

10. BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT

Bedrijventerreinmanagement (BTM) heeft tot doel het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein (openbaar en privaat), voor en door de bedrijven. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder en de kopers.

De verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde voert het BTM uit en zal hiervoor een bedrijventerreinmanager aanstellen. De bedrijventerreinmanager kan enkel door de verkoper-terreinbeheerder uit zijn functie ontslagen worden.

De diensten die door middel van BTM worden aangeboden zijn verdeeld in een basispakket, een facultatief pakket en een vrij pakket, uitgevoerd door de bedrijventerreinmanager op het bedrijventerrein Sassenhout.

Het basispakket omvat het op het bedrijventerrein verplichte BTM, zijnde:

- De werkingskosten van de bedrijventerreinmanager en ondersteunende diensten van de verkoper-terreinbeheerder (dienst industrie, technische dienst, juridische dienst, enz.), die minstens de volgende taken zal omvatten:
 - o Eerste aanspreekpunt en coördinator/initiator van diverse acties. Hierdoor ontstaat er een goede communicatie naar de bedrijven, naar de lokale gemeente, naar omwonenden, enz.
 - o Organiseren en voorzitten van minimaal 1 overleg per jaar met alle kopers op het bedrijventerrein om hun noden en behoeften, aangaande diverse elementen van samenwerking die tot meer duurzaamheid kunnen leiden, te kennen. Ieder bedrijf heeft 1 afgevaardigde in het overleg. De bijeenkomsten voor het overleg worden minimaal 4 weken op voorhand aangekondigd en de agenda wordt na rondvraag bij de leden door de voorzitter bepaald. Alle elementen die kunnen leiden tot meer duurzaamheid, tot meer samenwerking tussen de bedrijven onderling, kunnen besproken worden. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde te organiseren overleg.
 - o Opvolgen en coördineren van het gemeenschappelijk en openbaar groen- en grijsonderhoud, inclusief de bewegwijzering (cf. infra) door terreinbezoeken. Jaarlijks gaat het om minstens 19 terreinbezoeken, zijnde elke maand een terreinbezoek en van april tot en met oktober een bijkomend terreinbezoek.
 - o Administratie aangaande de jaarlijkse opvraging van de bijdragen voor het basispakket (cf. infra).
- Groen- en grijsonderhoud (gemeenschappelijk en openbaar)
- Installatie en onderhoud bewegwijzering

Het facultatief pakket omvat de maatregelen die door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde worden gestimuleerd en begeleid. Deze maatregelen kunnen enkel worden goedgekeurd bij een 3/4 meerderheid. Indien 75 % van het aantal bedrijven zich akkoord verklaren om een dergelijke maatregel door te voeren, is de andere 25 % hierbij verplicht hun deel bij te dragen aan de goedgekeurde maatregel. Het facultatief pakket omvat bijvoorbeeld volgende elementen:

- Collectieve beveiliging (consortiumbewaking)
- Gemeenschappelijke camerabewaking (vb. op openbaar en gemeenschappelijk terrein of ten dienste van het bedrijventerrein)

Het vrij pakket is niet gedefinieerd omdat de bedrijven daaraan vrijwillig kunnen deelnemen en het pakket altijd kan worden uitgebreid. Het vrij pakket kan volgende elementen omvatten:

- Collectieve afvalinzameling
- Keuring brandblussers
- Strijkdienst
- Promotie
- ...

Voor de prijszetting van de diensten van het basispakket (behalve de werkingskosten van de bedrijventerreinmanager en ondersteunende diensten van de verkoper-terreinbeheerder), het facultatief pakket en het vrij pakket zal de markt geraadpleegd worden.

De koper verbindt zich er toe een jaarlijkse bijdrage voor het basispakket te betalen aan de verkoper-terreinbeheerder. Deze bijdrage dient als voorschot ter voldoening van zijn aandeel in de kosten van het basispakket. De jaarlijkse bijdrage wordt vastgesteld op **XX** EUR per aangekochte m² (excl. BTW). Jaarlijks zullen de werkelijk gemaakte kosten worden vastgesteld volgens een open boekhouding en wordt het aandeel van de koper daaruit berekend volgens volgende verdeelsleutel: aantal aangekochte m²/totaal aantal verkoopbare m².

Indien het aandeel in de werkelijke kosten hoger, respectievelijk lager blijkt te zijn dan de betaalde bijdrage, is de koper verplicht het te weinig betaalde binnen één maand na kennisgeving aan de verkoper-terreinbeheerder te betalen, evenals verkoper-terreinbeheerder het door de koper teveel betaalde binnen één maand te restitueren.

Zo de tot dan toe gevraagde bijdrage onvoldoende blijkt, of indien de verkoper-terreinbeheerder meent dat deze in de loop van de volgende werkingsperiode onvoldoende zal zijn, kan de verkoper-terreinbeheerder de oorspronkelijk vastgestelde bijdrage verhogen. De koper verbindt zich om dit verhoogde bedrag, na kennisgeving, voortaan aan de verkoper-terreinbeheerder te voldoen.

Voorname bijdrage is voor de eerste maal verschuldigd op 1 januari XX. Deze jaarlijkse bijdrage is telkens verschuldigd op de vervaldag, zijnde 1 januari van elk jaar. De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand december XX-1 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervaldag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervaldag voorafgaat, volgens volgende formule: Bijdrage jaar n = Bijdrage ... EUR per ... x index jaar n

Basisindex