

Schriftelijke vraag nr. 818 van mevrouw Barzin aan mevrouw Barbara Trachte

BIJLAGE

Betreft : de bedrijvenparken van citydev.brussels.

Economische Expansie – Commercialisering
Opstellers: Hughes Verbrouck en Rosa Diaz Perez
Laatste update: januari 2023

citydev.brussels heeft als opdracht industriële, semi-industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met hoge toegevoegde waarde in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vestigen en te verankeren door hen vastgoedinfrastructuur (gronden of gebouwen) aan te bieden tegen aantrekkelijke prijzen. Ze koopt industriële sites, richt ze in en biedt verschillende soorten bedrijven vastgoedoplossingen aan. Op die manier stimuleert citydev.brussels de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid in het Brussels Gewest.

Bedrijven die zich op een citydev.brussels-site willen vestigen, moeten beantwoorden aan criteria inzake activiteit en tewerkstelling.

Overeenkomstig de strategie van het Brusselse Gewest en met het oog op de economische transitie worden bovendien de maatschappelijke en milieuvriendelijkheid van een onderneming voortaan ook in aanmerking genomen.

1. Activiteitscriterium

Alle ondernemingen met een activiteit van productie van materiële goederen of diensten of van immateriële goederen komen in aanmerking om een grond of een gebouw van citydev.brussels te gebruiken.

Activiteitscriterium

Alle ondernemingen die een **productieactiviteit** uitoefenen, dat wil zeggen:

- ambachtelijke of industriële productie,
- productie van materiële diensten en
- productie van immateriële goederen of hoogtechnologische productie komen in aanmerking voor een vestiging in ons vastgoed.

De vestiging van **dienstenactiviteiten die rechtstreeks bijdragen tot een grotere aantrekkelijkheid van onze infrastructuur**, kan in mindere mate toegestaan worden op een beperkte oppervlakte of in een specifiek gebouw. Het gaat om :

- handel, horeca en
- buurtdiensten.

Vestigingsaanvragen van **gespecialiseerde groothandelszaken en winkelcentra**, die a priori **buiten onze criteria** vallen, worden onderzocht op basis van hun bijdrage tot de werkgelegenheid, alternatieve vestigingsmogelijkheden, de impact op de aantrekkelijkheid van de infrastructuur, de stedenbouwkundige mogelijkheden en de voorraad beschikbare gronden en gebouwen.

Welke sectoren zijn uitgesloten?

- sloop (behalve assemblage);
- autohandel (concessiehouder);

- openbare activiteiten en besturen die structureel meer dan 30 % subsidies krijgen (gedelegeerde opdrachten niet meegeteld).

2. Tewerkstellingscriterium

Het criterium van de **tewerkstellingsdichtheid blijft belangrijk maar is niet langer belangrijker dan het activiteitscriterium** voor de vestiging van bedrijven op onze infrastructuur. Het wordt berekend in voltijdse equivalenten (vte's) per hectare of m². We maken een onderscheid tussen te bebouwen gronden, kmo-parken en kantoorruimten. Die hebben elk hun specifieke tewerkstellingsdichtheidsvereisten.

Voor de gronden wordt de tewerkstellingsdichtheid berekend per hectare:

Activiteiten van materiële productie: minstens **50** personen per hectare.

Activiteiten van immateriële productie: minstens **75** personen per hectare.

Sectoren die een afwijking vereisen: handel, besturen en overheidsinstellingen minstens **125** personen per hectare.

Voor de atelierruimten van onze kmo-parken wordt de tewerkstellingsdichtheid berekend per m²: minstens **1 persoon** per 100 m².

Voor **kantoorruimten is er gezien de situatie op de vastgoedmarkt geen tewerkstellingsdichtheidsvereiste meer**, zolang de tewerkstellingsdichtheid op het perceel wordt gehaald.

Werkgelegenheid – in het bijzonder voor Brusselaars – creëren op onze sites, blijft ons belangrijkste criterium.

Die ratio's moeten worden gehaald bij de erkenning of het bedrijf moet zich ertoe verbinden ze binnen een precieze termijn te halen. Na de erkenning worden er regelmatig tewerkstellingscontroles uitgevoerd, en zeker bij een fundamentele wijziging van de activiteiten, de tewerkstelling of de juridische structuur van het bedrijf.

Onze overeenkomsten bepalen bovendien dat de bedrijven met voorrang Actiris moeten inschakelen voor aanwervingen.

3. Criteria van economische transitie

Overeenkomstig de strategie van het Brusselse Gewest en met het oog op de economische transitie worden de maatschappelijke en milieuvriendelijkheid van een onderneming voortaan ook in aanmerking genomen.

Als ze hun erkenning aanvragen, moeten gegadigde ondernemingen een vragenlijst invullen om hun maatschappelijke en milieuprestaties te beoordelen. De kandidaat-bedrijven moeten op het vlak van economische transitie een minimumscore van 33 % halen om door de raad van bestuur van citydev.brussels erkend te worden.

Bedrijven die meer dan 50 % behalen, krijgen korting:

Economischetransitiescore en toegekende korting op huur/canon				
50 tot 59 %	60 tot 69 %	70 tot 79 %	80 tot 89 %	90 tot 100 %
5 %	10 %	15 %	20 %	25 %

Het toegekende kortingstarief voor economische transitie wordt meegedeeld bij de kennisgeving van de erkenning. Het kan één keer per twee jaar op vraag van een van beide partijen opnieuw worden beoordeeld.

De verlenging van een erfpacht- of huurovereenkomst, een verhuis, en de ingebruikname van een nieuwe ruimte of module worden beschouwd als nieuwe erkenning. De korting geldt enkel voor de nieuwe overeenkomst.

De transitiescore wordt geregeld gecontroleerd.

Als de score met meer dan 10 % daalt, wordt er tussen de partijen overlegd en gaat de incentive omlaag.

Als de activiteit of werkgelegenheid fundamenteel verandert op een manier waardoor de raad van bestuur van citydev.brussels zich er moet over uitspreken, kan de korting worden verhoogd of verlaagd.

4. Modulering van de tarieven

citydev.brussels behoudt de **grondbeheersing** op lange termijn en verkoopt haar gronden niet. Ze stelt bedrijven gronden ter beschikking via **erfpachtovereenkomsten van 30 jaar** (hernieuwbaar). De bedrijven betalen daarvoor huurgeld, dat we erfpachtcanon noemen. De **basiscanon** bedraagt 4 % van de geschatte waarde van de grond. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de gebouwen die er staan.

Naast de erfpachtovereenkomsten sluiten we ook klassieke **huurovereenkomsten** voor alle andere erkenningsaanvragen.

Incentives en canon-/huurverminderingen:

We kunnen de huurders of erfpachters van citydev.brussels **kortingen** toekennen **op de basiserfpachtcanon of de huur**. Die huurders of erfpachters van citydev.brussels moeten zich persoonlijk in de situaties hieronder bevinden om kortingen te krijgen. Maar als de huurder of erfpachter het hele gehuurde of in erfpacht genomen goed laat exploiteren door een verbonden vennootschap in de zin van artikel 1:20 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen die zich in de situaties hieronder bevindt, kan de korting toch worden toegekend aan de erfpachter of huurder van citydev.brussels.

- **Kringlooeconomie:**

Bedrijven die deel uitmaken van de cluster [circle.made.brussels](#), krijgen 10 % korting op de canon/huur. Die korting geldt zolang het bedrijf lid is van de cluster. Dat zal citydev.brussels jaarlijks nagaan.

Bedrijven die een erkenning circulaire economie van BEW hebben en bedrijven die laureaten zijn van **BeCircular**, komen ook in aanmerking voor een korting van 10 % op de canon/huur.

- **Innovatie:**

De canonvermindering wegens wetenschappelijke samenwerking wordt vervangen door één wegens samenwerking met **innoviris.brussels**. Bedrijven die een samenwerkingsovereenkomst ondertekenden in het kader van een innovatieproject met [innoviris.brussels](#), kunnen 10 % korting krijgen op de canon/huur. Die korting wordt toegekend zolang de overeenkomst loopt.

- **Faciliteiten:**

Bedrijven die faciliteiten ontwikkelen die openstaan voor alle werknemers van de gevestigde bedrijven – **crèche, fitnesszaal, activiteiten op het dak (zoals stadsmoestuinen)** – en zo de site mee aantrekkelijker maken, kunnen 10 % korting krijgen.

Bedrijven die in hun ruimten een horecadienst ontwikkelen die toegankelijk is voor de wijk, kunnen 5 % korting krijgen. Als die horecadienst ook nog eens past in de Good Food-strategie, wordt dat 10 %.

- **Good Food**

De bedrijven met het Good Food-label krijgen 10 % korting op hun canon/huur. Die korting geldt zolang het bedrijf het label heeft. Dat zal citydev.brussels jaarlijks nagaan.

- **Gewestelijk label 'Ecodynamische Onderneming'**

Bedrijven die het label Ecodynamische Onderneming van Leefmilieu Brussel hebben, krijgen korting naargelang het aantal sterren:

- **1 ster:** 2 % korting op erfpachtcanon of huur. Die vermindering gaat in op de eerste dag van het kwartaal na de officiële kennisgeving aan citydev.brussels. Ze loopt één jaar.
- **2 sterren:** 5 % korting op erfpachtcanon of huur. Die vermindering gaat in op de eerste dag van het kwartaal na de officiële kennisgeving aan citydev.brussels. Ze loopt twee jaar.
- **3 sterren:** vermindering van de erfpachtcanon met 10 %. Die vermindering gaat in op de eerste dag van het kwartaal na de officiële kennisgeving aan citydev.brussels. Ze loopt drie jaar.

- **Biodiversiteit**

Bedrijven die initiatieven ontwikkelen om de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF) op hun site gevoelig te verhogen, krijgen 10 % korting. We bepalen samen met Leefmilieu Brussel en op basis van simulaties, uitgevoerd op een steekproef van citydev.brussels-sites, hoeveel beter de BAF minstens moet zijn opdat de bedrijven recht zouden hebben op die korting van 10 %.

Die korting geldt enkel voor bedrijven die een erfpachtovereenkomst ondertekenden en enkel vanaf de vestiging van het project.

Om die korting te krijgen, moet het bedrijf:

- de biodiversiteitscoëfficiënt beoordelen op zijn perceel. Daarvoor kunnen de bedrijven een beroep doen op de betrokken diensten van Leefmilieu Brussel.
- een actieplan en een planning opstellen.
- hun biodiversiteitscoëfficiënt opnieuw beoordelen na de uitrol van het actieplan.

Er geldt 3 jaar lang een korting van 5 % vanaf de uitvoering van het actieplan.

Als de BAF-coëfficiënt gevoelig stijgt, kan het bedrijf 3 jaar lang een extra korting van 5 % krijgen.

Het plafond van alle kortingen samen bedraagt 33 % op de jaarlijkse canon of huurprijs.

5. Erkennings- en vestigingsprocedure

Wie zich op een van onze sites wil vestigen, moet eerst worden erkend. Over die erkenning beslist de **raad van bestuur** van citydev.brussels (die elke maand samenkomt, behalve in augustus) aan de hand van een gemotiveerd dossier waaruit blijkt dat het bedrijf in kwestie **beantwoordt aan de criteria** en **financieel gezond** is.

Zodra een bedrijf erkend is door de raad van bestuur van citydev.brussels en zijn vestigingsproject is goedgekeurd, wordt een **reserveringsovereenkomst** voor erfpacht of huur ondertekend, en moet er een **bankgarantie of equivalent worden gesteld op eerste verzoek**.

Onze overeenkomsten bepalen bovendien dat de bedrijven met voorrang Actiris moeten inschakelen voor aanwervingen.