



Vlaanderen
is ondernemen

Bestendinging van een bovenlokaal uitgiftebeleid via een gebiedsregisseur

HANDLEIDING BIJ HET OPMAKEN EN INDIENEN VAN EEN VOORSTEL
MET HET OOG OP DE AANSTELLING VAN EEN GEBIEDSREGISSEUR

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Achtergrond van de oproep	3
<i>Doelstelling</i>	3
Welke projectvoorstellen komen in aanmerking?	4
Welke projectkosten worden gesubsidieerd?	5
<i>Loonkosten</i>	5
<i>Overheadkosten</i>	6
<i>Externe prestaties</i>	6
Aan welke voorwaarden dienen de projectvoorstellen te voldoen?	8
<i>Een volledig en ontvankelijk projectvoorstel</i>	8
<i>Een gegrond projectvoorstel</i>	8
<i>Een voldoende hoog gerangschikt projectvoorstel</i>	8
Aanvraagprocedure	9
<i>Aanmelden</i>	9
<i>De aanvraag indienen</i>	9
Stap 1: projectgegevens	9
Stap 2: gegevens van de aanvrager	9
Stap 3: verklaring	10
Stap 4: bevestigen en indienen	10
<i>Bevestigingsmail</i>	10
Beslissingsproces	10
Rapportering en uitbetaling	10
Meer info?	11
FAQ	11

Achtergrond van de oproep

Doelstelling

Op heden is er een grote schaarste aan ruimte op bedrijventerreinen. Voor de schaarse ruimte is er competitie tussen eindgebruikers maar in veel gevallen ook tussen vastgoedinvesteerders in kmo-units, grootschalige detailhandel, etc. Als er nog nieuwe kavels worden uitgegeven, gebeurt dit vaak op basis van strenge vestigingseisen/criteria of vanuit een veiling-principe. Een aantal bedrijven maakt op die manier weinig kans om zich te kunnen vestigen op een bedrijventerrein. Deze bedrijven worden ook niet doorverwezen naar plekken waar ze zich wel kunnen vestigen.

In essentie hoopt VLAIO dat de bedrijventerreinen die goed gelegen zijn en nog geschikt zijn voor de vestiging van de meer grootschalige, niet-verweefbare bedrijven ook voorbehouden blijven voor dergelijke activiteiten. VLAIO verwacht daarbij dat de grote vraag vanuit kleinere bedrijven, verweefbare bedrijven, bedrijven met personeelsintensieve activiteiten, publiekstrekkingen en andere economische activiteiten kan opgevangen worden in andere types vestigingsmilieus en werklocaties.

Maar op bestaande terreinen – zeker op de niet-beheerde terreinen – speelt vaak een andere dynamiek en worden leegstaande bedrijfspanden doorverkocht voor activiteiten waarvoor het terrein oorspronkelijk niet bedoeld was. Of deze dynamiek zich kan voordoen, hangt af van de mate waarin het terrein beheerd wordt, maar ook van de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

Willen we een bedrijfshuisvestingsbeleid dat bijdraagt aan economische- en duurzaamheidsambities, dan moeten bedrijventerreinen beter beheerd worden op basis van een doordacht uitgiftebeleid dat ook inspeelt op mogelijke verduurzamingsinitiatieven.

Een ondernemingsvriendelijk bedrijfshuisvestingsbeleid begeleidt ruimtezoekende bedrijven naar een plek waar ze (wel) op hun plaats zitten en vergunbaar zijn. Een uitgiftebeleid voor meerdere terreinen met elk een eigen profiel biedt meer kansen om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen. Dit veronderstelt een overkoepelende visie op die terreinen. Uitgifteplannen kunnen een dergelijke overkoepelende visie doorvertalen naar een concreet werkinstrument. Op die manier kunnen kavels ter beschikking worden gesteld aan bedrijven die overeenstemmen met het voor het bedrijventerrein vooropgestelde profiel.

VLAIO biedt in een eerste spoor ondersteuning aan lokale besturen om een overkoepelende uitgiftevisie en één of meerdere uitgifteplannen op te maken voor een cluster aan bedrijventerreinen. Via de [website](#) kunnen lokale besturen samen een dossier indienen om een kosteloze begeleiding te verkrijgen van IDEA Consult en Schoups Advocaten of Sweco, CityD-WES en DLA Piper.

Met de oproep waarvoor deze handleiding is bestemd, wenst VLAIO lokale besturen te ondersteunen die via een gebiedsregisseur initiatieven nemen voor het bestendigen van een bovenlokaal uitgiftebeleid.

Voor clusters van bedrijventerreinen waar een gevalideerde visie bestaat, maar waar het zaak is om afspraken te maken over de implementatie in de praktijk, kunnen lokale besturen via deze oproep inzetten op het tweede spoor en een subsidie verkrijgen voor de personeelsinzet van een gebiedsregisseur om het uitgiftebeleid te organiseren.

Welke projectvoorstellen komen in aanmerking?

De subsidie wordt toegekend aan één gemeente (aanvrager) maar heeft betrekking op het uitgiftebeleid of de herstructurering van een cluster van bedrijventerreinen in minstens twee gemeenten of in een nieuwe fusiegemeente voor zover er meerdere aanbieders of terreinbeheerders betrokken zijn.

De gebiedsregisseur die het mandaat of de opdracht heeft van de verschillende betrokken gemeenten voor de organisatie van het bovenlokaal uitgiftebeleid of de herstructurering van een cluster van bedrijventerreinen kan de hoedanigheid hebben van:

- een personeelslid van een gemeente;
- een personeelslid van een intercommunale;
- een personeelslid van een POM of provincie;
- een externe dienstverlener.

Om een overkoepelende visie te monitoren en geïnteresseerde bedrijven naar de juiste aanbieder door te verwijzen, zijn afspraken tussen aanbieders en lokale besturen vereist. Er zal een vorm van governance moeten afgesproken worden. Er kan daarbij gekozen worden concrete taken toe te bedelen aan een gebiedsregisseur. Er kan ook geopteerd worden om te werken met een uitgiftecomité waarin meerdere aanbieders en/of lokale besturen vertegenwoordigd zijn. Aspecten over het eventuele mandaat van de gebiedsregisseur, het huishoudelijk reglement van het uitgiftecomité, de sturingsmogelijkheden (bijvoorbeeld m.b.t. de voorwaarden die aan de toestemming tot doorverkoop of zelfs aan de vergunning worden verbonden) enz. kunnen zo uitgewerkt worden.

Voor VLAIO is het ook cruciaal dat kandidaat-investeerders op een correcte manier begeleid worden. Een uitgiftebeleid is bedrijfsvriendelijk als bedrijven met hun vestigingsvragen ook doorverwezen of verder geholpen worden als ze niet de kavel of bedrijfsruimte in gebruik kunnen nemen die ze voor ogen hadden.

Daarbij is het ook relevant dat de gebiedsregisseur werk maakt van een digitale registratie van de voornaamste processtappen en bij voorkeur ook het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO aanwendt om informatie aan te koppelen. De wijze waarop informatie tussen lokale besturen en aanbieders wordt uitgewisseld is eveneens een aandachtspunt om efficiënt in te spelen op ruimtevragers.

Het ministerieel besluit dat de subsidie toekent, bepaalt de uiterlijke startdatum. Een project zal ten laatste één jaar na de positieve beslissing aanvangen. Indien er een gegronde reden is om een project later te initiëren (e.g. uitgifteplan in opmaak), kan VLAIO beslissen om de startdatum van het project hoogstens twee jaar na de beslissing te leggen.

Het ministerieel besluit dat de subsidie toekent, bepaalt ook de uiterlijke datum waarop het inhoudelijk en financieel eindverslag moet afgerond zijn (maximaal één jaar na de vooropgestelde einddatum voor de gebiedsregisseur).

De looptijd van goedgekeurde projecten is minstens twee jaar en maximaal vijf jaar.

Welke projectkosten worden gesubsidieerd?

We voorzien een maximumsubsidie van 60% van de projectkosten met een maximum van 200.000 euro per project en per gemeente. Het oproepbudget bedraagt minimaal 1,5 miljoen euro.

Volgende kosten komen in aanmerking:

- Personeelskosten;
- 15% overheadkosten op de personeelskosten;
- Kosten voor prestaties van intercommunales, POM's of provincies;
- Factuurkosten voor externe dienstverleners.

Indien een externe dienstverlener, intercommunale, POM of provincie btw aanrekent voor de geleverde diensten zal deze kost alsook subsidiabel zijn. Indien deze partners geen btw aanrekenen, zijn de financiële gegevens omtrent de geleverde dienstverlening voldoende.

De subsidie wordt uitbetaald in drie schijven:

- Een eerste schijf van 40%: na het opladen van het bewijsstuk dat de gebiedsregisseur is aangesteld;
- Een tweede schijf van 30%: na het opladen van een voortgangsverslag na het tweede werkingsjaar van de gebiedsregisseur;
- Saldo van 30%: na het opladen van een inhoudelijk en financieel eindverslag over de gemaakte kosten en na controle door de inspectiedienst van VLAIO van de bewijsstukken op basis waarvan de verschuldigde subsidie kan aangetoond worden.

De cofinanciering mag niet door andere Vlaamse subsidies gebeuren.

Loonkosten

De rol van een gebiedsregisseur is geënt op de afspraken die voor de effectieve implementatie van het bovenlokaal uitgifteplan werden gemaakt en op maat van de praktijken die de gemeenten en aanbieders aankunnen. Er wordt daarom niet opgelegd wat de minimale personeelsinzet moet zijn. De subsidiabele kosten die in aanmerking komen binnen deze oproep zijn loonkosten die de gemeente moet aantonen aan de hand van loonoverzichten of facturen en betalingsbewijzen (externe prestaties).

De berekening van de directe loonkosten gebeurt door middel van het standaarduurtarief (SUT). Het standaarduurtarief wordt verkregen door het bruto maandloon van het personeelslid te vermenigvuldigen met een factor van 1,20%, bv. 3.500 euro/maand x 1,20% = 42 euro/uur.

Uitgangspunt voor het berekenen van het standaarduurtarief is het vaste bruto maandsalaris (zonder toeslagen, premies, patronale bijdragen, vakantiegeld, eindejaarspremie,...). Het te hanteren bruto maandloon bij begrotingsaanvraag betreft het gemiddelde bruto maandloon over het 1^e projectjaar. Er kan een jaarlijkse indexering van 2% worden toegepast voor de volgende jaren. Bij indiening van het eindverslag moet het reële gemiddelde bruto maandloon per projectjaar worden gerapporteerd.

Voor personeelsleden met een deeltijdse arbeidsovereenkomst wordt het voltijds bruto maandsalaris als berekeningsbasis genomen. Indien een personeelslid meerdere arbeidsovereenkomsten heeft, is de

berekeningsbasis van het standaarduurtarief de totaliteit van het loon, tenzij de projectinzet slechts betrekking heeft op één arbeidsovereenkomst.

Het bruto maandsalaris staat in verhouding tot de vereiste kwalificaties en indien nodig wordt het standaarduurtarief beperkt tot het toegelaten maximum van 100 euro/uur.

Overuren zijn enkel subsidiabel indien ze gecompenseerd of uitbetaald werden. Indien de aanvrager kiest om voor een bepaalde maand overuren te declareren, moet hij bij controle op stukken en/of controle ter plaatse kunnen bewijzen dat de in het kader van het project gepresteerde overuren worden gecompenseerd of uitbetaald aan het personeelslid. De subsidieverlenende overheid kan beslissen tot schrapping van alle overuren indien het bewijs van de overuren als onvoldoende wordt beschouwd.

Overheadkosten

Deze kosten hoeven niet bewezen te worden. Het gaat om een forfaitair percentage op de loonkosten van eigen personeel en dient onder meer voor:

- Het gebruik (huur en onderhoud) van **interne** gebouwen en parkings, lokalen en vergaderzalen met inbegrip van de normale kantooruitrusting, -benodigdheden en apparatuur, de kosten voor verwarming, verlichting, gas, elektriciteit, water, internet, telefoon, fax, kopieën, correspondentie en postzegels, verzekering van de gebouwen en andere algemene verzekeringen;
- Kosten van **interne** administratie, beheer, sociaal secretariaat;
- De **interne** ontwikkelings- en onderhoudskosten van een website;
- Algemene abonnementen, representatiekosten, beroepskledij, restaurantkosten;
- Relatiegeschenken;
- Andere kleine kosten of niet voor 100% aan het project of de gesubsidieerde activiteiten toewijsbare kosten voor zover ze rechtstreeks, direct en uitsluitend verband houden met, betrekking hebben op en te relateren zijn aan het project of de gesubsidieerde activiteiten.

Bewijslast:

- Arbeidsovereenkomst;
- Tijdsregistratie (volgens model met instructies) van het werkelijk aantal gepresteerde projecturen per maand met een korte duidelijke beschrijving van de projectactiviteiten. De registratie wordt zowel in Excel overgemaakt als in pdf en dit laatste met de digitale handtekeningen van zowel de werknemer (projectmedewerker) als de werkgever (leidinggevende);
- Loonfiche van de eerste maand van het project waarin de werknemer aan het project meewerkt, of eerste loonfiche van volledige maand in dienst indien de werknemer later in dienst is gekomen. De aanvrager kan er ook voor kiezen om het reële gemiddelde bruto maandloon per projectjaar te rapporteren. In het geval dat het brutoloon wijzigt tijdens het projectjaar, dienen de loonfiches van de 12 maanden als bewijslast meegestuurd te worden;
- Bewijs van betaling of compensatie van overuren indien van toepassing.

Externe prestaties

Als de prestaties niet worden geleverd door personeel op de loonlijst van de gemeenten zijn verleende diensten subsidiabel (inclusief btw indien van toepassing). Overhead is niet subsidiabel, die wordt namelijk verondersteld al vervat te zitten in de facturen.

Als de wet op de overheidsopdrachten van toepassing was voor de gemaakte uitgave, dan moeten alle relevante gunningsstukken worden bezorgd. Een kopie van de publicatie van de aankondiging, het bestek (algemeen deel), het proces-verbaal van de opening, het gunningsverslag, de gunningsbeslissing, de toewijzingsbrief, de overeenkomst en de eindafrekening (bij aanvraag saldo) moeten minimaal bij de bewijsstukken van de financiële rapportering gevoegd zijn. De subsidie kan niet volledig worden uitbetaald

als bij controle blijkt dat de gunning niet gebeurde conform de wetgeving overheidsopdrachten. In dat geval wordt een financiële correctie uitgevoerd, die naargelang de ernst vande inbreuk kan oplopen tot 100%.

Voor wat de procedure van aanvaarde factuur betreft, gebeurt een controle op welke wijze de procedure van aanvaarde factuur door de promotor en eventueel de partners wordt toegepast en of een opdracht niet bewust wordt opgesplitst om onder de drempel van 30.000,00 euro te blijven. Ook voor de procedure aanvaarde factuur moet de markt worden bevroegd door minstens 3 partijen te raadplegen –het bewijs moet hiervan worden geleverd bij rapportering.

Zowel bij de controle van de wet op de overheidsopdrachten als bij een eventuele controle van de procedure aanvaarde factuur moeten de leverancierslijsten ter beschikking worden gesteld.

Algemeen geldt dat kosten voor externe prestaties enkel aanvaardbaar zijn voor subsidiëring als:

- Ze gefactureerd of op basis van een dienstverleningsovereenkomst getarifeerd zijn aan de gemeente;
- Deze prestaties vallen binnen de subsidieperiode (maximum 5 jaar binnen deze oproep);
- Ze zijn vergezeld van een gedetailleerde prestatiestaat met vermelding van de activiteiten;
- De factuurdatum of datum voor de vergoeding van de dienstverlening valt binnen de 60 dagen na de maand waarin het project eindigt;
- De facturen/vergoedingen betaald zijn.

Aan welke voorwaarden dienen de projectvoorstellen te voldoen?

Een volledig en ontvankelijk projectvoorstel

Een volledig en ontvankelijk dossier moet voldoen aan **vier formele criteria**. Een dossier is volledig wanneer de gevraagde informatie bij 'Stap 2: projectgegevens' van de aanvraagprocedure effectief wordt opgeladen.

1. Het voorstel is tijdig en volledig ingediend door de burgemeester, de algemeen directeur of een daartoe gemachtigd personeelslid van de gemeente;
2. Het voorstel is ingediend via de daartoe voorziene applicatie van VLAIO;
3. Het voorstel heeft betrekking op een welbepaalde tijdsperiode met een maximum van 5 jaar;
4. Het voorstel geeft aan wie instaat voor de cofinanciering van de gebiedsregisseur.

Een gegrond projectvoorstel

Na de ontvankelijkheidstoets wordt door VLAIO nagekeken of de dossiers gegrond zijn. We hanteren daarvoor **drie grondheidscriteria**:

1. Er bestaat een door de betrokken gemeente gevalideerde visie op het uitgiftebeleid of op de herstructurering van (een significant deel van) de cluster van bedrijventerreinen;
2. De betrokken gemeenten en in voorkomend geval de andere publieke bedrijventerreinbeheerders hebben zich geëngageerd in een intentieovereenkomst afspraken te maken en te honoreren in functie van een adequate gebiedsregie;
3. De gekozen afbakening van de cluster van bedrijventerreinen heeft een logische en hanteerbare samenhang in functie van het uitoefenen van gebiedsregie.

Aan deze drie grondheidscriteria worden geen scores toegekend. Ze zullen enkel beoordeeld worden als voldoende of onvoldoende.

Een voldoende hoog gerangschikt projectvoorstel

De rangschikking van de ontvankelijk en gegrond verklaarde projectvoorstellen gebeurt hiërarchisch volgens het aantal terreinbeheerders dat zich engageert voor de gebiedsregie. Binnen elke subgroep gebeurt een quotering volgens **twee prioriteitscriteria**:

1. de oppervlakte van de cluster van bedrijventerreinen die het voorwerp uitmaken van een uitgifte- of herstructureringsvisie, waarbij de cluster met de grootste oppervlakte het maximum van 50 punten krijgt; de andere indieners krijgen een score toegekend volgens de verhouding van de totale oppervlakte ten opzichte van de best gerangschikte.
2. het procentuele oppervlakte-aandeel van de niet-beheerde bedrijventerreinen zoals gekend bij VLAIO, voor 50 punten, waarbij de cluster met het grootste aandeel niet-beheerde terreinen het maximum van 50 punten krijgt; de andere indieners krijgen een score toegekend volgens de verhouding van de totale oppervlakte ten opzichte van de best gerangschikte.

Ook de prioriteitscriteria moeten beschreven worden in de **motivatiemotiva**.

Aanvraagprocedure

De subsidie moet aangevraagd worden via de roze knop 'Aanvragen' op de oproeppagina op de VLAIO-website.

Een aanvraag indienen per post of via e-mail is niet mogelijk. Een projectvoorstel kan ingediend worden tot uiterlijk 30 september 2024.

Volg de stappen hieronder om je aan te melden en de subsidie aan te vragen.

Aanmelden

Om een subsidieaanvraag te kunnen indienen, moet je je eerst aanmelden bij de website van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Je wordt hier automatisch naartoe geleid via de roze knop 'Aanvragen' op bovenstaande link.

De 'aanvrager', met name de gemeente, vult hiertoe haar ondernemingsnummer (KBO) in, evenals de naam en mailadres van een contactpersoon binnen de gemeente. De contactpersoon is degene die de aanvraag zal indienen in de volgende stap. Dit kan dezelfde persoon zijn als de projectcoördinator of zelfs de rechtsgeldige vertegenwoordiger.

Vervolgens krijgt de contactpersoon een e-mail toegestuurd met daarin een gepersonaliseerde link naar de aanvraag. Deze mail dient zorgvuldig bewaard te worden, want zolang de aanvraag niet definitief wordt ingediend kan men steeds via de link in de betreffende mail naar de aanvraag terugkeren.

Heb je na 15 minuten nog geen mail met je gepersonaliseerde link ontvangen? Contacteer ons dan meteen via onze functionele mailbox ruimtelijke.economie@vlaanderen.be

De aanvraag indienen

Via de gepersonaliseerde link naar onze CRM-applicatie kan de uiteindelijke aanvraag ingediend worden

Stap 1: projectgegevens

Hierin komen de projectgegevens waarbij je in de projecttitel het volgende aangeeft: Gebiedsregisseur - opsomming van gemeenten of benoeming van de regio.

Bijkomend in deze stap worden de komende aanvraagdocumenten opgeladen: een projectaanvraag (motivatiememorandum), projectbegroting en intentieovereenkomst met partners zijn verplicht. Daarnaast is ook minstens een toekomstvisie op het bovenlokaal uitgiftebeleid vereist. Indien er reeds een bovenlokaal uitgifteplan is, kan dit ook hier worden opgeladen. Ook overige bijlagen kunnen toegevoegd worden (bestandsgrootte maximum 10 MB).

Stap 2: gegevens van de aanvrager

Als eerste stap vul je de gegevens van de aanvrager in. Enkel een gemeente kan aanvrager én begunstigde zijn van de subsidie. De gegevens van de organisatie zelf werden reeds ingevoerd bij de aanmelding en staan hier dus al ingevuld. Verder hebben we ook de naam, functie en mailadres nodig van de rechtsgeldige vertegenwoordiger. Het moet hier steeds om de burgemeester of de algemeen directeur binnen de gemeente gaan. Tenslotte moeten – voor zover nog niet vooraf ingevuld – ook de gegevens en het correspondentieadres van de contactpersoon ingevuld worden.

Stap 3: verklaring

In stap 3 verklaar je als aanvrager dat het aanvraagformulier naar waarheid en correct en volledig werd ingevuld, door het daartoe voorziene vakje aan te vinken en je mailadres in te vullen.

Stap 4: bevestigen en indienen

In de laatste stap krijg je een overzicht van de ingevoerde gegevens en kan de aanvraag ingediend worden door op 'Bevestigen' te klikken. Als je toch nog elementen wilt wijzigen, dien je naar de desbetreffende stap terug te keren.

Zolang een aanvraag niet is ingediend, kan je via de gepersonaliseerde link steeds terugkeren naar je aanvraag.

Bevestigingsmail

Na het indienen van de subsidieaanvraag krijg je van het Agentschap Innoveren en Ondernemen een automatische ontvangstbevestiging via e-mail met als bijlage een samenvatting van je ingediende subsidieaanvraag. Heb je na 15 minuten nog geen bevestigingsmail ontvangen? Contacteer ons dan via onze functionele mailbox ruimtelijke.economie@vlaanderen.be

Beslissingsproces

Na afloop van elke indieningsperiode screent het Agentschap Innoveren en Ondernemen de ingediende dossiers op hun:

1. Volledigheid en ontvankelijkheid;
2. Gegrondheid;
3. Prioriteit.

Als een dossier volledig en ontvankelijk, gegrond en prioritair is zal het na een positief advies van Inspectie Financiën en goedkeuring van de minister bevoegd voor Economie steun toegekend krijgen, voor zover het resterende oproepbudget dit toelaat. Er is in totaal (minimaal) 1,5 miljoen euro beschikbaar voor projecten binnen deze oproep. De goedkeuring wordt bekrachtigd middels een ministerieel besluit.

Bij het ontbreken van stukken, zal Agentschap Innoveren & Ondernemen een redelijke termijn vooropstellen om de ontbrekende stukken alsnog aan te leveren. Na het verstrijken van deze termijn wordt het dossier onvolledig verklaard. Als een dossier onvolledig, onontvankelijk of ongegrond wordt bevonden of door de toegekende ranking niet geselecteerd is voor steunverlening, zal de aanvrager daarvan op de hoogte gesteld worden. Er is geen remediëring mogelijk.

Rapportering en uitbetaling

Bij toekenning van de subsidie krijgt de begunstigde een mail met de positieve beslissing en een link naar de CRM-applicatie waar de uitbetaling van de eerste en tweede schijf en het eindsaldo aangevraagd kan worden. Bewaar de mail met deze link dus goed.

De aanvrager dient – van zodra deze bekend is – de aanvangsdatum bekend te maken aan het Agentschap Innoveren & Ondernemen. Het project dient aan te vatten uiterlijk 12 maanden na bekendmaking van de toewijzing van de subsidie.

Via de ontvangen link bij toekenning van de subsidie kan de aanvrager de uurregistratie, loonfiches, facturen en betalingsbewijzen opladen in de applicatie. Er moet ook een inhoudelijke rapportering opgeleverd worden. Het Agentschap Innoveren en Ondernemen zal hiervoor nog een sjabloon ter beschikking stellen.

De aanvraag tot uitbetaling van de eerste schijf moet gebeuren door het opladen van het bewijsstuk dat de gebiedsregisseur is aangesteld. De aanvraag tot uitbetaling van de tweede schijf moet gebeuren door het opladen van een voortgangsverslag na het tweede werkingsjaar van de gebiedsregisseur. De aanvraag tot uitbetaling van het saldo moet gebeuren door het opladen van een inhoudelijk en financieel eindverslag over de gemaakte kosten.

Meer info?

Contacteer ons op ruimtelijke.economie@vlaanderen.be

FAQ

1. Voor veelgestelde vragen omtrent de definitie en opmaak van een bovenlokale uitgiftevisie en -plan, de bovenlokale en publiek-private samenwerking en het juridisch instrumentarium kan u [hier](#) terecht.

2. Waaruit bestaat het takenpakket van een gebiedsregisseur?

Iedere cluster aan bedrijventerreinen ligt in een ander gebied met andere kenmerken en noden. Deze vereisen dus een verschillende aanpak (e.g. beheercomités, convenanten/overeenkomsten, management via actieplannen zoals RUP's, herstructureringsacties, herlokalisatiebegeleiding, etc.). Ook de mate van samenwerking met intercommunales, bedrijventerreinmanagers, etc. wijzigt het concrete takenpakket.

Daarom is het takenpakket van een gebiedsregisseur niet zomaar af te bakenen tot een limitatieve lijst aan te ondernemen acties. De gebiedsregisseur kan op maat invulling geven aan hetzij bestaande bovenlokale uitgifteplannen en herstructureringsvisies of aan bovenlokale uitgifteplannen die in opmaak zijn in kader van de begeleiding door de studiebureaus. De antwoorden op de onderstaande vragen zijn dus eerder indicatief en hoeven zeker niet als de norm beschouwd te worden.

3. Wat is de bestaansreden van een gebiedsregisseur?

Een gebiedsregisseur is verantwoordelijk om de opgemaakte bovenlokale uitgiftevisie op een cluster van bedrijventerreinen in de praktijk te implementeren. De gebiedsregisseur zal er met andere woorden over waken dat de vooropgestelde gevalideerde principes en criteria uit de visie en het plan worden nageleefd. Indien er een discrepantie is tussen de toestand of handelingen op het bedrijventerrein en het uitgifteplan is de regisseur initiatiefnemer om die discrepantie weg te werken, dit op basis van een divers (juridisch) instrumentarium en een gedragen governancestructuur. De gebiedsregisseur fungeert als gatekeeper en is dus (mede)verantwoordelijk voor het sturen van het juiste bedrijf naar het juiste bedrijventerrein.

4. Hoe communiceert een gebiedsregisseur over het bovenlokaal uitgifteplan?

Om naleving van het bovenlokaal uitgifteplan mogelijk te maken, zal de gebiedsregisseur een doordachte communicatiestrategie opzetten richting publieke en private bedrijventerreinbeheerders, en met bedrijven

op niet-beheerde bedrijventerreinen. De regisseur zal transparant communiceren over het vernieuwde plan van aanpak voor een bedrijventerrein. De regisseur organiseert informatiemomenten met de terreinbeheerders en bedrijven zodat zij weten welke criteria en engagementen er gekoppeld zijn aan een bedrijventerrein. Ook de potentiële gevolgen via diverse juridische instrumenten bij het niet naleven van het uitgifteplan zijn belangrijke signalen om een effectief uitgiftebeleid door te voeren.

Het is belangrijk dat informatie zoals visies, plannen, aanspreekpunten en de governancestructuur voor het uitgiftebeleid toegankelijk is voor alle betrokken organisaties, ook voor toekomstige ruimtevragers.

5. Hoe bestuur je als gebiedsregisseur een niet-beheerd bedrijventerreinen?

Een gebiedsregisseur zal zich in de eerste plaats kenbaar moeten maken richting de bedrijven op het niet-beheerde bedrijventerrein. De gebiedsregisseur kan ervoor opteren om zelf als aanspreekpunt te fungeren voor de bedrijven. Ook kan de regisseur via consensus met de bedrijven een roterende aanspreekpuntfunctie toebedelen aan bedrijven die gevestigd zijn op het terrein. Deze kan immers van dichtbij ontwikkelingen en eventuele knelpunten detecteren en vervolgens rapporteren richting de gebiedsregisseur.

6. Hoe kan een gebiedsregisseur ruimtevragers kwaliteitsvol begeleiden?

Om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen kan de regisseur zelf een aantal taken opnemen. In de eerste plaats betekent dit zicht krijgen op de ruimtevragen die er zijn. Weten ruimtevragers wie de gebiedsregisseur van een terrein is? Via digitale registratie en het GIS-bedrijventerreinen van VLAIO kan de regisseur informatie omtrent het aanbod aan bedrijventerreinen koppelen, inclusief de informatie zoals vermeld bij de vorige vraag. Daarnaast, weten de aanbieders/terreinbeheerders op bedrijventerreinen dat ze bij een ruimtevraag eerst terugkoppelen met de gebiedsregisseur? De wijze waarop informatie tussen lokale besturen en aanbieders doorstroomt is ook een aandachtspunt om efficiënt in te spelen op ruimtevragers.

Na detectie van ruimtevragers is een belangrijke tweede actie het initiëren van een overleg met de ruimtevrager. Door zicht te krijgen op de behoeften en intenties van de ruimtevrager kan de regisseur, op basis van de bovenlokale uitgiftevisie en/of -plan, oordelen of het bedrijf er al dan niet thuishoort.

7. Wat als de gebiedsregisseur van mening is dat het bedrijf niet thuishoort op een bepaald bedrijventerrein?

Voor VLAIO is het cruciaal dat kandidaat-investeerders op een correcte manier begeleid worden. Een uitgiftebeleid is pas bedrijfsvriendelijk als bedrijven met hun vestigingsvragen ook doorverwezen of verder geholpen worden als ze niet de kavel of bedrijfsruimte in gebruik kunnen nemen die ze voor ogen hadden.

8. In hoeverre richt een gebiedsregisseur zich naar de andere lokale besturen en terreinbeheerders?

In de eerste plaats is de diversiteit in het type bedrijven die ruimte zoeken bijzonder groot. Het kan dus niet altijd even eenduidig zijn om na te gaan welk bedrijf geschikt is op basis van de uitgewerkte visies en plannen. Bij dergelijke complexiteiten is het belangrijk dat er voldoende afstemming is met de andere lokale besturen en bedrijventerreinbeheerders, en indien relevant met de intercommunale en provincie.

Daarnaast kan er naargelang het vrijgekomen perceel, de ligging van een terrein en de gewenste activiteiten ook veel schommeling zijn in het aantal ruimtevragers die zich aanmelden. Ook het aantal bewegingen zal naargelang het bedrijventerrein verschillen (e.g. hoger bij verhuur). Indien het eenvoudige dossiers zijn (eenduidige ruimtevragers, klein perceel, etc.), kan de gebiedsregisseur relatief snel handelen. Wanneer het om een aanzienlijk perceel gaat en er is maar één ruimtevrager kan wel gopteerd worden om beroep te doen op de gehele uitgewerkte governancestructuur.

De uit te werken of reeds uitgewerkte governancestructuur is bepalend voor de wijze waarop wordt omgegaan met vele/weinige en eenvoudige/complexen ruimtevragers, grote of kleine percelen, etc. De

gebiedsregisseur zal dus werk maken van een bestuurlijk model waarbij naargelang het dossier bepaald wordt wanneer relevante aanbieders, diensten binnen de betrokken lokale besturen, intercommunales, provincies of individuele bedrijven betrokken moeten worden om de vestiging van een potentieel bedrijf te beoordelen.

Een uitgiftecomité is één van de mogelijke sturingsmechanismen om de bovenstaande vraagstukken op te lossen. Hierin kunnen meerdere aanbieders, lokale besturen en andere organisaties vertegenwoordigd worden. Ook externe experts of middenveldorganisaties kunnen hier een adviserende rol in spelen. Aspecten over het eventuele mandaat van de gebiedsregisseur, het huishoudelijk reglement van het uitgiftecomité, de sturingsmogelijkheden (bijvoorbeeld omtrent de voorwaarden die aan de toestemming tot doorverkoop of zelfs aan de vergunning worden verbonden) kunnen hierin uitgewerkt worden.

Om de capaciteit van het uitgiftecomité met betrekking tot het aantal dossiers te verzachten, zijn duidelijke afspraken nodig. Een rapportering van de geregistreerde ruimtevragers, het oordeel van de gebiedsregisseur en een termijn met mogelijkheid tot bezwaar of reactie van de leden van het uitgiftecomité is alvast opportuun in kader van een vertrouwen en opvolging.

9. Kan ik de [ondersteuning voor de opmaak van een bovenlokale uitgiftevisie- en plan](#) combineren met de subsidie gebiedsregisseurs?

Jazeker. De oproep omtrent de subsidie gebiedsregisseurs staat open tot en met 30 september 2024. Indien u voor deze datum intekent op de ondersteuning via de door VLAIO aangestelde dienstverleners voor de opmaak van een bovenlokaal uitgiftebeleid engageert u zich voldoende om beroep te kunnen doen op de subsidie. In een later ministerieel besluit zal aangegeven worden binnen welke redelijke termijn u aanvangt met de (uitbesteding van) personeelsinzet voor de implementatie van de opgemaakte uitgiftevisie en -plan.

VLAIO
Koning Albert II-laan 15 bus 331
1210 Brussel
www.vlaio.be