

Bijzondere voorwaarden opgenomen in de **statuutakte** verleden voor notaris Jelle Van Hove te Antwerpen op 18 september 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Leuven 1 op 24 september 2020 onder formaliteitsnummer 72-T-24/09/2020-08414, **en meer in het bijzonder de voorwaarden ter ontwikkeling van de Ambachtelijke Zone Assent, waarvan de koper erkent voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse overeenkomst kennis te hebben genomen, en welke in voormelde statuutakte zijn opgenomen, en welke letterlijk luiden als volgt:**

“1. ALGEMENE BEPALINGEN EN VESTIGINGSCRITERIA

beheerder – ontwikkelaar van de site

- *De gemeente Bekkevoort heeft de Intercommunale INTERLEUVEN aangeduid als beheerder – ontwikkelaar van de Ambachtelijke Zone Assent, binnen de begrenzing van het BPA Ambachtelijke Zone Assent dat deze site regelt. Op het onteigeningsplan dat integraal onderdeel vormt van het BPA Ambachtelijke Zone Assent, en dat vereist wordt als garantie op de realiseerbaarheid, is daartoe de Intercommunale INTERLEUVEN als onteigenende instantie genoteerd.*

1.2. Bedrijfsprofiel waaraan dient beantwoord te worden

- *Alleen die bedrijven kunnen zich op deze ambachtelijke zone vestigen, die inzake aard van activiteit en/of producten, het bovenlokale niveau niet of niet substantieel overstijgen. Bovendien zal bij toewijzing – in geval van toewijzingsdruk, bijvoorbeeld grotere vraag dan het aanbod, de voorkeur moeten uitgaan naar huidig bestaande bedrijven binnen BEKKEVOORT welke vanuit de ruimtelijke weging binnen het Sectorale BPA Zonevreemde bedrijven, of vanuit wegingen bij latere evoluties, genoopt worden om zich te herlokaliseren.*
- *De regeling uit dit punt is eveneens van toepassing bij eigendomswijziging van bestaande bedrijven (na verhuis, faling, ...), naar nieuwe kopers toe.*

1.3. Aankoop terrein afhankelijk gesteld van verwachte terreinbezetting

- *Via een ontwerpschets, een omschrijving van de bedrijvigheid, en een prognose van ruimtebehoevende expansie, de inschatting van de aan te kopen grootte bepaald worden.*
- *Een minimale terreinbezetting van 50% van de bebouwbare terreinoppervlakte voor de eerste bouwfase dient gerespecteerd te worden; indien tijdens de schetsfase voorafgaand aan een verkoop dit bezettingscriterium niet haalbaar lijkt, wordt consequent een in die mate kleinere oppervlakte gekozen, tot die uitdaging wel realistisch wordt.*
- *Ten behoeve van de vaststelling of wordt tegemoetgekomen aan de minimaal vereiste 50% bebouwing bij de eerste omgevingsvergunningsaanvraag, wordt het begrip bebouwing gedefinieerd als volgt: onder bebouwing wordt enerzijds verstaan elke opgaande constructie al dan niet overdekt, en wordt anderzijds verstaan elke verharding of inrichting welke te beschouwen is als essentieel onderdeel van het functioneren van de bedrijvigheid.*

Voorbeeld 1: *bij een bedrijf dat materialen in bulk stockeert, zullen zowel de stockeerbunkers als de ervoor gelegen manoeuvreerverharding als bebouwing beschouwd worden, indien althans die bulkstockering (deel van) de bedrijvigheid uitmaakt.*

Voorbeeld 2: *een asfalt rondweg voor brandweerbereikbaarheid, hoewel ook verharding, wordt niet als bebouwing begrepen binnen de telling van de terreinbezetting, omdat dergelijke verharding geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteit zelf.*

Voorbeeld 3: *parkings zijn géén bebouwing, tenzij het parkeerruimte betreft als bedrijfsactiviteit, bijvoorbeeld voor vrachtwagens bij het tijdelijk wachten of “opzij staan” indien zulks onvermijdelijk hoort bij de praktijk van laad- en losactiviteit.*

1.4. Voorleggen plannen in vroeg stadium, bijkomende eisen zijn mogelijk

- *Ieder bouwvoorstel dient reeds in de ontwerpfase met de gemeente of met de ontwikkelaar - beheerder besproken te worden.*
- *Voor iedere functiewijziging, verbouwing of nieuwbouw binnen dit bedrijventerrein behouden de bevoegde instanties zich het recht voor om bijkomende ordeningsmaatregelen op te leggen in verband met de inplanting van gebouwen en constructies, de vereisten van veiligheid en hygiëne, alsook bepalingen inzake esthetiek.*

1.5. CO2-Neutraliteit

- *De koper heeft de verplichting om de CO2-neutraliteit te bewerkstelligen, conform de bepalingen van het Ministerieel Besluit d.d. 01/10/07 (BS 15/10/07), rekening houdende met de eventuele toekomstige aanpassingen van het desbetreffend besluit. Deze CO2-neutraliteit wordt o.a. bekomen via een bouwconcept waar zuinig energieverbruik een prioritaire doelstelling is.*
- *De CO2-neutraliteit moet verder worden aangevuld door aankoop van groene stroom of door de opwekking van groene stroom door het bedrijf zelf.*
- *Ter controle van deze bepaling zal de koper alle nodige gegevens ter beschikking stellen van de beheerder op eenvoudige vraag.*
- *De beheerder kan gezamenlijke initiatieven nemen inzake het bewerkstelligen van de CO2-neutraliteit op de bedrijvenszone.*

1.6. Verdelingen

- *Verdelingen van gronden kunnen enkel toegestaan worden mits de nieuwe situatie beantwoordt aan alle voorliggende voorschriften. De ontsluiting van elk lot na verdeling dient verzekerd te blijven.*

1.7. Voorliggend beheers- en uitgifteplan wordt verplicht gehanteerd door een op te richten beheerscomité

- *Het beheer van de zone gebeurt door een Beheerscomité. De rechtsvorm van dit beheerscomité wordt in een latere fase bepaald.*
- *In het Beheerscomité zetelen:*
 1. *een afvaardiging van het College van Burgemeester en Schepenen,*
 2. *een afvaardiging van INTERLEUVEN,*
 3. *een gemeentelijke ambtenaar, zijnde of stedenbouwkundige ambtenaar of milieu- of duurzaamheidsambtenaar,*
 4. *een afgevaardigde van een gemeentelijke economische belangenvereniging,*
 5. *alle bedrijven op de zone gevestigd (conform de verkoopakte),*
 6. *eventuele externe experts (op vraag van het beheerscomité).*
- *Het beheerscomité stelt een huishoudelijk reglement op.*
- *Het huishoudelijk reglement zorgt ervoor dat het toegekende gewicht per stem der diverse stemgerechtigden, zowel als het eventueel toekennen van een vetorecht, een optimaal evenwicht tussen realisme én ambities waarmaakt. Zo kan inzake uitgifte met een andere versie van stemgewicht worden gehandeld dan bij beheerselementen omdat de beoordeling of een bedrijf hier al dan niet thuishoort benaderd wordt vanuit een andere verantwoordelijkheid.*
- *Een bijdrage wordt jaarlijks aan INTERLEUVEN gestort. Deze bijdrage is verschuldigd ten behoeve van het terreinmanagement. De grootte van de bijdrage bedraagt minimaal € 0,15/verkochte m²/jaar exclusief BTW en maximaal € 1/verkochte m²/jaar exclusief BTW, en wordt jaarlijks vastgesteld. Het bedrag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.*

1.8. Beantwoording aan BPA Ambachtelijke zone Assent

- *Vanzelfsprekend zal elke handeling in overeenstemming dienen te zijn met het van kracht zijnde BPA.*

2. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN TERUGKOOPREGELING, VERPLICHT OP TE NEMEN IN DE VERKOOPAKTE (CONFORM DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE)

Alle voorwaarden en bedingen zoals omschreven in Titel 3, Hoofdstuk 1, Afdeling 4 – Recht van terugkoop en recht van wederovername met name in de artikelen 25 tot en met 34 van het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012 (B.S. 16/08/2012) zijn integraal van toepassing op onderhavige overeenkomst.

1.- De koper gaat de verbintenis aan zo voor hemzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, het aangekochte goed aan te wenden voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met nodige accommodatie voor de realisatie van het huidige maatschappelijk doel van de vennootschap-koper; inzonderheid zal de koper het aangekochte goed uitsluitend aanwenden ter realisatie van de volgende economische activiteiten: Burelen + toonzaal/experience ruimte voor de exploitatie van woningbouwconcepten. Magazijn voor opslag technieken en materialen.

Oprichting van één of meerdere bedrijfsverzamelgebouw(en ten behoeve van kleinen en middelgrote ondernemingen ambachtelijke activiteit of lokale bedrijvigheid.

Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke deze niet tot stand zou zijn gekomen.

Een wijziging van de doelstelling en/of de activiteiten van de vennootschap wordt voorafgaandelijk schriftelijk gemeld aan INTERLEUVEN.

2.- Een minimum tewerkstelling van 24 personeelsleden per aangekochte hectare grond dient te worden gegarandeerd.

De koper verbindt er zich toe om jaarlijks een overzicht te bezorgen aan INTERLEUVEN houdende de precieze omschrijving (naar functie en aantallen) van de gemiddelde en de actuele personeelsbezetting. Hierbij dient de koper duidelijk aan te geven hoeveel personeelsleden er gemiddeld gedurende het lopende jaar op het aangekochte goed werden tewerkgesteld en hoeveel personeelsleden er op het aangekochte goed actueel zijn tewerkgesteld; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.

3.- De bouwwerken dienen te worden gestart binnen de 30 maanden na (notariële) aankoop van de grond en de gebouwen dienen betrokken te worden en de economische activiteiten, zoals omschreven in artikel 1.-, dienen te worden uitgeoefend binnen de 48 maanden te rekenen vanaf de datum van de definitieve aankoopakte.

De koper verbindt er zich toe om INTERLEUVEN te informeren over de stappen die worden gezet om een vergunning te bekomen en tot realisatie van de omgevingsvergunning en het starten van de bouwwerken over te gaan; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.

4.- Conform het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012) is een recht van terugkoop en een recht van wederovername van toepassing. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik (zoals bepaald in art. 28. en 29. van voormeld decreet) kan worden uitgeoefend indien

a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik 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 art. 1;

b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;

c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor

de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

5.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

6.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan worden uitgeoefend door één van volgende begunstigden:

1° INTERLEUVEN;

2° de gemeente op het grondgebied waarvan de grond gelegen is;

en door de begunstigden zoals voorzien in artikel 27. §1, 3° van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

7.- §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent 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.

§2. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien 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 prijs bepalen. Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

§3. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel.

8.- Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigden van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van

wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername willen overgaan tot terugkoop of wederovername, mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername zijn beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

9.- De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen **na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername**. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27. van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

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

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27. van het voormelde decreet, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming, vermeld in het eerste lid, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

10.- De voorafgaande schriftelijke toestemming van INTERLEUVEN is tevens vereist voor het geheel of gedeeltelijk verhuren van het onroerend goed en de erop

aangebrachte gebouwen, voor de inbreng van het onroerend goed in een vennootschap of de overdracht van aandelen naar een andere vennootschap of andere eigenaar, of voor de verandering van eigenaar.

11.- 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 omschreven economische bedrijvigheid zoals deze hierboven in art. 1 is uiteengezet;

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 artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie.

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.

12.- 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.

13.- Bij toegelaten doorverkoop van het gedeeltelijk bebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed heeft INTERLEUVEN het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 7.- van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

14.- Bij vervreemding van het onroerend goed zonder toestemming van INTERLEUVEN, onder welke vorm dan ook, of bij niet naleving van de voorschriften van de bijzondere voorwaarden van huidige overeenkomst, heeft INTERLEUVEN buiten de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zoals voorzien in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), het recht om vanwege de koper de meerwaarde te vorderen dewelke desgevallend werd gerealiseerd bij deze niet toegelaten overdracht dan wel een schadevergoeding te eisen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoop- of huurprijs. De meerwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerende goed en de in de huidige akte bepaalde aankoopprijs. In geval van niet naleving van de voorschriften kan een schadevergoeding worden geëist.

15.- In alle gevallen zal INTERLEUVEN tevens over een voorkooprecht beschikken bij het te koop stellen van het onroerend goed door de kopers.

Bij miskennis van dit voorkooprecht zal de koper, bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, gehouden zijn om aan INTERLEUVEN een schadevergoeding te betalen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoopprijs.

16.-De koper (en zijn rechtsopvolgers ten algemene of ten bijzondere titel) is ertoe gehouden de voorwaarden zoals geformuleerd in de algemene bepalingen en vestigingscriteria van het bedrijventerrein Assent, zoals gevoegd bij onderhavige akte om er integraal deel van uit te maken, na te leven.”.

Wat betreft de interpretatie hiervan is er een verduidelijkende mail geweest door de vorige eigenaar, aan de verkoper in deze, de dato 30 september 2019, welke mail aan voormelde statuutakte gehecht gebleven is.

De koper wordt uitdrukkelijk in de plaats van de verkoper gesteld wat betreft zelfde erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden.

c. De koper moet alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren en dit vanaf de voorlopige oplevering.

CONCIËRGEWONING

Zoals expliciet opgenomen in de splitsingsakte, verbindt de koper zich ertoe dat hij onder **geen** enkel beding een **conciërgewoning** mag vervatten in zijn unit behoudens indien hij hiervoor zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aanvraagt en bekomt.”