerdere bedrijven moeten vergeleken worden, wordt de weging en de berekeningswijze/toekenning van de score voor deze criteria vooraf bekend gemaakt en kunnen extra punten worden toegekend voor spin-off's van universiteiten, bedrijven die een bestaande cluster op het Researchpark Zellik versterken en doorgroeiers uit het I&I die verankerd zijn (personeel, klanten...) in de subregio. Het is de VUB die het onderzoeksintensieve karakter van een bedrijf evalueert en bij vergelijking van meerdere bedrijven, de scores toekent.

De voorgenomen (onderzoeks)activiteiten worden in de akte of huurovereenkomst omschreven en vormen mee het voorwerp van de 'exploitatieverplichting' (zie verder). Belangrijk is dat de precieze (onderzoeks)activiteiten uiteraard kunnen wijzigen in de tijd maar de omschrijving van die onderzoeksactiviteiten moet toelaten ook op een later tijdstip een evaluatie te maken van het onderzoeksintensieve karakter van het bedrijf.

De koper of de erfpachter kan ook een vastgoedbedrijf zijn dat op zijn beurt met naleving van alle vestigings- en gebruiksvoorwaarden het pand kan doorverhuren aan een of meerdere bedrijven die voldoen aan de verplichting om onderzoeksactiviteiten uit te oefenen en die willen samenwerken met een universiteit of kennisinstelling. Elke eventuele (onderver)huurovereenkomst van een eigenaar of erfpachter met een eindgebruiker moet goedgekeurd worden door het uitgiftecomité.

Selectieprocedure

Kandidaat-investeerders en huurders vullen een inlichtingenfiche in. Op basis van deze fiche wordt een eerste screening gemaakt van de kandidaten. Indien het uitgiftecomité op basis hiervan van mening is dat een bedrijf in aanmerking komt voor de vestiging op het Researchpark Zellik, zal het bedrijf worden uitgenodigd voor een overleg. Tijdens dit overleg zal meer in detail bekeken worden in welke mate voldaan wordt aan de uitgiftecriteria.

De beslissing over een kandidatuur gebeurt binnen een redelijke termijn door het uitgiftecomité op basis van het expertoordeel van de VUB. Het verzamelen van de relevante informatie over een kandidatuur kan desgevallend gebeuren door de dienstverlener die ten behoeve van het uitgifte-en beheercomité wordt aangesteld of eventueel ook met inbreng van het agentschap. Is er geen consensus in het uitgiftecomité, dan beslist de minister bevoegd voor de Economie op advies van het agentschap.

Evaluatie

Periodiek (5-jaarlijks) gebeurt een evaluatie van de onderzoeksactiviteiten. Twee jaar voorafgaand aan deze evaluatie wordt het bedrijf eraan herinnerd dat een evaluatie van de beloofde inspanningen op het vlak van O&O zal gebeuren en dat de onderzoeksactiviteiten deel uitmaken van de exploitatieverplichting zoals opgenomen in de akte. Er wordt van uit gegaan dat het bedrijf bij de evaluatie kan aantonen dat het, op basis van een of meer van de drie eerste uitgiftecriteria, nog steeds een onderzoeksintensief bedrijf betreft. Is dat niet het geval, dan kan deze evaluatie aanleiding geven tot sancties (zie verder).

Bedrijven zijn verplicht bij significante wijzigingen of bij stopzetting van de onderzoeksactiviteiten het uitgiftecomité hiervan in kennis te stellen. Het uitgiftecomité kan de periodieke evaluatie dan vervroegen met de bedoeling suggesties te doen naar een vernieuwde samenwerking met een kennisinstelling of in functie van een heroriëntering van de onderzoeksactiviteiten. Wordt er tijdens een remediëringsperiode geen gevolg gegeven aan deze suggesties en blijven onderzoeksactiviteiten afwezig, dan kan het uitgiftecomité beslissen een sanctie op te leggen (zie verder).

Bouw- en gebruiksmodaliteiten

Bouw- en exploitatieverplichting

Er wordt een bouw- en exploitatieverplichting voorzien conform wat is voorgeschreven in het decreet ruimtelijke economie:

- ▶ een bouwverplichting binnen een termijn van maximaal vier jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte van terbeschikkingstelling;
- ▶ een exploitatieverplichting binnen een termijn van maximaal vijf jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte van terbeschikkingstelling.

Deze termijnen kunnen opgeschort worden voor zolang er beroepsprocedures lopende zijn tegen de nodige vergunningen (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning, omgevingsvergunning).

Verplicht lidmaatschap van de bedrijventerreinvereniging

Gezien het terrein al voor een groot deel in gebruik is genomen, is het niet evident om gebruiksvoorwaarden te bepalen over parkeren, afsluitingen, veiligheid, groenvoorzieningen enz. die gelden voor alle bedrijven op het terrein. Om in overleg met de bedrijven toch bedrijventerreinmanagementinitiatieven te kunnen nemen, wordt een bedrijventerreinvereniging onder vzw- structuur opgericht. Het lidmaatschap van deze bedrijventerreinvereniging wordt

verplicht opgelegd in alle nieuwe aktes (m.i.v. de verlengingen van erfpachten) die worden opgesteld vanaf de goedkeuring van dit uitgifteplan door de bevoegde minister. Deze verplichte toetreding tot de bedrijventerreinvereniging kan uiteraard pas ingaan nadat de vzw is opgericht. De vzw wordt uiterlijk opgericht tegen 1 januari 2019. Voor de bedrijven die reeds aanwezig zijn op het Researchpark Zellik kan toetreding op vrijwillige basis gebeuren.

De bedrijventerreinvereniging krijgt mede als opdracht om in functie van de ambities en noodwendigheden maatregelen voor te stellen en te implementeren, die desgevallend in de bouwvergunning, akten of huurovereenkomsten kunnen worden overgenomen. De missie van de bedrijventerreinvereniging staat beschreven onder 'definities' en wordt verder bepaald in de oprichtingsstatuten van de bedrijventerreinvereniging. Concrete initiatieven vloeien voort uit de beslissingen die door de bedrijven zelf genomen worden binnen deze bedrijventerreinvereniging.

De bedrijventerreinvereniging wordt de eerste jaren tijdelijk financieel ondersteund door de Vlaamse overheid zodat eventuele collectieve acties gemakkelijker voorgesteld en aanvaard kunnen worden. Na die opstartfase is het de bedoeling dat de nodige middelen worden bijgedragen door de bedrijven onder de vorm van een lidmaatschapsbijdrage. Hoeveel deze bijdrage bedraagt, wordt bepaald door de bedrijventerreinvereniging.

CO2-neutraal elektriciteitsverbruik

Nieuwe akten (ook verlengingen van bestaande erfpachtovereenkomsten) van terbeschikkingstelling en huurovereenkomsten vanaf de inwerkingtreding van dit uitgifteplan voorzien in de verplichting van een CO2-neutraal elektriciteitsverbruik, in overeenstemming met het subsidiebesluit van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen. Dit betekent dat de bedrijven (zowel eigenaars als huurders) waarop deze verplichting van toepassing is, vanaf 1 januari van het jaar volgend op de (eerste) ingebruikname van het pand, een CO2-neutraal elektriciteitsverbruik moeten hebben en hierover telkens tegen 1 maart van het daaropvolgende jaar rapporteren aan het agentschap of aan de door het agentschap aangestelde dienstverlener. De door het agentschap aangestelde dienstverlener maakt een "CO2-neutraliteitsplan" op. In dit CO2-neutraliteitsplan wordt voorgeschreven op welke wijze kan voldaan worden aan de voorwaarde van een CO2-neutraal elektriciteitsverbruik. Hierin staan eveneens de rapporteringsverplichtingen en wijze van controle opgenomen.

Elke koper of erfpachter wordt eveneens verplicht een quickscan rationeel energieverbruik (REG) te laten uitvoeren. Aan de hand van de bouw- en exploitatieplannen dienen de mogelijkheden op rationeel energieverbruik nagegaan te worden. KMO's kunnen voor dit advies een subsidie aanvragen via de KMO-portefeuille van het agentschap.

Ter beschikking stelling van de gronden en vergoedingen

Wijze van terbeschikkingstelling van de gronden

Erfpacht en verkoop

De kavels op het Researchpark Zellik worden ter beschikking gesteld van de bedrijven via verkoop of via een erfpacht van 30 jaar, verlengbaar met telkens 30 jaar. De erfpacht eindigt van rechtswege als de maximale termijn van 99 jaar is bereikt. Daarna moet opnieuw een nieuwe erfpachtovereenkomst worden afgesloten. Na beëindiging van de erfpacht, hetzij door het verstrijken van de termijn van 30 jaar, hetzij door het verstrijken van de maximale termijn van 99 jaar, geschiedt het recht van natrekking. Dit houdt in dat de opstallen kosteloos aan de grondeigenaar toekomen, zonder dat de grondeigenaar enige vergoeding verschuldigd is.

Zowel voor erfpacht als voor verkoop geldt dat de kavel en de opstal steeds bij hetzelfde bedrijf of dezelfde eigenaar moeten behoren om de transparantie in het beheer van het terrein te bewaren.

Voor de terbeschikkingstelling via verkoop of erfpacht wordt een akte verleden met het Hermesfonds. Voor de opmaak van de aktes kan het Hermesfonds een beroep doen op de daartoe bevoegde diensten binnen de Vlaamse overheid (Dienst Vastgoedtransacties). De kosten hiervoor zijn ten laste van de koper of erfpachter. Een bedrijf kan er wel voor kiezen een eigen notaris aan te stellen op zijn kosten.

Doorverkoop of overdracht van erfpacht

Het is de koper of erfpachter niet toegestaan het goed verder te kopen of de erfpacht over te dragen zonder voorafgaandelijke toestemming van het uitgiftecomité. De kandidaat-koper of kandidaat-erfpachter moet voldoen aan de uitgiftecriteria; het uitgiftecomité staat in voor deze beoordeling.

In elke akte worden de clausules zoals opgenomen in dit uitgifteplan telkens overgenomen.

Indien het recht van erfpacht wordt overgedragen, zal de dienst Vastgoedtransacties op vraag van het Hermesfonds instaan voor de opmaak en het verlijden van de akte.

Verhuur

Het is de koper of erfpachter niet toegestaan (delen) van gronden en/of (delen) van gebouwen te verhuren zonder voorafgaandelijke toestemming van het uitgiftecomité. Alle huurders moeten voldoen aan de uitgiftecriteria; het uitgiftecomité staat in voor deze beoordeling. Het uitgiftecomité neemt een beslissing over de aanvraag binnen een redelijke termijn.

Nadat de kandidaat-koper of –huurder of de kandidaat-overnemer van de erfpacht goedkeuring heeft gekregen van het uitgiftecomité, wordt eveneens de toestemming van het uitgiftecomité gevraagd over de akte of huurovereenkomst waarbij minstens het ontwerp van akte of huurovereenkomst en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd. In elke huurovereenkomst worden de clausules zoals opgenomen in dit uitgifteplan telkens overgenomen.

Het is echter de koper of erfpachter die ten aanzien van het beheer- en uitgiftecomité de verantwoordelijkheid draagt voor het naleven van alle voorwaarden uit dit uitgifteplan, zowel voor zichzelf als voor alle huurders.

Prijs en vergoedingen

Prijs

De terbeschikkingstelling door het Hermesfonds gebeurt aan een marktconforme prijs, vast te stellen door een onafhankelijk beëdigd schatter of door de Dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid en met inachtnaam van de bepalingen opgenomen in de mededeling van de Europese Commissie d.d. 10.7.1997 betreffende de staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties of van een latere herziene mededeling of richtsnoer terzake.

Op basis van een schatting van juni 2016 door een onafhankelijk en beëdigd schatter wordt de prijs vastgelegd op

150 euro/m² bij verkoop en op 6 euro/m²/jaar als jaarlijkse canon in geval van erfpacht. Deze nieuwe prijzen worden van kracht van zodra dit uitgifteplan wordt goedgekeurd door de minister. Deze nieuwe canon zal gelden bij elke erfpachtovereenkomst, zowel bij nieuwe erfpachten, als bij verlengingen en overdrachten van bestaande erfpachtovereenkomsten.

Deze schatting kan na redelijke termijn of periodiek worden herzien.

Er wordt geen interne prijsdifferentiatie toegepast en er wordt niet voorzien in een systeem van kortingen.

Bijkomende vergoedingen

De eigenaar of erfpachter is ertoe gehouden om alle belastingen te betalen.

Naast de jaarlijkse erfpachtvergoeding of verkoopprijs en alle belastingen, dient eveneens een jaarlijkse vergoeding te worden betaald als lidmaatschapsbijdrage aan de bedrijventerreinvereniging. De toetreding tot de bedrijventerreinvereniging staat toegelicht onder "uitgifte- en gebruiksvoorwaarden". Bij aanvang van de bedrijventerreinvereniging bedraagt de vergoeding €0,10/m²/jaar. De bedrijventerreinvereniging kan deze jaarlijkse bijdrage wijzigen indien er voldoende draagvlak is hiervoor binnen de vereniging. Binnen de werking van de bedrijventerreinvereniging wordt overeengekomen op welke manier en op welk tijdstip prijswijzigingen aan de bijdrage van het lidmaatschap kunnen gebeuren.

Sancties

Het beheercomité/uitgiftecomité stelt inbreuken, overtredingen, niet-naleving van de voorwaarden,... vast. Het beheercomité/uitgiftecomité kan voorzien in een periode waarbinnen het bedrijf de vastgestelde overtreding kan remediëren. Indien het bedrijf nalaat zich in orde te stellen volgens de richtlijnen van het beheercomité of uitgiftecomité en/of volgens de bepalingen van het uitgifteplan, kunnen sancties worden opgelegd. Afhankelijk van de gestelde inbreuken zijn er verschillende sancties:

- ▶ in de plaats treding of aankoop voor rekening;
- ▶ forfaitaire schadevergoeding;

- ▶ terugkooprecht of recht van wederovername.

Het is steeds de eigenaar of erfpachter die de verantwoordelijkheid draagt voor het naleven van de voorwaarden door huurders. De eigenaar of erfpachter kan zich niet beroepen op nalatigheid van de huurders om zich tegen de uitoefening van sancties te verzetten.

In de plaats treding of aankoop voor rekening

Indien een bedrijf door nalatigheden de beeldkwaliteit van het Researchpark aantast of door bepaalde activiteiten het normaal functioneren van andere bedrijven op het researchpark in het gedrang brengt, zal het beheercomité eerst trachten door in de plaats treding of door aankoop voor rekening de gebruiksvoorwaarden op het Researchpark Zellik te doen nakomen.

De in de plaats treding of aankoop voor rekening kan gebeuren bij volgende gestelde inbreuken (niet-limitatieve lijst, zaken die mits werken remedieerbaar zijn):

- ▶ niet onderhouden of aanleggen van privaat groen of van onbebouwde delen van de private kavels (vb. parking);
- ▶ niet onderhouden van de gevels van gebouwen;
- ▶ niet voldoen aan de CO₂-neutraliteit.

Bij de in de plaats treding of aankoop voor rekening stelt het Hermesfonds zich, op vraag van het beheercomité, in de plaats van de eigenaar of erfpachter. Alle kosten die het Hermesfonds maakt om de overtredingen weg te werken, worden nadien verhaald op de eigenaar of erfpachter. Zoals gesteld worden inbreuken die gesteld worden door huurders, ook verhaald op de eigenaar of erfpachter. Die kan op zijn beurt de gemaakte kosten verhalen op de huurder.

Ingeval niet wordt voldaan aan de verplichting van CO₂-neutraliteit kan worden overgegaan tot aankoop voor rekening. Het Hermesfonds, op vraag van het beheercomité, beschikt over de mogelijkheid om voor rekening en risico van de eigenaar of erfpachter de emissiekredieten te kopen nodig om de CO₂-neutraliteit van het bedrijf te realiseren voor de periode waarvoor een inbreuk werd vastgesteld. De eigenaar of erfpachter zal vervolgens de aankoopprijs van de emissierechten verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten (10% van de aankoopprijs) terugbetalen aan het Hermesfonds.

Forfaitaire schadevergoeding

Indien uit de periodieke evaluatie van de bedrijven blijkt dat de activiteiten van een bedrijf niet meer overeenstemmen met de vooropgestelde activiteiten van het Researchpark Zellik, wordt voorzien in een remediëringsperiode van 2 jaar. Binnen deze termijn kan het bedrijf, eventueel onder begeleiding van de VUB, zich heroriënteren zodat de uitgevoerde activiteiten opnieuw binnen de vooropgestelde activiteiten van het Researchpark Zellik passen. Indien na deze remediëringsperiode blijkt dat het bedrijf niet kan of wil voldoen aan de exploitatieverplichtingen of de voorgestelde samenwerking of heroriëntering, kan het uitgiftecomité een forfaitaire schadevergoeding opleggen.

In geval van erfpacht is deze forfaitaire schadevergoeding verschuldigd bovenop de cijns en bedraagt een bepaald percentage van de verschuldigde cijns. Gedurende 2 opeenvolgende jaren kan een forfaitaire schadevergoeding opgelegd worden gelijk aan 25% van de cijns die op dat moment verschuldigd is (=geïndexeerde cijns).

In geval van verkoop kan gedurende 2 opeenvolgende jaren een forfaitaire schadevergoeding worden opgelegd aan de eigenaar gelijk aan 1% van het aankoopbedrag, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen, per jaar.

Na deze periode van twee jaar zal opnieuw een evaluatie gebeuren van de activiteiten. Op basis van deze evaluatie zal blijken of de forfaitaire schadevergoeding kan worden opgeheven, blijft behouden, dan wel dat de uitoefening van het recht van terugkoop of recht van wederovername aangewezen is.

Recht van terugkoop en recht van wederovername

Het recht van terugkoop geldt in gevallen waarbij de grond werd doorverkocht aan een bedrijf, het recht van wederovername geldt in gevallen waarbij de grond ter beschikking wordt gesteld aan de bedrijven via een erfpachtovereenkomst. Dit recht is onbeperkt in tijd en wordt in elke akte opgenomen (ook bij doorverkoop of overdracht van erfpacht) .

Het uitoefenen van een terugkooprecht of recht van wederovername wordt beschouwd als laatste redmiddel.

Het terugkooprecht wordt enkel als een sanctie gebruikt in geval van niet- naleving van de bouwen exploitatieverplichting (respectievelijk 4 en 5 jaar) en in geval de gebruiksvoorwaarden stelselmatig of met volharding (2 jaar) niet in acht worden genomen. Er wordt benadrukt dat het terugkooprecht of recht van wederovername een recht is en geen plicht. Maar het uitgiftecomité beschikt op die manier, via het Hermesfonds of de gemeente, wel over een krachtig instrument om op te treden, bijvoorbeeld in geval van leegstand waarbij het bedrijfspand niet op de markt komt of een geplande doorverkoop die niet beantwoordt aan de beoogde doelgroep. Ook indien het uitgiftecomité van oordeel is dat een bedrijf, gelet op het langdurig afwezig zijn van onderzoeksactiviteiten en samenwerkingen met kennisinstellingen (bijvoorbeeld opleidingen van het personeel), niet langer past in het vooropgestelde profiel van het researchpark, kan gebruik gemaakt worden van het terugkooprecht of recht van wederovername. Ook hier behoudt het uitgiftecomité beoordelingsvrijheid en kan rekening gehouden worden met de verankering van het bedrijf ter plekke, het economisch belang ervan (in toegevoegde waarde en werkgelegenheid) en met de impact van dit bedrijf op de uitstraling van het Researchpark Zellik. Is er geen consensus in het uitgiftecomité over toepassing van het terugkooprecht of recht van wederovername, dan beslist de minister bevoegd voor de Economie op advies van het agentschap.

Het recht van terugkoop en het recht van wederovername worden beschreven in het decreet ruimtelijke economie. Voor een gedetailleerde beschrijving ervan en voor de praktische toepassing ervan wordt verwezen naar het decreet ruimtelijke economie, vanaf artikel 27.

Deze overtredingen worden vastgesteld door het uitgiftecomité. Het Hermesfonds is de eerste begunstigde om het terugkooprecht of recht van wederovername uit te oefenen. Indien het Hermesfonds dit recht niet uitoefent, heeft de gemeente Asse als tweede begunstigde dit recht.

De vergoeding die in geval van uitoefening van het recht van terugkoop verschuldigd is, wordt als volgt bepaald:

- ▶ recht van terugkoop:
 - ▶ De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als nadien een verkoop werd toegestaan door het uitgiftecomité, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.
 - ▶ De opstallen, met uitzondering van het materieel en outillage, worden teruggekocht tegen de venale waarde van de opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde wordt bepaald door een expert-schatter.
- ▶ Recht van wederovername:
 - ▶ de wederovername van het recht van erfpacht zal gebeuren tegen de vergoeding van 50% van de reeds betaalde cijzen op het moment dat het recht van wederovername wordt toegepast. Voor de berekening wordt uitgegaan van de termijn tussen de meest recent verleden erfpachtovereenkomst voor dat perceel en het tijdstip dat het recht van wederovername wordt toegepast (vb. in geval van verlenging wordt enkel rekening gehouden met de meest recent ondertekende erfpachtovereenkomst en niet met de oorspronkelijke akte)
 - ▶ de opstallen, met uitzondering van het materieel en outillage, worden teruggekocht tegen de boekhoudkundige waarde. Voor de bepaling van de boekhoudkundige waarde wordt uitgegaan van het meest recent goedgekeurde jaarverslag voorafgaand aan het jaar waarin het recht van wederovername wordt toegepast.

Verplichtingen met betrekking tot bodem

Bij elke overdracht moet de verkoper of erfpachter een bodemattest afleveren aan de koper of volgende erfpachter.

Bij elke doorverkoop is de verkoper verplicht om een bodemattest af te leveren. Indien de verkoper risico-activiteiten¹ met betrekking tot bodem heeft uitgevoerd op de gronden, wordt de verkoper verplicht een oriënterend bodemonderzoek te doen. Indien uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er verder onderzoek en eventueel een saneringsplicht is, zal de verkoper instaan voor al deze kosten.

¹ Voor de bepaling van risico-activiteiten wordt verwezen naar de toepasselijke sectorale wetgeving. Op het moment van opmaak van voorliggend uitgifteplan geldt volgende: afhankelijk van de startdatum van de activiteiten geldt er een andere indelingslijst van inrichtingen die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt:

- risico-inrichtingen gestart vóór 1 juni 2015: Bijlage I van het VLAREBO
- risico-inrichtingen gestart vanaf 1 juni 2015: Kolom 8 van Bijlage 1 van titel I van het VLAREM

Bij beëindiging of overdracht van een erfpacht, moet de erfpachter een bodemattest afleveren aan het Hermesfonds of aan de nieuwe erfpachter. Indien de erfpachter risico-activiteiten met betrekking tot bodem heeft uitgevoerd, wordt de erfpachter verplicht een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er verder onderzoek en eventueel een saneringsplicht is, zal de erfpachter instaan voor al deze kosten.

Zelfs indien er sprake is van historische bodemverontreiniging door een erfpachter of eigenaar, blijft deze aansprakelijk voor de kosten die nodig zijn ikv bodemonderzoeken en eventuele sanering en de kosten van eventuele schade aan derden die door deze historische verontreiniging werden toegebracht.

Indien de historische verontreiniging niet kan worden teruggebracht naar de erfpachter of verkoper, dan geldt de algemene sectorale wetgeving op dit punt.

Het Hermesfonds kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van een verontreiniging die op het moment van overdracht niet gekend waren.

Bij de toepassing van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, staat het Hermesfonds in voor de nodige bodemattesten en onderzoeken. De kosten die hiermee gepaard gaan, zullen evenwel worden afgehouden van het bedrag dat de eigenaar of erfpachter tegoed heeft van het Hermesfonds.

Doorvertaling naar de aktes

Een aantal van de hierboven aangehaalde zaken zijn richtinggevend, andere zaken zullen worden opgenomen in de erfpacht- of verkoopovereenkomst, zodat deze indien nodig afdwingbaar worden. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende clausules die zullen opgenomen worden in de aktes en dus afdwingbaar zijn. Het gaat om volgende zaken:

- ▶ de economische activiteiten (breed omschreven) die zullen worden uitgevoerd met inbegrip tot de verplichting tot research;
- ▶ de verplichting tot toetreding tot de bedrijventerreinvereniging en het betalen van de lidmaatschapsbijdrage;
- ▶ de verplichting tot melding wanneer onderzoeksactiviteiten worden afgebouwd of significant gewijzigd;
- ▶ de toestemming om een 5-jaarlijkse evaluatie toe te staan en daarvoor opnieuw een gesprek te willen aangaan en een plaatsbezoek met controle door de VUB en/of het VLAIO;
- ▶ verplichtingen bij voorverkoop, overdracht van de erfpacht of verhuur;
- ▶ het terugkooprecht of het recht van wederovername indien er niet voldaan wordt aan de uitgiftevoorwaarden en het uitgiftecomité beslist dat het bedrijf niet langer op zijn plaats is op het researchpark;
- ▶ prijsbepaling en regulering;
- ▶ bouw- en gebruiksvoorwaarden;
- ▶ verplichting met betrekking tot bodem.

Clausules m.b.t. de verplichting tot onderzoeksactiviteiten, wijzigingen en evaluatie

Art. De koper of erfpachter verbindt er zich toe om op het verkochte of in erfpacht gegeven goed de volgende economische activiteiten uit te oefenen en in stand te houden: *vermelden van de O&O activiteiten*.

De koper of erfpachter staat in voor het optrekken van de gebouwen en het uitvoeren van de werken die nodig zijn ikv de uitoefening van deze activiteit, met in achtneming van alle sectorale wetgeving.

Art. De koper of erfpachter verbindt er zich toe om 5-jaarlijks op vraag van de VUB te rapporteren over zijn onderzoeksactiviteiten en hiervoor een plaatsbezoek toe te laten.

Art. De koper of erfpachter verbindt er zich toe om significante wijzigingen in de onderzoeksactiviteiten voor goedkeuring voor te leggen aan het uitgiftecomité.

Art. Alle huurders moeten voldoen aan de uitgiftecriteria. Elke kandidaat-huurder moet goedgekeurd worden door het uitgiftecomité. De eigenaar of erfpachter neemt de bepalingen mbt de uitgiftecriteria en gebruiksvoorwaarden over in alle huurovereenkomsten.

Clausules m.b.t. bouw- en gebruiksverplichting

Art. De koper of erfpachter heeft een bouwverplichting binnen een termijn van maximaal van vier jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte.

De koper of erfpachter heeft een exploitatieverplichting binnen een maximale termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte.

De voormelde termijnen worden opgeschort voor zolang er beroepsprocedures lopende zijn tegen andere nodige vergunningen.

Van de voormelde termijnen kan slechts worden afgeweken mits een schriftelijke goedkeuring van het beheercomité, aangevraagd per aangetekend schrijven minsten drie maand vóór het verstrijken van de termijn.

Art. De koper of erfpachter treedt toe tot de bedrijventerreinvereniging van zodra deze is opgericht. De koper of erfpachter is ertoe gehouden alle vergoedingen die hieraan verbonden zijn te betalen.

Art. De koper of erfpachter is gebonden aan de verplichting tot CO2-neutraliteit zoals omschreven in het Besluit van de Vlaamse regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen van 24 mei 2013 en latere wijzigingen, of alle toekomstige regelingen die deze vervangen.

Clausules m.b.t. terugkooprecht/recht van wederovername

Art. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan enkel worden uitgeoefend indien:

- a) De koper of erfpachter de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond of de opstallen gedurende meer dan 2 jaar niet gebruikt of deze voor een andere bedrijvigheid gebruikt worden dan voor de bedrijvigheid zoals vermeld in deze akte, of zijn O&O activiteiten afbouwt of niet langer naleeft;
- b) voor de volledige grond en opstallen dan wel voor een substantieel deel ervan de onderhoudsvoorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de sectorale wetgeving schendt die op hem van toepassing is en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven op het researchpark wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

Art. Het Hermesfonds zal het recht van terugkoop of recht van wederovername 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. Het Hermesfonds zal de afsplitsing van de onbenutte delen kunnen vorderen.

Art. De begunstigden van het recht van terugkoop en het recht van wederovername zijn in eerste orde het Hermesfonds en eventuele rechtsopvolgers, in tweede orde de gemeente Asse.

Art. De terugkoop van de gronden zal geschieden tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigde van het recht van terug of recht van wederovername, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming werd gegeven, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

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-schatteur. Die wordt in onderling overleg aangewezen door het beheercomité en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatteur aan. Die expert-schatteurs zullen in onderling overleg een derde expert-schatteur 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.

De recht van wederovername van de erfpacht gebeurt tegen de vergoeding van 50% van de reeds betaalde cijzen op het moment dat het recht van wederovername wordt toegepast. Voor de berekening wordt uitgegaan van de termijn tussen de meest recent verleden erfpachtovereenkomst voor dat perceel en het tijdstip dat het recht van wederovername wordt toegepast.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en outillage, worden teruggekocht tegen de boekhoudkundige waarde. Voor de bepaling van de boekhoudkundige waarde wordt uitgegaan van

het meest recent goedgekeurde jaarverslag voorafgaand aan het jaar waarin het recht van wederovername wordt toegepast.

Art. Indien het Hermesfonds gebruik zou maken van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, verbindt het Hermesfonds zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op de aangekochte grond en/of de er opgericht opstallen, 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 het Hermesfonds 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 hierboven bepaalde door het Hermesfonds verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat het Hermesfonds 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.

Art. Indien het recht van terugkoop of recht van wederovername betrekking heeft op een risico-grond in de zin van de toepasselijke regelgeving is de eigenaar of erfpachter ertoe gehouden een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Het Hermesfonds zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het recht van terugkoop of recht van wederovername.

Indien OVAM op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot verdere maatregelen van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door het Hermesfonds verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die het Hermesfonds 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 het Hermesfonds dient over te gaan tot een bodemsanering van de grond die verkregen werd door het recht van terugkoop of recht van wederovername, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoopprijs in bewaring gegeven worden bij de Deposito- en Consignatiekas. Het Hermesfonds 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 rechtsverkrijgers/rechtsopvolgers en/of kredietinstellingen betaald worden. 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 rechtsopvolger(s) het verschil tussen beide bedragen aan het Hermesfonds verschuldigd zijn. De voormalige eigenaar, erfpachter of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek van het Hermesfonds betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

Clausules m.b.t. doorverkoop of onderverhuring

Art. Het is de kopers, erfpachters of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van het uitgiftecomité, het bij deze overeenkomst verkochte of in erfpacht gegeven goed met inbegrip van de er opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen.

Art. Indien de voorliggende akte betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in bovenstaande artikelen. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de uitgifte- en gebruiksvoorwaarden zoals opgenomen in het uitgifteplan, en – 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 uitgifte- en gebruiksvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Clausules afhankelijk van het type overdracht

Art. Indien de voorliggende akte 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.

Art. Indien de rechtshandeling een doorverkoop betreft dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, kan het Hermesfonds op voorstel van het beheercomité de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel vorderen en een terugkooprecht of recht van wederovername uitoefenen op dit laatste.

Vergunningsplichtige werken en handelingen

Krachtlijnen m.b.t. beeldkwaliteit en inrichtingsprincipes

De stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning wordt verleend door de bevoegde vergunningverlenende overheid. De vergunningverlener toetst daarbij de bestemmingsvoorschriften en stipuleert de wettelijke verplichtingen (zoals m.b.t. integraal waterbeleid enz.). Mede gelet op het bestaan van voorliggend uitgifteplan, zijn de bestemmingsvoorschriften veeleer beperkt. Om naar aanleiding van de bouwaanvraag zorgvuldig ruimtegebruik, de gewenste beeldkwaliteit van het Researchpark Zellik en maatregelen in het kader van het parkeerbeleid te kunnen bewerkstelligen, wordt voorafgaandelijk aan de indiening van de bouwaanvraag een screening georganiseerd van de bouwplannen van elk bedrijf door het uitgiftecomité waarna in dialoog met het bedrijf en met de vergunningsverlener de bouwaanvraag wordt voorbereid.

Volgende aspecten/criteria zullen daarbij in overweging genomen worden:

- ▶ zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit
- ▶ parkeren
- ▶ groenaanleg

Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik wordt de inrichtingsschets als uitgangspunt genomen die in opdracht van het agentschap werd opgesteld door Arcadis (zie bijlage). Richtinggevend is hierbij

een bebouwingspercentage van 50% à 60%, een minimale groenoppervlakte en een versoepeling van de vroegere afstandsregels. Deze inrichtingsschets is zoals gesteld richtinggevend. Afwijkingen zijn mogelijk mits voldoende motivatie. Om fasering mogelijk te houden wordt initieel een bebouwingspercentage van 25% vooropgesteld. Na acht jaar moet er evenwel een bebouwingspercentage van 50% à 60% gerealiseerd zijn. Op die manier krijgen bedrijven de kans om met een beperkte bebouwing te starten en nadien verder uit te groeien. Indien na deze termijn van acht jaar het vooropgestelde bebouwingspercentage van 50% à 60% niet werd gerealiseerd, kan het beheercomité beslissen om de niet bebouwde delen van de grond af te splitsen en het terugkooprecht of recht van wederovername uit te oefenen hierop.

Parkeren

Als er een gemeenschappelijk parkeergebouw zou opgericht worden, houden de parkeernormen voor personeel en bezoekers voor elke nieuwe aanvraag daar rekening mee. Zo lang er geen gemeenschappelijk parkeergebouw is, wordt inpandig parkeren vooropgesteld zowel voor werknemers als bezoeker, tenzij dit de normale bedrijfsvoering en logistiek ernstig zou belemmeren. Indien inpandig parkeren niet mogelijk is, wordt het parkeren zowel voor werknemers als bezoekers voorzien op de eigen kavel. Het parkeren mag niet worden afgewenteld op het openbaar domein. In de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt een motivatie voor het aantal parkeerplaatsen opgenomen.

Er wordt wel op aangedrongen dat de bedrijven inspanningen leveren om andere transportmodi en openbaar vervoer te promoten (veilige fietsstalling, douches, premies, cambio, Villo/Blue bike-abonnementen, ...). De aanleg van fietspaden en de aantakking van het terrein op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk dragen hier toe bij.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan moet worden voorgelegd aan het uitgiftecomité. Bij de beoordeling en bespreking hiervan zal onder meer aandacht besteed worden aan de beeldkwaliteit, het materialengebruik, de (esthetische) vormgeving en de plaatsing van reclamepanelen en bedrijfslogo's. Het uitgiftecomité kan hierover aanbevelingen doen.

Groenaanleg

Het is de ambitie om het Researchpark Zellik in te bedden in het groen kader dat reeds aanwezig is door het aanpalende Laarbeekbos en het toekomstige Kerremanspark. Daarom zal bij de beoordeling van de bouwplannen aandacht besteed worden aan de groenaanleg van de private kavels. Voor de uitwerking van de groenaanleg op de private kavels kunnen de bedrijven een beroep doen op de expertise van de Vlaamse Landmaatschappij.

Van zodra het Beheercomité, na consultatie van de bedrijventerreinvereniging, een globale visie op de groenaanleg van het Researchpark Zellik heeft goedgekeurd, zal deze bepalend zijn voor de groenaanleg, zowel op het openbaar domein als op de private kavels. Deze globale visie zal vervolgens als bijlage worden opgenomen bij dit document.