

**Mededeling van de Vlaamse minister-president**

Overeenkomstig artikel 8, § 1, tweede lid, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, wordt een oproep gelanceerd inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant.

De aanvragen kunnen enkel worden ingediend :

1° vanaf de datum van publicatie van de oproep in het *Belgisch Staatsblad* tot en met de 60ste kalenderdag om uiterlijk 16u na publicatie; de eerste (publicatiedag) en de laatste dag zijn eveneens in de termijn inbegrepen; indien de laatste dag valt op een zaterdag, zondag of feestdag dan zal de termijn verlengd worden tot de eerstvolgende werkdag.

2° conform het daartoe vastgestelde aanvraagformulier, waarbij het formulier evenals bijlagen ook in digitale vorm moeten worden aangeleverd;

3° bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op volgend adres :

Agentschap Ondernemen  
Philipssite 5 – Ubicenter (3e verdieping),  
3001 Leuven

Het aanvraagformulier en de bijlagen omtrent deze oproep kan u downloaden op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be).

12 maart 2010.

K. PEETERS

**Oproep inzake het indienen van een aanvraag  
tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant**

Voor toelichting : Agentschap Ondernemen  
Philipssite 5 – Ubicenter (3de verdieping)  
3001 Leuven  
Tel. : 016-31 10 50  
Fax : 016-31 10 51  
E-mail : [brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be](mailto:brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be)

**1. SITUERING**

Het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten («Brownfieldconvenantendecreet») heeft tot doel investeerders en projectontwikkelaars aan te zetten tot de herontwikkeling van braakliggende en/of onderbenutte terreinen (zgn. 'Brownfields'). Een brownfield wordt gedefinieerd als een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen. De gronden zijn geografisch aaneensluitend, of liggen binnen een gebied met een homogene graad van verwaarlozing of onderbenutting. De oppervlakte van de Brownfield laat toe om gecoördineerde bewerkingen voor de volledige Brownfield uit te voeren.

**2. BROWNFIELDCONVENANTEN**

Het Brownfielddecreet biedt een grondslag voor de totstandkoming van Brownfieldconvenanten voor valabele en werkbare Brownfieldprojecten.

In het kader van zo'n convenant contracteert de Vlaamse Regering zowel met de actoren (projectontwikkelaars, grondeigenaars,...) als met de regisseurs (subsidiërende en vergunningverlenende overheden,...), die betrokken zijn bij een Brownfieldproject. Deze werkwijze maakt het mogelijk dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt, zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid wordt gegeven over bepaalde temporele en procedurele vereisten en verwachtingen.

Het Brownfieldconvenant sluit op die wijze een aantal intrinsieke voordelen in, m.n. de samenwerking en synergie tussen de verschillende projectbetrokkenen.

**3. VOORDELEN VERBONDEN AAN DE TOTSTANDKOMING VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT**

In deze oproep worden enkele van de belangrijkste voordelen van een Brownfieldconvenant weergegeven. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het Brownfieldconvenantendecreet dat u eveneens kan raadplegen op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be). Het huidige decreet voorziet in een generiek juridisch-administratief en financieel facilitair kader vanaf het tijdstip dat een brownfieldconvenant is afgesloten.

### Financieel

- Er is een vrijstelling voorzien van de 10 % registratierechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van een brownfieldproject.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden.
- Vanuit haar takenpakket kan Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) participeren in projecten en aldus mee financieren. PMV beslist autonoom in welke projecten ze instapt.

### Administratieve faciliteiten

- Het decreet voorziet in een één-loketfunctie (art. 12) dat instaat voor de informatie-uitwisseling over goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies voor werken en handelingen vallende onder de in art. 13 van het Brownfielddecreet opgesomde decreten en horende bij een brownfieldproject. Dat loket is voorzien binnen het Agentschap Ondernemen.
- Voor projecten waarvoor een convenant is afgesloten, kunnen de procedureregelingen omtrent de behandelingstermijnen, duur van openbare onderzoeken en eventuele chronologie op elkaar worden afgestemd. Die afwijking moet wel worden bekrachtigd door het Vlaamse Parlement.

### (Art. 13 van het decreet betreffende de brownfieldconvenanten)

- Voor bepaalde brownfieldontwikkelingen zullen mogelijk onteigeningen moeten gebeuren. De mogelijkheid daartoe is uitdrukkelijk voorzien in het Brownfieldconvenantendecreet. De Vlaamse Regering kan ook erfdiensbaarheden van openbaar nut opleggen.
- Bepaalde instellingen kunnen geen voorkoopplichten uitoefenen op projectgronden in het kader van een brownfieldconvenant tot het einde van het 5de jaar na afloop van het convenant.

## 4. VOORWAARDEN

Opdat een ingediend project in aanmerking zou kunnen komen voor onderhandelingen aangaande een brownfieldconvenant, dient het aan elk van de volgende voorwaarden te voldoen :

- Een belangrijk deel van het project dient een economische herontwikkeling te hebben :
  - Brownfieldprojecten op bedrijventerreinen dienen een minimale oppervlakte van 2 ha te beslaan.
  - Multifunctionele projecten met een belangrijk aandeel aan economische activiteiten komen in aanmerking voor een brownfieldconvenant (zonder minimum-oppervlakte).
- De voorziene activiteit dient conform te zijn met bestaande ruimtelijke structuurplannen.
- De aanvrager dient aan te tonen dat een gecoördineerd optreden tussen en van verschillende overheden noodzakelijk is.

— Bij de aanvraag moet het schriftelijk bewijs gevoegd worden dat de eigenaar(s) van de gronden die het voorwerp zouden uitmaken van het Brownfieldconvenant en/of andere personen die een zakelijk recht hebben op deze gronden, alsmede de gemeente waarin de onroerende goederen gelegen zijn, wensen mee te werken aan de totstandkoming van het Brownfieldproject. Het betrokken gemeentebestuur is hierdoor echter geenszins verplicht op te treden als actor of gisseur of het brownfieldconvenant mee te ondertekenen.

## 5. HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND ?

### 5.1. AANVRAAGDOSSIER

Een aanvraag kan worden ingediend vanaf de datum van publicatie van de oproep in het *Belgisch Staatsblad* tot en met de 60ste kalenderdag om uiterlijk 16u na publicatie; de eerste (publicatiedag) en de laatste dag zijn eveneens in de termijn inbegrepen; indien de laatste dag valt op een zaterdag, zondag of feestdag dan zal de termijn verlengd worden tot de eerstvolgende werkdag. Een aanvraagdossier moet door of namens alle betrokken actoren worden ingesteld. De term « namens » betekent dat de aanvraag kan worden ondertekend door een behoorlijk gemachtigde actor (i.e. de penvoerder).

De actoren bij een Brownfieldproject zijn :

a) alle betrokken projectontwikkelaars;

b) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject;

c) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengen. Een van de actoren moet optreden als aanspreekpunt voor de overheid in het kader van het verdere verloop van het dossier. De penvoerende actor duidt deze aan of treedt zelf als aanspreekpunt op.

Maken één of meerdere van de projectgronden van de aanvraag, het voorwerp uit van een definitief vastgesteld onteigeningsplan, dan zal de onteigenende overheid, en niet de onteigende, dienen op te treden als actor bij het betreffende Brownfieldproject.

Het indienen van een aanvraag dient verplicht te gebeuren middels het aanvraagformulier dat gedownload kan worden [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be) en moet ingediend worden op het volgende adres :

Agentschap Ondernemen  
Philipssite 5 – Ubicenter (3de verdieping)  
3001 Leuven

Het aanvraagformulier kan enkel per papieren drager aangetekend worden verstuurd of tegen ontvangstbewijs worden afgeleverd. Bij de aanvraag wordt een elektronische drager gevoegd, waarop het aanvraagformulier, samen met alle bijlagen in pdf formaat aanwezig zijn. Bijlagen hoeven niet op papier afgeleverd te worden. Aan de aanvraag aangaande een Brownfieldproject waarbij (delen van) de projectgronden (potentieel) zijn verontreinigd, worden de reeds beschikbare stukken aangaande deze (potentiële) verontreiniging toegevoegd (bvb. oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, ...) (de conclusies volstaan).

## 5.2. PROJECTOMSCHRIJVING EN UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

Om de gegrondheid van de aanvraag te kunnen beoordelen, dient de aanvrager verplicht elk van de volgende punten toe te lichten :

- De doelstellingen van het project.
- De staat en de ligging van de projectgronden.
- De meerwaarde die het project creëert op sociaal, economisch en milieuvlak.
- De globale duur van het project (inclusief start- en einddatum). Deze planning geeft ook beknopt weer welke externe oorzaken een belangrijke invloed kunnen hebben op de planning (vergunningen, ...).
- De nodige vergunning voor de uitvoering van het project.
- De noodzaak van wijziging van enig plan in het kader van de ruimtelijke ordening (met dien verstande dat de bestaande activiteit conform dient te zijn met de bestaande ruimtelijke structuurplannen).
- Eventuele juridische belemmeringen die het project zouden kunnen belasten, c.q. de projectvoortgang zouden kunnen verstoren ?

## 5.3 HET FINANCIËEL PLAN

Elk project wordt op zijn financiële haalbaarheid onderzocht. De indiener legt een financieel plan voor waarin de projectstructuur duidelijk is uitgetekend. Het financieel plan moet inzicht geven in de financieringsstrategie voor het project. Het financieel plan bevat minstens drie scenario's (best case scenario, worst case scenario en middenscenario) die elk voldoende gegevens (minimaal : opbrengsten, kosten, cash flow ...) moeten bevatten om de haalbaarheid van het project te kunnen beoordelen. Dit zal een van de elementen zijn ter beoordeling of al dan niet onderhandelingen zullen worden opgestart. Op de site [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be) is het te gebruiken model voor het financieel plan beschikbaar.

## 5.4. OMSCHRIJVING VAN DE EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN

Van de indieners wordt een lijst gevraagd van de voornaamste reeds uitgevoerde brownfieldprojecten of daarmee vergelijkbare projecten. Van elk project worden de datum van uitvoering, de kost en de opdrachtgever(s) vermeld. Deze gegevens worden in beschouwing genomen bij de beoordeling van de gegrondheid van het dossier. De indieners dienen de drie laatste goedgekeurde balansen en jaarrekeningen als bijlage toe te voegen. De indieners kunnen zich beroepen op referenties en de economische en financiële draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van of band met die entiteiten voor zover de indiener aantoont dat hij daadwerkelijk over de voor de realisatie van het project vereiste middelen kan beschikken.

## 5.5. VOORSTELLING VAN HET PROJECT

Het aanvraagdossier bevat tevens een Powerpoint-presentatie van het project. Deze presentatie omvat maximaal 10 slides met de volgende inhoud :

- naam van het project;
- korte voorstelling van de projectindiener
- voorstelling van de projectpartners;
- ligging van het project t.o.v. het Gewestplan, RUP, BPA;
- korte voorstelling van het project zelf, eventueel aangevuld met plannen of 3D-schetsen;
- financieel plan;
- projectplanning;
- mogelijke knelpunten;
- vragen en wensen van de projectindiener.

## 5.6. DOCUMENTEN

De aanvraagdocumenten kan u downloaden op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be). Ze bestaan uit :

- het invulformulier (dit is het enige document dat u zowel elektronisch als op papier dient aan te leveren; alle bijlagen, ook deze gevraagd in het invulformulier dienen enkel elektronisch aangeleverd te worden);
- het model voor het financieel plan;
- een model voor een Powerpoint-presentatie.

## 6. WAT GEBEURT ER NA DE INDIENING VAN DE AANVRAAG ?

De Vlaamse Regering zal nagaan of de aanvraag volledig is en beantwoordt aan de vormvereisten. Als de aanvraag onvolledig is, of indien de aanvraag niet beantwoordt aan de vormvereisten, brengt de Vlaamse Regering de indiener van de aanvraag daarvan op de hoogte. De indiener wordt in staat gesteld om het initiële aanvraagdossier aan te vullen, te wijzigen en/of te herformuleren binnen een termijn van 10 werkdagen na de datum van verzending van de brief door de Vlaamse Regering waarin vermeld wordt dat de vraag onvolledig is of niet beantwoordt aan de vormvereisten. Een aanvraag die na de indieningstermijn wordt ingediend, is echter meteen definitief onontvankelijk. De Vlaamse Regering beslist over de gegrondheid van de dossiers. De indieners kunnen uitgenodigd om hun project voor te stellen. Bij de beoordeling van de dossiers staat het de Vlaamse Regering vrij om waar nodig de aanvragen geheel of gedeeltelijk te laten screenen door derden en extern advies in te winnen. Door een aanvraag in te dienen geeft de indiener toestemming om het volledige dossier te laten inkijken door derden, welke wel uitdrukkelijk gebonden zijn tot verdere geheimhouding. Indien een aanvraag gegrond is, worden onderhandelingen georganiseerd door en op initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering zal de indiener contacteren met het oog op de opstart van de onderhandelingen.

Leiden de onderhandelingen tot de totstandkoming van een ontwerpconvenant, dan organiseert de Vlaamse overheid ten minste één informatie- en inspraakvergadering over het ontwerpconvenant in de betrokken regio. Komen de betrokkenen niet tot een ontwerptekst van convenant tijdens de onderhandelingsfase, dan worden de onderhandelingen stopgezet. Een definitief gesloten Brownfieldconvenant moet te allen tijde raadpleegbaar zijn op het gemeentehuis van de gemeent(e)(en) waarbinnen het betrokken brownfieldproject wordt georganiseerd.

## 7. VOOR VERDERE VRAGEN EN INLICHTINGEN

Agentschap Ondernemen

Philipssite 5 – Ubicenter (3de verdieping)

3001 Leuven

Tel. : 016-31 10 50

Fax : 016-31 10 51

E-mail : [brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be](mailto:brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be)

[www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be)

De Vlaamse minister-president,  
K. PEETERS