



Vlaanderen
is ondernemen

Ruimte om te ondernemen

Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

www.vlaio.be

Inleiding

De zoektocht van een bedrijf of instelling naar een nieuwe of bijkomende locatie kan een tijdrovend en omvangrijk proces zijn.

Met deze handleiding wil het Agentschap Innoveren & Ondernemen je een beter inzicht geven in het gehele huisvestingsproces. De onderwerpen in deze handleiding zijn zo gekozen dat ze de belangrijkste aandachtspunten in je zoekproces naar een geschikte locatie overlopen. We volgen het traject dat jouw bedrijf/instelling meestal zal volgen.

© 2016, Agentschap Innoveren & Ondernemen, Koning Albert II-laan, 35, bus 12, 1030 Brussel. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën of enig andere manier, zonder de schriftelijke toestemming van het Agentschap Innoveren & Ondernemen.

“Ruimte om te ondernemen: Leidraad bij het zoeken naar een bedrijfsruimte” is een uitgave van:

Agentschap Innoveren & Ondernemen,

Koning Albert II-laan, 35, bus 12,

1030 Brussel.

T 0800 20 555

info@vlaio.be

www.vlaio.be

versie: februari 2020

Disclaimer:

Deze uitgave kadert binnen het verlenen van eerstelijnsadvies aan kmo's, dat behoort tot de opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen. De verstrekte informatie is enkel bedoeld als een eerste algemene toelichting, die de behandelde materie enkel wil situeren in grote lijnen, zonder volledigheid noch juridische precisie na te streven.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen streeft de grootst mogelijke zorg na bij het inwinnen en verspreiden van informatie. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade die rechtsreeks of onrechtstreeks zou voortvloeien uit de acties die op basis van de gegevens uit deze uitgave worden ondernomen.

Inhoud

Inleiding	2
I Basisoverwegingen nieuwe locatie	4
1. Zoekregio	4
2. Bereikbaarheid en ontsluiting	4
3. Financiële overweging	4
4. Activiteit van de onderneming	4
5. Oppervlakte en aard van het vastgoed.	4
II Informatiebronnen en tools	6
1. Bronnen van vastgoedaanbod	6
2. Agentschap Innoveren & Ondernemen	6
III Stedenbouwkundige toetsing	8
1. Bestemmingszones	8
2. Stedenbouwkundig attest	8
IV Andere vergunningen?	10
Kan men een milieuvergunning verkrijgen?	10
Is het perceel vervuild?	10
Legt de natuur beperkingen op?	10
En het onroerend erfgoed?	10
Legt de watertoets maatregelen op?	11
Zijn er andere publieke erfdienstbaarheden?	11
Zijn er privaatrechtelijke beperkingen?	11
Andere veel voorkomende vergunningen zijn	11
V Inhoud van verkoop- en verhuurovereenkomsten	12
Verkoopovereenkomst	12
Huurovereenkomsten	13
VI Informatieverplichtingen bij verhuring en verkoop	15
VII Duurzame bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen	16
Bijlagen	18
Bijlage 1. Informatiebronnen bedrijfstvastgoed	18
Bijlage 2. Informatiebronnen vergunningen	18

I Basisoverwegingen nieuwe locatie

Om gericht te zoeken naar een nieuwe locatie moet je minimaal volgende overwegingen maken:

1. Zoekregio

Om de ideale locatie voor je bedrijf te zoeken, dien je onder andere rekening te houden met onderstaande aandachtspunten.

- Wat is onze activiteit?
- Wie zijn onze klanten en waar bevinden ze zich?
- Wie zijn onze leveranciers en waar zijn ze gelokaliseerd?
- Waar woont mijn personeel en hoe mobiel zijn zij?
- Bevindt de concurrentie zich in de buurt? Is dit positief of heeft dit eerder een negatieve invloed?

2. Bereikbaarheid en ontsluiting

Zoek je een nieuwe locatie die past bij jouw bedrijfsidentiteit en de 'corporate image' die je wilt uitstralen? Of wens je snel bereikbaar te zijn via het openbaar vervoer? In het eerste geval kan een zichtlocatie langs de autosnelweg interessant voor je zijn. Als je onderneming gespecialiseerd is in R&D, is de vestiging op een wetenschapspark een mogelijkheid.

Voor ondernemingen die TDL (transport - distributie - logistiek) diensten leveren, is de nabijge aanwezigheid van transportmodi wenselijk (oa. dicht bij een luchthaven, haven, spoorwegen, autosnelwegen, ...).

Voor een datacenter is een spoorweg in de buurt dan weer minder wenselijk omwille van trillingsgevoelige apparatuur.

3. Financiële overweging

In het financieringsplan wordt het duidelijk hoeveel middelen er nodig zijn en waarvoor deze middelen worden aangewend:

- Welke investeringen zijn nodig?
- Worden deze gefinancierd met eigen middelen of een financiering?
- Hoever kan men gaan?

Op basis van deze gegevens zal je beslissen om over te gaan tot de aankoop dan wel het huren van een onroerend goed. In beide gevallen zal je een meer gedetailleerde prijsberekening maken (bv. bij huren: maandelijkse huur en eventueel in de huur verrekende kosten, bijkomende bedrijfskosten zoals parkeerplaatsen, catering, ...).

Je boekhouder of financieel adviseur kan helpen bij de keuze tussen kopen, huren of andere vormen van financiering.

4. Activiteit van de onderneming

De aard van jouw activiteit bepaalt waar je je mag vestigen. Afhankelijk hiervan hoort jouw onderneming thuis op een ambachtelijke zone, industriegebied, commerciële zone, agrarische zone of woonzone. Welke activiteiten thuishoren op een kmo terrein of bedrijventerrein vind je terug in rubriek III Stedenbouwkundige toetsing.

Naast de juridisch-planologische context die bepaalt in welke bestemmingszone je thuishoort, zoals hierboven opgesomd, kan je best eens nagaan welke visie de eigenaar of ontwikkelaar heeft over de ontwikkeling en invulling van het terrein. Welk soort bedrijven wenst men aan te trekken? Wat is de minimale kavelgrootte? Is milieubelastende industrie toegelaten? Voor wie het bedrijventerrein bestemd is kan afgetoetst worden bij de ontwikkelaar of het beheercomité van het bedrijventerrein. Bij publieke bedrijfsgronden kunnen dat ontwikkelaars zijn, maar ook intercommunales, POM's of lokale besturen kunnen in deze comités een rol spelen.

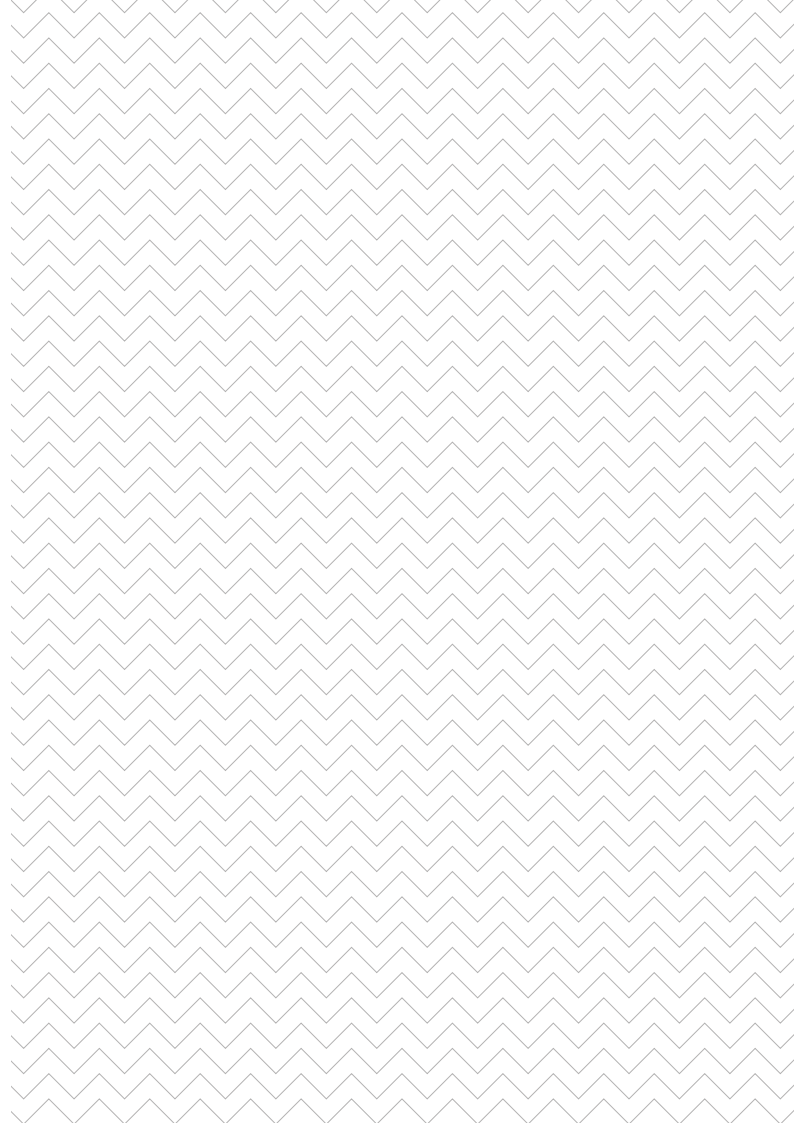
5. Oppervlakte en aard van het vastgoed.

Om de oppervlakte en aard van het vastgoed te bepalen, kan je je volgende vragen stellen:

- Ben ik op zoek naar grond of kan een bestaand gebouw ook (eventueel mits de nodige aanpassingen)?
- Hoe groot moet mijn bedrijfsgebouw zijn, rekening houdend met de toekomstige groei voor de komende vijf of tien jaar.
- Welke type gebouw zoek ik?

kantoor – productiehal – stockageruimte – winkel (voor klein- of groothandel) of een combinatie van magazijn met kantoren - ...

- Specifieke eisen naar uitbating van mijn activiteit:
 - hoogte van de hallen,
 - aantal poorten/laad- en loskades,
 - draagkracht vloer,
 - aanwezigheid van of mogelijkheid tot installatie van een rolbrug,
 - parkeergelegenheid,
 - aanwezigheid buitenopslag,
 - mogelijkheden voor koeling,
 - R&D faciliteiten,
 - speciale stroomvoorzieningen,
 - beveiliging,
 - ...



II Informatiebronnen en tools

Eenmaal je een antwoord hebt op voorgaande vragen, waar kan je dan informatie over het vastgoedaanbod terugvinden? De beste manier is verschillende wegen te bewandelen.

1. Bronnen van vastgoedaanbod

Je kan zelf op zoek gaan naar interessante vastgoedprofielen. Met onderstaande niet limitatieve lijst willen we je een aanzet geven. In bijlage 1 (achteraan) vind je een handig overzicht bij welke instanties je vastgoedinformatie kunt opvragen. Dit zal afhangen van je plannen en de aard van de activiteit die je wenst uit te oefenen.

Je kan gemeenten contacteren over huidige en nieuwe ontwikkelingen betreffende **bedrijventerreinen**; een rondvraag doen bij projectontwikkelaars, intercommunales, provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM), ...;

Hoe verloopt de uitgifte van een nieuw bedrijventerrein? Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is er een ogenblik voorzien vanaf wanneer de uitgifte van het terrein start. De kavels worden op dat moment uitgegeven voor verkoop. Voorafgaand aan de verkoopperiode van de gronden, is er vaak een ogenblik vanaf wanneer opties op een kavel kunnen genomen worden of een moment waarop kandidaat- investeerders hun interesse kunnen kenbaar maken. Veelal is dat nog voor het bedrijventerrein bouwrijp is gemaakt. Aan de hand van de plannen en de wensen van de ondernemer en de beschikbaarheid van kavels maken de ontwikkelaars een selectie aan wie ze een kavel gaan verkopen. Bedrijven zullen daartoe een ondernemingsplan moeten opmaken. Het ondernemersplan geeft duidelijkheid over o.a. bedrijfsactiviteiten, globale vormgeving en afmetingen van het te bouwen pand, bouwperiode, inrichting van het terrein, etc.

In sommige regio's zijn nieuwe kavels van een geschikte omvang weinig courant op de markt. Het kan daarom nuttig zijn om ook op de **secundaire vastgoedmarkt** te kijken naar aanbiedingen, inclusief leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Je kan volgende portaal-sites consulteren: www.bizlocator.be, www.zimmo.be, www.immoweb.be, www.immonot.be, www.vitrine.be, www.immovlan.be...

Of je kan een rondvraag doen bij plaatselijke makelaars. Een overzicht van geregistreerde makelaars vind je op de website van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars www.biv.be. Voor de bemiddeling zal de vastgoedmakelaar een commissieloon aanrekenen.

Daarnaast zijn er in Vlaanderen specifieke centra voor startende ondernemers. Zij verhuren vooral kleinere kantooroppervlakten en ateliers. Er zijn tal van redenen om als startende of kleine ondernemer te kiezen voor een vestiging in een **bedrijvencentrum**:

- goed uitgeruste kantoren en ateliers
- infrastructuur met gemeenschappelijke voorzieningen (vergaderzalen, keuken, parking)
- aanbod van all – in pakket met ondersteunende secretariaatsdiensten (telefoonpermanentie, onthaal bezoekers, postbedeling, kopieer- en faxtoestel, aansluitpunten voor telefoon- en internettoegang en verharde parking)
- aanvaardbare huurprijzen
- soepele in- en uitstapvoorwaarden

Een overzicht van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen zoals gekend bij de Vlaamse overheid vind je op www.geopunt.be (ga rechts naar de kaarten en platen, vervolgens naar bouwen en wonen. Onder het tabblad bedrijven vind je de businesscenters).

De overige private bedrijvencentra en doorgangsgebouwen kan je onder andere vinden op www.businesscenters.be of je kan je informeren bij grote bedrijfsvastgoedmakelaars die veelal de commercialisatie van deze bedrijvencentra op zich nemen.

2. Agentschap Innoveren & Ondernemen

Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO) helpt bedrijven bij het zoeken naar een nieuwe of bijkomende locatie in Vlaanderen. VLAIO beheert het GIS bedrijventerreinen. In het GIS bedrijventerreinen wordt onder meer de beschikbaarheid van percelen op bestaande bedrijventerreinen bijgehouden. Daarnaast wordt ook getoond op welke locaties in de toekomst bedrijventerreinen zullen aangelegd worden. Je kunt het beschikbaar en het toekomstig aanbod raadplegen op

op www.geopunt.be (rechts onder kaarten en plaatsen ga je naar het thema 'bouwen en wonen' en vervolgens naar 'bedrijven'. Daar vind je het actueel en toekomstig aanbod aan bedrijfskavels).

Voor meer informatie tijdens je zoekactie naar bedrijfspanden en/ of gronden kan je terecht op www.vlaio.be bij het thema bedrijfshuisvesting.

In je zoektocht naar een nieuwe locatie staan we tevens klaar om je duidelijkheid te geven over nieuwe strategische ontwikkelingen in bepaalde regio's, de geldende bestemmingsplannen en hun voorschriften, de stedenbouwkundige vergunningstoestand, vergunningsplicht en zo veel meer. Meer informatie op www.vlaio.be/bedrijfshuisvesting.



III Stedenbouwkundige toetsing

Vooraleer je een bedrijfsperceel aankoopt, een bestaand bedrijfsgebouw wil betrekken of uitbreiden, wil je zekerheid dat je er je bedrijfsactiviteiten mag uitoefenen. Hoe kan je dit onderzoeken?

Informeer je bij de gemeente of bij de accountmanagers ruimtelijke ordening van VLAIO in je provincie.

1. Bestemmingszones

Of er op een bepaald perceel mag gebouwd of verbouwd worden en welke activiteit daar precies toegelaten is, wordt in de eerste plaats bepaald door de bestemming van het perceel. Ruimtelijke plannen regelen de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van een bepaald gebied. Past je activiteit hier niet in, dan kan je meestal geen vergunning krijgen.

De bestemmingsplannen bestaan uit **gewestplannen, algemene en bijzondere plannen van aanleg** (APA en BPA) en de meer recente **ruimtelijke uitvoeringsplannen** (RUP). Er zijn gewestelijke, provinciale en gemeentelijke RUP's. Het gewestplan dekt heel Vlaanderen en geeft voor elk stukje grondgebied in Vlaanderen aan wat er ruimtelijk wel en niet kan. Je kan de gewestplannen online raadplegen op geoplannen.omgeving.vlaanderen.be/roviewer/?t=7&m=1&category=2. De gewestplanbestemming kan gewijzigd worden door andere plannen van aanleg of RUP's. Je kan de overige bestemmingsplannen inkijken bij de bevoegde overheden (bv. gemeentelijk RUP bij de gemeente, provinciaal RUP bij de provincie, ...). Steeds meer worden deze ook online ter beschikking gesteld op de website van de desbetreffende gemeente, stad of provincie. Op www.geopunt.be vind je ook informatie terug, doch enkel de oude gewestplannen.

Welke activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein?

Er is een onderscheid tussen kmo terreinen en industrieterreinen. In de wetgeving ruimtelijke ordening worden deze begrippen niet nader bepaald.

We kunnen stellen dat gebieden die volgens het gewestplan als kmo terrein werden ingekleurd bedoeld zijn voor kleine of middelgrote bedrijven waar handwerk primeert al dan niet met gebruik van machines.

Industrieterreinen zijn bedoeld voor bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt. Complementaire dienstverlenende bedrijven die nodig zijn voor de goede werking van de eigenlijk industriële of ambachtelijke bedrijven worden ook toegelaten: transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen. De louter commerciële activiteiten, zoals winkels of handelszaken, horen niet thuis in industriegebied of kmo zone. Ondertussen gelden op vele zones specifieke BPA's of RUP's, die een meer specifieke bestemming geven (bv. kleinhandelszone, kantorenzones e.d.) (zie ook I.4 Activiteit van een onderneming). De activiteiten die er wel of juist niet toegelaten zijn vind je terug in de stedenbouwkundige voorschriften die horen bij het BPA of RUP.

Aanvullend op deze terminologie van de gewestplannen, bestaat er ook de terminologie over de lokale versus regionale bedrijventerreinen. Een lokaal bedrijventerrein dient enkel voor bedrijven met een lokaal karakter d.w.z. naar ruimtegebruik, aantal werknemers, de gemeente waar het bedrijf ligt, de uitstraling van het bedrijf, hun afzetmarkt,... Een vuistregel die vaak gehanteerd wordt: wie meer dan een 0,5ha ruimtebehoefte heeft, wordt verwezen naar een regionaal bedrijventerrein. Er wordt een uitzondering gemaakt voor bedrijven met een te motiveren groot ruimtebeslag en die quasi geen mobiliteitsgeneriek uitlokken, duidelijk zeer lokale en beperkte afzetmarkt bedienen, enz.

Welke activiteit in welk bestemmingsgebied hoort kan je navragen bij een accountmanager Ruimtelijke Ordening van VLAIO of bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.

2. Stedenbouwkundig attest

Wil je de stedenbouwkundige inlichtingen over je bouwproject die je mondeling opgevraagd hebt bij de gemeente schriftelijk bevestigd zien, dan kan je een stedenbouwkundig attest aanvragen bij het gemeentebestuur.

Een stedenbouwkundig uittreksel geeft alleen inlichtingen over de bestemming van het perceel volgens de verschillende plannen waarin het gelegen is.

Een stedenbouwkundig attest geeft bijkomend inlichtingen over bouwwijze, inplanting, bouwhoogte... of de vergunbaarheid van een welbepaald bouwontwerp. De nodige aanvraagformulieren kan je downloaden via www.omgevingsloketvlaanderen.be/stedenbouwkundig-attest.

Let echter wel op: dit attest geldt niet als vergunning. Het geeft je enkel meer en sneller zekerheid over de vergunbaarheid van je project op een bepaalde locatie. Het is raadzaam een stedenbouwkundig attest op te vragen alvorens een aankoopakte of huurcontract te ondertekenen.

Voor meer informatie over vergunningen bij bouwen, verbouwen, parking aanleggen, reclameborden plaatsen enz. kan je terecht op omgeving.vlaanderen.be/voor-bedrijven.

In bijlage vind je een samenvattend overzicht van de infobronnen en adviesinstanties met betrekking tot het afleveren en adviseren van vergunningen.

IV Andere vergunningen?

Kan men een milieuvergunning verkrijgen?

Vanaf 23 februari 2017 ging de omgevingsvergunning van start. Die vervangt de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning. Alle informatie over de procedures, formulieren en stand van zaken vind je op www.omgevingsloket.be.

De vergunbaarheid van een activiteit hangt soms af van afstandsregels t.o.v. naastliggende gebouwen of bestemmingsgebieden, bijvoorbeeld bij SEVESO bedrijven of bedrijven in de afvalverwerkende sector. Niet alleen de bestemming van de bedrijfskavel is dus van belang. Het is raadzaam na te gaan of er op het vlak van milieuaspecten geen belemmeringen opduiken. Informatie is beschikbaar bij de dienst omgeving van je gemeente.

Is het perceel vervuild?

Is een perceel vervuild, dan kan er een saneringsplicht voor de grond gelden. Bij verkoop van de grond, moet de verkoper vooraf een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt opgevraagd door de notaris bij aankoop, je kan het ook zelf opvragen bij OVAM wanneer je een ruimte wenst te huren.

Informatie op dit vlak kan verkregen worden bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij www.ovam.be.

Legt de natuur beperkingen op?

Met het oog op natuurbehoud werkten diverse internationale instellingen conventies, verdragen en richtlijnen uit.

Moet het perceel worden ontbost, dan dient men soms een boscompensatie te verstrekken in natura of in geld. Informatie over deze verplichting kan men verkrijgen op www.natuurenbos.be, bovenaan bij thema's kies je 'Beleid en Wetgeving', vervolgens 'Vergunningen' en dan links 'bomen kappen'. Of je perceel in natuurgebied ligt, kan je checken op www.geopunt.be en klik links op 'gewestplan'.

Niet alleen binnen een uit natuuroogpunt beschermd gebied gelden er bouw- en gebruiksbeperkingen. Sommige beschermingsmaatregelen hebben ook uitwerking in de omgeving van zo'n gebied. Het is dus raadzaam na te gaan of je eigendom in de buurt van een dergelijk gebied ligt. De speciale beschermingszones, vastgesteld in uitvoering van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen, kennen een dergelijke horizontale doorwerking. De ligging van deze zones kan je nagaan op www.geopunt.be (klik rechts bij 'kaarten en plaatsen' op 'natuur en milieu' en dan op 'natuur'). Ook de Gen en Geno's (Grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling) van het Vlaams Ecologisch Netwerk kunnen de behandeling van vergunningen in de omgeving beïnvloeden. Deze gebieden kan men eveneens opzoeken via de kaart 'natuur' van Geopunt.

Voor bepaalde vegetatiesoorten (bv. rietlanden) en landschapselementen (bv. hagen) gelden voorts bijzondere regels, ongeacht het bestemmingsgebied waarin ze voorkomen. Het is daardoor mogelijk dat je compenserende maatregelen dient te nemen, ook al worden de bouwwerken uitgevoerd op, bv. een industriegebied. Bij twijfel kan men best het Agentschap voor Natuur en Bos raadplegen: www.natuurenbos.be.

En het onroerend erfgoed?

Een onroerend goed kan bouw- of gebruiksbeperkingen ondergaan als gevolg van een bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of landschap. Ook de aanwezigheid van beschermde goederen in de omgeving kan haar invloed hebben. Of je onroerend goed opgenomen is in een vastgestelde inventaris of in de databank van beschermde onroerende goederen van het agentschap Onroerend Erfgoed kan je snel vinden op het [geoportaal](http://geoportaal.be). Opgelet: opname in de inventaris en de vastgestelde inventaris betekent niet dat je eigendom beschermd is.

Alle aanvragen voor een vergunning met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde gebouwen hebben een advies van Onroerend Erfgoed nodig. Aanvragen voor een sloopvergunning van gebouwen die op de inventaris bouwkundig erfgoed voorkomen, hebben ook advies nodig van Onroerend Erfgoed. Heb je geen stedenbouwkundige vergunning nodig, dan vraag je

toelating aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Dat geldt ook voor kleinere ingrepen. Om alles vlot te laten verlopen, kan je beter op voorhand advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

In bepaalde gevallen ben je verplicht om een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een [archeologische zone uit de vastgestelde inventaris](#) of binnen een [beschermde archeologische site](#).

Legt de watertoets maatregelen op?

Voor elke vergunning (bv. een milieu- en een stedenbouwkundige vergunning), plan of programma (bv. een ruimtelijk uitvoeringsplan, een inrichtingsplan) moet sinds 1 november 2006 vooraf de schade voor het watersysteem beoordeeld worden. De overheid checkt of jouw project een nadelige invloed heeft op de waterhuishouding van het gebied, onder meer i.v.m. overstromingsgevaar. Informatie hierover is te vinden op www.watertoets.be.

Zijn er andere publieke erfdienstbaarheden?

Talrijke andere wetgevingen kunnen beperkingen meebrengen voor jouw bedrijfsruimte. Er kan een rooilijnplan gelden, waarbij de toekomstige grens tussen jouw eigendom en het openbaar domein wordt bepaald en nieuwbouw vóór de rooilijn uitgesloten wordt. Er zijn mogelijk ondergrondse erfdienstbaarheden voor nutsleidingen. Een onteigeningsplan kan in de volledige of gedeeltelijke onteigening van de grond voorzien. Er geldt misschien een voorkooprecht. Voor deze van de Vlaamse overheid raadpleegt men het geoloket voorkooprecht (Ga naar www.geopunt.be, rechts naar kaarten, vervolgens naar bouwen en wonen en dan recht van voorkoop). Een drinkwaterwinning in de omgeving kan beperkingen meebrengen (een inventaris van de beschermingszones vind je op dov.vlaanderen.be/page/waterwingebieden-en-beschermingszones).

Zijn er privaatrechtelijke beperkingen?

Niet alleen de overheid kan beperkingen opleggen. Soms bevat de eigendomsakte, het huurcontract, het huurreglement, de concessieovereenkomst, ... gebruiksbeperkingen. Het is raadzaam deze documenten vooraf in te zien. Eventueel kan je te rade gaan bij de notaris of op www.notaris.be.

Andere veel voorkomende vergunningen zijn

- socio-economische vergunning (wanneer de kleinhandelsoppervlakte > 400 m²), deze vergunning is sinds 2018 geïntegreerd in de omgevingsvergunning;
- vergunning voor het privaat gebruik van het openbaar domein (wanneer gebruik gemaakt wordt van het openbaar domein (bvb voor wegwijzers);
- logiesvergunning voor bepaalde categorieën van logies zie www.toerismevlaanderen.be;
- hygiënevergunning voor voedingsbedrijven zie www.favv.be;
- brandattest: voor bepaalde activiteiten: check bij de plaatselijke brandweer;
- ...

Hoe goed je je vooraf ook informeert, je kan nooit met absolute zekerheid problemen uitsluiten bij de bouw van het bedrijfspan of de uitbating van het bedrijf. Mondelinge inlichtingen hebben weinig juridische waarde. Wil je de inlichtingen schriftelijk bevestigd zien, dan kan je bij het gemeentebestuur een stedenbouwkundig attest aanvragen (zie hiervoor).

V Inhoud van verkoop- en verhuurovereenkomsten

Verkoopovereenkomst

Een onderhandse verkoopovereenkomst, ook wel compromis genaamd, vormt het bewijs tussen de koper en verkoper van het gesloten akkoord. Het is niet verplicht voor het opstellen van een verkoopovereenkomst een notaris in te schakelen. Toch is het aan te raden dit te doen opdat je zeker bent dat deze overeenkomst de bepalingen bevat die er in moeten staan. Temeer omdat de verkoopovereenkomst als basis zal dienen voor de notariële akte en de notaris gebonden is door de bepalingen opgenomen in deze verkoopovereenkomst.

In de compromis kan men bepaalde voorwaarden of formules laten opnemen waarvan de verkoop van het onroerend goed afhankelijk gesteld wordt. Men spreekt van een:

- opschortende voorwaarde wanneer het contract tot de vervulling van die voorwaarde wordt opgeschort, bv. de verkoop kan alleen doorgaan wanneer men de lening rond krijgt of wanneer er geen bouwmissdrijven worden vastgesteld.
- terugkooprecht laat de overheid toe om erover te waken dat de gebruikers de economische bestemming en andere gebruiksvoorwaarden van de bedrijfsgronden zouden respecteren. De overheid kan de grond terugkopen indien de gebruiker de economische activiteit staakt of indien hij de gebruiksvoorwaarden niet naleeft. De terugkoopprijs geschiedt tegen de geïndexeerde oorspronkelijke verkoopprijs voor de gronden. De infrastructuur en de gebouwen worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde.
- optie tot aankoop is een andere formule om de koper te sanctioneren in geval van niet naleving van de opgelegde verkoops- en gebruiksvoorwaarden. In de overeenkomst wordt bedongen dat de oorspronkelijke verkoper of lange termijnbeheerder over een optie tot aankoop op de verkochte grond en de opgerichte gebouwen en infrastructuur beschikt. Deze optie kan uitgeoefend worden indien blijkt dat de koper bepaalde gebruiksvoorwaarden niet naleeft.

- voorkooprecht geeft het recht aan een bepaalde persoon of instantie om het onroerend goed aan te kopen bij voorrang op andere personen en instanties wanneer de eigenaar het goed verkoopt en dit tegen dezelfde prijs en modaliteiten als in de verkoopovereenkomst is opgenomen tussen verkoper en kandidaat- koper.
- kettingbeding is een clause in een akte waarin staat dat de verplichting die rust op de eigenaar ook moet worden opgelegd aan de volgende eigenaren van het onroerend goed (vandaar : ketting) . Wanneer niet aan de kettingbeding wordt voldaan, is men een schadevergoeding verschuldigd. Een kettingbeding bestaat dus altijd uit drie elementen:
 - de verplichting waar het om gaat (het verbod)
 - de verplichting om het hele beding op te leggen aan rechtsopvolgers (de ketting)
 - de boeteclause (om het verbod na te laten komen)

Een voorbeeld: In een verkoopovereenkomst voor een bedrijfskavel kan een formule van kettingbeding opgenomen zijn waarbij men bij doorverkoop van een onroerend goed zonder schriftelijke toelating een schadevergoeding aan de eigenaar verschuldigd is. Een ander voorbeeld is het daadwerkelijk en uitsluitend uitoefenen van economische activiteiten op het in de overeenkomst verkochte goed. De niet naleving hiervan kan leiden tot de ontbinding van de overeenkomst.

Na maximum vier maanden roept de notaris de koper en de verkoper bij elkaar voor het 'verlijden van de akte'. De inhoud van de onderhandse overeenkomst bevat volgende essentiële elementen:

- de identiteit van de ondertekenaars (verkoper – koper);
- de identificatie van het onroerend goed (aard, beschrijving, ligging, kadastrale gegevens en oppervlakte);
- de prijs (wijze en tijdstip van betaling van het voorschot en saldo van de koopprijs);
- verkoop- en aankoopclausule;

- integrale tekst van art. 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het aantal exemplaren van de overeenkomst en de bevestiging dat elke partij een exemplaar ontvangt;
- datum van de overeenkomst en ondertekening door alle partijen.

Wettelijke bijlagen

- Bodemattest
- Elektrische keuringkeuringssattest van de elektrische installatie is verplicht bij verkoop van een woning, maar ook in andere situaties zoals bv. verhoging van drijfkracht van een installatie
- Postinterventiedossier (verplicht op alle bouwplaatsen waar veiligheidscoördinatie wordt voorzien)

Al te vaak wordt verondersteld dat een verkoop maar bezegeld is bij het verlijden van de notariële akte, maar niets is minder waar. Men spreekt meestal over een voorlopige verkoopovereenkomst of compromis. Deze benamingen zijn echter misleidend. Ten onrechte laten zij uitschijnen dat zowel de koper als de verkoper de overeenkomst nog kunnen verbreken. Niets is minder waar: zodra een verkoper zich verbindt een goed over te dragen aan een koper die ermee akkoord gaat de daarvoor bepaalde prijs te betalen, is de verkoop gesloten en kan geen van beide partijen nog terug, ook niet indien er nog geen voorschot is betaald. De verkoop is met andere woorden definitief! Enkel bij wederzijds akkoord van de partijen kan men de verkoopovereenkomst ontbinden. Verandert één van de partijen van gedacht of is men niet in staat te kopen, dan heeft dit sancties tot gevolg. Men kan naar de rechtbank stappen om de vernietiging te vorderen ofwel de uitvoering met eventuele schadevergoeding.

Voor meer inlichtingen informeer je bij een notaris of kijk op www.notaris.be.

Huurovereenkomsten

Er bestaan verschillende soorten huurregimes gaande van gemeenrecht, woninghuurwet tot handelshuur, pacht en concessie. We lichten enkel deze kort toe die je als ondernemer kan tegenkomen bij je zoektocht naar een locatie. Voor meer informatie hieromtrent kan je ook terecht bij je notaris.

1. Handelshuur

Handelshuurwetgeving is van toepassing indien het gehuurde onroerende goed hoofdzakelijk bestemd is voor kleinhandel of ambachtelijk bedrijven die in contact staan met het publiek.

2. Concessie

Een concessieovereenkomst houdt in dat het bedrijf met de overheid een overeenkomst afsluit waarbij zij tijdelijk en exclusief het recht heeft de gronden van de overheid in gebruik te nemen en er, binnen de vigerende wetgeving, gebouwen en installaties kan oprichten en bedrijfsactiviteiten kan ontwikkelen. De concessiehouder moet daarvoor een vastgelegde vergoeding betalen. De concessie kan steeds door een reden, geleend aan het openbaar belang, eenzijdig herroepen worden door de overheid.

3. Gemeen Recht

Deze wetgeving is van toepassing op alle huurovereenkomsten, die niet vallen onder een van de andere bijzondere wetgevingen inzake huur zoals de woninghuurwet, handelshuur, pacht en concessie. Ze gelden onder meer voor kantoren, industriële gebouwen, etc. Ook voor materies die niet in de bijzondere wetgeving worden geregeld, valt men terug op de huurregels van Gemeen Recht.

De inhoud van de huurovereenkomst bevat volgende essentiële elementen:

- de identiteit van de ondertekenaars (verhuurder – huurder);
- de identificatie van het onroerend goed (aard, beschrijving, ligging, kadastrale gegevens en oppervlakte);
- verhuurclausule en huuraanvaarding;
- de basisprijs (en de periodiciteit en wijze van betaling);
- huurtermijn (aanvang, duur, opzeg en verlenging zijn verschillend igv de gekozen huurformule: gemene huur, handelshuur, woninghuur, ...);
- het aantal exemplaren van de overeenkomst en de bevestiging dat elke partij een exemplaar ontvangt;
- datum van de overeenkomst en ondertekening door alle partijen.

Huurovereenkomsten van langer dan 9 jaar dienen geregistreerd te worden.

Andere voorwaarden afhankelijk van de gekozen huurformule zoals indexering volgens wettelijke formule, huurwaarborg, plaatsbeschrijving bij intrede kunnen opgevraagd worden bij je notaris of advocaat.

VI Informatieverplichtingen bij verhuring en verkoop

In alle Vlaamse gemeenten geldt dat iedereen die een onderhandse akte van verkoop of verhuring voor meer dan 9 jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden:

- of er een omgevingsvergunning werd uitgereikt;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;
- of er een dagvaarding werd uitgebracht naar aanleiding van een bouw misdrijf op het onroerend goed;
- of er sprake is van herstelmaatregelen;
- of er verkooprechten rusten op het goed;
- of er op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

Andere informatieverplichtingen die de notaris moet verschaffen gaan over het bosdecreet, brownfields, bodemattest, beschermingen onroerend erfgoed en leegstand.

Door de wetgever zijn bijkomende strenge eisen voorzien op het vlak van publiciteit voor wie onroerende goederen verkoopt of verhuurt voor meer dan 9 jaar. Er moet worden vermeld:

- of er een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- de meeste recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister;
- of er een dagvaarding werd uitgebracht en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- of er op het goed een voorkooprecht rust;
- of er een verkavelingsvergunning van toepassing is.

Zo worden de koper en de huurder, beter geïnformeerd en dus beter beschermd. Wie de verplichting niet naleeft, is strafbaar. Deze informatieverplichting geldt zowel voor de vastgoedmakelaar als voor de eigenaar die zijn eigen woning verkoopt of verhuurt.

Meer informatie vind je op omgeving.vlaanderen.be/informatieverplichting-bij-verkopen-van-vastgoed.





VII Duurzame bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen

In het zoeken naar of oprichten van een gebouw, kan men kiezen voor een energie-efficiënt gebouw. Gaat men voor nieuwbouw dan vereist dit een integrale aanpak, waarbij vanaf het begin alle verschillende partijen gaande van bouwheer/projectontwikkelaar, architect tot aannemer betrokken zijn.

De integrale aanpak kan zich richten naar twee niveaus: de ruimtelijke kwaliteit van het terrein enerzijds en het duurzaam bouwconcept van het bedrijfsgebouw anderzijds. Door aandacht te besteden aan de twee niveaus kan men komen tot een zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Om een subsidie te krijgen voor de aanleg van een bedrijventerrein is het noodzakelijk dat het bedrijventerrein CO₂-neutraal is. Een CO₂-deelplan moet worden opgesteld door de ontwikkelaar en dient ten dele als verantwoording naar de subsidiërende overheid over de inspanningen die men gaat leveren naar neutraliteit. Om de ontwikkelaar hierbij te helpen heeft VLAIO een [handleiding](#) opgesteld. In deze handleiding wordt aan de ontwikkelaar informatie gegeven over het bereiken van de CO₂-neutraliteit.

Als bedrijf kan je best nagaan welke eventuele ondersteuning of verplichtingen de ontwikkelaar biedt respectievelijk oplegt ten aanzien van de kandidaat-investeerders om het elektriciteitsverbruik CO₂-neutraal te maken.

Voorbeelden van groene initiatieven op het vlak van bedrijventerreinmanagement zijn:

- meervoudig ruimtegebruik zoals: stapelen, clusteren van bedrijven door samenwerking, multifunctioneel en collectief gebruik van ruimte of infrastructuur;
- doorgroeimodules voorzien;
- multimodale logistieke stromen;
- ondergrondse parkings;
- verwerking reststromen;
- recyclage bedrijfsafval
- parkmanagement.

Op het vlak van waterbeheer denken we aan water-doorlatende verharding (grastegels, betontegels met drainagegaten, ...), de aanleg van een groendak, toiletten met spaartoetsen.

Heb je als ondernemer nieuwbouw- of renovatieplannen dan loont het de moeite na te denken over energiezuinige technieken die het werkcomfort verhogen en lagere werkingskosten opleveren. De overheid voorziet overigens tal van interessante steunmaatregelen waarvan men kan genieten bij het uitvoeren van energiebesparende investeringen. Een goed overzicht is terug te vinden op www.energiesparen.be.

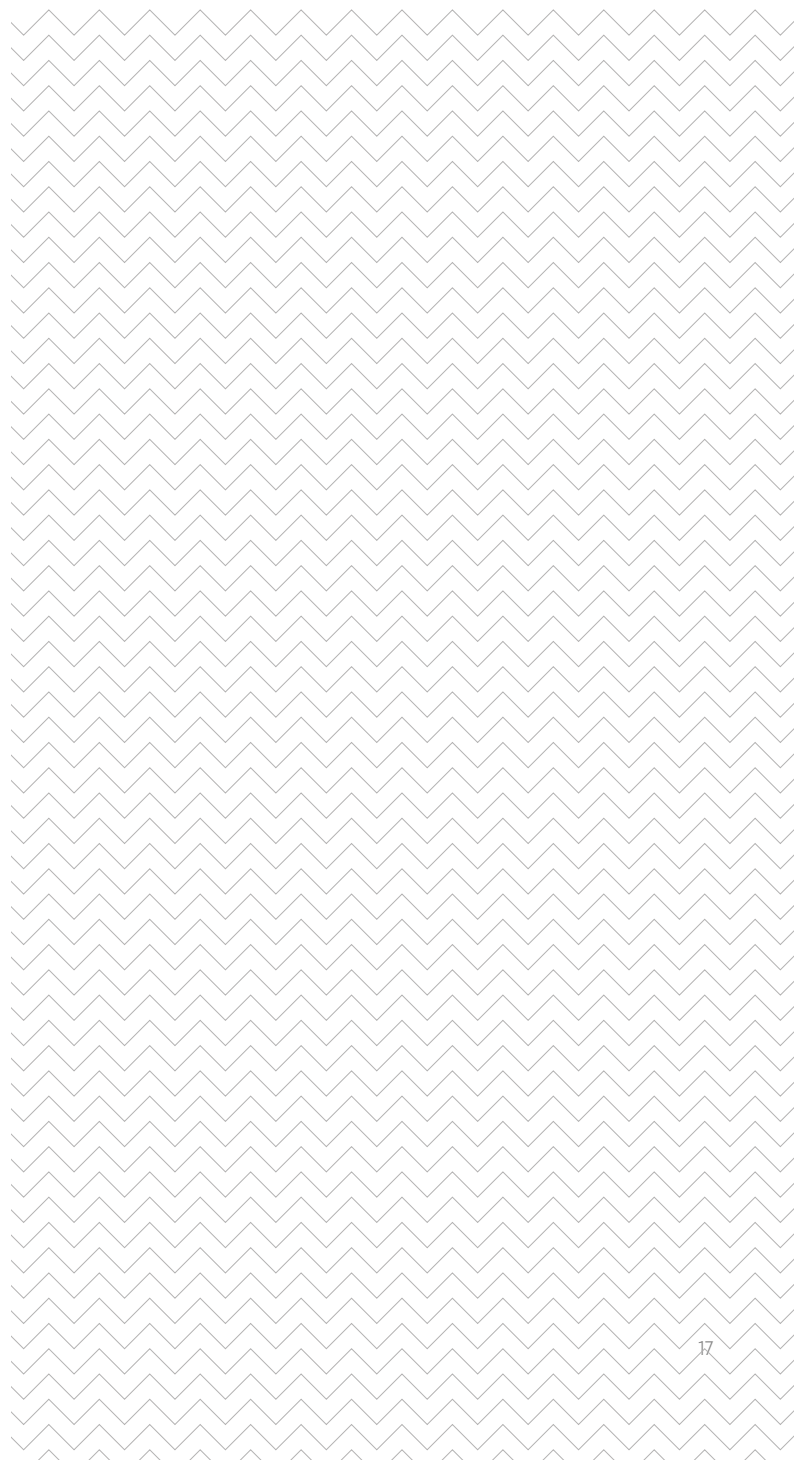
Op niveau van het bedrijfsgebouw kunnen volgende aspecten inzake energiezuinig bouwen bekeken worden. De belangrijkste ingreep om te besparen is het goed isoleren van een gebouw (super isolerend glas, optimale



diktes van de isolatielaag bij nieuwbouw kantoren, productie en opslag). Een doorgedreven isolatie maakt een goede ventilatie noodzakelijk. Een interessante en goedkope manier van koelen is bijvoorbeeld nachtventilatie. Daarnaast kunnen investeringen en besparingstips zich situeren op het vlak van warm water en verwarming, verlichting en fotovoltaïsche zonnepanelen.

Tevens wordt er ook gewerkt aan certificaten en labels inzake duurzame gebouwen, op niveau van ontwerp, realisatie en zelfs beheer achteraf: VALIDEO certificering (opgemaakt in samenwerking met het WTCB). Voor meer informatie over de attestering en certificering van duurzame gebouwen verwijzen we naar de website van het Technologisch Controlebureau voor het Bouwwezen (SECO).

Extra informatie over duurzaam en industrieel bouwen bij kantoren en industriële panden vind je op www.pomwvl.be/duurzaam-industrieel-bouwen.



Bijlagen

Bijlage 1. Informatiebronnen bedrijfstvastgoed

Activiteiten	Informatiebronnen							
	Gemeenten	Intercommunales	Makelaars	Private eigenaars	Kantoor-parken	Portaal-sites	Bedrijvencentra	Private bedrijvencentra en doorgangsbouwen
Productie en TDL - grond								
Productie en TDL - gebouw								
Kantoor								
Kleinhandel								
Startende bedrijven								

Bijlage 2. Informatiebronnen vergunningen

Gemeente

Inzage gemeentelijk plannen van aanleg (APA, BPA, RUP)

Informatie:

- gemeentelijk structuurplan bepaald voor gebied
- plannenregister bepaald gebied
- vergunningenregister per kadastraal perceel
- bouwvoorschriften
- verkavelingsvoorschriften
- kadastrale gegevens
- rooilijnplan, onteigeningsplan
- register onbebouwde percelen
- lijsten van leegstand, verkrotting, monumenten
- stads- en dorpsgezichten

aflevering stedenbouwkundig attest

aflevering socio-economische vergunning

aflevering omgevingsvergunning klasse 2

(melding is verplicht voor klasse 3 bedrijven)

Brandweer

brandattest

Toerisme Vlaanderen

www.toerismevlaanderen.be

logiesvergunning

Geopunt

www.geopunt.be

inzage gewestplannen

informatie over watertoets

voorkeurrechten van de Vlaamse overheid

kleurenortho's

beschermd erfgoed

Grote eenheden natuur en natuur in ontwikkeling (GEN en GENO's)

Agentschap Natuur en Bos

www.natuurenbos.be

informatie over boscompensatie

informatie over ontbossing

Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen

Vlaams ecologisch netwerk

Notaris

www.notaris.be

opmaak eigendomsakte

openbare verkopen onroerende goederen

opmaak en registratie huurcontracten

onderhandse verkoopakten

huurreglement

OVAM

www.ovam.be

bodemattest

meldingsplicht afvalstoffen

Energieket

www.werk.belgie.be

informatie over elektriciteitskeuring

Agentschap Onroerend erfgoed

www.onroenderfgoed.be

inventaris beschermd monumenten

overzicht beschermd stads- of dorpsgezichten of landschap

inventaris bouwkundig erfgoed

Vlaams Energieagentschap

www.energiesparen.be

info milieuvriendelijke energieproductie

info energieprestatie regelgeving

info energieprestatie certificaten

Agentschap Innoveren & Ondernemen
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
info@vlaio.be
Bel gratis 0800 20 555