

RUP LOKAAL BEDRIJVENTERREIN, GEMEENTE HERNE

TOEWIJZINGSREGLEMENT

Versie voorgelegd aan de gemeenteraad van 24 juni 2020

INHOUDSTAFEL VAN DE VERSCHILLENDE ONTWERPDOCUMENTEN

ONTWERP VAN GEMEENTERAADSBSLISSING	2
BIJLAGE 1: NOTA MET BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE	5
I. Inleiding en context	5
II. Toepasselijke voorschriften uit het RUP en uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden	6
III. Infrastructuurwerken	6
IV. Prijs, BTW en registratierechten	6
V. Beschrijving van de procedure	7
A. Oproep tot kandidaatstelling	7
B. Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria	8
C. Selectie, onderhandelingen en bekendmaking van de geselecteerde bedrijven	8
D. Onderhandelingen met de tot de onderhandelingen toegelaten kandidaten	8
E. De beslissing tot toewijzing door de gemeenteraad, ondertekening van de onderhandse akte en de ondertekening van de authentieke akte	9
VI. Stuurgroep	9
VII. Ontvankelijkheidscriteria	10
VIII. Selectiecriteria	10
A. Motivatie – ambitie in Herne (70 punten)	11
B. Bedrijfseconomische situatie (30 punten)	12
BIJLAGE 2: VERKOOPSVORWAARDEN	12
Voorafgaande opmerking	12
I. Algemeen	12
II. Duurzaamheid en klimaatneutraliteit	20
III. Aanplant en beheer van de landschappelijke buffer	24
IV. Indeplaatsstelling	25

ONTWERP VAN GEMEENTERAADSBSLISSING

Achtergrond en context

De gemeenteraad van Herne heeft op 24 januari 2018 het RUP Lokaal bedrijventerrein definitief vastgesteld. Het RUP bevat een plan bestaande toestand, een grafisch plan, een onteigeningsplan, een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften. De bekendmaking gebeurde in het Belgisch Staatsblad van 3 april 2018.

Het RUP Lokaal bedrijventerrein moet een antwoord bieden op een tekort aan bedrijventerreinen in de gemeente. Op p. 37 van de toelichtende nota van het RUP wordt in dat verband als volgt gesteld:

“In het GRS werd tevens gesteld dat naar aanleiding van het RUP diende ingegaan te worden op de behoefte naar een bijkomende oppervlakte aan lokaal bedrijventerrein die tevens geldt als motivering voor de opmaak ervan.

Uit analyse van de gemeente naar mogelijke geïnteresseerde bedrijven en ondernemingen om zich te vestigen in een nieuw lokaal bedrijventerrein, kwamen een tiental bedrijven naar voor met een totale ruimtevraag van ca 2,6ha. Bovendien wenst ook de gemeente een deel van het bedrijventerrein te benutten en heeft zij hiervoor een oppervlakte van ca 0,6ha nodig. Dit maakt dat reeds een voorlopige behoefte is aangetoond van ca 3,2ha. Mits rekening te houden met nog bijkomende mogelijkheden voor directe starters en met ruimte voor een toekomstige reserve voor een mogelijk herlokalisatie van zonevreemde bedrijven kan gesteld worden dat een bijkomende ruimtelijke behoefte van 5ha aan lokaal bedrijventerrein hiermee is aangetoond.”

Op basis van het goedgekeurde onteigeningsplan kan de gemeente overgaan tot de onteigening van 10 “(delen van) percelen”. Inmiddels is de gemeente overgegaan tot de minnelijke aankoop van het perceel met kadastraal nummer 26d, dit is het perceel dat op het onteigeningsplan bij het RUP Lokaal bedrijventerrein is aangeduid met volgnummer 1. Dit perceel vormt het grootste perceel op het onteigeningsplan. De gemeente wenst, in een eerste fase, reeds over te gaan tot de verkaveling en verkoop van dit perceel, gelet op de vermoede grote vraag. Onderhavige gemeenteraadsbeslissing heeft betrekking op deze eerste fase.

Het is de bedoeling van de gemeente om, in een tweede fase, ook de andere percelen, met volgnummers 2 tot en met 10, te verwerven, op minnelijke wijze of via onteigening, en nadien te verkopen.

Voor het perceel met volgnummer 1 werd op [___] een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bekomen. Het perceel met volgnummer 1 werd opgedeeld in vijf kavels.

Door in de eerste fase over te gaan tot de toewijzing van deze vijf kavels, gaat de gemeente het terrein dus gefaseerd ontwikkelen, wat trouwens expliciet is toegestaan in artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Lokaal bedrijventerrein.

Via onderhavig reglement wenst de gemeenteraad een objectieve en transparante procedure uit te werken voor de toewijzing van de gronden die het reeds in eigendom heeft (het lot met volgnummer 1, bestaande uit vijf kavels), met de bedoeling de toewijzingsprocedure voor de eerste fase zo snel als mogelijk op te starten. De criteria die worden uiteengezet, zullen bepalen waaraan geïnteresseerde kopers moeten voldoen.

Middels onderhavig gemeenteraadsbesluit worden ook twee bijlagen betreffende de volledige procedurele doorloop van de toewijzing goedgekeurd, meer bepaald:

1. Een nota met beschrijving van de procedure;
2. De verkoopsvoorwaarden.

De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de verdere uitvoering van onderhavig besluit en bijlagen 1 en 2. Met name zal het college instaan voor de opmaak van volgende 3 documenten:

1. Een infobrochure voor kopers met volgende bijlagen:
 - het RUP Lokaal bedrijventerrein;
 - de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] 2020, met verkavelingsplan en verkavelingsakte;
 - schatting van het Aankoopcomité van Onroerende Goederen of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.
2. Het aanvraagformulier.
3. Het document "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Herne".

Op een later tijdstip zullen ook de nodige beslissingen en initiatieven moeten worden genomen voor fase 2, die de toewijzing van de overige loten zal omvatten (loten 2 tot en met 10 van het verkavelingsplan van het RUP Lokaal bedrijventerrein), nadat de gemeente deze zal hebben verworven (minnelijk of via onteigening).

Rechtsgrond

Artikel 295 Decreet Lokaal Bestuur.

Stemming besluit

[]

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad van Herne keurt het toewijzingsreglement voor het lokaal bedrijventerrein goed, zoals uiteengezet in bijlage 1 bij dit besluit, alsook de bijlagen 1 en 2.

Artikel 2

De gemeenteraad belast het college met de uitvoering van deze beslissing, inzonderheid het opstellen van de drie voornoemde documenten, te weten (i) een infobrochure voor kopers, desgevallend met bijhorende website, met bijlagen; (ii) het aanvraagformulier, en (iii) het document “Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Herne”.

BIJLAGE 1: NOTA MET BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE

I. Inleiding en context

1. Het RUP Lokaal bedrijventerrein

De gemeenteraad van Herne heeft op 24 januari 2018 het RUP Lokaal bedrijventerrein (hierna “**RUP Lokaal bedrijventerrein**”) definitief vastgesteld. Het RUP bevat een plan bestaande toestand, een grafisch plan, een onteigeningsplan, een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften. De bekendmaking gebeurde in het Belgisch Staatsblad van 3 april 2018.

Het RUP Lokaal bedrijventerrein moet een antwoord bieden op een tekort aan bedrijventerreinen. Op p. 37 van de toelichtende nota van het RUP wordt in dat verband als volgt gesteld:

“In het GRS werd tevens gesteld dat naar aanleiding van het RUP diende ingegaan te worden op de behoefte naar een bijkomende oppervlakte aan lokaal bedrijventerrein die tevens geldt als motivering voor de opmaak ervan.

Uit analyse van de gemeente naar mogelijke geïnteresseerde bedrijven en ondernemingen om zich te vestigen in een nieuw lokaal bedrijventerrein, kwamen een tiental bedrijven naar voor met een totale ruimtevraag van ca 2,6ha. Bovendien wenst ook de gemeente een deel van het bedrijventerrein te benutten en heeft zij hiervoor een oppervlakte van ca 0,6ha nodig. Dit maakt dat reeds een voorlopige behoefte is aangetoond van ca 3,2ha. Mits rekening te houden met nog bijkomende mogelijkheden voor directe starters en met ruimte voor een toekomstige reserve voor een mogelijk herlokalisatie van zonevreemde bedrijven kan gesteld worden dat een bijkomende ruimtelijke behoefte van 5ha aan lokaal bedrijventerrein hiermee is aangetoond.”

Op een regionaal bedrijventerrein kunnen ondernemingen worden gevestigd met een bovenlokale schaal (ruime regio, of nationale of internationale activiteiten). In een lokaal bedrijventerrein, zoals hier dus het geval is, beperkt de afzetmarkt van de gevestigde onderneming zich tot de directe omgeving. In de toelichting bij artikel 1.1 van het RUP wordt in dezelfde zin als volgt bepaald:

“Een lokaal bedrijf is een bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving, een beperkte ruimtelijke impact heeft en qua werkingsgebied Herne en haar nabije omgeving heeft. Het lokale karakter verwijst dus niet louter naar de economische relaties van de bedrijven.”

2. Ontwikkeling in twee fases

Op basis van het goedgekeurde onteigeningsplan kan de gemeente overgaan tot de onteigening van 10 “(delen van) percelen”. Inmiddels is de gemeente overgegaan tot de minnelijke aankoop van het perceel met kadastraal nummer 26d, dit is het perceel dat op het onteigeningsplan bij het toepasselijke RUP is aangeduid met volgnummer 1. Dit perceel vormt het grootste perceel op het onteigeningsplan. De gemeente wenst, in een eerste fase, reeds over te gaan tot de opdeling en verkoop van dit perceel, gelet op de vermoede grote vraag. Onderhavige gemeenteraadsbeslissing heeft betrekking op deze fase.

Voor het perceel met volgnummer 1 werd op [...] een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bekomen. Het perceel met volgnummer 1 werd opgedeeld in vijf kavels.

Het is de bedoeling van de gemeente om, in een tweede fase, ook de andere percelen, met volgnummers 2 tot en met 10, te verwerven, op minnelijke wijze of via onteigening, en nadien te verkopen.

Door in de eerste fase over te gaan tot de toewijzing van vijf kavels, gaat de gemeente het terrein gefaseerd ontwikkelen, wat trouwens expliciet is toegestaan in artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

3. Doelstelling

Via onderhavig reglement wenst de gemeenteraad een objectieve en transparante procedure uit te werken voor de toewijzing van de gronden die het reeds in eigendom heeft (het lot met volgnummer 1), met de bedoeling de toewijzingsprocedure voor de eerste fase zo snel als mogelijk op te starten. De criteria die worden uiteengezet, zullen bepalen waaraan geïnteresseerde kopers moeten voldoen.

II. Toepasselijke voorschriften uit het RUP en uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

II.1. Alle werken, gebouwen en constructies zijn onderworpen aan volgende voorschriften:

- de voorschriften van het RUP Lokaal bedrijventerrein, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 januari 2018, *B.S.* 3 april 2018;
- de voorschriften van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] en het goedgekeurde verkavelingsplan.

III.2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de omgevingsvergunning voor ingedeelde activiteiten of handelingen zal na de aankoop door elke koper individueel moeten worden aangevraagd, rekening houdend met de voorschriften vermeld in punt II.1.

III. Infrastructuurwerken

III.1. Volgens artikel 1.4 van het RUP Lokaal bedrijventerrein moet op de bouwplaats een landschappelijke buffer van minimum 10 meter breedte worden aangelegd. De gemeente zal de vergunning voor deze werken aanvragen en deze uitvoeren en bekostigen.

III.2. De toe te wijzen percelen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

III.3. Elke koper zal op zijn kosten de aansluiting moeten voorzien op de bestaande voorzieningen.

IV. Prijs, BTW en registratierechten

IV.1. De prijs per kavel wordt vastgesteld door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

IV.2. Aangezien de grond wordt verkocht zonder bebouwing, is de BTW niet van toepassing. De prijs moet worden vermeerderd met de registratiebelasting en notariskosten, die de ten laste komen van de koper. Iedere koper staat ook in voor het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte.

IV.3. De verschillende kopers wordt aangeraden om zelf de fiscale implicaties van hun aankoop te onderzoeken. De gemeente kan hiervoor geenszins aansprakelijk worden gesteld.

V. Beschrijving van de procedure

A. Oproep tot kandidaatstelling

V.1. Elke rechtspersoon/natuurlijke persoon die een bedrijfsgebouw wil oprichten op het lokaal bedrijventerrein kan een kandidaatsdossier indienen voor maximaal één van de kavels goedgekeurd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] 2020.

Een geïnteresseerde kandidaat kan slechts één kavel kopen.

Bij verbonden ondernemingen en ondernemingen met onderlinge participaties kan binnen de groep van verbonden ondernemingen resp. de groep van ondernemingen met onderlinge participaties slechts één rechtspersoon/natuurlijke persoon een kavel kopen.

Een "verbonden onderneming" is

- (i) elke onderneming die rechtstreeks of onrechtstreeks een overheersende invloed kan uitoefenen in een andere onderneming, of
- (ii) elke onderneming die onderworpen is aan de overheersende invloed van een andere onderneming.

De overheersende invloed wordt veroorzaakt door eigendom, financiële deelneming of de op de onderneming in kwestie van toepassing zijnde voorschriften.

De overheersende invloed wordt vermoed wanneer, rechtstreeks of onrechtstreeks, de ene onderneming ten opzichte van de andere onderneming :

- (i) de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bezit, of;
- (ii) over de meerderheid van de stemmen beschikt die verbonden zijn aan de door de onderneming uitgegeven aandelen, of;
- (iii) meer dan de helft van de leden van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de onderneming kunnen aanwijzen.

V.2. Voor de geïnteresseerde kandidaten wordt een informatiedossier en een inschrijvingsformulier ter beschikking gesteld, met de nodige informatie zoals beschreven in onderhavige nota, met inbegrip van een duidelijke omschrijving van de ontvankelijkheids – en selectiecriteria op grond waarvan de toewijzing zal gebeuren.

V.3. De oppervlaktes en de inplanting van elke kavel zijn vastgelegd in het verkavelingsplan dat goedgekeurd is bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] 2020. De geïnteresseerde kandidaat kan de volgorde van voorkeur van de beschikbare kavels aanduiden op het aanvraagformulier van het kandidaatsdossier, zonder dat deze voorkeur evenwel enig recht doet ontstaan op het verwerven van deze kavel in het geval de kandidaat zou worden weerhouden.

B. Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria

V.4. De uitgifte van de percelen in het Lokaal bedrijventerrein zal gebeuren op basis van ontvankelijkheids- en selectiecriteria die hieronder verder worden uiteengezet.

V.5. De selectie gebeurt door de Stuurgroep, die een voorstel zal maken aan de gemeenteraad voor definitieve toewijzing van de percelen. Overeenkomstig het Decreet Lokaal Bestuur is het de gemeenteraad die de uiteindelijke beslissing tot toewijzing zal nemen.

C. Selectie, onderhandelingen en bekendmaking van de geselecteerde bedrijven

V.6. Alle kandidaten waarvan het kandidaatsdossier minstens 50% behaald heeft, worden door de Stuurgroep geselecteerd. Deze kandidaten worden gerangschikt in volgorde van de behaalde score.

Van de geselecteerde kandidaten worden de vijf beste gerangschikte uitgenodigd tot de onderhandelingen.

V.7. De geselecteerde maar niet tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaten worden op de reservelijst geplaatst tot de volledige procedure is afgelopen. Ingeval immers een tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaat niet verder wenst deel te nemen aan de onderhandelingen, wordt de navolgend gerangschikt en geselecteerde maar niet tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaat van de reservelijst alsnog tot de onderhandelingen toegelaten.

D. Onderhandelingen met de tot de onderhandelingen toegelaten kandidaten

V.8. De kandidaten die uitgenodigd worden tot de onderhandelingen, worden uitgenodigd voor één of meerdere overlegmomenten om op basis van hun dossier na te gaan hoe hun ruimtevraag op de meest efficiënte manier ingevuld kan worden, hoe de mobiliteitsimpact op de beste manier afgestemd kan worden met de andere weerhouden kandidaten, hoe hun eerste voorstel van bouwvolume zich verhoudt t.o.v. de toepasselijke voorschriften uit het RUP Lokaal bedrijventerrein, de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] en de Verkoopsvoorwaarden, zoals uiteengezet in Bijlage 2.

V.9. In deze fase krijgen de kandidaten die tot de onderhandelingen werden toegelaten, een eerste maal zicht op een voorstel tot toegewezen perceel. De Stuurgroep zal op basis van de kandidaatsdossiers, en vertrekkend van het verkavelingsplan, een voorstel van kaveltoewijzing maken die de best mogelijke invulling van het volledig bedrijventerrein mogelijk maakt.

V.10. In de onderhandelingsfase kunnen de verschillende tot de onderhandelingen toegelaten kandidaten ook onderling met elkaar in contact gebracht worden om na te gaan of er meerwaarde gevonden kan worden door combinaties te maken rond gezamenlijke opwekking, distributie en recuperatie van warmte/koude en energie, of efficiënte inzet van allerlei mogelijke vervoersmodi.

V.11. De onderhandelingsperiode resulteert in een ontwerp van kaveltoewijzing met aanduiding van alle bedrijven en beschrijving van de afspraken rond samenwerking. Deze eventueel gemaakte afspraken tot samenwerking, alsook de inhoud van de kandidaatsdossiers, desgevallend aangevuld tijdens de onderhandelingen, en de te respecteren Verkoopvoorwaarden zoals vermeld in Bijlage 2, vormen samen de basis voor het advies van de Stuurgroep en de uiteindelijke beslissing tot toewijzing door de gemeenteraad.

E. De beslissing tot toewijzing door de gemeenteraad, ondertekening van de onderhandse akte en de ondertekening van de authentieke akte

V.12. De gemeenteraad neemt de beslissing tot definitieve toewijzing van de kavels, op basis van het advies van de Stuurgroep.

De gemeenteraad beslist daarenboven ook, overeenkomstig artikel 41, tweede lid, 11° van het decreet Lokaal bestuur, tot de verkoop van de bedoelde kavels aan de weerhouden kandidaten.

Bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst wordt door de koper een voorschot betaald van 10% van de koopsom.

Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de verkoopprijs betaald en het voorschot in mindering gebracht.

VI. Stuurgroep

VI.1. De Stuurgroep vormt een centrale rol in het proces van toewijzing. De Stuurgroep heeft als opdracht de ingediende dossiers te evalueren en te adviseren aan de gemeenteraad. Om de nodige objectiviteit en deskundigheid te garanderen, zal de Stuurgroep samengesteld zijn uit volgende leden:

- een vertegenwoordiger van de gemeente;
- een vertegenwoordiger van Haviland;
- een vertegenwoordiger van de POM;
- een onafhankelijke deskundige lokale bedrijfseconomie;
- een onafhankelijke deskundige stedenbouw;
- een onafhankelijke deskundige energie/ /milieu/duurzaamheid.

VI.2. De Stuurgroep beslist collegiaal en kwijt zich op een onafhankelijke en onpartijdige wijze van haar taken. Zij maakt een schriftelijk verslag op van haar vergaderingen.

VI.3. De Stuurgroep maakt zijn beoordeling op basis van de hieronder vastgelegde ontvankelijkheids- en selectiecriteria, en onderzoekt hierbij alle relevante elementen uit de kandidaatsdossiers, zoals desgevallend verder aangevuld tijdens de onderhandelingen. Hij zorgt er te allen tijde voor dat de beginselen inzake transparantie, non-discriminatie en gelijke behandeling in acht worden genomen, en tegelijkertijd is hij waakzaam op de toepassing van de beginselen van privacy en vertrouwelijkheid van bedrijfsinformatie.

VI.4. Aan het einde van zijn werkzaamheden stelt de Stuurgroep een gemotiveerd advies op met de door hem voorgestelde rangschikking van de kandidaten en inrichting, en maakt hij dit advies over aan de gemeenteraad.

VII. Ontvankelijkheidscriteria

VII.1. De kandidaat verbindt zich ertoe, door de loutere indiening van het kandidaatsdossier, om na aankoop van het perceel binnen een termijn van 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte, te starten met de bouw van het bedrijfsgebouw. Het bouwperceel kan niet worden verworven als reservegrond, beleggingsinvestering of omwille van speculatieve redenen.

De termijn van twee jaar kan, op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente, eenmalig verlengd worden met een jaar. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekend schrijven worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke termijn van twee jaar.

De uitvoering van de werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De termijn van vier jaar kan eenmalig verlengd worden op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de termijn van vier jaar.

VII.2. De kandidaat verbindt zich ertoe, door de loutere indiening van het kandidaatsdossier, een dossier in te dienen dat in overeenstemming is met de toepasselijke voorschriften, zoals die zijn neergelegd in het RUP Lokaal bedrijventerrein en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] 2020, alsook met de verkavelingsakte.

Een aanvraagdossier dat kennelijk strijdig is met deze voorschriften, wordt onontvankelijk verklaard.

VII.3. De kandidaat verbindt zich ertoe, door de loutere indiening van het kandidaatsdossier, een dossier in te dienen dat in overeenstemming is met de toepasselijke voorwaarden inzake duurzaamheid en klimaatneutraliteit, zoals die zijn omschreven in Bijlage 2, II (de artikelen 12 tot en met 18).

VIII. Selectiecriteria

VIII.1. De verschillende aanvraagdossiers worden beoordeeld aan de hand van onderstaande gunningscriteria, waarbij hieronder telkens de respectieve maximumscores per criterium en subcriterium worden opgenomen. Het totaal van de te verwerven punten bedraagt 100. De uiteindelijke score voor ieder kandidaatsdossier wordt bepaald door de bekomen punten voor elk gunningscriterium bij elkaar op te tellen.

Voor zowel het eerste als het derde subcriterium van A wordt de maximumscore toegekend wanneer het subcriterium vervuld is. Indien het subcriterium niet vervuld is, wordt de score 0 toegekend

Voor de overige criteria en subcriteria wordt telkens een evaluatie gemaakt van het desbetreffende criterium of subcriterium, en wordt een score gegeven tussen de maximumscore en 0.

A. Motivatie – ambitie in Herne (70 punten)

VIII.2. Het criterium “motivatie – ambitie in Herne” omvat drie subcriteria:

- In het eerste subcriterium **(30 punten)** wordt gepolst naar de reden voor een nieuwe vestiging of hervestiging naar het bedrijventerrein te Herne. Waarom wordt de aankoop overwogen, is het omwille van de huidige (minstens gedeeltelijke) zonevreemde situatie, of moet er een nieuw terrein worden verworven omwille van groeipijnen of -kansen ?

Gelet op de filosofie van het RUP Lokaal bedrijventerrein, wordt het maximum van de punten toegekend aan kandidaten die een kavel willen aankopen voor herlokalisatie omwille van zonevreemdheid of gedeeltelijke zonevreemdheid binnen de gemeente Herne. Kandidaten die zich momenteel in een volledige zone-eigen situatie bevinden (in Herne of buiten Herne), krijgen op dit subcriterium geen punten.

De kandidaten verbinden zich er dus toe om hun huidige zonevreemde bedrijvigheden maximum één jaar na de oplevering van het nieuwe bedrijventerrein stop te zetten en kunnen die ook niet doorverkopen aan derden voor nieuwe zonevreemde activiteiten .

- In het tweede subcriterium **(30 punten)** wordt de meerwaarde van het bedrijf voor de samenleving van Herne geëvalueerd. Welk type tewerkstelling wordt gecreëerd? Welke afgeleide effecten genereert het bedrijf (toeleveranciers, gebruik van logies, vergaderinfrastructuur, horeca in de buurt, participatie in de Hernse gemeenschap, vervoersplan, ...)?

Het doel van dit criterium is zicht te krijgen op het ambitieniveau van de onderneming, een ambitie die zich vertaalt in tewerkstelling, groei en return voor de Hernse samenleving.

- In het derde subcriterium **(10 punten)** wordt nagegaan,

(i) indien de kandidaat een rechtspersoon is:

of de kandidaat, gedurende een jaar voor de goedkeuring van het onderhavig reglement wordt goedgekeurd, zijn werkelijke administratieve hoofdzetel, van waaruit het bedrijf wordt geleid, in Herne heeft; onder werkelijke administratieve hoofdzetel wordt verwezen naar artikel 2, 5°, b) van het WIB 1992, met name de maatschappelijke zetel, de voornaamste zetel, of de zetel van bestuur of beheer;

(ii) indien de kandidaat een natuurlijke persoon is:

of de kandidaat zijn hoofdverblijfplaats heeft in Herne, zoals gedefinieerd in artikel 16, § 1 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister. De hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in de gemeente gedurende het grootste deel van het jaar. Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, met name de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de arbeidsplaats, het energieverbruik en de telefoonkosten, het gewone verblijf van de echtgenoot of van andere leden van het huishouden.

In beide gevallen moet de kandidaat het desbetreffende bewijs leveren.

Indien dit criterium is vervuld, worden 10 punten toegekend. Indien dit criterium niet is vervuld, worden 0 punten toegekend.

B. Bedrijfseconomische situatie (30 punten)

VIII.3. In dit criterium wordt geolst naar de huidige status van het bedrijf, en met name naar

- de financiële positie en het groeipatroon van de voorbije drie jaar. Hierbij worden de jaarrekeningen gevoegd van de voorbije drie jaar en worden de cijfers gemotiveerd met een toelichting.
- de huidige vestiging(en) en de huidige tewerkstelling, met een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving van het tewerkstellingsprofiel van het bedrijf.
- de huidige activiteiten, de investeringen in innovatie, R&D, de huidige afzetmarkt en klanten.
- Voor nieuwe bedrijven, een businessplan met financieringsplan, en een visie op de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf.

De bedoeling van dit criterium is na te gaan hoe het bedrijf er bedrijfseconomisch voor staat/zal voor staan en welke de weg er naartoe was/zal zijn. Daarenboven wordt op die manier nagegaan of het bedrijf voldoende bedrijfseconomisch gezond is/zal zijn om een dergelijke investering te doen.

BIJLAGE 2: VERKOOPSVOORWAARDEN

Voorafgaande opmerking

Artikel 1: integraal deel van deze en navolgende overeenkomsten

In deze bijlage worden de algemene verkoopvoorwaarden (hierna “**Verkoopvoorwaarden**”) geformuleerd die zullen worden opgenomen in elke koop-verkoopovereenkomst.

De Verkoopvoorwaarden maken integraal deel uit van elke verkoopovereenkomst.

De koper verplicht er zich toe, zowel voor zichzelf als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het aangekochte goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden van zijn aankoop en deze in te lassen in de overeenkomst of in de akte waardoor de overnemer zich moet verbinden om alle verplichtingen van deze voorwaarden tot zijn eigen zaak te maken, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden (zie ook hieronder, artikel 9).

I. Algemeen

Artikel 2: vrij en onbelast

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één twintigste.

Artikel 3: volle eigendom

De koper krijgt de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en hij zal vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot het goed dragen.

Artikel 4: uitrusting

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;
- kosten voor de aanleg van andere infrastructuur of nutsvoorzieningen dan de aanwezige infrastructuur, of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan de reeds voorziene;
- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van de hogergenoemde aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, infrastructuur of nutsvoorzieningen, of kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de koper dient bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zal de koper zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van de openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.

Artikel 5: economische activiteiten

5.1. De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteit(en) uitoefenen en in stand houden en de daartoe nuttige of nodige gebouwen of werken uitvoeren:

.....
.....
.....

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteit dient voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften van het RUP Lokaal bedrijventerrein, de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] en de Verkoopsvoorwaarden.

- 5.2. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, dient de koper een aanvang te hebben genomen met de in vorig lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in 5.1 vermelde economische activiteiten. De termijn van twee jaar kan, op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente, eenmalig verlengd worden met een jaar. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke termijn van twee jaar.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De termijn van vier jaar kan eenmalig verlengd worden op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de termijn van vier jaar.

De in artikel 5.1 vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar, desgevallend verlengd, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en dienen in stand te worden gehouden.

De koper dient vanzelfsprekend in te staan voor alle nodige vergunningen.

Indien deze termijnen niet worden nageleefd, zal uit dien hoofde aan de verkoper, overeenkomstig artikel 1226 e.v. B.W., en na ingebrekestelling door de gemeente, een schadevergoeding verschuldigd zijn van 1 EUR per are aangekochte oppervlakte per dag vertraging, onverminderd de toepassing van andere clausules voorzien in de authentieke akte.

Artikel 6: recht van terugkoop

- 6.1. In geval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de gemeente 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 artikel 5.1, of

b) in de andere gevallen dan bedoeld in a), bij niet-naleving van de voorschriften uit het RUP, de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] of de Verkoopsvoorwaarden voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de gestelde voorwaarden van gebruik 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 gemeente of haar rechtsopvolger, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig artikel 25 en volgende van het decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de gemeente één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld, zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn 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 maximum één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de gemeente vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van maximum 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.

6.2.

6.2.1. 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 de overeenkomst op grond waarvan de grond wordt teruggekocht. In het geval waarin voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de gemeente, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van deze laatste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

6.2.2. De opstallen, met uitzondering van het materiaal 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 gemeente 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 gemeente eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de authentieke akte ten laste nemen.

6.3. De gemeente zal het recht van terugkoop, zoals hierboven uiteengezet in artikel 6.1 en 6.2, ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden en van de opstallen.

6.4. De in artikel 6.2.1. door de gemeente verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de gemeente een bodemattest heeft bekomen bruikbaar/geschikt voor een overdracht van gronden.

Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed een risico-grond vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal de gemeente een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkend bodemsaneringsdeskundige. De gemeente 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 bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde, door de gemeente verschuldigde terugkoopprijs vermindert

worden met de kosten die de gemeente heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen saldo aan de oorspronkelijke koper en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door de gemeente verschuldigde terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. De gemeente zal deze prijs kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorleggen 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 de terugkoop prijs aan de oorspronkelijke koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze prijs niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de oorspronkelijke koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan de gemeente verschuldigd zijn. De oorspronkelijke koper of zijn rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan de gemeente betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

Artikel 7: Voorafgaand schriftelijk akkoord en recht van wederovername bij verdere overdracht om niet of onder bezwarende titel

7.1. Voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente

Het is de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente, het bij deze overeenkomst overgedragen goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen (inclusief het afsluiten van huurovereenkomsten) 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 gemeente.

Onder overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan, elke overdracht van enig zakelijk recht, gebruiksrecht- of genotsrecht van het bij deze overeenkomst overgedragen 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, erfpacht en opstal.

Een verkoop is bovendien enkel mogelijk onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening door de gemeente van haar voorkooprecht, zoals dit is bepaald in artikel 8.

De gemeente mag het voorafgaand schriftelijk akkoord, zoals hierboven vermeld, op een afdoende gemotiveerde wijze weigeren of er voorwaarden aan koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Het voorafgaand schriftelijk akkoord wordt gevraagd bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding, waarbij minstens het ontwerp van akte/contract en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De gemeente deelt haar beslissing mee binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van het voormelde aangetekend schrijven, bij middel van een ter post aangetekende brief. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt het akkoord geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte de clausules, vermeld in artikel 9 bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigen van het recht van terugkoop en het recht van werderovername.

7.2. Voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente bij gerealiseerde meerwaarden

7.2.1 Indien de rechtshandelingen bedoeld in artikel 7.1, eerste lid, geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op onbebouwde grond, zal de gemeente gerechtigd zijn om haar akkoord afhankelijk te stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde op de onbebouwde grond aan de gemeente dient afgestaan te worden. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan de gemeente 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 gemeente zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard.

7.2.2 De gemeente behoudt zich tevens het recht voor de voormelde vergoeding op de meerwaarde van de grond zoals bepaald in artikel 7.2.1 ook op te eisen in geval deze bebouwd is, met name wanneer een doorverkoop van het onroerend goed reeds plaats vindt vóór het verstrijken van een tijdspanne van drie jaar na de definitieve oplevering van het gebouw op het betreffende stuk grond en/of wanneer kunstgrepen zouden worden aangewend om de betaling te vermijden van de voormelde vergoeding en/of terzake rechtsmisbruik zou geconstateerd worden in hoofde van de doorverkoper met als finaliteit het omzeilen van de voormelde vergoeding. De grondwaarde zal door de gemeente bepaald worden op basis van een objectieve schatting van de waarde van de grond op het ogenblik van de transactie.

7.3. Miskening van de voorafgaande schriftelijke instemming

7.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in artikel 7.1, eerste lid, behoudens deze bepaald in artikel 7.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente, zal hij aan de gemeente een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in artikel 6.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, bepaalbaar op bindende wijze door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

7.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een gebruiks- of genotsrecht, zal de koper die de vereiste van voorafgaandelijk schriftelijke akkoord 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 of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

Artikel 8: voorkooprecht bij verkoop

- 8.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, van het te dezen verkochte goed en/of opstallen, beschikt de gemeente over een recht van voorkoop.
- 8.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop, zal de koper of diens notaris de gemeente bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde (die anoniem mag blijven) bereid is dit (deel van het) goed te kopen. Dit schrijven geldt als een aanbod van verkoop.

Het voorkooprecht, zoals besproken in het vorige lid, zal samen kunnen aangeboden worden met de vraag tot voorafgaande toestemming, zoals uiteengezet in artikel 7.

De gemeente zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 60 kalenderdagen na ontvangst van het voormelde aangetekend schrijven, bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 B.W. tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de gemeente 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 gemeente.

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 gemeente een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de gemeente heeft verleden, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de gemeente kennis geven binnen één maand na de registratie.

- 8.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal de instrumenterende ambtenaar de gemeente op de hoogte brengen van de verkoop en de verkoopvoorwaarden minstens 30 dagen vóór de zitting (fysieke openbare verkoop) of vóór de aanvang van de biedingsperiode (openbare verkoop via biddit.be).
- 8.4. In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de gemeente 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 % van de verkoopprijs.

De gemeente zal gerechtigd zijn om bij haar vordering tot indeplaatsstelling zich te beroepen op de ter zake geldende regeling inzake de landpacht, met name artikel 51, tweede tot en met zesde lid van de Pachtwet.

Artikel 9. Verplichte vermeldingen op te nemen in de onderhandse en authentieke akten

9.1 Onderhandse en authentieke akten waarbij een zakelijk recht wordt overgedragen, moeten volgende vermeldingen bevatten:

- (i) alle vermeldingen opgenomen in de Verkoopsvoorwaarden en verkavelingsakte;
- (ii) in voorkomend geval, de vermelding dat de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten die voortvloeien uit de Verkoopsvoorwaarden en de verkavelingsakte;
- (iii) een beding waarin de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering van de hiervoor genoemde Verkoopsvoorwaarden en de verkavelingsakte;
- (iv) een beding waarin de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, op hun beurt deze Verkoopsvoorwaarden en de voorwaarden van de verkavelingsakte zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.
- (v) alle informatie vermeld in artikel 27, §1 van het Decreet Ruimtelijke Economie, in zoverre nog niet vervat onder (i)-(iv) hierboven.

9.2. Onderhandse en authentieke akten die betrekking hebben op de vestiging van gebruiks- of een genotsrecht, zullen verplicht inhouden:

- (i) de woordelijke overname van artikel 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";

- (ii) de woordelijke overname van artikel 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";

(iii) de melding dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de Verkoopsvoorwaarden, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben, ze te zullen naleven en dat hij/zij op zijn/haar beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zal opleggen aan de partijen met wie hij/zij contracteert, haar/zijn rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

(iv) alle informatie vermeld in artikel 27, §1 van het Decreet Ruimtelijke Economie, in zoverre nog niet vervat onder (i)-(iv) hierboven.

Artikel 10: toepasselijke regelgeving

De koper wordt erop gewezen dat, bij het verlijden van de authentieke akte, volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn:

- Het RUP Lokaal bedrijventerrein
- De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van []

Artikel 11: kosten overeenkomst

Alle kosten van de verkoopakte zijn voor rekening van de koper, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed", zoals de opmetings- en afpalingskosten van de gronden en van de stedenbouwkundige inlichtingen.

Iedere koper staat ook in voor het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte.

II. Duurzaamheid en klimaatneutraliteit

Artikel 12: Algemene principes

Elke koper zal op zijn kavel een klimaatneutraal project bouwen en exploiteren. Voor de beoordeling van de duurzaamheid en klimaatneutraliteit zullen volgende regelgevingen als leidraad worden gebruikt:

- Bijlage 2 bij het ministerieel besluit van 30 juli 2019 tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen.

- Het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, en meer bepaald de artikelen 6 en 7.

Artikel 13: verplichtingen van de eigenaar-koper

De klimaatneutraliteit is een essentiële contractverplichting en tevens een resultaatsverbintenis in hoofde van de koper.

De CO2-neutraliteitsverplichting van de koper gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin het gebouw door de koper in gebruik wordt genomen.

Artikel 14: wijze waarop aan de verplichting tot CO2-neutraliteit kan worden voldaan

Aan de verplichting van CO2-neutraliteit, zoals omschreven in artikel 13, kan worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- het afsluiten van een groene stroomcontract (zie hierna, artikel 15);
- de productie van groene stroom;
- de compensatie van de CO2-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten (zie hierna, artikel 16);
- de combinatie van de vorige mogelijkheden.

Het is aan de koper om, mits specifieke motivering, aan te tonen dat hij, door gebruik van één of meerdere van de opgesomde wijzen, voldoet aan de verplichting tot CO2-neutraliteit. Als leidraad gelden de bepalingen betreffende CO2-neutraliteit, zoals die beschreven zijn in bijlage 2 bij het ministerieel besluit van 30 juli 2019, alsook het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, en meer bepaald de artikelen 6 en 7.

Artikel 15: het afsluiten van een groene stroomcontract

Om aan de CO2-neutraliteit te voldoen kan de koper een contract afsluiten met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van groene stroom. Groene stroom is elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron. Dit contract dient te voldoen aan alle gestelde eisen aangaande CO2-neutraliteit in de geldende regelgeving.

Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na een vernieuwing, verlenging of beëindiging van de overeenkomst voor de levering van groene stroom, bezorgt de koper aan de gemeente het passende bewijsstuk daarvan en minimaal kopie van de contractuele documenten ter zake. De gemeente kan nadere informatie of stukken opvragen die door de koper op eerste verzoek moeten worden voorgelegd.

Artikel 16: de compensatie van de CO2-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om zijn CO₂-emissies te compenseren via de aankoop van emissiekredieten. Terzake wordt hiervoor verwezen naar de artikelen 6 en 7 van het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, die hieronder worden geciteerd:

- Artikel 6:

“Als de onderneming ervoor opteert om aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh.

Voor de toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark een factor 0,708.

- Artikel 7:

“De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 6, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die daarvoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten.

De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies overdragen naar een volgend jaar.”

Artikel 17: verplichting tot rapportering

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO₂-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de koper aan de gemeente over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de verplichtingen inzake CO₂-neutraliteit.

De koper rapporteert jaarlijks volgende elementen aan de gemeente:

- het elektriciteitsverbruik;
- het bewijs van het verbruik van groene stroom of een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten of een combinatie van die bewijzen;

- een specifieke motivering van hoe de gekozen wijze waarop aan de verplichting tot CO2-neutraliteit wordt voldaan, ook effectief tot een CO2-neutraliteit heeft geleid. Als leidraad gelden de bepalingen betreffende CO2-neutraliteit, zoals die beschreven zijn in bijlage 2 bij het ministerieel besluit van 30 juli 2019, alsook het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, en meer bepaald de artikelen 6 en 7.

Indien de koper een contract heeft afgesloten met een groene stroomleverancier, dient elk jaar in het jaarlijks rapport minstens kopie van de facturen en contracten van de stroomleverancier(s) gedurende de referentieperiode overgemaakt.

Indien de koper zijn CO2-uitstoot compenseert met de aankoop van verhandelbare emissierechten dan dient hij in haar jaarlijks rapport de aankoop van deze emissierechten, de storting op de persoonstegoedrekening en de overdracht naar de partijtegoedrekening aan te tonen.

Indien de koper eigen energie opwekt dan dient hij in zijn jaarlijks rapport de eigen productie van groene stroom aan te tonen. Indien de koper deelneemt in de opwekking van eigen groene stroom, dient hij het deel van de productie dat volgens de samenwerkingsovereenkomst aan haar toekomt, aan te tonen.

Artikel 18: Sancties

18.1. Ernstige tekortkoming

De koper erkent dat elke inbreuk op de CO2-neutraliteitsverplichting een ernstige tekortkoming uitmaakt op zijn contractverplichtingen.

Onverminderd de mogelijke toepassing van andere bedongen rechten in onderhavige Verkoopsvoorwaarden, zoals het uitoefenen van het recht van terugkoop (zie artikel 6) zal in geval van inbreuk door de koper op de CO2-neutraliteitsverplichting de hieronder vermelde regeling van toepassing zijn.

18.2. Niet-nakoming van de rapporteringsplicht

In geval voor een bepaald jaar de koper op 31 maart niet strikt heeft voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder artikel 6, dan zal de koper vanaf 1 april aan de gemeente, zonder ingebrekestelling en van rechtswege een vergoeding verschuldigd zijn van minimaal 125 EUR per dag tot zolang aan de rapporteringsverplichting voor dat jaar niet is voldaan. Voormeld bedrag van 125 EUR/dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen. De gemeente heeft steeds het recht om van de koper de vergoeding te eisen van de reële schade indien deze meer bedraagt.

18.3. Niet-naleving van de verplichting tot CO2-neutraliteit

Indien door de eigenaar-koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO2-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO2-neutraliteit niet heeft gehaald, dan stelt de gemeente deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO2-

neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO2-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij de verplichting tot CO2-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft de gemeente een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper krachtens de verkoopovereenkomst, een voor de duur van zijn verplichting tot CO2-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan de gemeente om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die de gemeente opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die gemeente betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de gemeente.

De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 7% ter vergoeding van de administratieve kosten van de gemeente voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO2-neutraliteit te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer [] van de gemeente. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de gemeente.

Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de koper 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 gemeente niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de koper verzaakt deze laatste onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door de gemeente. Het discretionair keuzerecht van de gemeente houdt geen beperking in voor de gemeente om bij niet naleving van de plicht tot CO2-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden dan wel andere sancties zoals bepaald in deze Verkoopsvoorwaarden toe te passen.

III. Aanplant en beheer van de landschappelijke buffer

Artikel 19: aanleg landschappelijke buffer

De gemeente zal de landschappelijke buffer op de vijf individuele kavels, zoals aangegeven in het RUP Lokaal bedrijventerrein en op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van [] 2020, op eigen kosten aanleggen, en desgevallend hiervoor de nodige vergunningen bekomen.

Bij de inrichting van deze groenzone zal de gemeente zich laten leiden door het document "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Herne".

Artikel 20: kwaliteit van de private kavels

Elke koper zal instaan voor het onderhoud van zijn eigen terrein en voor het verdere onderhoud van de landschappelijke buffer op zijn kavel.

Desgevallend kan hiervoor in het document “Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Herne” een reglement van mede-eigendom of een andere vorm van samenwerking worden voorzien.

De gemeente wenst bij de ontwikkeling van het Lokaal bedrijventerrein bijzondere aandacht te besteden aan een de kwaliteit van het openbaar en privaat domein. Ze zal hiertoe de nodige initiatieven nemen voor de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op niet bebouwde gedeelten (terreinverharding, opslag in open lucht...) en van het document “Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Herne”.

De gemeente kan desgevallend in de plaats en voor rekening van de koper optreden wanneer deze laatste in gebreke blijft bij het onderhoud van het privaat domein.

Overeenkomstig artikel 6 beschikt de gemeente over een terugkooprecht, ook wanneer niet wordt voldaan aan de verplichting van een kwalitatief onderhoud van de private kavels, zoals geformuleerd in onderhavig artikel.

IV. Indeplaatsstelling

Artikel 21: indeplaatsstelling

Door de gemeente wordt het recht voorbehouden om inzake de in onderhavig document vermelde rechten een indeplaatsstelling voor haar rechten te bewerkstelligen of een adviseursrol toe te kennen aan één van de overheidsinstanties zoals opgesomd in artikel 27 § 1, 3° van het decreet Ruimtelijke Economie, voor zover binnen de contouren van voormeld decreet gebleven wordt, en op voorwaarde dat een dergelijk initiatief vanuit gemeente eerst de nodige instemming van de betrokken overheidsinstantie bekomen heeft.