



Jaarverslag 2014

Veneco², dienstverlenende vereniging voor ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling.

Het Jaarverslag 2014 bevat de verslagen van de Raad van Bestuur en de commissaris en de jaarrekening 2014, voorgelegd aan de jaarvergadering van de vennoten, gehouden te Nazareth op 30 juni 2015.

Vijfenvijftigste jaar.

Kantoren

Port Arthurlaan 11
9000 GENT
TEL. 09/251.22.22
FAX 09/251.22.28
e-mail : info@veneco.be
www.veneco.be

Maatschappelijke zetel

Gemeentehuis Destelbergen
Dendermondesteenweg 430
9070 Destelbergen

Vereniging opgericht op 4 oktober 1960.

Beheerst door het decreet van 6 juli 2001 houdende de Intergemeentelijke Samenwerking.

Statuten goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 oktober 1960, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 16 en 17 november 1960. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en de laatste maal op de Buitengewone Algemene Vergadering van 16-12-2011, en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 03-02-2014 onder nummer 14033144 en goedgekeurd door Vlaams minister van Binnenlands Bestuur dd. 16 maart 2012.

Eindredactie

Wendy Van Laere

Vormgeving

Klaartje De Buck - Letterwerf

Drukwerk

Drukkerij Coppens - Lochristi

INHOUDSTAFEL

1	INLEIDING	7
1.1	VOORWOORD	7
1.2	DEELNEMERS – VENNOTEN – AANDEELHOUDERS	9
1.3	BESTUURDERS- EN CONTROLE-ORGANEN	10
1.4	ALGEMENE WERKING	13
1.4.1	AANPAK	13
1.4.2	MEDEWERKERS	14
1.4.3	CONTACT MET DE AANGESLOTEN STEDEN EN GEMEENTEN	15
2	BEDRIJVENTERREINEN	16
2.1	DE WORKSHOP, EEN NIEUWE METHODE	16
2.2	RUIMTE VOOR BEDRIJVEN	17
2.3	VERKOPEN IN 2014	18
2.4	BOUWRIJPE GRONDEN	18
2.5	ONTWIKKELING VAN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN	19
2.5.1	NAZARETH – DEINZE – KRUISHOUTEM: GROOT PRIJKELS	19
2.5.2	EEKLO: BALGERHOEKE	22
2.5.3	EEKLO: BROEKEN	22
2.5.4	EEKLO: KUNSTDAL	23
2.5.5	EVERGEM: RIEME NOORD	24
2.5.6	GAVERE: DE MEIRE	25
2.5.7	KNESSELARE: MOERAKKER	26
2.5.8	MALDEGEM: BEDRIJVENPARK	26
2.5.9	NEVELE: TER MOTE	29
2.5.10	SINT-LAUREINS: SINGELKEN	29
2.5.11	WACHTEBEKE: WALDERDONK	31
2.6	PLANNING IN 2015	32
2.7	PARKMANAGEMENT	33
2.8	TRANSFORMATIEPROJECTEN	34
2.8.1	GAVERE-ASPER: LEGEN HEIRWEG	35
2.8.2	ZULTE – KRUISHOUTEM: ZAUBEEK	37
2.8.3	NAZARETH-EKE: VENECO-EKE	39
2.9	AANKOPEN EN VOORRADEN BEDRIJVENTERREINEN 2014	41
2.9.1	GEREALISEERD	41
2.9.2	IN ONTWIKKELING	42
2.9.3	IN VERKOOP	42
3	STEDENBOUW	43
3.1	RUP's IN 2014	43
3.2	DIENSTVERLENING IN 2014	44
3.3	STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN	44
3.4	PLANMATIGE VOORBEELDEN	45
3.4.1	EEKLO: ONTWERPEND ONDERZOEK BOELARE	45
3.4.2	EEKLO: RUP LANDBOUWGEBIEDEN	46
3.4.3	GAVERE: RUP OOSTELIJK OPEN RUIMTEGEBIED	47
3.4.4	DESTELBERGEN: RUP ZONEVREEMDE WONINGEN	48

4	WOONZONES EN ANDERE	49
4.1	BOUWRIJPE GRONDEN	50
4.2	ONTWIKKELING NIEUWE WOONZONES & ANDERE	51
4.2.1	GAVERE: CENTRUM	51
4.2.2	KNESSELARE: ONDERDALE FASE 2	53
4.3	ANDERE PROJECTEN	53
4.3.1	ZULTE: KAPEL LEIHOEK	53
4.4	PLANNING IN 2015	54
4.5	AAN- EN VERKOPEN VAN BOUWGRONDEN IN 2014	55
4.5.1	GEREALISEERD	55
4.5.2	IN ONTWIKKELING	56
4.5.3	IN VERKOOP	56
5	DIENSTVERLENING	57
5.1	GAVERE: AANLEG OMGEVING GEMEENTEHUIS	57
5.2	FRGE WORDT VEA	59
5.3	VLINTER	59
6	VENECO² FINANCIEEL	61
6.1	BALANS NA WINSTVERDELING	61
6.2	TOELICHTING	66
6.3	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	74

Statutair doel van Veneco²:

De dienstverlenende vereniging is een samenwerkingsverband zonder beheersoverdracht dat tot doel heeft een duidelijk omschreven ondersteunende dienst op basis van gelijkwaardigheid te verlenen aan de deelnemende steden en gemeenten, en projecten te realiseren op verschillende beleidsdomeinen, nl.

- *de ruimtelijke ordening door de studie van alle daarbij betrokken problemen (milieu, natuur, mobiliteit);*
- *de economische, agrarische, toeristische en sociale ontwikkeling van de streek;*
- *een huisvestingspolitiek voor bedrijven en bewoners:*
 - a. *de vereniging heeft tot doel terreinen voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen, deze aan te leggen, uit te rusten, hierop industriële of ambachtelijke gebouwen op te trekken, deze terreinen of gebouwen te verkopen, af te staan of te verhuren aan natuurlijke personen of privaatrechtelijke rechtspersonen onder verplichting ze te gebruiken voor de doeleinden waartoe zij werden aangelegd of bestemd;*
 - b. *een huisvestingspolitiek door het gezond maken, ontwerpen en bouwen van woningen en woonwijken, in functie van de behoeften op menselijk, economisch en sociaal vlak, en in akkoord met de steden en gemeenten op wier grondgebied de projecten worden gepland.*
- *de coördinatie en realisatie van projecten, die verscheidene steden en gemeenten betreffen en inzake de binnen het statutair doel bepaalde beleidsdomeinen;*
- *het verlenen van advies en bijstand, de opmaak van ontwerpen en plannen inzake de binnen het statutair doel bepaalde beleidsdomeinen;*

De vereniging kan haar doelstellingen en projecten zowel bij wijze van rechtstreekse uitvoering als in samenwerkingsverband verwezenlijken.

Zij zal, mits akkoord van de bij haar aangesloten openbare besturen, in die beleidsdomeinen kunnen optreden als vertegenwoordigster van de belangen van deze laatste.

Goedgekeurd op de Buitengewone Algemene vergadering dd. 28-05-2003, en bevestigd op de Buitengewone Algemene Vergadering dd. 16-12-2011.

1 Inleiding

1.1 Voorwoord

De Raad van Bestuur heeft in 2014 meerdere initiatieven genomen om Veneco² op een vernieuwde manier te doen werken.

Zo is in 2014 vooral gewerkt rond het inhalen van de achterstand van de dossiers van bedrijventerreinen en stedenbouw. Dat is aardig gelukt, want, voor zover mogelijk, is een groot deel van deze achterstand weggewerkt. Deze actie was een noodzakelijke voorwaarde om het vertrouwen van de gemeentebesturen in Veneco² te versterken. En dit vertrouwen is de basis voor alle verdere actie.

Om er voor te zorgen dat de taken in de toekomst tijdig en nog kwalitatiever worden uitgevoerd is de ploeg medewerkers versterkt.

Verder zijn gesprekken gevoerd met de colleges van de aangesloten steden en gemeenten. Naast het probleem van de achterstand, zijn daar vooral twee grote problemen vastgesteld:

- De steden en gemeenten weten onvoldoende wat een intercommunale voor hen kan betekenen op het vlak van intergemeentelijke samenwerking en weten ook onvoldoende welke soorten diensten een 'moderne' intercommunale kan leveren. Veneco² is alleen maar bekend als een intercommunale die bedrijventerreinen aanlegt en ook stedenbouwkundige plannen maakt. Hoewel vele steden en gemeenten vragende partij zijn om ook samen te werken op vlak van mobiliteit, ICT, wonen, dorpskernvernieuwing, ...
- Er is geen relatie tussen de intercommunale en de streek (of beter: streken).

De steden en gemeenten vragen ook om de overdaad aan structuren te vereenvoudigen en samen met andere streekactoren hierover een voorstel te doen.

Over dit alles heeft de Raad van Bestuur diverse keren van gedachten gewisseld en zijn maatregelen genomen om de discussie hierover verder te voeren.



Zo is op de laatste Raad van Bestuur van 2014 besloten om het thema 'relatie Veneco² – streek' aan te pakken. Hiervoor wordt in 2015 een beperkte denkgroep opgestart met enkele technici en enkele politici van alle politieke partijen. Ook de provincie wordt uitgenodigd in het kader van het project regioscreening.

Deze denkgroep moet de gesprekken voeden die in 2015 met het Directiecomité, de Raad van Bestuur en alle steden en gemeenten zullen worden gevoerd. Wij willen graag medio 2015 de grote lijnen van een vernieuwde streekwerking uitgezet hebben en die in de tweede helft van 2015 operationeel verankeren. Op die manier zullen het vooral de gemeentebesturen zijn die bepalen wat zij in de toekomst van Veneco² verwachten en zullen alle gemeenteraden met kennis van zaken beslissen over de verlenging van Veneco² eind 2016.

Namens de Raad van Bestuur

Danny Claeys

Voorzitter

1.2 Deelnemers – vennoten – aandeelhouders

	Bevolking op 01-01-2014	Aandelen
Aalter	19.987	933
Assenede	13.951	94
Deinze	29.957	500
De Pinte	10.306	96
Destelbergen	17.799	165
Eeklo	20.449	184
Evergem	34.170	1.256
Gavere	12.601	69
Gent	251.133	1
Kaprijke	6.298	42
Knesselare	8.252	84
Kruishoutem	8.121	55
Lochristi	21.909	182
Lovendegem	9.632	90
Maldegem	23.263	139
Melle	11.142	763
Merelbeke	23.780	200
Nazareth	11.447	1.000
Nevele	11.937	116
Oosterzele	13.489	133
Sint-Laureins	6.649	53
Waarschoot	7.870	78
Wachtebeke	7.340	76
Zelzate	12.499	116
Zomergem	8.302	53
Zulte	15.570	83
SUBTOTAAL	617.853	6.561
Provincie Oost-Vlaanderen		2.800
SUBTOTAAL		2.800
ALGEMEEN TOTAAL		9.361

1.3 Bestuurders- en controle-organen

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter	Danny Claeys (A)	Nazareth
1ste ondervoorzitter	Koen Loete (A)	Eeklo
2de ondervoorzitter	Hervé Stevens (A)	Lochristi
3de ondervoorzitter	Martine Verhoeve (B)	Provincie
Leden Aandeelhouders A	Tony Boeckaert	Zulte
	Marc Boterdaele	Waarschoot
	Joeri De Maertelaere	Evergem
	Dirk De Maeseneer	Melle
	Jacques De Ruyck	Deinze
	Marc De Smet	Oosterzele
	Frank De Vis	Melle
	Raf De Vos	Nazareth
	Francine De Weweire	Assenede
	Trudo Dejonghe	De Pinte
	Denis Dierick	Gavere
	Luc S. Eeckhout	Merelbeke
	Filip Gijssels	Kaprijke
	Martin Haerincx	Kruishoutem
	Eddy Heirwegh	Wachtebeke
	Patrick Hoste	Aalter
	Peter Lapeere	Evergem
	Filip Lehoucq	Evergem
	Arsène Martens	Evergem
	Fernand Neerman	Nevele
	Guy Reynebeau	Gent
	Frans Speeckaert	Knesselare
	Etienne Van Acker	Lovendegem
	Bart Van Caenegem	Aalter
	Franki Van de Moere	Sint-Laureins
	Denijs Van De Weghe	Deinze
	Marleen Van den Bussche	Maldegem
	Christiaan Van herzeele	Nazareth
	Bram Vandekerckhove ^{tot 09-01-2014}	Gent
	Sofie Vanden Hove	Destelbergen

Tony Vermeire	Zomergem
Geert Versnick ^{tot 09-01-2014}	Gent
Luc Verstraeten	Zelzate
Patrick Verwilt	Aalter

Leden met raadgevende stem

Aandeelhouders A	Patricia De Meyer	Zelzate
	Hans Herbrant	Aalter
	Patrick Hugaert	Kaprijke
	Frans Naessens	De Pinte
	Eric Van Huffel	Nevele

Leden Aandeelhouders B (Provincie)

Philippe De Coninck
 Freija Dhondt^{vanaf 04-12-2014}
 Henk Heyerick
 Joris Vandenbroucke^{tot 03-09-2014}
 Joop Verzele
 Gerda Zenner-De Gryze

Regeringscommissaris

Guido Decoster

Secretaris

Veronique Verstraeten

DIRECTIECOMITE

Voorzitter	Danny Claeys (A)
1ste ondervoorzitter	Koen Loete (A)
2de ondervoorzitter	Hervé Stevens (A)
3de ondervoorzitter	Martine Verhoeve (B)

Leden

Dirk De Maeseneer
 Jacques De Ruyck
 Henk Heyerick
 Patrick Hoste
 Filip Lehoucq
 Guy Reynebeau
 Marleen Van den Bussche



Secretaris

Veronique Verstraeten

DIRECTEUR

Hans Vandewalle^{op disponibiliteit vanaf 27-02-2014}

WND. DIRECTEUR

Karel Debaere^{vanaf 16-10-2014, adviseur vanaf 27-02-2014}

COMMISSARIS

Figurad bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door vennoot Ann Van Vlaenderen



Jaarvergadering 18-06-2014

1.4 Algemene werking

In 2014 lag de nadruk op het wegwerken van de achterstand, op het vlak van projectontwikkeling en dienstverlening, en het vormen van een sterke equipe die in de toekomst de opdrachten tot een goed einde kan brengen en zo vermijdt dat wij verdere achterstand oplopen.

Een sterke intercommunale steunt op haar gemeentebesturen. Het vertrouwen van de gemeentebesturen in haar intercommunale is essentieel. Dit vertrouwen zal er zijn als de intercommunale alles in het werk stelt om de gemeentebesturen zo goed mogelijk te dienen.

De basis voor dit vertrouwen is een goede, stipte, kwaliteitsvolle dienstverlening. En daar hebben wij in 2014 op ingezet.

1.4.1 Aanpak

Voor de stedenbouwkundige studies deden wij een beroep op een aantal externe medewerkers die in de voorbije maanden met de stedenbouwkundigen van Veneco² samenwerkten.

In april maakten wij een planning op van de nog uit te voeren opdrachten. Er werd geraamd wat de benodigde tijdsbesteding was per project en hoeveel externe capaciteit er vereist was. Deze planning is met de betrokken gemeentebesturen besproken. Eind 2014 kunnen wij zeggen dat 90 procent van de achterstand is weggewerkt.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen maakten wij eenzelfde planning op. Maar hier liggen de zaken iets moeilijker. Schattingen opmaken, gronden aankopen, plannen opmaken, contacteren van kandidaat-investeerders,...het is een achterstand die je niet zo meteen kan wegwerken.

Maar door het aanwerven van nieuwe medewerkers en het introduceren van de methode van de workshop en, niet te vergeten, door de grote inzet van de medewerkers die reeds in dienst waren, zijn wij er in geslaagd Veneco² weer op volle toeren te laten draaien en onze contacten met de gemeentebesturen en de bedrijven aan te halen.

In 2015 zal dit ten volle voelbaar worden van zodra wij een hele reeks gronden zullen aankopen en voor vele terreinen de plannen opmaken voor de aanleg van de infrastructuur. Maar, en dat is jammer, het zal toch nog even duren vooraleer er op deze nieuwe terreinen gronden kunnen worden verkocht.

1.4.2 Medewerkers

Om de bestaande opdrachten aan te pakken, was er nood aan een uitbreiding van het Veneco²-team. De Raad van Bestuur heeft hiervoor de nodige beslissingen genomen en sedert eind 2014 bestaat het Veneco²-team uit 13 personen.

Vóór 1 januari 2014 waren volgende medewerkers reeds in dienst:

- Annelies De Clercq, geograaf - ruimtelijk planner
- Cindy Van Caeneghem, landschapsarchitect – ruimtelijk planner
- Wendy Van Laere, verantwoordelijke communicatie en verkoop
- Nel Van Rentergem, stafmedewerker bedrijventerreinen
- Tina Verschueren, architect – ruimtelijk planner
- Veronique Verstraeten, hoofd administratie - secretaris

Volgende medewerkers hebben in de loop van 2014 het team versterkt:

- Karel Debaere, adviseur en waarnemend directeur
- Filip Standaert, aankoper onroerende goederen
- Raf Anthoni, projectmedewerker bedrijventerreinen
- Veronique Vanlaer, secretariaatsmedewerker (ter vervanging van Valerie Blomme)
- Lander Torfs, tekenaar-ontwerper
- Frederik Bracke, tekenaar-ontwerper
- Steve Salembier, stedenbouwkundig ontwerper

Deze aanwervingen waren een noodzakelijk voorwaarde om de bestaande opdrachten goed en efficiënt te kunnen uitvoeren.

Dit uitgebreide team vraagt uiteraard ook een aangepaste huisvesting. Gelukkig had de Raad van Bestuur reeds vroeger de beslissing genomen een eigen kantoor te bouwen. De bouw van Veneco's panloze huis verloopt voorspoedig en wij verwachten na de zomer van 2015 onze intrek te kunnen nemen in het nieuwe kantoorgebouw.



De mei op het dak - Veneco²'s panloze huis

1.4.3 Contact met de aangesloten steden en gemeenten

Karel Debaere had een overleg met alle stad- en gemeentebesturen van de regio. Bedoeling was vooral te luisteren naar hun verwachtingen en verzuchtingen.

Op basis van deze contacten maakte hij een rapport op met een probleemstelling en een aantal aanbevelingen.

De voornaamste vaststellingen zijn:

- *De band tussen Veneco² en haar gemeenten moet versterkt worden. Wij moeten volop initiatieven nemen om deze band te versterken. De bestaansreden van de intercommunale is tenslotte de werking voor en met de gemeenten.*
- *Indien de band met de regio('s) niet wordt uitgeklaard, zal Veneco² zich nooit optimaal kunnen ontwikkelen.*
- *De binding Veneco² – bedrijventerreinen is te dominant en moet worden omgeturnd. Veneco² moet als intercommunale ook nieuwe maatschappelijke noden aanpakken.*

Op basis van deze gespreksrondes werd een eerste reeks van aanbevelingen aan de Raad van Bestuur voorgelegd en dit met betrekking tot de dienstverlening aan de vennoten, de intergemeentelijke samenwerking, de regionale samenwerking, communicatie en financiën. In de loop van 2015 worden deze vaststellingen verder uitgewerkt.

2 Bedrijventerreinen

2.1 De workshop, een nieuwe methode

Wij willen efficiënter werken en nog meer inzetten op kwaliteit. Daarvoor werd de methode van de workshop geïntroduceerd.

Een workshop is een intensieve ontwerpweek waarbij het gemeentebestuur en alle nodige administraties worden betrokken in drie overlegmomenten. De ontwerpweek start met een toelichting over het project en een plaatsbezoek met het ontwerpteam. Op woensdag legt het ontwerpteam de eerste onderzoeksresultaten voor aan het bestuur en de administratie. Tot slot wordt op vrijdag een finaal concept voorgesteld.

Het ontwerpteam bestaat uit medewerkers van Veneco², externe medewerkers en soms leden van het studiebureau die het project nadien verder detailleren.

In 2014 pasten wij deze methode vier keer toe voor de volgende bedrijventerreinen:

- Maldegem: uitbreiding van het Bedrijvenpark Krommewege;
- Melle: site Eandis;
- Deinze – Nazareth – Kruishoutem: de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Prijkels'.
Gelet op de grootte van het project organiseerde Veneco² nog een vervolg-workshop.

2.2 Ruimte voor bedrijven



● UITVERKOCHT

1. DESTELBERGEN - PANHUIS
2. LOCHRISTI - LOZEN BOER
3. MERELBEKE - NERINGSWEG
4. NAZARETH - DE PRIJKELS
5. NEVELE - TER MOTE
6. ZOMERGEM - MISPELARE
7. ZULTE - DRIES

■ BOUWRIJPE GRONDEN BESCHIKBAAR

8. ASSENEDE - AKMO II
9. SINT-LAUREINS - SINGELKEN
10. ZULTE - DE SCHACHELAAR

✕ GEPLAND OF IN REALISATIE

11. EEKLO - BALGERHOEKE
12. EEKLO - KUNSTDAL
13. EVERGEM - RIEME NOORD
14. GAVERE - DE MEIRE
15. KNESSELARE - MOERAKKER
16. MALDEGEM - REGIONAAL
BEDRIJVENTERREIN
17. NAZARETH, DEINZE, KRUISHOUTEM -
GROOT PRIJKELS

2.3 Verkopen in 2014

<i>Zone</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Activiteit</i>
Assenede AKMO II	1for2	2.498 m ²	Opslag kermismateriaal
Assenede AKMO II	Dhoop	1.000 m ² (u*)	Installatie verwarming
Assenede AKMO II	Madilec Elektriciteitswerken	1.500 m ²	Elektriciteitswerken
Assenede AKMO II	Van Laecke – De Muynck	2.680 m ²	Industriële reiniging
Assenede AKMO II	CH-Construct	1.700 m ² (u*)	Algemene schrijnwerkerij
Sint-Laureins Singelken	D.Art bvba	1.600 m ²	Productie en opslag publiciteitspanelen, kasten voor apotheken & industriële fotografie
Zomergem Mispelare	Konstruutiewerkhuizen Rijckaert	6.203 m ²	Algemene bouwonderneming
TOTAAL VERKOCHT 2014:		17.181 m²	

*u = uitbreiding

2.4 Bouwrijpe gronden

In de KMO-zone **AKMO II te Assenede** beschikt Veneco² nog over 2,5 ha verkoopbare oppervlakte. Eind 2014 liep wel nog een optie op een terrein van 1.500 m².

De bedrijfsactiviteit op de KMO-zone **Singelken te Sint-Laureins** wordt momenteel beperkt tot 2 bedrijven. Er is nog 3,4 ha over aan verkoopbare oppervlakte. Eind 2014 liepen wel enkele opties op de KMO-zone waarbij een totaal van ca 6.160 m² wordt gereserveerd tot medio januari 2015.

De totale verkoopbare oppervlakte eind 2014 bedroeg 5,9 ha.



2.5 Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen

In 2014 werd met een uitgebreider team intensiever samengewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De hoge inzet van alle personeelsleden zorgde ervoor dat in een verhoogde versnelling werk werd gemaakt van verschillende dossiers. Ook de gemeentebesturen werden hierbij betrokken.

De opgegeven oppervlaktes zijn richtinggevend en kunnen afwijken omwille van infrastructurele wijzigingen. De bruto oppervlakte is de oppervlakte van het volledige bestemde bedrijventerrein, dus inclusief bufferzones, waterbuffering, wegen, parkings,... De netto oppervlakte is de verkoopbare oppervlakte aan bedrijfsperven.

2.5.1 Nazareth – Deinze – Kruishoutem: Groot Prijkels

Langs de E17 wordt werk gemaakt van de uitbreiding van De Prijkels.

Acties in 2014:

- Workshop van 17-11 t.e.m. 21-11
- Workshop van 15-12 t.e.m. 19-12

Planning in 2015:

- Aankopen
- Afwerking en detaillering van het globaal inrichtingsplan
- Uitwerking uitvoeringsdossier voor de aanleg van de infrastructuur in de uitbreiding en de herinrichting van de toegangen op de N35 en de N494, dit in samenwerking met het Agentschap Wegen en Verkeer.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 80 ha
- Netto oppervlakte: 53 ha

Toelichting workshop

De methode van de workshop pasten wij ook toe voor het project 'Groot Prijkels'. Het bestaande bedrijventerrein 'De Prijkels' wordt namelijk uitgebreid met vijf deelzones:

- **De Poort** vormt de toegang tot het bedrijventerrein waar aandacht voor de verkeersontsluiting en veiligheid een prioriteit is. Deze zone van ca. 5 ha dient als landmark en toegangspoort voor het volledige bedrijventerrein en kan ontwikkeld worden met ondersteunende functies (kantoorachtigen).

- **De Lob** is een projectgebied van ca. 10 ha dat omsloten is door het oprittencomplex van de E17 en de N35. Deze zone vormt voor de lokale en regionale bedrijven een bijzonder interessante zichtlocatie langsheen de N35.
- **Het regionaal bedrijventerrein** is een aanzienlijke uitbreiding van ca. 60 ha en strekt zich uit over het grondgebied van Nazareth, Deinze en Kruishoutem.
- **Het lokaal bedrijventerrein** is een projectgebied van ca. 5 ha langsheen de N35 in Deinze.
- **De bufferzone** fungeert als visuele en akoestische afscherming t.o.v. de bestaande bebouwing. Deze zone wordt ontwikkeld met het oog op het creëren van een bosgebied en het opwaarderen van het natuurlijk landschappelijk karakter.

Het bedrijventerrein moet in eerste instantie ruimte geven aan nieuwe en bestaande bedrijven. Maar wij willen ook het netwerk van fietspaden naar en rond het terrein verbeteren. Ook het aanleggen van groenzones vormen een onderdeel van een grotere groenstructuur in en rond het domein. Zo wordt het bedrijventerrein meer dan alleen maar een zone voor bedrijfsactiviteiten, het wordt ook een onderdeel van de steden, gemeenten en van de streek.

Het project is in de overlegvergaderingen met alle partners besproken. De eerste reacties in de ontwerpweek waren erg positief. In de tweede workshop van december werd een grote focus gelegd op het onderzoeken van oplossingen ter bevordering van de mobiliteit en verkeersveiligheid. Zo werden ontwerp-oplossingen voorgelegd om het fietsverkeer van en naar het bedrijventerrein te optimaliseren en te stimuleren, alsook de doorgang voor recreatieve fietsers als “poort” naar de Vlaamse Ardennen te benadrukken. De aansluiting en verkeersafwikkeling van de centrale toegangsweg met de N35 werd verkeerskundig en landschappelijk uitgetekend.



2.5.2 Eeklo: Balgerhoeke

Het deelplan 'Balgerhoeke' werd in februari 2014 vernietigd door de Raad van State. De ontsluitingsweg die in het PRUP is voorzien, doorsnijdt bepaalde landbouwpercelen waardoor de exploitatie van een melkveebedrijf sterk gehinderd wordt.

Planning in 2015:

- Onderzoek naar enerzijds alternatieve voorstellen voor het tracé van de verbindingsweg en anderzijds alternatieve oplossingen voor het landbouwbedrijf.

2.5.3 Eeklo: Broeken

Het GRUP Eeklo Broeken heeft tot doel de uitbouw van een lokaal bedrijventerrein waarbij rekening wordt gehouden met het vergroten van de bergingscapaciteit van de aanwezige waterloop.

Acties in 2014:

- Het GRUP Eeklo Broeken omvat naast de zones voor bedrijvigheid ook een aanzienlijke zone voor groenas met waterberging. In deze zone wordt hemelwater afkomstig van de nieuwe bedrijvenzone, hemelwater van stroomopwaarts gelegen ontwikkelingen én hemelwater van de bestaande bedrijvenzone afgevoerd.
- In 2014 volgden een aantal besprekingen met de stad Eeklo en Aquafin over de waterhuishouding en bergingsvolumes die in de zone voor groenas met waterberging moeten worden opgevangen.
- Het terrein is ondertussen ook opgemeten en de afwateringsmogelijkheden zijn door bijkomende opmetingen stroomafwaarts onderzocht. Een eerste aanzet van wegeninfrastructuur werd ook uitgewerkt.

Planning in 2015:

- In april 2015 gaat een workshop door voor de uitwerking van het definitief inrichtingsconcept. Nadien kunnen de contouren voor de verwerving van de gronden vastgelegd worden en kan het uitvoeringsdossier verder worden uitgewerkt.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 8,1 ha
- Netto oppervlakte: 5,5 ha

2.5.4 Eeklo: Kunstdal

Het bestaande bedrijventerrein 'Kunstdal' omvat de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Deze zone paalt aan de R43, ring rond Eeklo, en zal ontsloten worden via een nieuwe, nog aan te leggen, rotonde. Deze zal eveneens dienstig zijn voor de ontsluiting van de fusiekliniek Alma en voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Kunstdal.

Acties in 2014:

- De laatste aankoop van de benodigde gronden werd gerealiseerd.
- De projectnota "Ontsluiting Ziekenhuis AZ Alma en bedrijventerrein Kunstdal voor de aanleg van de rotonde op de R43" kreeg in 2014 zijn finale vorm en werd in november 2014 voorgelegd aan de GBC.
- Er volgden contacten met geïnteresseerde kandidaten om de behoeften voor zowel de uitbreiding als de nieuwe ontwikkelingen goed te kunnen duiden.
- Het concept voor de wegenisinfrastructuur werd door het studiebureau op punt gezet.

Planning in 2015:

- Het afwerken van het uitgifteplan en dit terugkoppelen naar de kandidaten.
- De opmaak van het aanbestedingsdossier voor de infrastructuurwerken.
- Het afstemmen van de plannen en de werkzaamheden in bedrijventerrein 'Kunstdal' op de plannen en werkzaamheden van AWW en dit voor de aanleg van de rotonde waarvan de aanbesteding voorzien is eind 2015 - begin 2016.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 5,6 ha
- Netto oppervlakte: 4,8 ha



2.5.5 Evergem: Rieme Noord

Het lokaal bedrijventerrein 'Rieme Noord' te Evergem vormt een onderdeel van een grootschalig project met de aanleg van een regionaal bedrijventerrein voor havengerelateerde bedrijven. Een projectzone van ca. 10 ha werd uit de afbakening van het havengebied gehouden teneinde de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor lokale en kleinere bedrijven te kunnen waarmaken.

Acties in 2014:

- Het voorbereiden van de workshop, die doorgaat in januari 2015, voor de opmaak van het inrichtingsplan. Er zal rekening moeten gehouden worden met diverse omgevingsfactoren zoals de aanleg van een 'Hollands complex' van de ontsluitingsweg naar het havengebied op de R4, de integratie van een aantal bedrijven die reeds in het projectgebied gevestigd zijn, de landschappelijke integratie met het koppelingsgebied ten zuiden van de industriezone en de ontwikkeling van het aangelegen regionaal bedrijventerrein door het Havenbedrijf.

Planning in 2015:

- Het organiseren van een workshop van 12-01 t.e.m. 16-01.
- Het uitwerken en detailleren van het inrichtingsplan.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 7,5 ha
- Netto oppervlakte: 6,3 ha



2.5.6 Gavere: De Meire

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gavere stond in het bindend gedeelte de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een nieuw lokaal bedrijventerrein t.h.v. de Stationsstraat en de Steenweg.

Acties in 2014:

- Het contacteren van eigenaars.
- Het opmaken van een inrichtingsplan waarvoor in 2015 een workshop wordt georganiseerd. Tijdens de workshop zal de focus liggen op het integreren van alle omgevingsaspecten.

Planning in 2015:

- Het organiseren van een workshop van 23-02 t.e.m. 27-02.
- Het realiseren van de aankopen.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 6,5 ha
- Netto oppervlakte: 4,8 ha



2.5.7 Knesselare: Moerakker

Het lokaal bedrijventerrein 'Moerakker' te Knesselare is deels een transformatie van het huidige terrein waarbij bestaande bedrijven aansluiting moeten vinden op de nieuwe KMO-zone. Er werd ook voorzien in de ontwikkeling van een containerpark, maar of dat al dan niet behouden blijft, wordt in 2015 verder besproken.

Planning in 2015:

- Het organiseren van een workshop in de 2^{de} helft van 2015.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 5,4 ha
- Netto oppervlakte: 4,1 ha

2.5.8 Maldegem: Bedrijvenpark

Het project 'Bedrijvenpark Maldegem' omvat de transformatie van het bestaand bedrijventerrein 'Krommewege' en de uitbreiding ervan met een regionaal en lokaal bedrijventerrein.

Acties in 2014:

- Het organiseren van een aantal werkgroepvergaderingen rond mobiliteit en waterhuishouding.
- Het organiseren van een workshop van 22-09 t.e.m. 26-09.
- Het voeren van een bespreking op 28-11 op de GBC (Gemeentelijke BegeleidingsCommissie) waar de ontsluitingsprincipes zijn voorgelegd en geëvalueerd.

Planning in 2015:

- Het finaliseren van een modellering van het globaal afwateringsstelsel.
- Het inrichtingsconcept verder verfijnen op basis van de weerhouden oplossingen voor mobiliteit en randvoorwaarden die volgen uit het definitieve concept van de waterhuishouding.
- Het afbakenen van het eerste uitvoeringsdossier in overleg met de gemeente Maldegem.
- De opmaak van het aanbestedingsdossier voor de eerste fase.
- De subsidieaanvraag indienen voor de uitvoering van de werken.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 36 ha
- Netto oppervlakte: 21 ha

Toelichting workshop

Op maandagvoormiddag 22-09 lichtte onze projectcoördinator het project toe en volgde een plaatsbezoek met het ontwerpteam (Cindy Van Caeneghem, Jordi Farrando en Wilfried Vandeghinste). Op woensdag legde het team de eerste onderzoeksresultaten voor aan het bestuur en de administratie. Op vrijdag is een finaal concept voorgesteld.

Het team is erin geslaagd een antwoord te geven op de complexe ontsluiting van de volledige zone (bestaand en nieuw).

Het ontwerp kan meegenomen worden bij de verdere besprekingen rond mobiliteit, maar kan losstaan van het concept van de nieuwe, door Veneco² te ontwikkelen, zone met inpassing van nieuwe assen en nieuwe elementen.

In het plan zit een sterke groenas met fietsverbinding verweven waarin de bufferbekkens zijn opgenomen. Deze groenas sluit aan op de groenstructuur zoals opgenomen in het masterplan voor Adegem.

Verder wordt ook een verbinding mogelijk gemaakt tussen de geplande nieuwe groenas in Adegem die via de kerk, het cultureel centrum, een sportcomplex en het lokaal bedrijventerrein loopt.

Bovendien onderzocht het team ook de financiële haalbaarheid van het concept. Een fasering in uitvoering is aangewezen zodat met de opbrengsten van een eerste fase, een tweede fase kan opgestart en gefinancierd worden.

Het gemeentebestuur gaf ondertussen groen licht voor de verdere realisatie van het terrein. Wij hopen in 2015 de eerste aankopen te kunnen realiseren. In de eerste helft van 2015 wordt het ontwerpdossier opgemaakt.



2.5.9 Nevele: Ter Mote

Veneco² realiseerde in 2011 de KMO-zone 'Ter Mote' in de gemeente Nevele. Deze ontwikkeling brengt een intensievere verkeerssituatie met zich mee. De aanleg van een weg die het verkeer omleidt dringt zich op. Om dit te kunnen realiseren, moet het kruispunt met de Graaf van Hoornestraat worden uitgewerkt en moet een overeenkomst worden bereikt met de eigenaars.

Acties in 2014:

- Eerste ontwerp aanleg kruispunt

Planning in 2015:

- Keuze uit drie voorstellen voor de aanleg van een kruispunt
- Onderhandelingen met eigenaars

2.5.10 Sint-Laureins: Singelken

Voor het lokaal bedrijventerrein Singelken in Sint-Laureins is de uitgifte lopende en werd eind 2013 de principiële subsidie voor de groenvoorzieningen toegekend.

Acties in 2014:

- Het realiseren van verkopen.
- Het doorlopen van de aanbestedingsprocedure voor de groenvoorzieningen.
- De aanvraag van de definitieve subsidie voor de groenvoorzieningen.

Planning in 2015:

- Het aanleggen van de groenvoorzieningen in het voorjaar. De aanleg van de centrale groenbuffer tussen de bedrijven t.h.v. de centrale binnenzone wordt uitgesteld tot de site meer in gebruik is genomen. Deze groenzone zal dan samen met de laanbeplanting worden gerealiseerd.



2.5.11 Wachtebeke: Walderdonk

Voor de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein zal voor de eerste maal een samenwerking tot stand komen met het OCMW Gent omdat zij eigenaar zijn van het grootste deel van de gronden.

Acties in 2014:

- De Raad van Bestuur keurde de aanstelling van het studiebureau Irtas goed voor de uitvoering van een ontwerpstudie voor de riolerings- en wegenisinfrastructuur.
- De besprekingen voor een samenwerking met het OCMW Gent en de gemeente Wachtebeke zijn opgestart.

Planning in 2015:

- Verdere besprekingen voeren met het OCMW en Sogent.
- Het realiseren van de aankopen en/of het opzetten van een samenwerkingsverband.
- De opmaak van het uitvoeringsdossier voor de aanleg van riolering en wegenis.

Te ontwikkelen:

- Bruto oppervlakte: 7,5 ha
- Netto oppervlakte: 5,5 ha

2.6 Planning in 2015

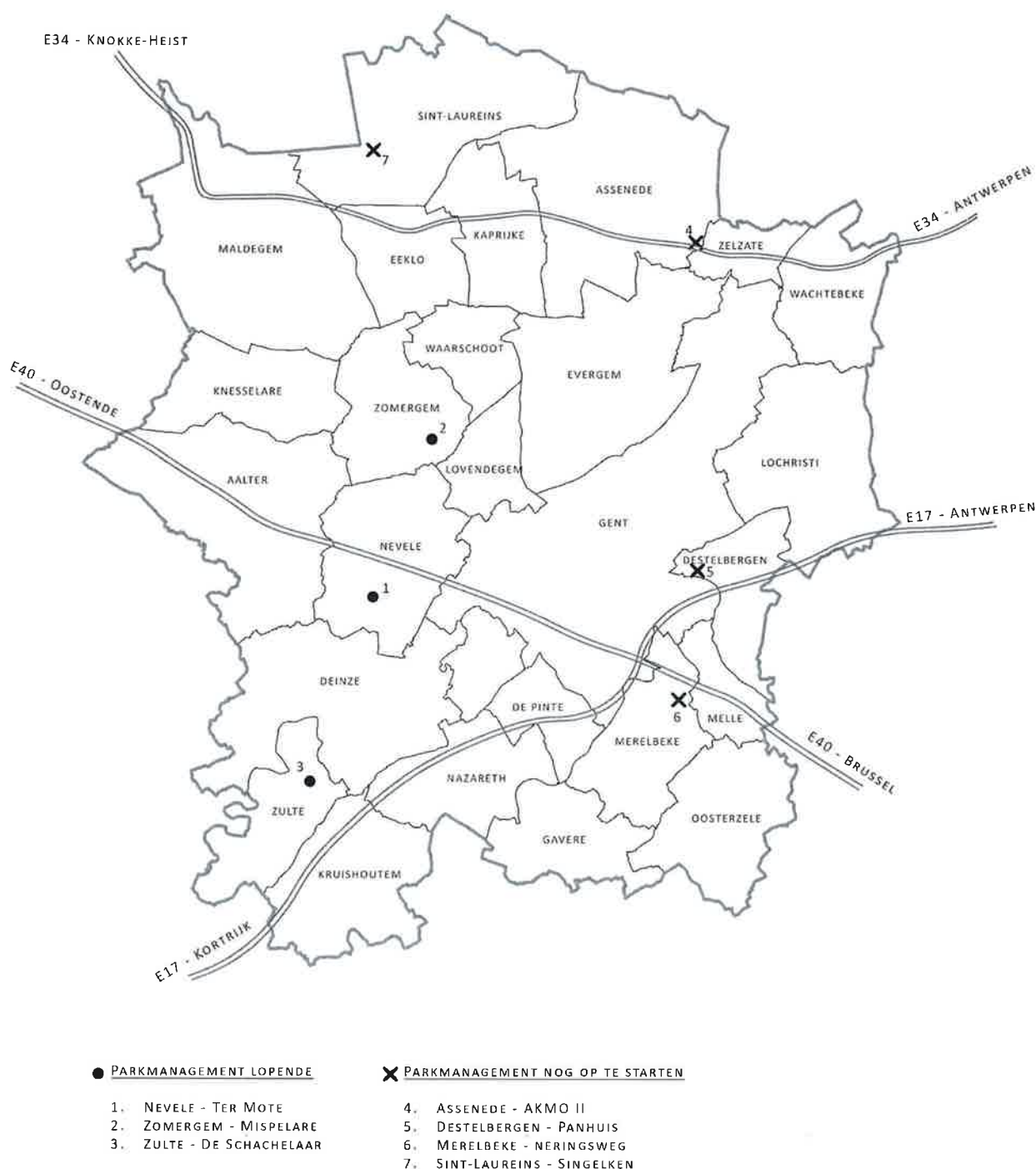
Gemeente	project	Onderhand/ Aankoop	concept	Infrastructuur				omgevingsaanleg				
				ontwerp	aanbeste- ding	gunning	uitvoering	ontwerp	aanbeste- ding	gunning	uitvoering	onderhoud
Assenede	AKMOII											x
Destelbergen	Panhuis										x	x
Eeklo	Balgerhoeke	x										
Eeklo	Broeken	x	x	x	x			x				
Eeklo	Kunstdal		x	x	x	x						
Evergem	Rieme Noord	x		x								
Gavere	De Meire	x	x	x	x							
Knesselare	Moerakker	x	x	x								
Maldegem	Bedrijvenpark Maldegem (gefaseerde aanpak)	x		x (deel)	x (deel)	x (deel)						
Nevele	Ter Mote											x
Nevele	Omleidingsweg	x										
Sint-Laureins	Singelken										x	x
Wachtebeke	Walderdonk	x		x	x							
Deinze Kruishoutem Nazareth	Groot Prijkels (gefaseerde aanpak)	x			x (deel)	X (deel)						

In de komende jaren ontwikkelt Veneco² 105 ha (netto) bijkomende bedrijfsgronden op regionale en lokale bedrijventerreinen.

2.7 Parkmanagement

Op alle nieuwe bedrijventerreinen wordt veel aandacht besteed aan het openbaar domein. Veneco² plant het groen op openbaar domein zelf aan en staat ook in voor het onderhoud. Hetzelfde gebeurt voor de signalisatie op de terreinen, wat het meest zichtbare deel is van parkmanagement.

Maar parkmanagement kan, op vraag van de bedrijven, veel verder gaan nl. gezamenlijke energieaankoop, uitwisseling van energiestromen, samen aankopen, veiligheid,...



2.8 Transformatieprojecten

Onder transformatieprojecten verstaan we het opwaarderen en oprissen van bestaande bedrijventerreinen. In zone's, ontwikkeld en gebouwd in de jaren '70, '80, '90, ontstaan momenteel noden en behoeften om de infrastructuur en groenzones te vernieuwen en aan de huidige standaard aan te passen. Voorbeelden hiervan zijn het aanpassen van een bestaande gemengde rioolinfrastructuur naar een gescheiden stelsel, het vernieuwen en aanpassen van wegen naar aanleiding van een grotere mobiliteitsvraag, de aanleg van fietspaden ter bevordering van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid, de (her)aanleg van zoomwegen met uniforme opritten en groenstroken ter verbetering van de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.



● TRANSFORMATIEPROJECTEN

1. GAVERE - LEGEN HEIRWEG
2. NAZARETH - VENECO-EKE
3. KRUISHOUTEM, ZULTE - ZAUBEEK

2.8.1 Gavere-Asper: Legen Heirweg

'Legen Heirweg' is een terrein van bijna 40 ha en ondertussen 30 jaar oud. De belangrijkste ingrepen die in het kader van het transformatieproject gepland zijn, zijn het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel, de herinrichting van het openbaar domein, de aanpak van de beeldkwaliteit op de private terreinen en de verkeersontsluiting.

Voor de realisatie van het transformatieproject diende Veneco² een subsidiedossier in bij het Vlaams Agentschap Ondernemen. Er werd ons een subsidie toegekend van 60 % voor de kosten van de aanleg der werken.

In 2013 startte de aannemer met de uitvoering van de renovatiewerken aan de riolering. Hierbij werd het rioleringsstelsel, dat quasi volledig met slib was gevuld, gereinigd en geïnspecteerd. Vervolgens renoveerde de aannemer diverse bestaande rioleringsbuizen door middel van relining. Op die manier worden rioleringen gerenoveerd zonder deze open te breken. De rioleringsbuis krijgt met deze methode een nieuwe binnenkant.

Acties in 2014:

- Een bevraging inzake aansluiting op de riolering bij de bedrijven.
- Het starten met de opmaak van de noodzakelijke afkoppelingsstudies.
- De opmaak van het totaalplan met heraanleg zoomwegen, uniformisering opritten van de bedrijven, groeninrichting en nieuwe signalisatieborden.
- Voorstelling van het totaalplan aan het College van de gemeente Gavere.

Planning in 2015:

- De opmaak van het uitvoeringsdossier na akkoord van de gemeente Gavere.
- Het opmaken van het uitvoeringsdossier.



2.8.2 Zulte – Kruishoutem: Zaubeeek

Het project 'Zaubeeek' houdt een update in van het bestaande bedrijventerrein. Door de aanleg van nieuwe fietspaden en het beperken van de in- en uitritten van de bedrijven dient de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid te verbeteren. Daar boven wordt de beeldkwaliteit van het bedrijfsterrein verbeterd door een groenere inrichting van de zoomwegen en een meer uniform beeld van de opritten van de bedrijven. Het realiseren van een volledig gescheiden rioleringsstelsel en de individuele afkoppelingen op de private percelen wordt gerealiseerd in samenwerking met Farys.

Acties in 2014:

- Het afronden van het uitvoeringsdossier.

Planning in 2015:

- De start van de werken in februari met aanpassingen aan de nutsvoorzieningen.
- De start van de wegen- en rioleringswerken in maart.





Fase 1



Fase 2



Fase 3



Fase 4

Zaubeek
Fasering der werken

2.8.3 Nazareth-Eke: Veneco-Eke

Dit terrein dateert van eind de jaren '70 en heeft te kampen met problemen op het vlak van mobiliteit en waterhuishouding.

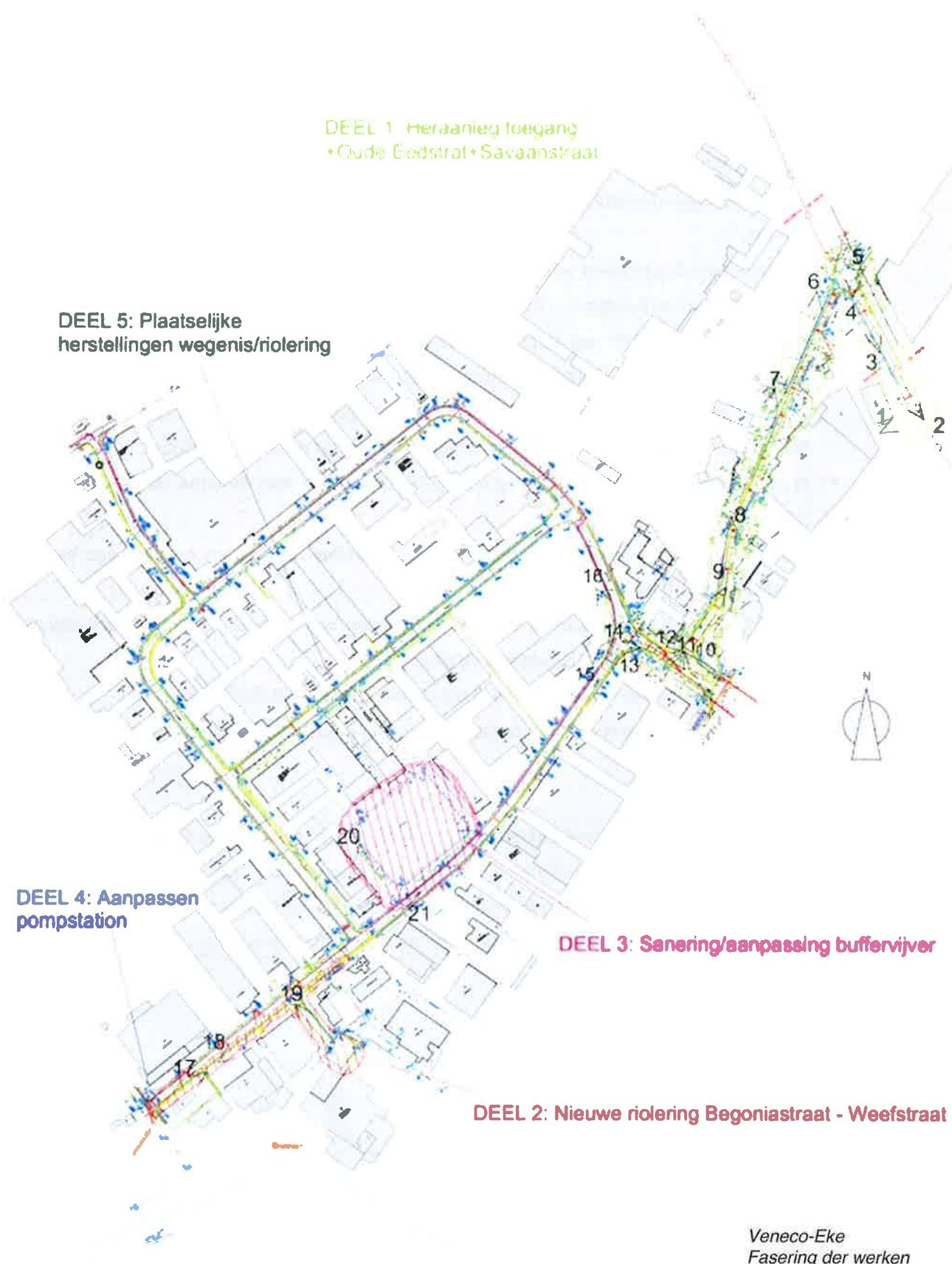
Acties in 2014:

- Op 3 december 2013 werd voor de basiswerken op het bedrijventerrein Veneco-Eke een basissubsidie toegekend. Dit betekende het fiat voor de opstart van de aanbestedingsprocedure voor de aanstelling van een aannemer voor uitvoering van de werken.
- Het aanbestedingsdossier werd op punt gezet en de openbare aanbesteding verscheen op 30-04-2014 in het Bulletin der Aanbestedingen.
- Na opening en nazicht van de offertes maakte Veneco² een gunningsvoorstel over aan de verschillende actoren. Op het bedrijventerrein Veneco-Eke worden naast de werken voor Veneco² ook werken uitgevoerd in opdracht van gemeenten Nazareth en De Pinte en TMVW namelijk de heraanleg van de Oude Eedstraat en de Savaanstraat.
- In september 2014 kon de gunning overgemaakt worden aan de firma Heijmans Infra uit Schelle.
- De werken op het bedrijventerrein startten op 13 oktober 2014. Deze worden uitgevoerd in verschillende deelfasen.
- Het afronden van de heraanleg van de hoofdingang van de bedrijvenzone. Deze ingreep had de grootste impact op de verkeersafwikkeling.
- Het gieten van een eerste asfaltlaag in het eerste deel van de Oude Eedstraat.
- Het opvolgen en begeleiden van de bedrijven bij de private afkoppelingswerken.

Planning in 2015:

- Het voortzetten van de werkzaamheden in de Oude Eedstraat en de Savaanstraat, en de uitvoering van de werkzaamheden in de Bedrijvenzone Veneco-Eke.
- De opmaak van een uitvoeringsdossier voor de herinrichting van de zoomwegen.
- De opmaak van een uitvoeringsdossier voor een uniforme signalisatie.





2.9 Aankopen en voorraden bedrijventerreinen 2014

2.9.1 Gerealiseerd

Aankopen en voorraden bedrijventerreinen 2014					
Bedrijventerreinen	Aankopen 2014		Totaal aangekocht op 31-12-2014		Totaal in eigendom op 31-12-2014
	ha	a	ha	a	ha a
Aalter			113	10	
Deinze - Petegem			15	48	
Destelbergen – R4			4	45	
Destelbergen – Panhuisstraat			2	54	80
Evergem – Ertvelde (Monumentenstraat)			12	29	
Evergem - Linkeroever			706	99	
Evergem - Sleidinge			2	31	
Gavere			4	68	
Gavere - Asper			38	73	
Gent - Drongen			4	41	
Gent - Ringvaart-Noord			68	11	
Gent - Ringvaart-Zuid			127	64	
Gent - Oostakker			77	25	
Gent - Oostakker K.M.O.-zone			2	10	
Gent – Zwijnaarde - Klaartestraat			10	09	
Knesselare – Moerakker I			1	52	
Lochristi - bedrijfsverzamelgebouw			1	07	
Lochristi - Lozen Boer*			18	78	
Maldegem			2	27	
Melle			4	77	
Merelbeke			17	65	
Nazareth - De Prijkels I*			39	06	
Nazareth - De Prijkels II*			8	30	
Nazareth - De Prijkels III*			5	61	
Nazareth - Eke			41	40	5 85
Nevele – KMO-zone Ter Mote			5	60	1 22
Sint-Laureins – Singelken recreatiezone			4	39	
Waarschoot – Ter Beke			2	45	
Zelzate			1	02	
Zelzate – Rosteyne			8	77	
Zomergem – KMO-zone Mispelare			8	51	73
Zulte – KMO-zone Dries			5	32	
Zwijnaarde - Merelbeke			10	14	
			1376	80	8 60

2.9.2 In ontwikkeling

Aankopen en voorraden bedrijventerreinen 2014					
Bedrijventerreinen	Aankopen 2014		Totaal aangekocht op 31-12-2014		Totaal in eigendom op 31-12-2014
	ha	a	ha	a	ha a
Eeklo - Balgerhoeke			9	70	9 70
Eeklo – Kunstdal	3	22	4	48	4 48
Maldegem – Krommewege				32	32
Nazareth – De Poort			2	25	1 87
Nazareth – Gem. Bedr. LOB			5	86	5 86
Nazareth – Groot Prijckels		29		29	29
Nevele omleidingsweg				36	36
	3	51	23	26	22 88

2.9.3 In verkoop

Aankopen en voorraden bedrijventerreinen 2014					
Bedrijventerreinen	Aankopen 2014		Totaal aangekocht op 31-12-2014		Totaal in eigendom op 31-12-2014
	ha	a	ha	a	ha a
Assenede – AKMO II			8	07	5 83
Sint-Laureins –KMO-zone Singelken			5	80	5 20
Zulte – KMO-zone De Schachelaar			3	30	37
			17	17	11 40

3 Stedenbouw

3.1 RUP's in 2014



● GOEDGEKEURD

1. ASSENEDE - RUP BASSEVELDE
2. DESTELBERGEN - ACHTERHAALDE INDUSTRIEZONES
3. DESTELBERGEN - RUP CENTRUM 2
4. GAVERE - RUP OOSTELIJK OR-GEBOED
5. ZELZATE - RUP RIJKSWACHTLAAN
6. ZELZATE - RUP SPORT & RECREATIE

✕ IN OPMAAK

7. ASSENEDE - RUP ECA
8. DESTELBERGEN - RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
9. EEKLO - RUP BOELARE
10. EEKLO - RUP LANDBOUWGEBOED TEN ZUIDEN VAN N49/E34
11. KNESSELARE - RUP CENTRUM
12. KNESSELARE - RUP DE BAERE
13. LOCHRISTI - RUP WOONDICHTHEDEN
14. MELLE - RUP SPIJKERSDREEF
15. MELLE - RUP STEEVLIET
16. MELLE - RUP LIJSTERNEST
17. GAVERE - RUP STATIONSTRAAT (HERZIENING)
18. NAZARETH - RUP ROBERT ORLENTVIJVER
19. WACHTERBEKE - RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
20. ZULTE - RUP VIJVERMAN
21. ZULTE - RUP STANSSENS-DEMARTIN

3.2 Dienstverlening in 2014

Concrete dienstverlening op stedenbouwkundig vlak gebeurt door de opmaak van leegstandsregisters in de gemeenten Gavere en Oosterzele. In de gemeente Zomergem adviseert Veneco² vergunningsaanvragen.

3.3 Stedenbouwkundige projecten

Bijna alle gemeenten binnen het werkingsgebied van Veneco² beschikken over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (GRS). Om uitvoering te geven aan het in het GRS voorgestelde ruimtelijk beleid, worden door Veneco² op vraag van haar vennoten gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt. Er werden in 2014 RUP's opgemaakt voor uiteenlopende thema's:

Assenede	Sint-Bernardussite Bassevelde	23-01-2014
	Bedrijvensite Eca Trieststraat	Milieuscreeningsnota afgerond
Destelbergen	Zonevreemde woningen	Definitief aanvaard in de gemeenteraad
	Achterhaalde industriezones	06-02-2014
	Centrum 2	16-10-2014
Eeklo	Landbouwgebied ten zuiden van de N49	Plenaire vergadering
	Boelare	Workshop april 2014
Gavere	Oostelijk open ruimtegebied	17-07-2014
	Stationsstraat-beperkte herziening	Mobiliteitsstudie afgerond
Knesselare	De Baere	Milieuscreeningsnota afgerond
	Centrum	Workshop juli 2014
Lochristi	Woondichtheden	Milieuscreeningsnota goedgekeurd
Melle	Steevliet	Voorlopig aanvaard in gemeenteraad
	Natuurgebieden Brusselsestw/spoorlijn	Milieuscreeningsnota goedgekeurd
	Lijsternest	Voorlopig aanvaard in de gemeenteraad
	Spijkersdreef	Workshop oktober 2014
	Lindenhoek	Opgestart
Nazareth	Robert Orlentvijver	Voorlopig aanvaard in de gemeenteraad
Wachtebeke	Zonevreemde bedrijven	Plenaire vergadering
Zelzate	Rijkswachtlaan	13-02-2014
	Sport en recreatie	13-02-2014
Zulte	Vijverman	Openbaar onderzoek
	Stanssens-Demartin	Plenaire vergadering

Behalve de opmaak van ruimtelijke plannen allerhande, ondersteunt Veneco² tevens de vennoten in haar stedenbouwkundige dienstverlening en in allerhande taken die van hogerhand op de steden en gemeenten afkomen. Hierbij denken we heel concreet aan de opmaak van leegstandsregisters (voor de gemeenten Gavere en Oosterzele) en registers onbebouwde percelen (gemeente Gavere). Deze dienstverlening kan bovendien nog uitgebreid worden.

3.4 Planmatige voorbeelden

3.4.1 Eeklo: ontwerpend onderzoek Boelare

In samenwerking met VOKA tracht Veneco² op basis van ontwerpend onderzoek, samen met de stad Eeklo, tot een coherent huisvestingsbeleid te komen en een actieplan uit te werken voor een multifunctionele invulling van een binnengebied. Het ontwerpend onderzoek zal uitmonden in een ruimtelijk uitvoeringsplan teneinde een aantal genomen opties te kunnen verankeren.



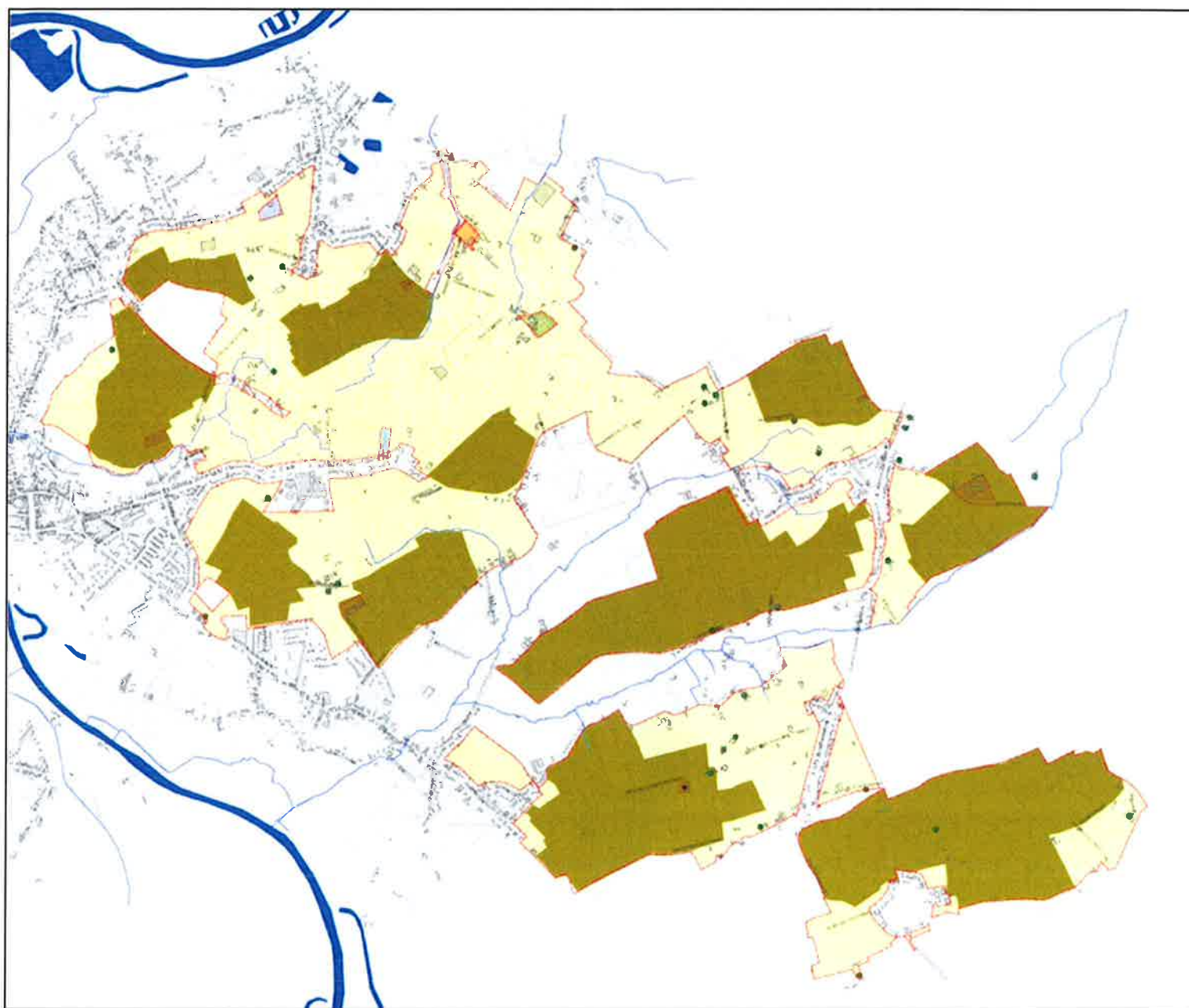
3.4.2 Eeklo: RUP landbouwgebieden

Veneco² maakt een RUP op teneinde het landbouwgebied ten noorden van de stad te differentiëren in zones waar de bestaande landbouwactiviteit (gebouwen) mag uitbreiden en zones die voorbehouden blijven voor de landbouw, maar die bouwvrij dienen gehouden te worden.



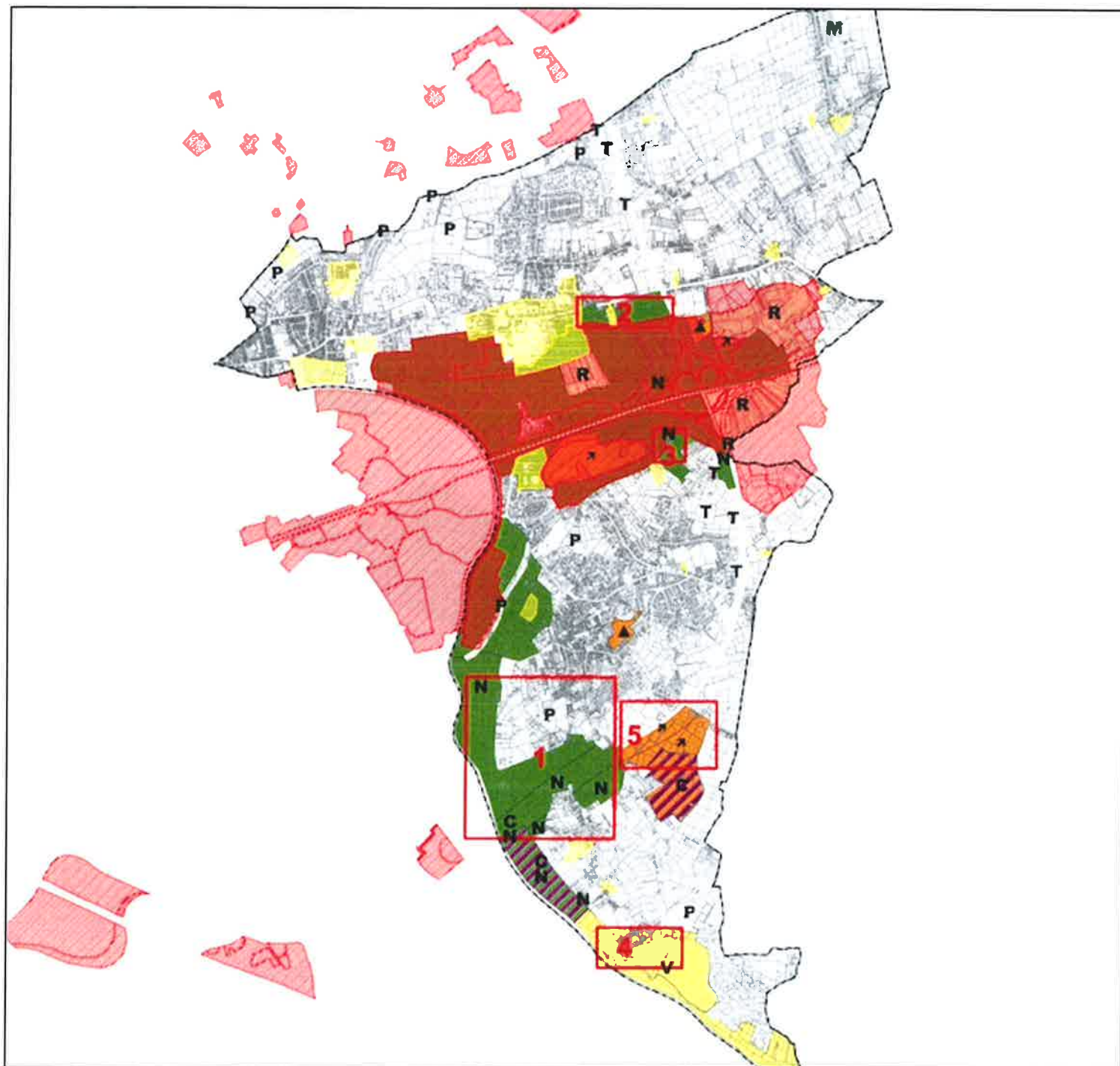
3.4.3 Gavere: RUP Oostelijk open ruimtegebied

Het RUP oostelijk open ruimtegebied te Gavere werd opgemaakt met het oog op de bescherming van de landschappelijke waarde van het gebied. De hoofddoelstelling is de koutergebieden bewaren als open gebieden, kleine landschapselementen behouden en het versterken en uitwerken van ontwikkelingsperspectieven voor bestaande land- en tuinbouwbedrijven en bestaande manèges.



3.4.4 Destelbergen: RUP Zonevrijeemde woningen

Het RUP zonevrijeemde woningen biedt ontwikkelingsperspectieven voor woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zonder RUP kan een woning gelegen in kwetsbaar gebied enkel verbouwd worden binnen het bestaande volume. Het RUP beoordeelt, in functie van de ruimtelijke draagkracht, welke woningen ruimere mogelijkheden kunnen krijgen. Deze afweging wordt gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving zoals natuur- en erfgoedwaarde, watertoets, bestaand ruimtelijk weefsel,...



4 Woonzones en andere



■ **BESCHIKBAAR**

1. ZULTE - KAPEL

✕ **GEPLAND OF IN REALISATIE**

2. GAVERE - CENTRUM

3. KNESSELARE - SATERSTRAAT FASE 2

4.1 Bouwrijpe gronden

In **Knesselare** ontwikkelde Veneco² het woonerf '**Saterstraat**' met in totaal 19 beschikbare loten. Ondertussen zijn 11 loten verkocht. De resterende loten zijn bestemd voor open bebouwing waarvan de oppervlaktes variëren van 316 m² tot 693 m².



4.2 Ontwikkeling nieuwe woonzones & andere

4.2.1 Gavere: Centrum

Het gemeentebestuur van Gavere wenst op een centrumlocatie (naast het gemeentehuis en vlakbij de Grote Markt) een kwalitatief hoogstaand woningbouwproject te realiseren voor ca. 40 woonegelegenheden.

Het gemeentebestuur stelde aan Veneco² de vraag om dit project te realiseren. Veneco² zette hiervoor reeds enkele voorbereidende stappen nl.

- het verwerven van alle benodigde gronden;
- het uitwerken van een stedenbouwkundig concept.

Veneco² bouwt het project niet zelf. Er zal gezocht worden naar een private partner voor het bouwen van de woningen en het aanleggen van het openbaar domein. Hiervoor wordt een oproep uitgeschreven voor kandidatuurstelling van projectontwikkelaars.

Omdat het gemeentebestuur en Veneco² een kwalitatief hoogstaand project nastreven, zal de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van het voorgestelde project een belangrijke rol spelen bij de keuze van de promotor.

Veneco² treedt op als opdrachtgevend bestuur, maar werkt erg nauw samen met het gemeentebestuur.

Acties in 2014:

- De afbraak van de bebouwing en het rooien van de beplanting.
- Het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Uit de resultaten is gebleken dat een vervolgonderzoek aan de orde is.
- Veneco² werkte een nieuw inrichtingsconcept uit en legde dit voor aan de gemeente Gavere. In het concept worden de woongebouwen geschikt rond een centraal parkje met een noordelijke ontsluitingsweg die ook dient als ontsluiting voor de parking van het gemeentehuis. Ook parkeermogelijkheden werden in het concept voorzien.
- Het College van Gavere keurde het concept goed waarna Veneco² startte met de uitwerking van een plan van aanpak voor het uitschrijven van de wedstrijd voor projectontwikkelaars. De procedure zou in 2 fasen verlopen.

Planning in 2015:

- Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek.
- De aanleg van een voorlopige parking en het maken van een doorgang in afwachting van de realisatie van het project.

- Het doorlopen van de eerste fase van de promotoropdracht nl. de kandidatuurstelling.
- Het selecteren van de kandidaten.
- Het doorlopen van de tweede fase van de promotoropdracht nl. de opmaak en het indienen van een finaal voorstel.



4.2.2 Knesselare: Onderdale fase 2

Met de uitbreiding van het woonproject 'Saterstraat' creëert Veneco² 15 bijkomende loten voor open en halfopen bebouwing. Hiervoor werd een Provinciaal uitvoeringsplan opgemaakt. Er loopt momenteel een procedure bij de Raad van State waarvan de uitspraak nog niet is gekend. Door deze lopende procedure kan Veneco² op vandaag niet verder met de ontwikkeling.

Acties in 2014:

- Veneco² pleegde overleg met de provincie, de gemeente Knesselare en de Meetjeslandse Huisvestingsmaatschappij over de invulling van het woonproject. Deze besprekingen werden opgeschort n.a.v. de procedure die loopt bij de Raad van State.

4.3 Andere projecten

4.3.1 Zulte: kapel Leihoek

Voor de kapel nabij het Roger Raveelmuseum te Zulte wordt gezocht naar een nieuwe bestemming. Dit kan horeca, kantoor of recreatie zijn. Alvorens de kapel te verkopen, tracht Veneco² duidelijkheid te creëren in de inrichting van de aanpalende parking die deels in handen is van de basisschool (gelegen achter de kapel), de Volkshaard en het klooster.



Acties in 2014:

- Veneco² besprak een aantal inrichtingsvoorstellen voor de parking met de gemeente Zulte, de schoolgemeenschap en de Volkshaard.

Planning in 2015:

- Het opmaken en het bespreken van een definitief inrichtingsvoorstel voor de parking en samenwerkingsmodaliteiten.
- Het opmaken van een uitvoeringsdossier.
- Het activeren van de herbestemming van de kapel.

4.4 Planning in 2015

In 2015 wordt getracht werk te maken van de verdere ontwikkeling en het aanbieden van meer woongelegenheden via Veneco².

Gemeente	project	aankoop	concept	infrastructuur				omgevingsaanleg				
				ontwerp	aanbesteding	gunning	uitvoering	ontwerp	aanbesteding	gunning	uitvoering	onderhoud
Gavere	Centrum			x	x	x	x	x				
Knesselare	Onderdale 1 (voetpaden)			x	x	x	x	x	x	x		
Knesselare	Onderdale 2		x	x	x							
Zulte	Kapel Leie							x	x	x		

4.5 Aan- en verkopen van bouwgronden in 2014

4.5.1 Gerealiseerd

Aan- en verkopen van bouwgronden in 2014						
	Aangekocht		Verkocht			
Woonzones	in 2014 m ²	Totaal 31-12-2014	In 2014 m ²	Aktes	Bouw- kavels	Totaal in eigendom op 31-12-2014
Aalter – De Kouter		135.446,59				*
Aalter-Poeke		45.403,00				*
Evergem – De Cale		113.196,38				*
Knesselare – Groene Vijvers		26.314,00				6.658,96
Knesselare – De Wijngaard		39.211,00				9.370,71
Melle - 't Lammeken 1		20.268,27				*
Melle - 't Lammeken 2		14.643,28				*
Melle - Fabiolalaan		22.465,00				*
Melle - Geraardsbergsest.		6.449,08				*
Nazareth - Eke - De Biesten		138.052,20				*
Nazareth - Eke – Ter Ide		1.174,51				*
Oostakker Centrum I		117.535,89				*
Oostakker Most I		11.779,00				*
Oostakker Most II		14.863,38				*
Oostakker Vendelstraat		2.645,00				*
Sint-Laureins – Lauwerijn		53.172,85				*
Totaal		762.619,43				16.029,67
* Gronden werden reeds vroeger verkocht						

4.5.2 In ontwikkeling

Aan- en verkopen van bouwgronden in 2014						
	Aangekocht		Verkocht			
Woonzones	in 2014 m ²	Totaal 31-12-2014	In 2014 m ²	Aktes	Bouw- kavels	Totaal in eigendom op 31-12-2014
Gavere – BPA Centrum		8.779,81				8.779,81
Knesselare – Onderdale 2de fase		9.239,30				9.239,30
Totaal		18.019,11				18.019,11

4.5.3 In verkoop

Aan- en verkopen van bouwgronden in 2014						
	Aangekocht		Verkocht			
Woonzones	in 2014 m ²	Totaal 31-12-2014	In 2014 m ²	Aktes	Bouw- kavels	Totaal in eigendom op 31-12-2014
Knesselare – Onderdale 1ste fase		11.768,00				7.836,71
Zulte – Kapel Leihoek		506,65				506,65
Totaal		12.274,65				8.343,36

5 Dienstverlening

5.1 Gavere: aanleg omgeving gemeentehuis

Opdrachtschrijving: het aanleggen van de wegenis en andere infrastructurele werken rondom het gemeentehuis.

Veneco² werd hierbij als ontwerper aangesteld en heeft voor de gemeente de herinrichting rond en de uitbreiding van het gemeentehuis vormgegeven. Zowel de opmaak van het ontwerp en inrichtingsplan alsook de uiteindelijke opvolging van de uitvoering der werken voerde Veneco² uit.

Na de organisatie van een open aanbesteding stelde Veneco² de firma Wannijn uit Kluisbergen aan als aannemer.



In een eerste fase werd de omgevingsaanleg gerealiseerd rond de nieuw gebouwde uitbreiding van het gemeentehuis. In het inrichtingsplan werd ter hoogte van de ingang van het nieuwe administratieve centrum van de gemeente een nieuw uniform inkomplein met strakke betonplaten vormgegeven. In het verlengde van de raadszaal vervangt een moderne parkzone de vroegere klassieke parktuin. Deze sluit door zijn moderne vormgeving perfect aan op de strakke nieuwe vleugel aan het oude gemeentehuis waardoor een uniform geheel is gekomen. Door het gebruik van duurzame materialen zoals blauwe hardsteen en ruwe traptredes in combinatie met tegelstroken in blauwe hardsteen in de aansluitende terraszones, is een oplossing geboden om het bestaande hoogteverschil op te vangen. Al deze ingrepen zorgden voor een duurzame buitenomgeving en functioneel eindresultaat.

Na de volledige renovatie van het aanpalende oude gemeentehuis volgde de aanleg van de parkeerzones. Deze bestaan uit gerecupereerde natuursteenmozaïekkeien in combinatie met betonnen kantstroken waardoor oud en nieuw perfect in elkaar vloeit.

De gemeentelijke groendienst realiseerde in overleg met Veneco² de beplantingszones.



5.2 FRGE wordt VEA

Energie besparen is een belangrijke uitdaging, zowel voor de overheid als voor bedrijven en particulieren. Particulieren streven er naar om hun energiefactuur te verlagen en het comfort in hun woning te verhogen. De Vlaamse overheid nam hiervoor het nodige initiatief en creëerde een nieuw soort krediet nl. de FRGE-lening. FRGE betekent 'Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost'. De Vlaamse overheid kan deze leningen niet rechtstreeks aanbieden en doet hiervoor een beroep op de intercommunales die als lokale entiteit fungeren. Hierdoor kan Veneco² leningen verstrekken aan 2 % voor bepaalde energiebesparende maatregelen en renteloos voor personen die behoren tot de doelgroep.

Veneco² startte deze dienstverlening met 11 vennoten nl. Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Wachtebeke en Zulte.

Eind 2011 sloten Deinze, Destelbergen en Evergem zich aan bij de dienstverlening. In 2012 vervulden De Pinte, Sint-Laureins, Lochristi, Maldegem en Zelzate de lijst.

In 2014 kreeg Veneco² de vraag van Waarschoot om toe te treden en begin 2015 toonde eveneens de gemeente Zomergem interesse. Dit zal ons op een totaal van 21 aangesloten vennoten brengen.

Belangrijke wijziging

Ingevolge de wetten van 6 januari 2014 aangaande de zesde staatshervorming, zijn de Gewesten sedert 1 juli 2014 bevoegd voor FRGE en nemen zij de activiteiten over met ingang van 1 januari 2015. Alle rechten en plichten zijn

bijgevolg overgeheveld naar het Vlaams Gewest, meer bepaald het Vlaams Energieagentschap (VEA).



ENERGIELENING
www.energiesparen.be

5.3 Vlinter

Vlinter is een koepelorganisatie van de elf Vlaamse streekontwikkelingsorganisaties, in samenwerking met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG). Vlinter startte haar werkzaamheden op 5 december 2005.

Vlinter heeft tot doel de streekontwikkelingsintercommunales samen te brengen en hen zo goed mogelijk te informeren over alle aspecten van het beleid op het vlak van

streekontwikkeling. Om de verschillende niveaus te betrekken creëerde Vlinter volgende werkgroepen:

- Bedrijvigheid
- ICT/Gis
- Milieu
- Parkmanagement
- RO
- Wonen



Ook brengt Vlinter regelmatig de directeurs van de streekontwikkelingsintercommunales samen in de beheerraad.

6 Veneco² financieel

6.1 Balans na winstverdeling

Nr.	BE 0200.065.765
-----	-----------------

VOL 2.1

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	1.115.320,37	633.895,97
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21	10.050,83	4.758,86
Materiële vaste activa	5.3	22/27	1.100.212,94	625.080,51
Terreinen en gebouwen		22	601.867,36	601.867,36
Installaties, machines en uitrusting		23	26.134,63	11.545,32
Meubilair en rollend materieel		24	13.957,79	11.667,83
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	458.253,16	
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	5.056,60	4.056,60
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	5.056,60	4.056,60
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	5.056,60	4.056,60
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	26.236.400,88	29.497.809,73
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	11.438.477,79	11.439.292,91
Vorraden		30/36	11.438.477,79	11.439.292,91
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	11.438.477,79	11.439.292,91
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	251.292,17	310.883,68
Handelsvorderingen		40	251.292,17	288.877,55
Overige vorderingen		41		22.006,13
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	14.372.077,55	17.534.672,86
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	14.372.077,55	17.534.672,86
Liquide middelen		54/58	6.122,15	1.921,78
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	168.431,22	211.038,50
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	27.351.721,25	30.131.705,70

Nr.		BE 0200.065.765		VOL 2.2	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN	(+)/(-)	10/15	3.840.006,88	22.202.070,08	
Kapitaal	5.7	10	1.949.880,30	1.949.880,30	
Geplaatst kapitaal		100	2.340.250,00	2.340.250,00	
Niet-opgevraagd kapitaal		101	390.369,70	390.369,70	
Uitgiftepremies		11	179.637,30	179.637,30	
Herwaarderingsmeerwaarden		12	2.940,19	2.940,19	
Reserves		13	1.707.549,09	1.019.550,00	
Wettelijke reserve		130	291.300,00	291.300,00	
Onbeschikbare reserves		131	.....	.....	
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....	
Andere		1311	.....	.....	
Belastingvrije reserves		132	1.416.249,09	.....	
Beschikbare reserves		133	.....	728.250,00	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	19.050.062,29	
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	8.382.424,19	5.091.110,14	
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	8.382.424,19	5.091.110,14	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....	
Belastingen		161	880.768,53	.....	
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....	
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	7.501.655,66	5.091.110,14	
Uitgestelde belastingen		168	.....	.....	
SCHULDEN		17/49	15.129.290,18	2.838.525,48	
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	178.290,00	.....	
Financiële schulden		170/4	178.290,00	.....	
Achtergestelde leningen		170	.....	.....	
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....	
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....	
Kredietinstellingen		173	178.290,00	.....	
Overige leningen		174	.....	.....	
Handelsschulden		175	.....	.....	
Leveranciers		1750	.....	.....	
Te betalen wissels		1751	.....	.....	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....	
Overige schulden		178/9	.....	.....	
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	14.839.478,83	2.163.768,06	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	.....	.....	
Financiële schulden		43	.....	.....	
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....	
Overige leningen		439	.....	.....	
Handelsschulden		44	464.804,62	1.276.148,89	
Leveranciers		440/4	464.804,62	1.276.148,89	
Te betalen wissels		441	.....	.....	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	14.790,00	.....	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	130.000,08	55.743,24	
Belastingen		450/3	69.800,88	6.945,84	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	60.199,20	48.797,40	
Overige schulden		47/48	14.229.884,13	831.875,93	
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	111.521,35	674.757,42	
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	27.351.721,25	30.131.705,70	

Nr.	BE 0200.065.765	VOL 3
-----	-----------------	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	2.904.851,91	5.451.717,65
Omzet	5.10	70	1.606.170,78	5.316.485,07
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	1.046.071,25	-456.655,07
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	252.609,88	591.887,65
Bedrijfskosten		60/64	6.411.974,49	5.572.527,29
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	995.810,38	2.950.634,95
Aankopen		600/8	995.810,38	2.950.634,95
Voorraad: afname (toename)		609	.....	.....
Diensten en diverse goederen		61	1.163.220,34	543.823,06
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	778.723,67	643.535,07
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	16.788,21	11.373,47
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	1.046.886,37	-286.588,12
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	2.410.545,52	1.709.748,86
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-3.507.122,58	-120.809,64
Financiële opbrengsten		75	238.902,43	265.201,59
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	238.897,34	260.239,44
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	5,09	4.962,15
Financiële kosten	5.11	65	3.840,76	1.859,59
Kosten van schulden		650	2.374,68	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	1.466,08	1.859,59
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	-3.272.060,91	142.532,36

Nr.	BE 0200.065.765	VOL 3
-----	-----------------	-------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	.....	.....
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	880.768,53	.....
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	.....	.....
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	880.768,53	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	-4.152.829,44	142.532,36
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	.....	.....
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	5.12	67/77	63.099,66	60.117,97
Belastingen		670/3	63.099,66	60.117,97
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	-4.215.929,10	82.414,39
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	-4.215.929,10	82.414,39

Nr. BE 0200.065.765

VOL 4

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	14.834.133,19	21.016.495,46
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-4.215.929,10	82.414,39
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	19.050.062,29	20.934.081,07
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	687.999,09	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	687.999,09	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	19.050.062,29
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	14.146.134,10	1.966.433,17
Vergoeding van het kapitaal	694	14.146.134,10	1.966.433,17
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

6.2 Toelichting

ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		10.050,83
Deze post betreft de aangekochte software		
MATERIËLE VASTE ACTIVA		1.100.212,94
De installaties, machines en meubilair worden gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde, vermeerderd met de herwaarderings, verminderd met de afschrijvingen. Conform de onderrichtingen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap worden sedert het boekjaar 2003 geen herwaarderings meer toegepast.		
Deze post omvat tevens de terreinen voor eventueel compenserende bebossing en gronden met een landbouwbestemming (toekomstgrond) en de terreinen waar Veneco ² 's panloos huis wordt opgericht.		
De vaste activa in aanbouw worden niet afgeschreven tot de eerste ingebruikname.		
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		5.056,60
Borgtochten in contanten (huurwaarborg en borgstellingen voor toegekende offertes inzake dienstverlening)		
VOORRADEN		11.438.477,79
De gronden zijn gewaardeerd aan aanschaffingswaarde, vermeerderd met de reeds gedane kosten verbonden aan het bouwrijp maken van de gronden. Waar nodig werd deze waarde gecorrigeerd rekening houdend met de marktsituatie, oppervlakteweerslag van de projectontwikkeling en de termijn waarbinnen het project kan gerealiseerd worden :		
Gronden	9.429.434,48	
Infrastructuur	3.228.260,50	
Exploitatiekosten	4.412.255,88	
Subsidies	- 538.863,44	
Waardeverminderingen	- 5.092.609,63	
VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR		251.292,17
Handelsvorderingen	251.292,17	
GELDBELEGGINGEN		14.372.077,55
Toestand per 31.12.14 :		
- Belfius verzekeringsproduct – TAK 26	1.090.211,70	
- Belfius – spaarrekening 12 maanden	1.212.696,79	
- Belfius – spaarrekening	2.220,32	
- ING termijnrekening	1.000.000,00	
- ING Oranje boekje	2.000.000,00	
- ING Groen boekje	475.500,00	
- KBC beleggingsrekening	1.085.983,60	
- KBC termijnrekening	3.198.400,00	
- VDK comfortrekening	1.750.000,00	
- Record Business Account	2.557.065,14	

LIQUIDE MIDDELEN		6.122,15
Toestand per 31.12.14 van de diverse rekeningen bij financiële instellingen, kas en postzegels		
Belfius 091-0006920-62	189,86	
ING 390-0167341-71	405,68	
KBC 737-0117185-52	397,60	
KBC BE86 7340 3462 3450	4.350,00	
Postzegels	779,01	
OVERLOPENDE REKENINGEN		168.431,22
Bij voorbaat betaalde B.V., weddes, abonnementen, kosten en huur	7.261,99	
Wachtrekening nieuwe projecten	43.767,79	
Te ontvangen bankintresten	86.221,84	
Voorafbetalingen OVAM	454,00	
Wachtrekening Zaubeeek	30.725,60	
		27.351.721,25



PASSIVA

KAPITAAL		1.949.880,30
Geplaatst kapitaal	2.340.250,00	
Niet opgevraagd kapitaal	- 390.369,70	
UITGIFTEPREMIES		179.637,30
Dit bedrag is het verschil tussen de uitgifteprijs van een nieuw aandeel en de nominale waarde van het aandeel. De waarde van de aandelen werd berekend volgens het eigen vermogen van het boekjaar waarin de gemeenten het akkoord met hun toetreding hebben gegeven.		
De gemeenten Assenede, Gavere, Kaprijke, Kruishoutem, Maldegem, Sint-Laureins, Zomergem en Zulte betaalden een uitgiftepremie bij hun toetreding tot Veneco.		
Uitgiftepremie	718.380,11	
Niet opgevraagde uitgiftepremie	- 538.742,81	
HERWAARDERINGSMEERWAARDEN		2.940,19
Dit zijn de herwaarderingsmeerwaarden uit het verleden opgelegd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en die berekend werden op basis van coëfficiënten.		
RESERVES		1.707.549,09
Wettelijke en onaantastbare reserve	291.300,00	
Bedraagt maximum 10 % van het geplaatst kapitaal.		
Belastingvrije reserve	1.416.249,09	
Overdracht van de beschikbare reserve	728.250,00	
Overdracht van de overgedragen winst	687.999,09	
Beschikbare reserve	0,00	
Bedraagt maximum 25 % van het geplaatst kapitaal.		
Overdracht naar de belastingvrije reserve		
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN		8.382.424,19
Belastingen		
Voorzieningen voor belastingen	880.768,53	
Overige risico's en kosten		
Voorzieningen projecten	7.501.655,66	
Ingevolge de onderrichtingen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap werden de voorzieningen geboekt pro rata de verkochte oppervlakte, behalve voor het bedrijventerrein Veneco – Eke - Nazareth.		
Voorz. bedrijventerrein Veneco - Eke - Nazareth	1.641.703,09	
Voorz. bedrijventerrein De Prijkels I - Nazareth	3.369.668,02	
Voorz. KMO-zone Mispelare - Zomergem	35.830,58	
Voorz. KMO-zone Lozen Boer - Lochristi	66.766,46	
Voorz. beheer bedrijventerrein De Prijkels - Nazareth	24.155,33	
Voorz. Bedrijfsverzamelgebouw Lozen Boer - Lochristi	48.061,00	
Voorz. bedrijventerrein Ter Mote - Nevele	373.962,44	
Voorz. bedrijventerrein Dries - Zulte	111.992,10	
Voorz. appartement Ter Ide - Eke	47.652,45	
Voorz. woonzone De Wijngaard - Knesselare	2.500,00	
Voorz. KMO-zone De Schachelaar - Zulte	2.995,55	
Voorz. AKMOII – Assenede	45.896,44	
Voorz. Knesselare – Onderdale fase 1	97.527,35	
Voorz. Bedrijvenzone Panhuis	475.469,62	

Voorz. bedrijventerrein De Poort – Nazareth	272.744,30	
Voorz. bedrijventerrein Singelken – Sint-Laureins	136.665,62	
Voorzieningen juridische procedures	748.065,31	
SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR		178.290,00
Krediet Veneco ² 's panloze huis	178.290,00	
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR		14.839.478,83
Leveranciers	464.804,62	
<i>Deze omvatten voornamelijk nog niet betaalde facturen op balansdatum</i>		
Voorschotten op verkopen industriezones	14.790,00	
Belastingen	69.800,88	
Bezoldigingen en sociale lasten	60.199,20	
Overige schulden	14.229.884,13	
Dividenden over het boekjaar (2014, 2015, 2016)	14.229.884,13	
Ontvangen groenwaarborgen Mispelare	27.500,01	
Ontvangen groenwaarborgen Dries	9.166,67	
Ontvangen groenwaarborgen Ter Mote	21.250,01	
Ontvangen groenwaarborgen AKMOII	14.583,33	
Ontvangen groenwaarborgen Neringsweg	10.000,01	
Ontvangen groenwaarborgen Singelken	1.250,00	
OVERLOPENDE REKENINGEN		111.521,35
Te betalen bankkosten	142,89	
Wachtrekening parkmanagement KMO-zone Mispelare	16.165,33	
Wachtrekening Merelbeke Roskam	5.001,43	
Over te dragen intresten Belfius Invest 3+	90.211,70	
		27.351.721,25

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN BEDRIJFSKOSTEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN		<u>2.904.851,91</u>
Omzet - Verkopen van gronden	1.606.170,78	
Omzet - industriezones	1.606.170,78	
Voorraadwijzigingen	1.046.071,25	
Industriezones	682.910,20	
Woonzones	363.161,05	
Andere bedrijfsopbrengsten	252.609,88	
Diverse bedrijfsopbrengsten	680,05	
Ontvangen bezettingsvergoedingen	8.800,00	
Ontvangen pachtgelden	2.500,00	
Opbrengsten uit dienstverlening	114.494,00	
Opbrengsten uit dienstverlening FRGE	20.192,00	
Ontv. verg. minn. schikking	62.073,93	
Ontvangen toelagen	43.869,90	
BEDRIJFSKOSTEN		<u>- 6.411.974,49</u>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	- 995.810,38	
Diverse specifieke uitgaven woon- en industriezones	- 995.810,38	
Diensten en diversen	- 1.163.220,34	
Telefoon, huur, verzekeringen, kantoorbenodigdheden, zitpenningen, post, kosten extern adviseur, diverse, enz.	- 459.594,34	
Erelonen	- 79.409,55	
Publiciteit	- 10.922,96	
Beheer uitverkochte zones	- 574.101,07	
Kosten uit dienstverlening	- 39.192,42	
Bezoldigingen en sociale lasten	- 778.723,67	
Totaal aan personeelskosten	- 778.723,67	
Afschrijvingen	- 16.788,21	
Afschrijvingen op installaties en machines	- 10.031,77	
Afschrijvingen op meubilair en materiaal	- 3.018,38	
Afschrijvingen op software	- 3.738,06	
Waardevermind. voorraden, bestell., enz.	- 1.046.886,37	
Waardevermindering op voorraden	- 1.199.161,62	
Terugn. waardeverm. voorraden	152.275,25	
Voorzieningen voor risico's en kosten	-2.410.545,52	
Dotaties aan de voorzieningen	2.973.424,30	
Aanwending van voorzieningen	- 562.878,78	

FINANCIËLE OPBRENGSTEN EN FINANCIËLE KOSTEN**FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Opbrengsten uit vlottende activa		238.897,34	238.902,43
Ontvangen bankintresten	37.195,70		
Ontvangen intresten beleggingen	201.701,64		
Andere financiële opbrengsten		5,09	
Betalingsverschillen	0,15		
Diverse financiële opbrengsten	4,94		

FINANCIËLE KOSTEN

Kosten van Schulden		-2.374,68	- 3.840,76
Intresten op leningen	- 2.374,68		
Andere financiële kosten		-1.466,08	
Bankkosten	- 1.466,08		

UITZONDERLIJKE OPBRENGEN EN UITZONDERLIJKE KOSTEN**UITZONDERLIJKE KOSTEN**

Uitzonderlijke kosten	- 880.768,53	- 880.768,53
-----------------------	--------------	--------------

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		- 63.099,66
Roerende voorheffing		- 63.099,66

VERLIES VAN HET BOEKJAAR**- 4.215.929,10**

RESULTAATVERWERKING

Overeenkomstig de bepalingen van de statuten stelt de Raad van Bestuur voor het resultaat als volgt te verwerken:

Overgedragen winst van het vorige boekjaar	19.050.062,29 EUR
Te bestemmen verlies van het boekjaar	<u>-4.215.929,10 EUR</u>
Te bestemmen winstsaldo	14.834.133,19 EUR
Vergoeding van het kapitaal	- 14.146.134,10 EUR
Uit te keren superdividend 13.748.311,28 euro	
Dividenduitkering met gespreide betaling: 397.822,82 euro	
Toevoeging aan de belastingvrije reserves	- 687.999,09 EUR
Over te dragen resultaat	<u>0,00 EUR</u>

Toelichting bij het verlies van het boekjaar

De intercommunale Veneco² sluit het boekjaar af met een verlies van 4.215.929,10 euro, de redenen hiervoor zijn:

1. Een verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van 3.272.060,91 euro.

Dit verlies wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat Veneco² genoodzaakt is een aantal grote voorzieningen aan te leggen en waardeverminderingen te boeken.

Op het vlak van de projectontwikkeling is het in hoofdzaak de voorziening voor de uitbreiding van De Pijkels die moet opgetrokken worden naar 3.369.668,02 euro. Immers aan het bestaande bedrijventerrein moeten aanzienlijke aanpassingen gebeuren om de ontsluiting van het nieuwe terrein te waarborgen. Zowel de Karreweg als de Pijkelstraat moeten heraangelegd worden, ook de ontsluiting voor de volledige zone van de N35 en N494 moet aangepakt worden.

Daarnaast is de intercommunale ook genoodzaakt een belangrijke voorziening aan te leggen voor diverse lopende juridische procedures van 748.065,31 euro.

Tot slot is Veneco ook genoodzaakt om dit boekjaar een waardevermindering te boeken van 1.000.000 euro op het bedrijventerrein Eeklo – Balgerhoeke. De reden hiervoor is dat de omslag van de algemene kosten, door het beperkt aantal gronden dat Veneco in het boekjaar 2014 in eigendom heeft, te zwaar doorweegt op het project. Daarnaast weegt ook de planbatenheffing op dit project. Het is voor dit project wachten op het nieuwe PRUP en dit weegt op de rentabiliteit.

2. Een voorziening voor belasting van 880.768,53 euro

Op 19-12-2014 is door de Kamer de programmawet goedgekeurd (B.S. 29-12-2014) waarin is opgenomen dat de intercommunes zullen onderworpen worden aan de vennootschapsbelasting, met uitzondering van deze die kunnen aantonen dat ze geen onderneming exploiteren of zich niet bezig houden met verrichtingen van winstgevende aard.

De programmawet bepaalt eveneens dat voorheen gereserveerde winsten, herwaarderingsmeerwaarden, voorzieningen voor risico's en kosten slechts vrijgesteld zijn van belastingen zolang deze reserves niet aangewend worden. Bij aanwending van deze vrijgestelde reserves, zal vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. In het licht hiervan en na juridisch en fiscaal advies wordt een voorziening voor belasting aangelegd van 880.768,53 euro.

Overgangsregeling: creatie van onaantastbare reserves

Op basis van artikel 26,2° van de programmawet zullen reserves die door Veneco werden opgebouwd in de belastbare tijdperken dat zij aan de rechtspersonenbelasting onderworpen was, na de overgang slechts vrijgesteld blijven van de vennootschapsbelasting, in de mate dat de reserves overeenkomstig artikel 190 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen onaantastbaar zijn gemaakt.

Concreet gebeurt dit door bij de eindejaarsverrichtingen de overboeking te doen van de beschikbare reserve en overgedragen winst naar de belastingvrije reserve. De wettelijke reserve is overgeboekt naar de wettelijke en onaantastbare reserve.

Dividenduitkering met gespreide betaling

Ingevolge de overeenkomst tot de gedeeltelijke terugnemering van aandelen met de Provincie Oost-Vlaanderen moet Veneco voor het boekjaar 2014, 2015 en 2016 een dividend van 6 % uitbetalen op het volstort gedeelte van het kapitaal. Dit dividend voor de komende drie boekjaren wordt nu gedeclareerd, m.a.w. nu al wordt de dividenduitkering voor de komende jaren (tot en met 2016) vastgelegd. Weliswaar zal het dividend voor het boekjaar 2014 betaald worden na de Algemene Vergadering van juni 2015, het dividend voor het boekjaar 2015 zal betaald worden na de Algemene Vergadering van juni 2016 en het dividend voor het boekjaar 2016 zal betaald worden na de Algemene Vergadering van juni 2017.

Dividenduitkering, volstorting kapitaal en achtergestelde lening

Dividenduitkering

Teneinde met het oog op de verlenging per 31-12-2016 te kunnen anticiperen op een mogelijke herschikking van het aandeelhouderschap en de vennootschap te wapenen tegen de financiële gevolgen van mogelijke uittredingen per 31-12-2016 stelt Veneco voor om over te gaan tot de uitkering van een "superdividend" ten belope van 1.376,53 euro/aandeel.

Gelet op de geplande investeringen die Veneco wil doen ten belope van 106 miljoen euro, waarvoor een externe financieringsbehoefte is van 40 miljoen euro en waarbij de financieringsvoorwaarden van deze leningen zullen afhankelijk zijn van de financiële ratio's van Veneco, o.a. de solvabiliteitsratio, is het absoluut noodzakelijk dat de vennoten bereid worden gevonden om dit uitgekeerde dividend opnieuw ter beschikking te stellen van de vennootschap Veneco.

Volstorting kapitaal

De vennoten die op heden nog niet volstort hebben wordt gevraagd om hun aandelen te volstorten (zowel kapitaal als uitgiftepremie). Het betreft de gemeenten Assenede, De Pinte, Destelbergen, Eeklo, Gavere, Kaprijke, Knesselare, Kruishoutem, Lochristi, Lovendegem, Maldegem, Merelbeke, Nevele, Oosterzele, Sint-Laureins, Waarschoot, Wachtebeke, Zelzate, Zomergem en Zulte.

De gemeenten Aalter, Evergem, Melle, Nazareth en de steden Gent en Deinze mogen 7 % van het hen toegekende superdividend behouden.

Achtergestelde lening

Teneinde de voorziene investeringen te kunnen realiseren en over voldoende leningscapaciteiten te blijven beschikken kan de dividenduitkering met terbeschikkingstelling middels een achtergestelde lening bijdragen tot het voorkomen van ongewenste situaties. In de voorgenomen verrichting moeten alle aandeelhouders zich bereid verklaren om het uitgekeerde bedrag (met uitzondering van het deel dat zou worden aangewend voor voornoemde volstorting of de 7% van het dividend die mag behouden worden door de voornoemde gemeentelijke/stedelijke aandeelhouders die reeds volstort hebben) integraal opnieuw ter beschikking te stellen van Veneco door toekenning van een achtergestelde lening.

Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen

In het kader van de overeenkomst tot terugnemering van 1.999 en 292 aandelen van de stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen in 2013 wordt met deze partners een dadingsovereenkomst afgesloten die integraal deel uitmaakt van voorliggende transactie.

Going concern

Gelet op de talrijke projecten die Veneco in portefeuille heeft en de ruime kaspositie van de onderneming stelt zich geen probleem inzake de continuïteit van Veneco. De Raad van Bestuur oordeelt dat de actuele toepassing van de waarderingsregels, in de veronderstelling van de continuïteit, mag gehandhaafd blijven.

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wet en de statuten hebben wij aldus verslag uitgebracht over de bedrijvigheid en het financieel beheer van onze vereniging tijdens het dienstjaar 2014.

Wij verzoeken u de jaarrekening en de resultatenrekening te willen goedkeuren en daarna, door een bijzondere stemming, de heren bestuurders en commissarissen ontheffing te willen verlenen nopens de vervulling van hun mandaat tijdens het verlopen dienstjaar.

Gent, 12-05-2015

Namens de Raad van Bestuur,

Danny Claeys
voorzitter

Koen Loete
1^{ste} ondervoorzitter

Hervé Stevens
2^{de} ondervoorzitter

Martine Verhoeve
3^{de} ondervoorzitter

6.3 Verslag van de commissaris

