

UITGIFTEBELEID KMO-ZONE ITTERBEEK, DUFFEL

27 MAART 2026

De gemeente Duffel en IGEMO streven de ambitie na om met het bedrijventerrein Itterbeek een kwaliteitsvol bedrijventerrein te realiseren.

De verkoop van de percelen nijverheidsgrond gebeurt aan de hand van een uitgiftebeleid, goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEMO in zitting van 27 maart 2026. Op grond van dit uitgiftebeleid worden kandidaat-kopers geselecteerd om een ontwerp dossier te kunnen indienen dat door IGEMO al dan niet zal worden goedgekeurd, waarna een verkoopovereenkomst wordt ondertekend en vervolgens een notariële akte wordt verleden.

Dergelijk uitgiftebeleid bij de terbeschikkingstelling van een lot schept duidelijkheid over de te ondernemen stappen en inzonderheid de selectie- en beoordelingscriteria voor kandidaat-kopers.

1. OPROEP TOT KANDIDAATSTELLING

Via onderhavige oproep tot kandidaatstelling, die zal worden bekendgemaakt op sociale media en de website van IGEMO, worden kandidaat-kopers uitgenodigd een kandidaatsfiche (zie bijlage 1) in te vullen.

Kandidaturen kunnen ingediend worden tot woensdag 13 mei 2026, 23u59 voor de eerste ronde. Een kandidatuur wordt hetzij per mail gericht aan vastgoed@igemo.be, dan wel ingediend per aangetekende post IGEMO t.a.v. Amber Lippens, Schoutetstraat 2 te 2800 Mechelen.

De volledige kandidaturen worden behandeld op de eerstvolgende raad van bestuur van IGEMO, zijnde 29 mei 2026. Indien er geen geschikte kandidaat uit de oproep tot kandidaatstelling komt, zal een tweede oproep gelanceerd worden. De kandidaturen worden op de raad van bestuur van 26 juni 2026 geagendeerd. Indien hier nog geen geschikte kandidatuur uitkomt, herhaalt deze procedure zich voor de volgende raad van bestuur.

Een kandidaatsdossier betreft geen vrijblijvend document maar verbindt de indiener ertoe om de selectieprocedure te doorlopen en – indien gekozen – het perceel te ontwikkelen en beheren conform de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, opgenomen in de verkoopovereenkomst en het kandidaatsdossier.

Een kandidaatstelling betekent niet automatisch dat de kandidaat in aanmerking komt voor het perceel. Er dient een kandidaatsdossier opgemaakt te worden waarbij aandacht wordt besteed aan volgende criteria welke zullen worden gehanteerd bij de selectie, beoordeling en rangschikking van de kandidaten:

1. Selectieprocedure:

- a) Verenigbaarheid van de voorgenomen bedrijfsactiviteit met de bestemmingsvoorschriften;
- b) Financiële draagkracht;

2. Inhoudelijke beoordeling:

- a) Meerwaarde van een vestiging in het bedrijventerrein Itterbeek te Duffel (50 punten);
- b) Duurzaamheidscheck (20 punten).

In een eerste fase wordt nagegaan of voldaan wordt aan de selectiecriteria in 1.a. en 1.b. Kandidaatsdossiers die voldoen aan deze selectiecriteria, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria in 2.a. en 2.b.

1.1. Selectieprocedure

Tijdens de selectieprocedure worden de kandidaturen afgetoetst aan de volgende criteria:

a) Verenigbaarheid van de voorgenomen bedrijfsactiviteit met de bestemmingsvoorschriften

Dit criterium gaat na of voldaan wordt aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het lastenkohier aangehecht aan verkoopovereenkomst, artikel 2 'bestemming':

De gronden zijn volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976 bestemd voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, veroorzaken voor de omgeving.

Worden aanzien als toegelaten bebouwing in hoofdactiviteit:

- *bebouwing voor productie, verwerking en recyclage van goederen;*
- *bebouwing voor onderzoek en ontwikkeling;*
- *constructies en overdekte opslagplaatsen voor de bedrijven.*

Worden aanzien als toegelaten bebouwing in nevenactiviteit:

- *kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven in functie van de bedrijfsactiviteit;*
- *huisvesting van bewakingspersoneel, meer bepaald conciërge, een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of uitbater en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. De woongelegenheid maakt integraal deel uit van het bedrijfsgebouw en mag op geen enkel moment afzonderlijk bewoond, verkocht of verhuurd worden.*

De uitoefening van louter commerciële activiteiten, zonder meer, is verboden. Bedrijven die naast hun hoofdactiviteit ook aanverwante commerciële activiteiten ten gevolge van de hoofdactiviteit wensen uit te oefenen, mogen dit slechts na voorafgaande en schriftelijke toestemming IGEMO.

b) Financiële draagkracht

Een kandidaat-koper dient te beschikken over voldoende financiële draagkracht om het betrokken perceel te verwerven en het bedrijfsgebouw op te richten binnen de daartoe in de verkoopsvoorwaarden bepaalde termijnen.

IGEMO onderzoekt de financiële draagkracht van de kandidaat-kopers op basis van de applicatie Creditsafe (<https://www.creditsafe.com/be/nl.html>). Een kandidaat-koper wordt geacht over voldoende financiële draagkracht te beschikken indien hij een "Internationale Score" behaalt van A (zeer laag risico) of B (laag risico).

Kandidaat-kopers waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn in de applicatie Creditsafe, of waarbij voormelde applicatie aangeeft dat de betrokken onderneming geen "Internationale Score" behaalt van A of B, kunnen hun financiële draagkracht aantonen aan de hand van een passende bankverklaring overeenkomstig het model gevoegd in bijlage 2. In geval van een startende onderneming dient een overzicht bijgebracht te worden van de aandeelhouder(s) en/of bestuurder(s) van de onderneming en diens relevante ondernemingservaring. De financiële draagkracht wordt bij startende ondernemingen beoordeeld op het niveau van de meerderheidsaandeelhouder(s). Voor de toepassing van deze bepaling wordt een onderneming beschouwd als een startende onderneming indien de eerste bedrijfsactiviteit plaatsvond in 2023 of later.

Kandidaatsdossiers die voldoen aan beide voormelde selectiecriteria, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld.

Kandidaat-kopers die niet voldoen aan beide voormelde selectiecriteria, worden hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

1.2. Inhoudelijke beoordeling

De kandidaatsdossiers die voldoen aan de bovengenoemde selectiecriteria, worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. Voor deze beoordelingscriteria dient een kandidatuur de volgende minimumscores te halen:

- Een score van minstens de helft van de toekenbare punten voor elk van beide criteria, en
- Een minimale totaalscore van 40 op 70 punten.

De kandidaat met de hoogste score zal de voorkeur krijgen. Indien deze kandidaat niet wenst verder te gaan, wordt de kandidaat met de tweede hoogste score gecontacteerd enzovoort.

a) Meerwaarde van vestiging binnen het bedrijventerrein Itterbeek te Duffel (50 punten)

De meerwaarde van de vestiging van de kandidaat-koper binnen het bedrijventerrein wordt beoordeeld aan de hand van de volgende subcriteria:

- De meerwaarde die de vestiging van de onderneming van de kandidaat-koper genereert voor de gemeente, inzonderheid rekening houdende met aspecten zoals de (huidige of toekomstige) tewerkstelling op de site, de reële bedrijvigheid die op de site zal worden uitgevoerd en/of de schaarste van het lokale aanbod wat betreft de activiteiten van de onderneming van de kandidaat-koper (40 punten);
- Het al dan niet bestaan van (of het beperkte karakter van) uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie van de onderneming van de kandidaat-koper (5 punten);
- het eventueel huidig zonevreemd karakter van het bedrijf van de kandidaat-koper op de huidige locatie binnen het grondgebied van de gemeente Duffel, waaraan het bedrijventerrein een oplossing kan bieden (5 punten).

b) Duurzaamheidscheck (20 punten)

Binnen dit beoordelingscriterium geeft u aan voor welke aspecten van het te realiseren gebouw en omliggend perceel u wenst te investeren in duurzame acties (zoals op het vlak van ruimtegebruik en bebouwing, materialen, energie, gezondheid, water, omgevingsaanleg, mobiliteit, parkeren en afval).

2. ONDERTEKENING INTENTIEVERKLARING EN VOORBEREIDING ONTWERPDOSSIER

De kandidaatsdossiers van kandidaat-kopers die op grond van de beoordeling in aanmerking komen voor de aankoop van een perceel binnen het bedrijventerrein, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van IGEMO.

Met de kandidaat-koper wiens kandidaatsdossier met de hoogste score door de raad van bestuur van IGEMO wordt goedgekeurd, wordt een intentieverklaring gesloten overeenkomstig het model in bijlage 3.

Krachtens deze intentieverklaring is de kandidaat-koper ertoe gehouden een forfaitaire startvergoeding van 5.000,00 euro te betalen, als vergoeding voor de prestaties van IGEMO bij de begeleiding van het ontwerpdossier en als vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het perceel tijdens het ontwerpproces. Indien de intentieverklaring leidt tot het ondertekenen van een authentieke verkoopakte, wordt de startvergoeding integraal in mindering gebracht van de koopprijs.

In de intentieverklaring verbindt de kandidaat-koper zich tot de opmaak van een ontwerpdossier en worden termijnen bepaald om te komen tot een authentieke verkoopakte. Hierbij geldt de volgende dwingende termijnregeling:

- ontwerpdossier bezorgen aan IGEMO ter goedkeuring: 6 maanden (8 maanden in geval van haalbaarheidsstudie) te rekenen vanaf intentieverklaring;
- IGEMO beoordeelt het ontwerpdossier binnen 2 maanden; bij opmerkingen beschikt de kandidaat-koper over twee maanden om opnieuw een ontwerpdossier in te dienen, wat door IGEMO binnen een termijn van twee maanden wordt beoordeeld;

- binnen de maand na goedkeuring van het ontwerpdossier door IGEMO, wordt de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten;
- binnen de vier maanden na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst wordt de authentieke akte verleden.

Ontwerpdossier

Na de ondertekening van de intentieverklaring stelt de kandidaat-koper een architect naar keuze aan. Van zodra het ontwerpdossier klaar is, volgt een eerste bespreking.

Heeft het voorgenomen bedrijf een totale bruikbare verwarmde of gekoelde vloeroppervlakte groter dan 1.000 m², dan dient de kandidaat-koper daarnaast zelf een **haalbaarheidsstudie voor alternatieve energiesystemen** te laten uitvoeren (volgens Besluit Vlaamse Regering dd. 23/11/2007).

De kandidaat-koper verwerkt de adviezen in zijn bouwplannen en kijkt de bij de kandidaatstelling gevoegde duurzaamheidscheck na. Nadien wordt de kandidaat-koper, samen met zijn architect, uitgenodigd voor een overleg bij IGEMO. Aan de hand van dit overleg kunnen **aanpassingen en wijzigingen aan het ontwerpdossier** gevraagd worden.

Vooraleer het ontwerpdossier wordt ingediend, moeten de plannen nog voorgelegd worden aan de brandweer. Indien de kandidaat-koper een bedrijf in halfopen of gesloten bebouwing opricht, dient ook een overleg te worden ingepland met de aanpalende burens, voor zover deze al gekend zijn. Op die manier kan de kandidaat-koper goede afspraken maken omtrent vb. de gemeenschappelijke muur en de fundering van het gebouw.

Uiterlijk binnen de **bindende termijn van 6 maanden** na de ondertekening van de intentieverklaring dient de kandidaat-koper een **volledig ontwerpdossier** aan IGEMO te bezorgen. Het ontwerpdossier¹ omvat:

1. Plannen van het gebouw zoals vereist voor een stedenbouwkundige aanvraag;
 - grondplannen;
 - aanzichten gevels;
 - 2 terreinprofielen, 1 maal evenwijdig met de as van de weg en 1 maal dwars op de as van de weg, met aanduiding van het terreinniveau van de aanpalende percelen en de vloerpas van het bedrijfsgebouw ten opzichte van het peil van de as van de weg;
 - afmetingen en kleuren van de voorziene publiciteitsconstructies.
2. Inrichtingsplan van het terrein:
 - afmetingen van het terrein;
 - inplanting, afmetingen en materialen van op te richten constructie(s);
 - inplanting, afmetingen en materialen van verhardingen;
 - beplantingsplan met inplanting en afmeting van de plantvakken en de soorten en aantallen van de beplantingen;
 - inplanting en afmetingen van publiciteitsconstructies.
3. Uitgewerkte duurzaamheidscheck waarbij bepaald wordt welke acties gekozen worden.
4. Rapport van de quickscan duurzame energie (indien uitgevoerd en/of van toepassing: indien het bedrijf een totale bruikbare verwarmde of gekoelde vloeroppervlakte groter dan 1 000 m² heeft, dan laat de kandidaat-koper op eigen initiatief een haalbaarheidsstudie uitvoeren voor alternatieve energiesystemen volgens Ministerieel Besluit van 28 december 2018 'houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregeling, energieprestatiecertificaten en de certificering

¹ Voor alle modaliteiten wordt verwezen naar de bepalingen van de intentieverklaring en de verkoopvoorwaarden, op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij IGEMO.

van aannemers en installateurs en de renovatieverplichting' en dient het rapport te worden toegevoegd aan het ontwerp dossier)

5. Volgende nota's:

- Toelichting mobiliteit en ontsluiting met een overzicht van het aantal verkeersbewegingen per vervoerseenheid en de interne circulatie en ontsluiting van het betrokken terrein, inzonderheid de ontsluiting (via overkapping) ter hoogte van de grachten langs het openbaar domein;
- Berekening van de vereiste stallingscapaciteit voor het parkeren van personenwagens en vrachtwagens;
- Beschrijving van de voorziene toepassingen inzake CO₂-neutraliteit en alternatieve energiebronnen, waarin aangegeven wordt hoe men tot een CO₂-neutraal bedrijf zal komen, en welke energiezuinige toepassingen hiertoe worden geïmplementeerd.

6. Kopie van het voorlopige EPB-verslag dat weergeeft welke energiewaarden worden gehaald.

3. ONDERTEKENING ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Binnen de maand na goedkeuring van het ontwerp dossier door IGEMO, wordt de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten overeenkomstig het model gevoegd in bijlage 4.

In de onderhandse verkoopovereenkomst verbindt de koper zich tot inachtneming van de volgende termijnen:

- zes maanden vanaf onderhandse verkoopovereenkomst: indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag welke volledig en ontvankelijk is verklaard;
- zes maanden vanaf vergunningsdatum: start bouwwerken;
- twee jaar te rekenen vanaf vergunningsdatum: einde bouwwerken;
- drie jaar vanaf vergunningsdatum: start economische activiteiten;
- vier jaar vanaf vergunningsdatum: realisatie omgevingsaanleg en geselecteerde maatregelen uit de duurzaamheidscheck.

4. ONDERTEKENING AUTHENTIEKE AKTE

IGEMO bezorgt de ondertekende verkoopovereenkomst aan de notaris. In overleg met de notarissen volgt **binnen de 4 maanden** na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst de ondertekening van de notariële akte. De koper staat zelf in voor de regelingen inzake de kredietakte.

Als garantie voor het naleven van de verkoopvoorwaarden en de uitvoering van de duurzame maatregelen, wordt een waarborg gevraagd van 10.000 euro (perceel kleiner dan 2.500 m²) of 15.000 euro (perceel groter dan 2.500 m²). Deze waarborg dient vóór het verlijden van de authentieke akte aan IGEMO overgemaakt te worden.

Bij het verlijden van de authentieke akte wordt het saldo van de aankoopprijs, verminderd met het reeds betaalde voorschot en het (resterende) bedrag van de startvergoeding op de derdenrekening van de notaris overgemaakt.

5. BOUWEN BEDRIJFSGEBOUW

Nadat de authentieke akte is verleden en de aanvraag tot omgevingsvergunning definitief is goedgekeurd, kunnen de werken tot bouw van een bedrijfsgebouw aanvangen.

Na de bouwwerken gebeurt de opvolging en controle van de verkoopvoorwaarden en duurzame maatregelen. Na realisatie van deze maatregelen en het naleven van de verkoopvoorwaarden wordt de

hiervoor gestelde waarborg vrijgegeven. De koper dient hiervoor binnen de vastgelegde termijn de nodige bewijsstukken voor te leggen aan IGEMO. Het teruggeven van de waarborg gebeurt na goedkeuring.

Bij voltooiing van de bouwwerken dient de koper opnieuw het gemeentebestuur en IGEMO schriftelijk verwittigen.

Bouw- en exploitatieverplichtingen

1. Binnen 6 maanden te rekenen vanaf het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst, dient de koper voor de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van de verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten een omgevingsvergunningsaanvraag te hebben ingediend welke volledig en ontvankelijk is verklaard. De koper bezorgt IGEMO binnen voormelde termijn van 6 maanden een kopie van de ontvankelijk en volledigheidverklaring.

Indien de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geweigerd of het beroep tegen de in eerste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning gegrond wordt verklaard waardoor de vergunning vervalt, is de koper ertoe gehouden binnen de 6 maanden vanaf de weigeringsbeslissing of de beslissing in beroep voor de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van de verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten, een nieuwe aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning te hebben ingediend welke volledig en ontvankelijk is verklaard. De koper bezorgt IGEMO binnen voormelde termijn van 6 maanden een kopie van de ontvankelijk en volledigheidverklaring.

2. Binnen de 6 maanden na toekenning van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning, zijnde een verleende omgevingsvergunning waartegen geen administratief beroep bij een hogere vergunningverlenende overheid meer open staat of hangende is, hierna de "vergunningsdatum" genoemd, dient de koper een aanvang te hebben genomen met de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van de verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. Onderbrekingen van de werkzaamheden gedurende meer dan een half jaar dienen gemeld en gemotiveerd te worden aan IGEMO.

3. Deze bouw- en uitrustingswerken dienen voltooid te zijn binnen de 2 jaar te rekenen vanaf de vergunningsdatum.
4. De in artikel 17 van de verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de vergunningsdatum, en dienen in stand te worden gehouden.
5. De aanleg van de voorziene groenzones alsook de realisatie van de geselecteerde maatregelen uit de duurzaamheidscheck moeten afgewerkt zijn binnen een termijn van 4 jaar te rekenen vanaf de vergunningsdatum.
6. Van de voormelde termijnregeling kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring van IGEMO, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens 2 maanden voor het verstrijken van de betrokken termijn.