



Vlaanderen
is ondernemen

Handleiding subsidiebesluit bedrijventerreinen

BVR 19 JULI 2019

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Voortrajecten	5
2.1.	Welke projecten komen in aanmerking?	5
2.2.	Wie kan subsidies aanvragen voor een voortraject?	5
2.3.	Welke kosten komen in aanmerking?	6
2.4.	Hoeveel bedraagt de subsidie?	7
2.5.	Wetgeving overheidsopdrachten.....	7
	Algemeen.....	7
	Voortrajecten	8
2.6.	Aanvraag van de subsidie.....	8
	Aanvraag van het vooroverleg	8
	Aanvraag van de subsidie	9
	Toekenning en wijziging van de subsidie	9
2.7.	Uitbetaling van de subsidie	10
3.	(Her)aanleg van bedrijventerreinen.....	11
3.1.	Welke projecten komen in aanmerking?	11
3.2.	Wie kan subsidies aanvragen voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein?	11
3.3.	Subsidievoorwaarden.....	12
	Algemene subsidievoorwaarden.....	12
	Kwaliteitsvoorwaarden	13
	Klimaatneutraliteit	14
3.4.	Welke kosten komen in aanmerking?	17
3.5.	Hoeveel bedraagt de subsidie?	18
	Subsidiepercentage	18
	De subsidiepercentages bedragen:	18
	Staatsteun	18
	Rendabiliteit van een project.....	19
3.6.	Wetgeving overheidsopdrachten.....	20
	Algemeen.....	20
	(Her)aanleg van bedrijventerreinen.....	20
3.7.	Aanvraag van de subsidie.....	21
	Vooroverleg.....	21
	Aanvraag van een erkenning.....	21
	Aanvraag van de subsidie	22

Toekenning van de subsidie en termijnen	22
Beheercomité	23
3.8. Uitbetaling van de subsidie	23

1. Inleiding

Op 19 juli 2019 heeft de Vlaamse Regering het besluit tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen goedgekeurd. Dit besluit is in werking getreden op 1 september 2019. Voor de verdere uitvoering van dit besluit heeft de minister op 30 juli 2019 het ministerieel besluit met 2 bijlages goedgekeurd. In het ministerieel besluit werd onder andere een alternatieve procedure voor de wetgeving overheidsopdrachten uitgewerkt voor private ontwikkelaars en werd bepaald hoe de rendabiliteit van een project bekeken wordt in het kader van het subsidiedossier. Bijlage 1 heeft betrekking op de documenten die moeten ingediend worden en op bijlage 2 gaat over de uitwerking van de klimaatneutraliteit.

De bedoeling is om met de op dit ogenblik beschikbare kredieten minder middelen aan te wenden voor de aanleg en uitrusting van nieuwe greenfields die rendabel kunnen ontwikkeld worden, waardoor meer middelen beschikbaar zullen zijn voor de herontwikkeling van verouderde bedrijventerrein, en brownfields en de aanleg van onrendabele greenfields.

De gesubsidieerde projecten moeten één of meer van de volgende doelstellingen realiseren:

- vermijden dat bestemde bedrijventerreinen niet gerealiseerd worden of van de markt verdwijnen door een onrendabele (her)aanleg;
- een aanbod creëren of behouden dat tegemoetkomt aan de streekontwikkelingsvisie of dat beantwoordt aan een reële vraag vanuit het bedrijfsleven dat in lijn is met de ambities van het Vlaamse economische beleid;
- de kwaliteit op bedrijventerreinen stimuleren met oog voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- het onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van bestemde maar geheel of gedeeltelijk verlaten bedrijventerreinen stimuleren;
- de levensduur van bedrijventerreinen verlengen door de veroudering van het bedrijventerrein proactief te vermijden en door leegstand en on(der)benutte gronden te bestrijden.

Op basis van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 wordt een bedrijventerrein gedefinieerd als een zone, buiten een afgebakend zeehavengebied, die bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven, inclusief de bouwnijverheid en het transport, handel en commerciële en niet-commerciële dienstverlening en afvalverwerking en recyclage, met uitzondering van de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor kleinhandelsactiviteiten, horeca en kantoren. Een bedrijventerrein moet bestaan uit verschillende bedrijven, de herinrichting van het terrein voor één bedrijf komt niet in aanmerking.

2. Voortrajecten

2.1. Welke projecten komen in aanmerking?

De subsidie voor een voortraject kan aangevraagd worden voor de complexe (her)aanleg van volgende types bedrijventerreinen die gelegen zijn in Vlaanderen:

- verouderde bedrijventerreinen;
- brownfields;
- knelpunten terreinen.

Ook de verouderde bedrijventerreinen en brownfields die gelegen zijn in de afgebakende zeehavengebieden komen in aanmerking.

Onder een verouderd bedrijventerrein wordt een bestaand bedrijventerrein verstaan dat om economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen heraangelegd moet worden, inclusief de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor grootschalige kleinhandelsactiviteiten. Deze terreinen zijn nog volledig in gebruik.

Een brownfield is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden als bedrijventerrein door middel van structurele maatregelen.

Een knelpunten terrein is een terrein dat bestemd is als bedrijventerrein, maar dat wegens (milieu)technische, juridische of beleidsmatige knelpunten niet gerealiseerd wordt en daarom niet resulteert in een bouwrijp aanbod.

De probleemsituatie van het terrein moet dermate gecompliceerd zijn dat het de herontwikkeling van het terrein verhindert. De complexiteit moet bestaan uit het optreden van verschillende knelpunten die de herontwikkeling bemoeilijken of uit het optreden van één enkel knelpunt dat zonder precedent en met een éénmalig karakter is waarvoor naar een oplossing moet gezocht worden. De verouderingsproblematiek (zoals de verouderde wegenis en riolering) en parkeerproblemen op een bestaand bedrijventerrein zijn niet voldoende om als complex beschouwd te worden.

2.2. Wie kan subsidies aanvragen voor een voortraject?

De subsidies voor een voortraject kunnen toegekend worden aan:

- een intergemeentelijk samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid;
- een intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid;
- een gemeente;
- een gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijke vorm;
- een autonoom gemeentebedrijf;
- een autonoom gemeentelijk havenbedrijf;
- een provincie;
- een POM;

- een autonoom provinciebedrijf;
- een publieke rechtspersoon die de Vlaamse Regering aanwijst;
- een onderneming die aantoonbaar actief is in de (her)aanleg van bedrijventerreinen. Dit kan aangetoond worden met reeds gerealiseerde projecten of met gekwalificeerd personeel. De onderneming moet rechtspersoonlijkheid hebben, een tijdelijke handelsvennootschap komt niet in aanmerking.

De steunaanvrager moet eigenaar zijn van alle gronden van het bedrijventerreinen of houder zijn van een zakelijk recht. Een zakelijk recht kan zijn:

- eigendomsrecht,
- vruchtgebruik,
- erfpacht,
- opstal,
- erfdienstbaarheid.

Indien men voor minstens 50% eigenaar is van de gronden van het bedrijventerrein, kan men ook steun krijgen voor een voortraject als men een overeenkomst sluit met de andere eigenaar(s) of de houders(s) van een zakelijk recht op de gronden.

Als de steunaanvrager een instelling is die een publieke taak heeft dan moet deze geen eigenaar zijn van de gronden.

2.3. Welke kosten komen in aanmerking?

Een voortraject kan bestaan uit een haalbaarheidsstudie en/of procesbegeleiding. Het resultaat van een voortraject is een concreet plan van aanpak voor de herinrichting van een bedrijventerrein.

De haalbaarheidsstudie bestaat uit een onderzoek naar oplossingen voor technische, organisatorische, financiële of juridische knelpunten van de (her)aanleg van het bedrijventerrein die gecombineerd moeten worden en die een beleidsmatige oplossing vergen.

De procesbegeleiding wordt opgestart als er verschillende eigenaars, belanghebbende actoren of bevoegde beleidsinstanties betrokken zijn. De procesbegeleiding bestaat uit een of meer van de volgende acties met uitzondering van de opmaak van een (her)inrichtingsplan, deze actie moet altijd gecombineerd worden met een andere actie:

- naar een consensus zoeken met de eigenaars, de belanghebbende actoren en de bevoegde instanties bij de opstart en de realisatie van een (her)inrichtingsproject;
- het voorbereidende eigen of uitbestede studiewerk en het haalbaarheidsonderzoek coördineren;
- een masterplan of plan van aanpak opstellen, met inbegrip van het financiële, juridische en organisatorische kader om tot een (her)aanleg van een bedrijventerrein te komen, de terbeschikkingstelling of de verkoop ervan en het beheer achteraf;
- de uitvoering van de verschillende acties die voorafgaan aan de eigenlijke (her)aanleg coördineren, en in voorkomend geval die acties zelf uitvoeren;
- een (her)inrichtingsplan opmaken;
- een (sociaal) begeleidingsplan opstellen en uitvoeren en de communicatie aan de omwonenden en bestaande bedrijven verzorgen.

De haalbaarheidsstudie en procesbegeleiding kunnen zowel door personeel van de subsidieaanvrager als externen uitgevoerd worden. De subsidies voor een voortraject kunnen niet gebruikt worden voor de opmaak van een RUP. Het voortraject kan wel resulteren in een ontwerp RUP maar het is niet de bedoeling om het voortraject te laten lopen tot het RUP definitief is goedgekeurd. Ook de opmaak van een subsidiedossier, een bestek, meetstaat en technische plannen voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein worden niet gesubsidieerd binnen het voortraject.

Voor de berekening van de subsidie komen volgende kosten in aanmerking:

- de factuurkosten van het uitbestede onderzoek;
- de interne personeelskosten die de minister bepaalt;
- de overheadkosten, die forfaitair bepaald worden op 15% van de personeelskosten.

De btw wordt niet gesubsidieerd.

Onder interne personeelskosten wordt verstaan: de kosten die berekend worden op basis van een standaarduurtarief dat vermenigvuldigd wordt met de tijd die aan het project wordt besteed conform de tijdsbestedingstabellen. Het standaarduurtarief is het tarief dat forfaitair wordt bepaald door het voltijdse brutomaandloon van het betrokken personeelslid bij het begin van het project te vermenigvuldigen met de coëfficiënt 1,2%. Het niet-voltijdse brutomaandloon wordt omgerekend naar een voltijds brutomaandloon.

Enkele aandachtspunten bij het berekenen van de personeelskosten:

- elk jaar in januari te berekenen – of in de maand van indiensttreding of verandering van functie
- op basis van het fulltime bruto uurloon, eventueel te herrekenen als het geen fulltime is
- de coëfficiënt 1,2% omvat alle mogelijke premies en bonussen

2.4. Hoeveel bedraagt de subsidie?

De subsidie bedraagt 50% van de kosten die in aanmerking komen, met een plafond van 200.000 euro. De minister kan uitzonderlijk een tweede voortraject subsidiëren.

2.5. Wetgeving overheidsopdrachten

Algemeen

De overheidsopdrachtenregelgeving is in beginsel niet van toepassing op een persoon die geen aanbestedende overheid is in de zin van artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016. De overheidsopdrachtenregelgeving is evenwel alsnog van toepassing op bepaalde gesubsidieerde opdrachten die door een dergelijk persoon worden geplaatst indien een aantal voorwaarden zijn vervuld (cf. artikel 18, eerste lid Wet Overheidsopdrachten 17 juni 2016). Die voorwaarden zijn cumulatief. Indien er niet voldaan is aan één van die voorwaarden, is de overheidsopdrachtenregelgeving niet van toepassing op de gesubsidieerde opdracht die wordt geplaatst door een persoon die geen aanbestedende overheid is in de zin van artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Die voorwaarden zijn:

- het geraamde opdrachtbedrag is gelijk aan of hoger dan de betreffende drempel voor de Europese bekendmaking (Voor 2020-2021 is deze 214.000 euro excl. btw voor diensten);
- de opdracht wordt voor meer dan vijftig procent rechtstreeks gesubsidieerd door een aanbestedende overheid zoals bedoeld in artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016;
- de opdracht betreft:
 - hetzij werken van civieltechnische aard, zoals vermeld in bijlage I of werken voor ziekenhuizen, inrichtingen voor sportbeoefening, recreatie en vrijetijdsbesteding, school- en universiteitsgebouwen en gebouwen met een administratieve bestemming;
 - hetzij diensten die met de hierboven vermelde werken of werk zijn verbonden.

Voortrajecten

Aangezien het steunpercentage bij voortrajecten 50% is en op voorwaarde dat er geen andere subsidies verkregen worden, moeten private ontwikkelaars bij voortrajecten de wetgeving overheidsopdrachten niet volgen. Publieke ontwikkelaars moeten de wetgeving overheidsopdrachten altijd volgen.

Private ontwikkelaars kunnen volgende alternatieve procedure volgen voor het uit te besteden onderzoek:

- minstens 3 offertes opvragen;
- er moeten minstens 2 offertes ingediend worden. Indien men slechts 1 offerte ontvangen heeft, dan kan het agentschap advies vragen om na te gaan of de offerte een correcte prijszetting heeft;
- het uitbestede onderzoek mag niet uitgevoerd worden door een verbonden onderneming m.u.v. in house opdrachten;
- de private ontwikkelaar kiest de aanbieder van de laagste offerte om het uit te besteden onderzoek of de externe procesbegeleiding uit te voeren.

Bij de keuze van de offerte kunnen er dus geen andere criteria bepaald worden. Indien men dit toch wil dan moet men de wetgeving overheidsopdrachten volgen.

2.6. Aanvraag van de subsidie

Aanvraag van het vooroverleg

Het vooroverleg voor het voortraject wordt georganiseerd door het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Op de website van het agentschap kan een aanvraag ingediend worden door de subsidieaanvrager om het vooroverleg te organiseren. Minstens volgende informatie moet aangeleverd worden:

- een projectomschrijving die de problematiek toelicht en die aangeeft welke thema's onderzocht zullen worden. Hoe meer informatie wordt toegevoegd, hoe beter het dossier kan voorbereid worden door het agentschap;
- contactgegevens over de eventuele andere eigenaar(s) of partner(s) die betrokken zijn.

Het is belangrijk dat alle informatie over de betrokken partners en/of eigenaars correct wordt ingevuld, anders kan er geen vooroverleg georganiseerd worden door het agentschap.

Binnen de week zal het agentschap de aanvrager contacteren om een datum voor het vooroverleg vast te leggen. Op het vooroverleg zullen naast de aanvrager minstens ook de gemeente en het agentschap vertegenwoordigd zijn. Indien er andere eigenaars of partners betrokken zijn bij de aanvraag dan zullen ook deze partijen uitgenodigd worden. Daarnaast kunnen ook nog andere partijen uitgenodigd worden zoals de provincie, POM, intercommunale, rioolbeheerder, AWV, ANB, Indien nodig kan er ook een plaatsbezoek georganiseerd worden.

De bedoeling van het vooroverleg is om te beoordelen of de te onderzoeken thema's die de aanvrager voorstelt voldoende zijn. De aanwezige partijen kunnen voorstellen om binnen het voortraject bijkomende topics te onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De aanvrager maakt een verslag op dat moet worden goedgekeurd door het agentschap. Op de website kan u bij de aanvraagprocedure de richtlijnen m.b.t. het vooroverleg raadplegen. Indien blijkt uit het vooroverleg dat extra topics onderzocht moeten worden dan moet de aanvrager zijn dossier in deze zin aanpassen. De subsidieaanvraag voor het voortraject kan pas ingediend worden na goedkeuring van het verslag.

Aanvraag van de subsidie

Uiterlijk één jaar na het vooroverleg moet de subsidieaanvraag voor het voortraject ingediend worden. Na goedkeuring van het verslag van het vooroverleg krijgt de aanvrager een e-mail met hierin de link naar de website om de aanvraag in te dienen.

De aanvraag moet minstens volgende documenten bevatten:

- een overzicht van de planologische bestemmingen;
- een toelichting van de complexe probleemsituatie;
- een raming van de kosten die in aanmerking komen;
- een tijdspad voor de realisatie van het voortraject;
- indien van toepassing de overeenkomst(en) afgesloten met andere eigenaars.

Toekenning en wijziging van de subsidie

Bij een eerste subsidieaanvraag voor een voortraject beslist de administrateur-generaal over de toekenning van de subsidie. De administrateur-generaal kan bijkomende voorwaarden opleggen aan de begunstigde bij de toekenning van de subsidie.

Bij een subsidieaanvraag voor een tweede voortraject voor hetzelfde project beslist de minister over de toekenning van de subsidie. De minister kan ook bijkomende voorwaarden opleggen aan de begunstigde.

De begunstigde moet een stuurgroep oprichten die minimaal twee keer per jaar samenkomt vanaf de beslissing tot toekenning van de subsidie. In deze stuurgroep moeten minstens de begunstigde, de gemeente en het agentschap vertegenwoordigd worden. De begunstigde maakt een schriftelijk verslag op van de stuurgroepvergaderingen.

Het voortraject start op zijn vroegst na de beslissing tot toekenning van de subsidie en uiterlijk zes maanden later. De eerste samenkomst van de stuurgroep wordt gezien als de start van het voortraject.

De subsidie van het voortraject kan eenmalig op gemotiveerd voorstel van de stuurgroep verhoogd worden als tijdens het voortraject blijkt dat er één of meerdere bijkomende studies nodig zijn en op voorwaarde dat

de aanpassing van de kosten en de subsidie door de administrateur-generaal voor het eerste voortraject en door de minister voor het tweede voortraject worden goedgekeurd.

Verschuivingen tussen de verschillende kostenposten zijn mogelijk indien op voorhand aangevraagd en goedgekeurd door het agentschap.

2.7. Uitbetaling van de subsidie

Na goedkeuring van de subsidie krijgt de begunstigde een e-mail met een link naar formulieren op de website om de betalingen op te vragen.

De subsidie wordt uitbetaald in drie schijven:

- een eerste schijf van 30% uiterlijk één jaar na de beslissing tot toekenning van de subsidie;
- een tweede schijf van 30% als 50% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd is;
- het saldo als 100% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd en gerealiseerd is.

Volgende documenten moeten toegevoegd worden:

- voor de eerste schijf:
 - het verslag van de eerste stuurgroep;
 - de bestekken, de offertes en, als dat van toepassing is, de gunningsverslagen van de kosten die in aanmerking komen;
- voor de tweede schijf:
 - een inhoudelijk voortgangsrapport;
 - de facturen die aantonen dat 50% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd is;
- voor het saldo:
 - de resultaten van de haalbaarheidsstudies en de procesbegeleiding;
 - een plan van aanpak van de site;
 - de facturen die aantonen dat 100% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd en gerealiseerd is;
 - indien van toepassing de tijdsregistratie en de loonfiches van de interne personeelsleden:
 - Bij indiensttreding van een personeelslid toegewezen aan het project: de loonfiche van de eerste maand en voor de verdere duur van het project: de loonfiches van de maand januari
 - Voor reeds in dienst zijnde personeelsleden: de loonfiches van januari voor de duurtijd van het project.

Op de time sheets moet duidelijk vermeld worden wat er precies gedaan werd: niet vaag 'aan project gewerkt', maar concreet 'vergaderd met' of 'opmaken document x of y'. Dit mag per uur of per halve dag bijgehouden worden.

De aanvraag tot uitbetaling van het saldo moet ingediend worden binnen zes maanden nadat het subsidiedossier is afgesloten. Het subsidiedossier wordt afgesloten vijf jaar na de beslissing tot toekenning van de subsidie. Deze termijn kan met maximaal één jaar verlengd worden op voorwaarde dat er voor het verlopen van de termijn een gemotiveerde aanvraag tot verlenging wordt ingediend bij het agentschap.

3. (Her)aanleg van bedrijventerreinen

3.1. Welke projecten komen in aanmerking?

De subsidie voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein kan aangevraagd worden voor volgende types projecten die gelegen zijn in Vlaanderen:

- onrendabele projecten:
 - de heraanleg van verouderde bedrijventerreinen;
 - de heraanleg van brownfields;
 - de projecten waarvan op basis van de grondexploitatie aangetoond kan worden dat ze geen normaal rendement realiseren;
- strategische projecten:
 - de (her)aanleg van wetenschapsparken
 - de (her)aanleg van een bedrijventerrein dat om economische redenen van strategisch belang is voor de Vlaamse economie.

Projecten die gelegen zijn in de afgebakende zeehavengebieden komen niet in aanmerking voor subsidies voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen.

Het project vormt een ruimtelijk en economisch geheel. Het agentschap kan in voorkomend geval een of meer projecten laten samenvoegen of in fases laten uitvoeren, ook al zijn er verschillende begunstigden bij betrokken.

Onder een verouderd bedrijventerrein wordt een bestaand bedrijventerrein verstaan dat om economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen heraangelegd moet worden, inclusief de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor grootschalige kleinhandelsactiviteiten. Deze terreinen zijn nog volledig in gebruik.

Een brownfield is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden als bedrijventerrein door middel van structurele maatregelen.

Een wetenschapspark is een zone die bestemd is voor de vestiging van onderzoeksintensieve bedrijven die een band met een kennisinstelling hebben. Onder een kennisinstelling wordt een instelling verstaan die zich bezighoudt met het verrichten van fundamenteel onderzoek, industrieel onderzoek of experimentele ontwikkeling en de verspreiding van de resultaten ervan. De kennisinstelling moet beschikken over eigen onderzoeksinfrastructuur, moet toegang hebben tot onderzoeksinfrastructuur en apparatuur, of moet ingebed zijn in een technologisch-wetenschappelijk onderzoekscentrum.

3.2. Wie kan subsidies aanvragen voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein?

De subsidies voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein kunnen toegekend worden aan:

- een intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid;

- een gemeente;
- een gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijke vorm;
- een autonoom gemeentebedrijf;
- een provincie;
- een POM;
- een autonoom provinciebedrijf;
- een universiteit;
- een publieke rechtspersoon die de Vlaamse Regering aanwijst;
- een onderneming die aantoonbaar actief is in de (her)aanleg van bedrijventerreinen. Dit kan aangetoond worden met reeds gerealiseerde projecten of met gekwalificeerd personeel. De onderneming moet rechtspersoonlijkheid hebben, een tijdelijke handelsvennootschap komt niet in aanmerking.

De steunaanvrager moet eigenaar zijn van alle gronden van het bedrijventerreinen of houder zijn van een zakelijk recht dat hem toelaat opdracht te geven om de kosten die in aanmerking uit te voeren. Een zakelijk recht kan zijn:

- eigendomsrecht,
- vruchtgebruik,
- erfpacht,
- opstal,
- erfdiensbaarheid.

Indien men geen eigenaar is of geen zakelijk recht heeft, kan er ook steun toegekend als er samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten met de andere eigenaar(s) of de houders(s) van een zakelijk recht op de gronden.

De steun kan ook worden toegekend aan een van de begunstigden die over onteigeningsbevoegdheid beschikken op voorwaarde dat in de gerechtelijke procedure tot onteigening de inbezitstelling uitgesproken is.

3.3. Subsidievoorwaarden

Algemene subsidievoorwaarden

Alle subsidiabele werken worden uitgevoerd op gronden die al tot het openbaar domein behoren of die daarbij gratis zullen worden ingelijfd. Werken uitgevoerd op gronden in mede-eigendom zijn niet subsidiabel. Uitzondering is het archeologisch (voor)onderzoek en het bouwrijp maken.

Bij het grondverzet, onderdeel van het bouwrijp maken, moet er wel een onderscheid gemaakt worden tussen grondverzet dat aan de bodem gebonden is en dat na eventuele verwijdering van latere gebouwen ter plaatse kan en moet blijven en gebouw gebonden grondverzet dat daarbovenop aangebracht wordt en nodig is om de stabiliteit van de gebouwen te verzekeren. Deze laag moet als de gebouwen later eventueel verdwijnen samen met de gebouwen verwijderd worden. Het is dit onderscheid dat ook in het subsidiebesluit wordt gebruikt. Bodem gebonden grondverzet wordt gesubsidieerd en gebouw gebonden grondverzet niet behalve voor de openbare wegenis.

Ook al betreft een project in de realiteit een vastgoedontwikkeling, voor de toepassing van dit subsidiebesluit wordt enkel gekeken naar de grondexploitatie.

Alleen de werken en kosten die bijdragen tot de realisatie van het bedrijventerrein zijn subsidiabel. Gemengde projecten kunnen ook in aanmerking komen voor subsidies maar dan zal een verdeelsleutel toegepast worden op de kosten die gesubsidieerd worden. Deze verdeelsleutel zal besproken worden op het vooroverleg.

Indien het project zowel de heraanleg van een verouderd bedrijventerrein als de aanleg van een nieuw terrein betreft zullen enkel de werken gesubsidieerd worden die betrekking hebben op het verouderd bedrijventerrein. In de meetstaat moet dan aangeduid worden welke kosten te laste van welk deel van het project vallen.

Het bestek, de plannen en de raming van de uit te voeren werken moeten opgesteld worden door een gekwalificeerd ontwerper volgens het standaardbestek 250.

Kwaliteitsvoorwaarden

Het project moet aan volgende kwaliteitsvoorwaarden voldoen:

- het bedrijventerrein wordt op een duurzame manier ingericht, uitgegeven en beheerd en is klimaatneutraal;
- de (her)aanleg houdt een intensief en zorgvuldig ruimtegebruik in, zowel op de openbare als op de private eigendommen, met het oog op de geplande economische activiteiten. Er wordt minstens rekening gehouden met de landschappelijke inplanting, de ecologie, de klimaatbestendigheid, de veiligheid en de beeldkwaliteit;
- bij de terbeschikkingstelling van de gronden worden er evaluatiecriteria opgesteld voor de kandidaat-investeerders en problematische ruimtevragers en overeenkomstig artikel 27, §1, van het decreet van 13 juli 2012 wordt een bouwverplichting binnen maximaal vier jaar en een exploitatieverplichting binnen maximaal vijf jaar nadat de akte verleden is, in de aktes van terbeschikkingstelling opgenomen;
- het openbaar domein en het privé domein worden duurzaam onderhouden.

De naleving van deze kwaliteitsvoorwaarden vereisen de opmaak en de implementatie van het (her)inrichtingsplan, het uitgifteplan en het beheerplan.

Het inrichtingsplan omvat minstens:

- een grafisch plan met zowel de weergave van de bestaande toestand als een plan met de algemene inrichtingsprincipes op het vlak van kavelindeling, openbaar domein of gemeenschappelijke mede-eigendom, de interne en externe ontsluitingsinfrastructuur, de nutsinfrastructuur van het bedrijventerrein en de maatregelen op het vlak van de inpassing in de omgeving, waaronder de landschappelijke inpassing;
- een toelichting, al dan niet grafisch voorgesteld, over:
 - de stedenbouwkundige aspecten van het bedrijventerrein;
 - de economische aspecten van het bedrijventerrein;
 - de maatregelen op vlak van klimaatbestendigheid (zie volgend hoofdstuk);
 - de ecologische maatregelen. Deze bevatten in relatie tot de toestand en de bestemming van het terrein onder meer de duurzame maatregelen met betrekking tot het gebruik van materialen, de inpassing in een ecologisch netwerk, integraal waterbeheer, bedrijfsprocessen, mobiliteit;
 - de veiligheidsmaatregelen. Deze bevatten in relatie tot de toestand en de bestemming van het terrein onder meer maatregelen inzake een optimale toegang voor de veiligheidsdiensten, de vestiging van Sevesobedrijven, de brandveilige aanleg, de

verkeersveiligheid, de preventie criminele activiteiten, de preventie van sluikstorten. Het wordt voor advies voorgelegd aan de brandweer.

- De maatregelen m.b.t. beeldkwaliteit. Dit zijn een samenhangend geheel van architectonische en stedenbouwkundige maatregelen met weerslag op de private en de openbare kavels van het bedrijventerrein.

Voor verouderde bedrijventerrein wordt een herinrichtingsplan opgesteld dat naast de elementen van het inrichtingsplan ook volgende onderdelen bevat:

- een schets van de problematiek op het bedrijventerrein;
- de maatregelen die zullen gelden bij elke nieuwe ingebruikname van een kavel of bedrijfsgebouw;

Het uitgifteplan omvat minstens:

- de bezwarende maatregelen met betrekking tot de kavels met het oog op een rationeel en zuinig ruimtegebruik naargelang van de activiteiten van de bedrijven en met aandacht voor de plaatsing van de gebouwen;
- de evaluatiecriteria voor de kandidaat-investeerdere;
- de evaluatiecriteria met betrekking tot de toelating van Sevesobedrijven en van problematische ruimtevrage;
- een bouwverplichting binnen een termijn van maximaal vier jaar nadat de akte van terbeschikkingstelling verleden is;
- een exploitatieverplichting binnen een termijn van maximaal vijf jaar nadat de akte van terbeschikkingstelling verleden is;
- de voorwaarden die het toezicht en het beheer verzekeren zoals bepaald in artikel 25 tem 34 van het decreet ruimtelijke economie;
- de stedenbouwkundige verplichtingen;
- de aspecten van het (her)inrichtingsplan met weerslag op de uitgifte van de kavels;
- de bezwarende maatregelen met betrekking tot de kavels met het oog op de klimaatneutraliteit van het bedrijventerrein;

Het beheerplan omvat minstens de volgende elementen:

- de maatregelen die gericht zijn op een duurzaam onderhoud van zowel het openbaar als het privédoein;
- de aspecten van het (her)inrichtingsplan die een weerslag hebben op het beheer.

Klimaatneutraliteit

Een klimaatneutraal bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat aangepast is aan de gevolgen van het gewijzigde klimaat, waarvan de bijdrage tot de klimaatopwarming tot een minimum wordt herleid.

Om beschouwd te worden als een klimaatneutraal bedrijventerrein, is de begunstigde verplicht om:

- 1° voor de vermindering van de verharde oppervlakte:
 - a) de kandidaat-bedrijven te verplichten extern advies in te winnen over de mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van parkeren en opslag, verticaal of meerlagig te organiseren; voorbeelden van verticale verdichting zijn:
 - 1) stapelen van opslag;
 - 2) laden en lossen op het verdiep;

- 3) stapelen van productie;
 - 4) gebruik maken van de helling van een terrein om te stapelen;
 - 5) kantoren bovenop productie;
 - 6) serres op het dak;
 - 7) stapelen van winkelruimte;
 - 8) stapelen van parkeergelegenheid o.v.v. een parkeergebouw;
 - 9) ondergronds ruimtegebruik: parking, opslag... .
- b) een uitgiftebeleid uit te werken dat individuele uitbreidingsreserves en structurele leegstand vermijdt; bijvoorbeeld door bedrijven te laten bouwen vanuit de huidige behoefte (en het perceel maximaal te laten benutten) of gebouwen maximaal in gebruik te laten nemen door bv. tijdelijk ruimte te verhuren aan andere activiteiten; hiertoe moeten voldoende activiteiten (zoals kantoren) toegelaten worden op bepaalde plaatsen (die goed ontsloten worden door collectief vervoer);
 - c) de kandidaat-bedrijven te verbieden de buitenruimten te verharderen met ondoorlatende materialen als er alternatieven mogelijk zijn;
 - d) de dakoppervlakten van de nieuwe gebouwen in gebruik te laten nemen door de eigenaars, gebruikers of derden voor een van de volgende opties:
 - 1) als groendak;
 - 2) voor hemelwateropslag;
 - 3) voor de productie van hernieuwbare energie;
 - 4) als parkeerterrein;
 - 5) voor andere functies, zoals opslag in de openlucht of serres.
 - e) bij de inrichting van het terrein het parkeren, de groenaanleg, de waterbuffering, het laden en lossen, de catering en andere personeelsvoorzieningen maximaal gemeenschappelijk te organiseren op het openbaar domein of in mede-eigendom, tenzij in het uitgifteplan bepalingen daarover zijn opgenomen voor de individuele bedrijfskavels die even ruimtebesparend werken;

2° met het oog op duurzame en leefbare werklocaties:

- a) de kandidaat-investeerders te verplichten om voor de nieuwe of te renoveren gebouwen een ontwerp en materiaalgebruik te kiezen die beantwoorden aan de goede praktijken op het vlak van duurzaamheid en klimaatbestendigheid; bijvoorbeeld door:
 - 1) gebruik te maken van een scan voor gebouwen (zoals BREEAM of Wearthly scan)
 - 2) bouwmaterialen te gebruiken met een hoge reflectie en een lage absorptie (bv. licht gekleurde dakbedekking (bv. witte EPDM), reflecterende gevelbekleding (bv. wit beton));
 - 3) groendaken in te richten (extensief of intensief);
 - 4) groengevels te voorzien (bv. leibomen op afstand van een gebouw, geveltuin, klimplanten);
- b) een beleid uit te werken voor de verwaarloosde bedrijfsruimten;

3° met het oog op meer groene ruimten:

- a) een beplantingsplan voor het openbaar domein of de gemeenschappelijke mede-eigendom te integreren in het inrichtingsplan dat in maximaal opgaand groen voorziet en in groenzones die bijdragen aan de biodiversiteit; bijvoorbeeld door het voorzien van laanbomen (langs de

wegenis, in de middenberm, in rotondes), leibomen tegen gevels, bomen tussen parkeervakken, houtkanten, solitaire bomen, boomgroepen, bomenrijen, dreven, bos, struikmassieven, bomendak op parkeerterreinen;

- b) bij herontwikkelingen van bestaande terreinen of brownfields onbenutte of onnodige verhardingen op het openbaar domein of de gemeenschappelijke mede-eigendom te ontharden;
- c) ter aanvulling van het groen op het openbaar domein of de gemeenschappelijke mede-eigendom en, in zoverre er een beperking geldt op de verharde oppervlakte van de individuele bedrijfskavels, in het uitgifteplan bepalingen op te nemen om de groenaanleg op de private bedrijfskavels volgens een overkoepelende groenvisie te laten uitvoeren;

4° met het oog op meer ruimte voor water:

- a) in het inrichtingsplan alle waterlopen door het gebied zo veel mogelijk open en in de natuurlijke bedding te behouden of de natuurlijke bedding te herstellen;
- b) alle parkeervoorzieningen op het openbaar domein of in gemeenschappelijke mede-eigendom maximaal waterdoorlatend aan te leggen; bijvoorbeeld door grasbetontegels, verharding met open voegen (bv. klinkers), plantvakken, wadi's, ondergrondse infiltratiecaissons, baangrachten;
- c) als de (her)aanleg niet berust op een recent RUP, de normen voor de opvang van piekdebieten van hemelwater na te leven in functie van de bestaande of te voorziene verharde oppervlaktes, bij voorkeur op het openbaar domein of in gemeenschappelijke mede-eigendom;

5° met het oog op hernieuwbare energie en CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik:

- a) de kandidaat-bedrijven te verplichten extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik;
- b) te zorgen voor een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik op het openbaar domein;
- c) te streven naar een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik bij elke nieuwe ingebruikname van een bedrijfskavel of bedrijfsgebouw. Het elektriciteitsverbruik heeft zowel betrekking op de eigen productie van elektriciteit als op de afname van het openbaar of een privaat elektriciteitsnetwerk.

De verplichting tot CO₂-neutraliteit, vermeld in punt 5°, gaat in op 1 januari van het jaar na de ingebruikname van het gebouw door het bedrijf of de definitieve oplevering van het openbaar domein voor de begunstigde.

Aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit, vermeld in punt 5°, kan worden voldaan door maximaal in te zetten op onderstaande mogelijkheden, rekening houdend met de concurrentiepositie van het bedrijf en het verplicht extern advies, vermeld in punt 5°, a):

- 1° het verbruik van groene stroom;
- 2° de compensatie van de CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door emissiekredieten aan te kopen;
- 3° een combinatie van de mogelijkheden, vermeld in punt 1° en 2°.

3.4. Welke kosten komen in aanmerking?

De kosten van de volgende werken, met inbegrip van alle bijbehorende opdrachten en alle opdrachten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking ervan, die ten laste vallen van de begunstigde en betrekking hebben op de grondexploitatie van het bedrijventerrein, komen in aanmerking voor de berekening van de subsidie:

- het bedrijventerrein bouwrijp maken: de werken voor de verwijdering van alle niet meer te gebruiken infrastructuur, nivellerings- en effeningswerken, met inbegrip van de werken met het oog op het bouwkundig bodemgebruik, draineringswerken, met inbegrip van het verleggen van openbare waterlopen, beschoeiingswerken aan waterlopen en beveiligingswerken aan bestaande bijzondere leidingen. De afbraak van en de stabiliteitswerken voor gebouwen is niet subsidiabel;
- wegen aanleggen, met inbegrip van de aansluitingen op het bestaande wegennet;
- openbare parkeerplaatsen aanleggen, met inbegrip van specifieke parkeerplaatsen voor elektrische wagens nabij de laadpalen;
- een rioleringsstelsel tot aan een bestaande of in een goedgekeurd programma geplande riolerings- of zuiveringsinfrastructuur aanleggen;
- fietspaden aanleggen die gescheiden zijn van de rijweg, met inbegrip van de aanleg van fietsstallingen;
- voetpaden aanleggen;
- kaaimuren en extra verhardingen die nodig zijn voor de exploitatie van de kaaimuur, als openbaar domein aanleggen;
- de zate voor de aansluiting op het spoor en extra verhardingen voor de exploitatie aanleggen;
- laad- en losplatforms voor terminals aanleggen op het openbaar domein bij gecombineerd vervoer;
- het algemene waterdistributienet, met inbegrip van de hydranten, aanleggen en uitbreiden;
- een alternatief waterleidingnet, met inbegrip van eventuele hydranten, aanleggen en uitbreiden;
- een effluentleiding aanleggen en uitbreiden;
- beplantingen en een buffergebied aanleggen, exclusief het onderhoud na de voorlopige oplevering van de werken;
- de werken uitvoeren die nodig zijn voor de aanleg van de infrastructuur voor telematica;
- wachtkokers aanleggen;
- in openbare verlichting voorzien;
- ecologische investeringen doen;
- in de infrastructuur voorzien die nodig is om het terrein af te sluiten;
- het archeologische vooronderzoek en archeologische onderzoek uitvoeren, met inbegrip van de rapportering;
- signalisatie op het bedrijventerrein aankopen en plaatsen;
- gasleidingen aanleggen of uitbreiden;
- het laagspannings- en middenspanningsnet, inclusief distributiecabines, aanleggen of uitbreiden;
- de inrichting van buitenruimte die aanzet tot sporten en bewegen zoals een loopparcours, uitgezonderd grote sportvelden en zware infrastructuur.

Warmtenetten komen niet meer in aanmerking voor subsidies. Hiervoor kan men wel terecht bij het Vlaams Energieagentschap.

De minister kan naast de reeds opgesomde werken ook de kosten van bijkomende werken in aanmerking nemen onder de voorwaarden dat die bijkomende werken bijdragen tot de duurzame (her)aanleg van het bedrijventerrein en dat ze de rendabiliteit van het project negatief beïnvloeden. De minister kan in dat geval bijkomende voorwaarden opleggen aan de begunstigde.

Voor de berekening van de subsidie komt alleen het bedrag, vermeld in de gekozen offerte van een werk, in aanmerking voor de berekening van de subsidie.

De werken kunnen ten gevolge van onvoorziene of noodzakelijke wijzigingen op gemotiveerd voorstel aangepast worden op voorwaarde dat de aanpassing van de werken en de subsidie door de administrateur-generaal is goedgekeurd.

Wat wordt niet gesubsidieerd?

- De prijsherzieningen of verrekeningen die voortvloeien uit contractherzieningen;
- De btw, de algemene, toezichts- en uitvoeringskosten en de kosten voor de voorbereidende en de uitvoeringsstudies.

3.5. Hoeveel bedraagt de subsidie?

Subsidiepercentage

De subsidiepercentages bedragen:

- 50% voor de projecten voor de herontwikkeling van de brownfields;
- 70% voor de projecten voor de herontwikkeling van de verouderde bedrijventerreinen;
- maximaal 50%, afhankelijk van de rendabiliteit van het project, voor de projecten waarvan op basis van de grondexploitatie aangetoond kan worden dat ze geen normaal rendement realiseren;
- maximaal 85% voor de strategische projecten.

Als de grondexploitatie van het project ondanks de subsidie onrendabel blijft, kan een hoger subsidiepercentage van maximaal 70% toegekend worden voor herontwikkeling van brownfields.

Bij onrendabele greenfields, strategische projecten en brownfields met een verhoogd subsidiepercentage kan het subsidiepercentage verlaagd worden indien bij de eindafrekening op basis van de kosten-batenanalyse een hoger rendement wordt gehaald dan toegelaten.

De subsidie voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen is cumuleerbaar met steun die verleend is op basis van andere steunreglementering. De gecumuleerde steun is maximaal 85% van de kosten die in aanmerking komen.

Staatsteun

In 2016 heeft de Europese Commissie de Europese staatssteunregels nader verduidelijkt in een mededeling staatssteun (Notion of Aid of "NoA"), evenals in een reeks analytical grids die kunnen dienen om te beoordelen of er al dan niet sprake is van staatssteun. Deze teksten vind je [hier](#) terug. Doorslaggevend is niet het juridisch statuut van de eigenaar of uitbater van de infrastructuur maar wel of de betrokken infrastructuur al dan niet gebruikt wordt voor economische activiteiten.

Kaaimuren, laad- en losplatforms en spoorterminals zijn subsidiabele werken die onder de Europese staatssteunregels vallen. Dit houdt in dat voor deze specifieke werken de Europese regelgeving inzake staatssteun gevolgd moet worden met de bijhorende procedures en aangepaste subsidiepercentages.

Indien u voor één van deze werken subsidies wil aanvragen, gelieve hiervoor contact op te nemen met de dienst ruimtelijke economie. Voor elk dossier zal moeten onderzocht worden of er een aanmelding nodig is bij Europa. Deze aanmelding gebeurt op basis van een uitgebreid dossier met onder andere een "funding-gap"-analyse. Op basis van deze analyse zal het subsidiebedrag bepaald worden. Mogelijkerwijze wordt de

subsidie voor die specifieke infrastructuur aan een lager percentage gesubsidieerd dan in het subsidiebesluit werd vooropgesteld, maar nooit aan een hoger percentage.

Werken die geen direct voordeel opleveren voor één specifieke onderneming en betrekking hebben tot het bouwrijp maken van een terrein, aanleggen van ontsluitingswegen en aansluiten op nutsvoorzieningen (riolering, water, openbare verlichting) waarvan in principe alle ondernemingen aan dezelfde voorwaarden kunnen gebruik maken, vallen niet onder deze Europese staatssteunregels en worden dus verder gesubsidieerd aan de percentages vermeld in het subsidiebesluit bedrijventerreinen.

Rendabiliteit van een project

De rendabiliteit van een project wordt bepaald door een kosten-batenanalyse. De begunstigde houdt daarvoor een projectgebonden boekhouding bij. Ook al betreft een project in de realiteit een vastgoedontwikkeling, voor de toepassing van dit subsidiebesluit wordt enkel gekeken naar de grondexploitatie. Desgevallend moet de grondexploitatie in de projectboekhouding afgescheiden worden van de vastgoedexploitatie (verkoop of verhuur van de gebouwen).

De kosten-batenanalyse bevat aan de kostenzijde de volgende kosten:

- de waarde van de gronden en gebouwen die opgenomen zijn in het project, exclusief btw;
- de raming van de onroerende investeringen die nodig zijn om het project te realiseren, exclusief btw;
- de eventuele kosten van het archeologische vooronderzoek, het archeologische onderzoek en de rapportering, tot maximaal 30.000 euro, exclusief btw, per hectare;
- een forfait van 10% op de kosten, vermeld in punt 1°, 2° en 3°, met een plafond van 500.000 euro.

De kosten-batenanalyse bevat aan de batenzijde al de volgende baten:

- alle subsidies die het project kan krijgen, uitgezonderd de subsidie die op basis van dit besluit wordt toegekend;
- de opbrengsten van het bouwrijpe aanbod van het project.

Een rendabiliteit van 2% hoger dan de risicovrije rentevoet is toegelaten voor het project. Onder risicovrije rentevoet wordt verstaan: de rentevoet op Belgische staatsobligaties met een looptijd van tien jaar.

Enkel de prijs opgenomen in de akte van gronden en gebouwen die specifiek aangekocht werden met als doel het project te realiseren mogen opgenomen worden in de kosten-batenanalyse. De kosten van gronden die reeds heel lang geleden werden aangekocht zonder specifiek doel worden niet aanvaard.

Ook werken die niet subsidiabel zijn mogen mee opgenomen worden als kost bij de onroerende investering (voorbeeld saneringskosten).

Het forfait heeft als doel om een deel van de personeelskosten en andere kosten te compenseren die niet specifiek zijn opgenomen in de kosten-batenanalyse.

Er wordt geen rekening gehouden met indexeringen.

3.6. Wetgeving overheidsopdrachten

Algemeen

De overheidsopdrachtenregelgeving is in beginsel niet van toepassing op een persoon die geen aanbestedende overheid is in de zin van artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016. De overheidsopdrachtenregelgeving is evenwel alsnog van toepassing op bepaalde gesubsidieerde opdrachten die door een dergelijk persoon worden geplaatst indien een aantal voorwaarden zijn vervuld (cf. artikel 18, eerste lid Wet Overheidsopdrachten 17 juni 2016). Die voorwaarden zijn cumulatief. Indien er niet voldaan is aan één van die voorwaarden, is de overheidsopdrachtenregelgeving niet van toepassing op de gesubsidieerde opdracht die wordt geplaatst door een persoon die geen aanbestedende overheid is in de zin van artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Die voorwaarden zijn:

- het geraamde opdrachtbedrag is gelijk aan of hoger dan de betreffende drempel voor de Europese bekendmaking (Voor 2020-2021 is deze 5.350.000 euro excl. btw voor werken);
- de opdracht wordt voor meer dan vijftig procent rechtstreeks gesubsidieerd door een aanbestedende overheid zoals bedoeld in artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016;
- de opdracht betreft:
 - hetzij werken van civieltechnische aard, zoals vermeld in bijlage I of werken voor ziekenhuizen, inrichtingen voor sportbeoefening, recreatie en vrijetijdsbesteding, school- en universiteitsgebouwen en gebouwen met een administratieve bestemming;
 - hetzij diensten die met de hierboven vermelde werken of werk zijn verbonden.

(Her)aanleg van bedrijventerreinen

Bij de (her)aanleg van een bedrijventerrein is het belangrijk om rekening te houden met alle subsidies die de begunstigde krijgt om het subsidiepercentage te bepalen.

Daarnaast zal bij de infrastructuurwerken ook het Europese drempelbedrag een belangrijke rol spelen. Momenteel ligt dit bedrag op 5.350.000 euro zonder btw. Bij de aanleg van een bedrijventerrein moet er voor de raming van het opdrachtbedrag rekening worden gehouden met alle geplande werken, dit vanaf het bouwrijp maken tot en met de ultieme afwerking zoals verlichting, signalisatie en beplanting. Daarnaast moet er in voorkomend geval ook rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de diensten van een veiligheidscoördinator.

Indien de private ontwikkelaar niet moet voldoen aan de wetgeving overheidsopdrachten wordt volgende alternatieve procedure voorzien:

- aantonen dat minstens 6 offertes werden opgevraagd indien de raming van de werken hoger is dan 124.000 euro excl. btw, indien de raming lager is moeten slechts 3 offertes opgevraagd worden;
- minstens 2 offertes moeten ingediend worden; indien er slechts 1 offerte is kan het agentschap advies vragen om na te gaan of de offerte een correcte prijs geeft;
- de subsidie wordt berekend op basis van de laagste offerte;
- de werken mogen niet uitgevoerd worden door een verbonden onderneming.

Bij de keuze van de offerte kunnen er dus geen andere criteria bepaald worden. Indien men dit toch wil dan moet men de wetgeving overheidsopdrachten volgen.

3.7. Aanvraag van de subsidie

Vooroverleg

Op de website van het agentschap kan een aanvraag ingediend worden door de subsidieaanvrager om het vooroverleg te organiseren. De subsidieaanvrager organiseert een vooroverleg waarop minstens ook de gemeente en het agentschap vertegenwoordigd zijn. Indien er andere eigenaars of partners betrokken zijn bij de aanvraag dan moeten zij ook aanwezig zijn. Daarnaast kan het agentschap ook vragen om andere partijen uit te nodigen zoals de provincie, POM, intercommunale, rioolbeheerder, AWV, ANB,....

Op de website kan u bij de aanvraagprocedure de richtlijnen m.b.t. het vooroverleg raadplegen. Bij gemengde projecten zal een verdeelsleutel bepaald worden tijdens het vooroverleg.

Op vraag van het agentschap kan het eventueel wenselijk zijn om een terreinbezoek te organiseren. Indien nodig kan een tweede vooroverleg gevraagd worden om de naleving van de subsidievoorwaarden te kunnen evalueren.

De aanvrager maakt een verslag op dat moet worden goedgekeurd door het agentschap. De subsidieaanvraag voor de (her)aanleg van het bedrijventerrein kan pas ingediend worden na goedkeuring van het verslag.

Aanvraag van een erkenning

Voor volgende projecten moet een erkenning aangevraagd worden:

- de greenfields waarvan op basis van de grondexploitatie aangetoond kan worden dat ze geen normaal rendement realiseren;
- de projecten die om economische redenen van strategisch belang zijn voor de Vlaamse economie.

Er moet geen erkenning aangevraagd worden voor wetenschapsparken.

Indien het project een erkenning nodig heeft en het verslag van het vooroverleg werd goedgekeurd, zal de aanvrager een e-mail ontvangen met hierin een link naar de website van het agentschap om de erkenningsvraag in te dienen.

Volgende documenten moeten toegevoegd worden:

- een inrichtingsplan;
- een kosten-batenanalyse;
- voor onrendabele greenfields een verklarende nota waarom het project onrendabel is, ondanks de verschillende ontwikkelingsvarianten die onderzocht zijn om de rendabiliteit van het project te verhogen;
- voor projecten van strategisch belang een verklarende nota waarom het project strategisch is.

De minister beslist over de aanvraag tot erkenning en kan bijkomende voorwaarden opleggen. De erkenning van een project van strategisch belang voor de Vlaamse economie wordt vooraf meegedeeld aan de Vlaamse Regering.

Het agentschap brengt de aanvrager op de hoogte van de beslissing.

Aanvraag van de subsidie

Uiterlijk twee jaar na het eerste vooroverleg of indien van toepassing na de erkenning van het project moet de subsidieaanvraag voor de (her)aanleg van een bedrijventerrein ingediend worden. Na goedkeuring van het verslag van het vooroverleg of na de erkenning van het project krijgt de aanvrager een e-mail met hierin de link naar de website van het agentschap om de aanvraag in te dienen.

De aanvraag moet minstens volgende documenten bevatten:

- het (her)inrichtingsplan m.i.v. de maatregelen m.b.t. de klimaatneutraliteit;
- het uitgifteplan, enkel indien er uitgifte is van kavels;
- het beheerplan;
- indien er uitgifte is van kavels: het ontwerp van de verkoopakte of van een andere akte van terbeschikkingstelling. Dat omvat de bepalingen uit het inrichtingsplan, het uitgifteplan en het beheerplan, die een weerslag hebben op het gebruik van de individuele kavels;
- de samenwerkingsovereenkomst(en) indien er meerdere eigenaars of partners betrokken zijn;
- een engagementsverklaring door de gemeente dat de voorwaarden voor de inlijving bij het openbaar domein toegepast zullen worden;
- het bewijs dat het gebied in kwestie (her)aangelegd wordt conform de wetgeving op de ruimtelijke ordening;
- de offertes en, als dat van toepassing is, de gunningsverslagen van alle werken waarvoor subsidies aangevraagd worden;
- de goedkeuring van de offerte(s) door het bevoegde bestuursorgaan;
- als subsidies aangevraagd worden voor bijkomende werken, een gemotiveerde nota met een kosten-batenanalyse die aantoont dat de werken bijdragen tot de duurzame (her)aanleg van het terrein en dat ze een impact hebben op de rendabiliteit van het project;
- als een hoger subsidiepercentage wordt aangevraagd voor brownfields: een kosten-batenanalyse met inbegrip van de basissubsidie aan de batenzijde. De kosten-batenanalyse toont aan dat ondanks de basissubsidie het project nog altijd onrendabel is, ondanks de verschillende ontwikkelingsvarianten die onderzocht zijn om de rendabiliteit van het project te verhogen.

Als het project in fases wordt uitgevoerd worden bij een subsidieaanvraag voor een volgende fase alleen de volgende documenten gevoegd:

- de offertes en, als dat van toepassing is, de gunningsverslagen van alle werken waarvoor subsidies zijn aangevraagd;
- de goedkeuring van de offerte(s) door het bevoegde bestuursorgaan.

Toekenning van de subsidie en termijnen

De subsidie wordt toegekend door de administrateur-generaal van het agentschap. De minister bepaalt het subsidiepercentage bij volgende projecten:

- onrendabele greenfields;
- strategische projecten
- brownfields die een verhoogd subsidiepercentage vragen.

De minister beslist of er andere werken dan voorzien in het subsidiebesluit aanvaard worden.

Het project start op zijn vroegst na de beslissing tot toekenning van de eerste subsidie en uiterlijk één jaar na de voormelde beslissing. De datum van de eerste factuur wordt gezien als de start van het project.

Het subsidiedossier wordt afgesloten tien jaar na de beslissing tot toekenning van de eerste subsidie.

Voor het verlopen van de termijn kan mits het indienen van een gemotiveerde vraag de termijn door de administrateur-generaal verschillende keren verlengd worden met maximaal één jaar.

Beheercomité

Bij strategische projecten moet de begunstigde een beheercomité oprichten. Elke partij die betrokken is bij de uitgifte van het terrein en of het beheer ervan heeft minstens één stemgerechtigde vertegenwoordiger in het beheercomité.

Als de gemeente waar het bedrijventerrein zich bevindt, geen betrokken partij is, wordt ze op haar verzoek met één vertegenwoordiger stemgerechtigd lid.

Op voorstel van de stemgerechtigde leden kan het beheercomité nog andere leden met raadgevende stem opnemen.

Onder zijn stemgerechtigde leden wijst het beheercomité een voorzitter en een ondervoorzitter aan. Die mogen niet dezelfde betrokken partij vertegenwoordigen.

Het agentschap heeft voor de uitgifte van de kavels een vetorecht. De uitoefening van het vetorecht wordt gerapporteerd aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de economie.

Het beheercomité stelt een huishoudelijk reglement op dat minstens het volgende regelt:

- het doel van het beheercomité, namelijk waarborgen dat de bepalingen in het uitgifteplan en in het beheerplan effectief nageleefd worden;
- de wijze waarop de bedrijven op het terrein betrokken worden;
- de wijze van vergaderen en stemmen;
- het verplichte verslag van de vergaderingen van het beheercomité.

3.8. Uitbetaling van de subsidie

Na goedkeuring van de subsidie krijgt de begunstigde een e-mail met een link naar formulieren op de website om de betalingen op te vragen.

De subsidie voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen wordt uitbetaald in 2 schijven:

- een voorschot van 60% als ten minste 20% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd is;
- het saldo als 100% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd en gerealiseerd is.

Het saldo moet aangevraagd worden binnen één jaar na de voorlopige oplevering van de gesubsidieerde kosten en binnen vijf jaar na de beslissing tot toekenning van de subsidie.

Deze termijnen kunnen verlengd worden indien voor het verlopen van de termijn een gemotiveerde aanvraag wordt ingediend. De administrateur-generaal beslist over de verlenging van de termijnen.

Volgende documenten moeten toegevoegd worden bij de betalingsaanvragen:

- voorschot: de facturen die aantonen dat 20% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd zijn;
- saldo:
 - de eindstaat;
 - het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de werken;
 - een geactualiseerde kosten-batenanalyse voor volgende projecten:
 - onrendabele greenfields;
 - strategische projecten;
 - brownfields met een verhoogd subsidiepercentage;
 - projecten waarbij bijkomende werken werden gesubsidieerd;
 - de facturen die aantonen dat 100% van de kosten die in aanmerking komen, gefactureerd en gerealiseerd zijn.

Agentschap
Innoveren & Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
www.vlaio.be