

Ontwerp

Jaarverslag 2011





JAARVERSLAG 2011

DIENSTVERLENENDE VERENIGING VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN ECONOMISCHE ONTWIKKELING

Kantoren:

Port Arthurlaan 11

9000 GENT

TEL. 09/251.22.22

FAX 09/251.22.28

e-mail : info@veneco.be

www.veneco.be

Vereniging opgericht op 4 oktober 1960.

Maatschappelijke zetel: Stadhuis Gent.

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 15-12-2005 gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 maart 2006 onder nummer 0045045 en goedgekeurd door Vlaams minister van Binnenlands Bestuur dd. 14 april 2006.

**VERSLAGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE COMMISSARIS
AAN DE JAARVERGADERING VAN DEELNEMERS
GEHOUDEN TE ZWIJNAARDE OP 14 JUNI 2012 OM 18 UUR**

TWEEËNVIJFTIGSTE JAAR

Inleiding

Overeenkomstig de wet en de statuten van Veneco², hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de werking van onze vereniging tijdens het tweeënvijftigste dienstjaar en u de jaarrekening, afgesloten op 31 december 2011, ter bespreking en goedkeuring voor te leggen.

De deelnemers hebben op de Buitengewone Algemene Vergadering van 28-05-2003 met unanimitieit volgend statutair doel aangenomen.

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 gemeenten en projecten te realiseren op verschillende beleidsdomeinen nl. :

1. *de ruimtelijke ordening door de studie van alle daarbij betrokken problemen (milieu, natuur, mobiliteit);*
2. *de economische, agrarische, toeristische en sociale ontwikkeling van de streek;*
3. *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 gemeenten op wier grondgebied de projecten worden gepland;*
4. *de coördinatie en realisatie van projecten, die verscheidene gemeenten betreffen en inzake de binnen het statutair doel bepaalde beleidsdomeinen;*
5. *het verlenen van advies en bijstand, de opmaak van ontwerpen en plannen inzake de binnen het statutair doel bepaalde beleidsdomeinen;*
6. *de vereniging kan haar doelstellingen en projecten zowel bij wijze van rechtstreekse uitvoering als in samenwerkingsverband verwezenlijken;*
7. *zij zal, mits akkoord van de bij haar aangesloten openbare besturen, in die beleidsdomeinen kunnen optreden als vertegenwoordigster van de belangen van deze laatsten.*

De dienstverlenende vereniging mag alle verrichtingen doen, die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel of die de verwezenlijking van dit doel kunnen bevorderen of vergemakkelijken.

Het eerste deel van het jaarverslag omvat een voorwoord, de algemene werking, een terugblik op de economische omgevingsfactor en uiteraard worden ook de activiteiten van de vennootschap besproken.

Het tweede deel omvat de jaarrekening, het verslag van de Raad van Bestuur en het verslag van de commissaris.

Voorwoord

De intercommunale Veneco² werd op 4 oktober 1960 opgericht en bestond in 2010 50 jaar.

De werkingsduur van de vennootschap werd reeds verschillende keren verlengd nl. in 1979 en in 1996. Vermits deze laatste verlenging nog niet onder het nieuw decreet op de intergemeentelijke verenigingen viel, is het een verlenging voor 20 jaar tot 31-12-2016. Veneco² is de enige streekontwikkelingsintercommunale die vóór 2016, en daarenboven midden in een 'legislatuur', moet starten met de verlengingsprocedure.

De baseline n.a.v. 50 jaar streekontwikkeling werd dan ook 'Bouwen op het verleden... werken aan de toekomst'. In het jaarverslag 2010 werd ruimschoots aandacht besteed aan de wenselijkheid van een nieuw ondernemingsplan, gelet op de engagementen die ondertussen werden aangegaan en de werkingsduur overschrijden.

In de Strategie 2010 werd een eerste aanzet tot de strategische visievorming **HoriZon 2034** en een voorstel inzake het Continuïteits- en Toekomsttraject uitgewerkt. De vennootschap moet verder evolueren volgens de actuele noden en wensen van de vennoten. Immers de initiatiefnemers van Veneco², de pioniers, zijn uit de bestuursorganen verdwenen, de initiële doelstellingen en uitgangspunten zijn vervaagd, maar nog steeds maatschappelijk zeer relevant.

Vele terreinen, die vroeger het exclusieve werkdomein waren van de streekontwikkelingsintercommunales, zijn het vandaag niet meer. De uitdagingen vandaag zijn dan ook meer dan ooit dat de streekontwikkelingsintercommunales worden aangestuurd vanuit een bedrijfseconomische invalshoek. Het behoud van de operationele wendbaarheid van de onderneming Veneco², die sedert haar doorstart in 1996 steeds haar handelsmerk is geweest en vertaald in de missie van de onderneming, staat daarenboven onder druk.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 december 2010, waarop de strategie voor 2011 werd goedgekeurd, werd geopperd voor een intensievere aanpak van de 10 uitgangspunten die de basis vormden van het ondernemingsplan HoriZon 2034 waarvoor eind 2009 reeds werd gepleit.

Als lokale actor op het niveau van de gemeenten moet Veneco² oog hebben voor de snel evoluerende ontwikkelingen bij de gemeenten. Veneco² is van en voor de vennoten, zij bepalen de wensen en noden.

Hoe kan Veneco² bijkomende en gewenste specialisatie aanbieden aan de gemeenten? Hoe kunnen we de gemeenten mee ondersteunen om aan de vele vragen die op hun afkomen een antwoord te helpen bieden?

Hebben gemeenten voor bepaalde projecten voldoende financiële middelen? Kan men de juiste mensen aantrekken?

Kan Veneco² het platform zijn om de schaalvergroting aan te bieden die sommige gemeenten om diverse redenen niet kunnen creëren?

'Veneco²-HoriZon 2034' zou het ook over de werkvormen, de werkgebieden, de interne organisatie, het menselijk kapitaal en financiën moeten hebben. Tevens was het de bedoeling dat het ondernemingsplan HoriZon 2034 Veneco² financieel over de datum van 31-12-2016 zou tillen.

De doelstelling om HoriZon 2034 eind 2011 samen met een statutenwijziging als het ondernemingsplan voor de toekomst te realiseren, is in 2011 niet gehaald.

In 2012, een verkiezingsjaar, zijn statutenwijzigingen en andere verdragende engagementen niet toegelaten. Bij het aantreden van de nieuwe besturen in 2013 zal de verlenging van de werkingsduur van de intercommunale als eerste prioriteit moeten voorbereid worden om de continuïteit van de werking en projectopname veilig te stellen.





Deelnemers – vennoten – aandeelhouders

	Bevolking op 01-12-2011	Aandelen
Aalter	19.881	933
Assenede	13.986	94
Deinze	29.807	500
De Pinte	10.227	96
Destelbergen	17.752	165
Eeklo	20.465	184
Evergem	33.702	1.256
Gavere	12.526	69
Gent	249.181	2.000*
Kaprijke	6.347	42
Knesselare	8.260	84
Kruishoutem	8.157	55
Lochristi	21.783	182
Lovendegem	9.484	90
Maldegem	23.209	139
Melle	11.039	763
Merelbeke	23.509	200
Nazareth	11.366	1.000
Nevele	11.948	116
Oosterzele	13.449	133
Sint-Laureins	6.656	53
Waarschoot	7.987	78
Wachtebeke	7.325	76
Zelzate	12.495	116
Zomergem	8.221	53
Zulte	15.287	83
SUBTOTAAL	614.049	8.560
Provincie Oost-Vlaanderen		3.092
SUBTOTAAL		3.092
ALGEMEEN TOTAAL		11.652

* Op 16-12-2011 keurde de Buitengewone Algemene Vergadering (16 van de 26 gemeenten en de provincie Oost-Vlaanderen) de overeenkomst stad/Gent/Veneco² – gedeeltelijke terugneming 1.000 aandelen goed. Deze beslissing werd begin 2012 ter goedkeuring voorgelegd aan de Toezichthoudende Overheid.



Bestuurders- en controle-organen

RAAD VAN BESTUUR

Waarnemend voorzitter/	Jacques De Ruyck (A)	Deinze
1ste ondervoorzitter		
2de ondervoorzitter	Nicole De Munter (A)	Eeklo
3de ondervoorzitter	Martine Verhoeve (B)	Provincie
Leden Aandeelhouders A	Dirk Batsleer	Zomergem
	Guy Blomme	De Pinte
	Sabine Claeysens	Gent
	Rebecca Cocquyt	Evergem
	Jan Coppens	Zelzate
	Daniël Cottenie	Melle
	Luciën De Block	Wachtebeke
	Lieven Decaluwe	Gent
	Remi De Jaeger	Maldegem
	Dirk De Maeseneer	Melle
	Dirk De Smul	Aalter
	Raf De Vos	Nazareth
	Francine De Weweire	Assenede
	Denis Dierick	Gavere
	Luc Eeckhout	Merelbeke
	Filip François	Evergem
	Filip Gijssels	Kaprijke
	Ivan Goethals	Lovendegem
	Saban Gök	Gent
	Filip Huysman	Evergem
	Martin Lamont	Nazareth
	Lieven Lippens	Zulte
	Annie Mervillie	Deinze
	Guy Reynebeau	Gent
	Roger Scheirlynck	Waarschoot
	Christianne Schreyen	Oosterzele
	Frans Speeckaert	Knesselare
	Raf Standaert	Nevele
	Hervé Stevens	Lochristi
	Paul Tant	Kruishoutem
	Alain Torcq	Destelbergen
	Bart Van de Keere	Sint-Laureins
	Christiaan Van herzeele	Nazareth
	Johan Van hove	Evergem
	Philippe Verleyen	Aalter
	Patrick Verwilt	Aalter
Leden met raadgevende stem		
Aandeelhouders A	Martin Acke	Zelzate
	Jef D'hondt	Nevele
	Hans Herbrant	Aalter
	Rudy Van Cronenburg	Wachtebeke
	Karin Zoeter	Nazareth
Leden Aandeelhouders B	Gerda De Gryze	
(Provincie)	Henk Heyerick	

Luc Lampaert
Yoeri Note
Willy Van Hove

Regeringscommissaris

Guido Decoster

Secretaris

Hans Vandewalle

DIRECTIECOMITE

Waarnemend voorzitter/

1ste ondervoorzitter

2de ondervoorzitter

3de ondervoorzitter

Jacques De Ruyck (A)

Deinze

Nicole De Munter (A)

Eeklo

Martine Verhoeve (B)

Provincie

Leden

Dirk De Maeseneer

Raf De Vos

Filip François

Henk Heyerick

Guy Reynebeau

Philippe Verleyen

Secretaris

Hans Vandewalle

COMMISSARIS

WF & Co bedrijfsrevisoren

vertegenwoordigd door vennoot Ann Van Vlaenderen

Algemene Werking

In diverse planningsprocessen werd Veneco² betrokken en kon Veneco² zich als ontwikkelaar van diverse lokale en regionale bedrijventerreinen door haar vennoten laten aanstellen.

Dit heeft uiteraard naar de toekomst toe een aantal consequenties, niet alleen op het financiële vlak, maar ook inzake de beschikbaarheid van medewerkers met competenties gericht op projectontwikkeling. Het verder inhouse kunnen uitvoeren en finaliseren van aankopen vormde hierbij een sleutelrol die echter begin 2010, na het beëindigen van een aanwervingsprocedure, niet kon worden ingevuld. Dit was ook het geval niet in 2011.

In diverse bestuursvergaderingen kwam de noodzaak van deze invulling als onderdeel van een groter Continuïteits- en Toekomsttraject aan bod.

Agenda Jaarvergadering 16-06-2011:

1. Akteneming verslag BAV dd. 07-12-2010.
2. Jaarverslag 2010 RvB.
3. Balans, resultatenrekening, toelichting en verwerking van het resultaat.
4. Verslag van de commissaris
5. Goedkeuring Jaarverslag, balans, resultatenrekening, toelichting en verwerking van het resultaat.
6. Verlenen kwijting aan bestuurders.
7. Verlening kwijting aan commissaris.
8. Aanstellen commissaris
9. Benoeming bestuurders

Op de 51ste Jaarvergadering, die op 16-06-2011 doorging, kwamen de klassieke agendapunten aan bod, maar ook een aantal items die niet zonder belang zijn in het licht van de toekomst van de intercommunale.

Onder het punt 1 'Akteneming/goedkeuring van het verslag van de Buitengewone Algemene Vergadering dd. 07-12-2010' kwam de aanzet van Horizon 2034 en de gedeeltelijke terugneming van aandelen door de stad Gent uitgebreid aan bod als onderdeel van een statutenwijziging én het ondernemingsplan HoriZon 2034.



Na het Saneringsplan, het Alfaplan, het Betaplan en de Schreeuw is Veneco² momenteel bezig aan de uitvoering van het Betaplan². Na de financiële moeilijkheden van de jaren '80 werd afgestapt van een ad hoc-beleid en werd de werking in ondernemingsplannen gegoten. Ieder van de genoemde plannen, al of niet gepaard gaande met een statutenwijziging, bouwde voort op afspraken die onder de vennoten bij de voorafgaande plannen gemaakt werden. Hierbij werd een onderlinge intergemeentelijke solidariteit en evenwicht in projecten/ statutaire bepalingen nagestreefd.

Een statutenwijziging, de terugneming aandelen/gedeeltelijke uittrede stad Gent en de bepaling van de waarde van de aandelen van Veneco² kwamen ook regelmatig in de bestuursorganen aan bod. De afspraken die gemaakt werden op de vergadering "Maldegem 20-08-2009" waren het uitgangspunt van de statutenwijziging tot eind augustus 2011.

In de bestuursorganen werd door de directie frequent ingegaan op de mogelijke knelpunten op financieel, technisch, administratief en juridisch vlak van de statutenwijziging en de noodzaak deze mede in een toekomstplan/ondernemingsplan (HoriZon 2034) te verankeren om de afspraken tussen de vennoten uit het verleden te kunnen respecteren en een gelijkwaardige behandeling van de vennoten te garanderen.

Inzake de aanzet Horizon 2034, het ondernemingsplan dat de opvolger van het Betaplan² moet/moest worden, is er geen verdere positieve evolutie eind 2011. Dit heeft uiteraard ook zijn effecten op het Evaluatierapport 2013-2018 dat volgend jaar moet worden opgesteld en dat in feite het ondernemingsplan voor de periode 2013-2018 zou moeten zijn.

Agenda BAV 16-12-2011:

1. Akteneming/goedkeuring verslag 51^{ste} Jaarvergadering dd. 16-06-2011.
2. Goedkeuring overeenkomst stad Gent/Veneco – gedeeltelijke terugneming 1.000 aandelen.
3. Goedkeuring statutenwijziging.
4. Strategie 2012, de te ontwikkelen activiteiten, de te volgen strategie, de begroting en de missie.
5. Benoeming van bestuurder(s).

In de Buitengewone Algemene Vergadering van 16-12-2011 werd naast de strategie voor 2012 ook de begroting van 2012 behandeld. Eén en ander met de nodige reserves, omdat deze niet ingebed is in een langetermijnstrategie.

Specifieke agendapunten waren de gedeeltelijke terugneming van de aandelen van de stad Gent nl. 1.000 van de 2.000 aandelen en een statutenwijziging waarbij een aantal artikelen uit de Vennootschapswet werden geïntroduceerd in de statuten van Veneco².

Aandacht werd dan ook gevraagd voor de mogelijke financiële implicaties van de invoeging van de artikelen 367, 371 en 374 van het W. Venn. in de statuten van Veneco², gelet op enerzijds de specifieke aandeelhoudersstructuur van de intercommunale waar een beperkt aantal vennoten een belangrijk volstort gedeelte van het kapitaal bezitten en anderzijds de statutaire datum waarbij de werkingsduur van de intercommunale moet worden verlengd nl. 31-12-2016. Dit alles in combinatie met art. 4 van de huidige statuten dat bepaald dat de vennootschap geen engagements mag aangaan die haar werkingsduur overschrijden.

Voor streekontwikkelingsintercommunales zoals Veneco², die onder het decreet van 06-07-2001 vallen, is er geen mogelijkheid om tussentijds en volgens de behoeften van de vennootschap en alle vennoten de werkingsduur te verlengen. Er moet gewacht worden tot de laatste Algemene Vergadering vóór 31-12-2016 om de verlengingsprocedure te starten. In een economisch project waarmee streekontwikkelingsintercommunales bezig zijn, kan niet tot op dat moment gewacht worden, want de projecten hebben een lange looptijd en een vervroegde verlenging van de vennootschap zal moeten bespreekbaar gesteld worden om de continuïteit van de vennootschap te garanderen op alle vlakken.

Veneco² is de eerste streekontwikkelingsintercommunale in Vlaanderen die met een verlenging, op basis van het Decreet op de Intergemeentelijke Samenwerking van 06-07-2001, geconfronteerd wordt. De meeste streekontwikkelingsintercommunales verlengen pas in 2019, maar Veneco² reeds in 2016 midden de volgende legislatuur.

Vandaar, zoals in het voorwoord aangehaald, zal Veneco² ernaar streven om in de loop van 2013, na de installatie van de nieuwe bestuurscolleges, overleg te hebben met de diverse vennoten met het oog op het dan reeds bespreekbaar stellen van de verlenging van de intercommunale.

In 2011 heeft Veneco² op volgende dagen haar bestuurders geïnformeerd:

Raden van Bestuur:

15-03, 10-05, 08-07, 14-09, 11-10
& 08-12

Directiecomités:

10-01, 21-01, 29-01, 01-03, 23-06, 02-08,
27-08, 13-09, 27-09 en 24-11

Economische ontwikkeling

Nu veel banken door de Europese schuldencrisis opnieuw in nauwe schoentjes zitten, rijst de vraag hoe zich dat naar de 'reële economie' zal vertalen. Veneco² als economische actor wil op dat vlak, door een terugblik op 2011 en een vooruitblik op 2012, nagaan in welke economische omgeving er in de komende periode zal worden gewerkt.

Zo goed als iedereen is het erover eens dat de kans op een verdere daling van de economische groei reëel is. Er doen zich dan onmiddellijk twee vragen voor.

Eén: hoe diep zal de daling zijn?

En twee: hoelang zal de neerwaartse trend aanhouden? Een meerderheid van de conjunctuuranalisten meent dat de terugval relatief beperkt zal blijven, zowel in intensiteit als in lengte. Velen verwachten een heropleving in de komende zomerperiode.

Maar zeker is het niet. Niet alleen wegens de onzekerheden waar iedereen het vandaag over heeft, maar ook wegens minder voor de hand liggende onzekerheden. In het lijstje van de bekende onzekerheden neemt de crisis binnen de eurozone een bijzondere plaats in.

Eigenlijk gaat het over 4 deelcrisisen in de eurozone.

Eén: de constructiefouten van de Europese monetaire unie. Een eerste noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame monetaire unie is het bestaan van een heuse politieke unie omdat er behoefte en noodzaak is aan de nodige coherentie en discipline in het sociaaleconomische beleid van de lidstaten. Als een politieke unie niet haalbaar is, moeten er op ten minste 3 beleidsdomeinen afdwingbare afspraken gemaakt worden nl. een limiet qua begrotingstekort, reglementering en supervisie van het bankwezen en drie toezicht op de vrijwaring van het concurrentievermogen van de lidstaten.

Twee: de hachelijke toestand van de publieke financiën. Het bankensysteem kwam in 2008 onder druk en de overheden moesten bijspringen om de banken overeind te houden wat de overheidsschuld fors de hoogte induwde. De maatregelen die de overheden aan inwoners en bedrijven willen opleggen om de overheidsschuld terug te dringen, kan de consumptie en spaarquote beïnvloeden.

Drie: de onstabiele bankensector. Door de enorme achterdocht op de markten tegenover de Europese banken kunnen zij voor bijkomend kapitaal in belangrijke mate alleen bij de overheden terecht. De kredietwaardigheid van die overheden komt net daardoor nog meer onder druk, wat de banken verplicht om grotere afboekingen te doen op het papier van een aantal landen. Bovendien drijft de aangetaste kredietwaardigheid van landen de financieringskosten op, niet

alleen voor de getroffen overheden, maar ook voor de ingezetenen, inclusief de banken van die landen. Dit is een vicieuze cirkel.

En vier: de problemen van een aantal eurolanden op het vlak van internationaal concurrentievermogen. Vanaf de officiële start van de muntunie op 1 januari 1999 kwam de verantwoordelijkheid voor het monetaire beleid binnen de hele unie in handen van de ECB. Haar beleid werd afgestemd op de 3 grote landen in de eurozone nl. Duitsland, Frankrijk en Italië. Lage groei en lage inflatie maakten een beleid van relatief lage rentevoeten verdedigbaar. Dit was echter niet zo in landen als Griekenland, Ierland, Portugal, Spanje en Italië. Door de lage ECB-rentevoeten ontstond er een systematische overstimulering van rentegevoelige sectoren zoals de bouwsector en het vastgoed. Lenen werd het credo, niet alleen door de consumenten maar ook door de overheden. Waarom, als iedereen toch tevreden was, pijnlijke ingrepen opleggen om de economie te moderniseren en te herstructureren.

Naast de eurocrisis, die algemeen bekend is, neemt de enorme schuldescalatie in de VS en een mogelijk Israëliësch-Iraans conflict een prominente plaats in. Dit zijn de 3 best bekende onzekerheden. De categorie met de veel minder aangehaalde onzekerheden bevat ook minstens drie items.

Eén: China. De meest officiële prognoses blijven uitgaan van een reële economische groei van 7 à 8 procent in China. China heeft de wereld veranderd maar kent veel verborgen zwaktes. Het Chinese groeimodel botst duidelijk tegen zijn grenzen aan. Niets nieuws onder de zon dus, maar deze keer gebeurt het wel in de economie die een belangrijke rol speelde in het bestrijden van de wereldwijde recessie van 2009-2010.

Twee: Japan. De overheidsschuld in Japan belooft nu al 233 procent van het bruto binnenlands product. Voor dit en volgend jaar blijft het begrotingstekort van de Japanse overheid hangen op zowat 10 procent van het bbp, waardoor de schuld blijft escaleren. Volgend jaar staat Japan voor gigantische financieringsbehoeften. Het Internationaal Monetair Fonds telde de nieuwe behoeften, en kwam voor volgend jaar alleen uit op een financieringsbehoefte van 80 % van het Japanse bbp. De drie volgende landen in het rijtje –Griekenland, de VS en Italië- komen uit op een behoefte van 40 procent van het bbp.

Drie: de dreiging van een ernstige verstoring van de internationale handel door toenemend protectionisme. Door internationaal handelsprotectionisme wordt een recessieperiode in een stroomversnelling gebracht. Hoewel het allemaal nog relatief beperkt blijft, duiken steeds meer tekenen van protectionisme op.

Als één van de hierboven beschreven risico's werkelijkheid wordt, dan zal de conjunctuurduik dieper zijn en langer duren dan nu verwacht. Doen ze zich alle drie voor, dan zijn de gevolgen meeromvattend.

Alles hangt samen. En het ene beïnvloedt het andere, maar niet noodzakelijk lineair en ordelijk zoals wij het graag hebben.

Een gezonde economie? Neen, dat zit er in 2012 niet meteen in. De Belgische economie kwam in het najaar 2011 tot stilstand en krimpt zeker heel de winter. Ten vroegste tegen het midden 2012 mogen de eerste signalen op beterschap worden verwacht.

Van enig herstel is eind 2011, begin 2012 nog geen sprake, integendeel, want de conjunctuurindicatoren verkeren nog in vrije val. De groeiverwachtingen worden stelselmatig bijgesteld. De 0,8 % waarop de begroting van de federale regering, die op 6 december aantrad, blijkt begin 2012 te optimistisch. Er was enige hoop dat de Europese leiders begin december 2011 het tij zouden keren met een alomvattend en doortastend plan.

De onsamenhangende en ondoortastende aanpak van de Europese schuldencrisis heeft niet alleen het vertrouwen van de bedrijven en de gezinnen onderuit gehaald, waardoor de investeringen en bestedingen opdrogen, het geknakte vertrouwen in te veel overheidsobligaties heeft ook het Europese banksysteem gedestabiliseerd.

De recessie van 2008-'09 ligt nog te vers in het geheugen om te vergeten hoe snel het economisch weefsel kan afsterven als de financiële bloedsomloop stilvalt.

Ook de bedrijven hebben door de recessie van 2008-2009 een stuk van hun cashpositie moeten aanspreken. In principe zouden de banken vers kapitaal moeten ophalen om de gestegen risico's van de overheidsobligaties in hun portefeuille af te dekken. Maar dat kapitaal is niet te vinden en dus bouwen de banken hun balansen af door activa te verkopen en minder kredieten toe te staan.

Ook de Belgen zullen de economische dip in 2012 voelen. De werkloosheid gaat over enkele maanden onvermijdelijk weer de hoogte in, zeker omdat het bedrijfsleven tijdens de periode 2008-'09 heel wat reserves moest aanspreken en nog niet de tijd had om die weer voldoende aan te vullen. Maar niet alleen de lagere tewerkstelling, ook de belastingverhogingen en besparingen om het overheidstekort te beperken, nemen een hap uit het gezinsbudget.

Nogal wat economen vrezen dat de sanering van de Europese overheidsfinanciën niet alleen in België te vroeg komt en een mogelijke recessie verder uitdiept. Alleen geven de financiële markten de overheden nauwelijks nog manoeuvreerruimte, alleen de ECB kan dit keurslijf wat losser maken.

De recessie zal ook de federale regering vaak onder druk zetten. Het begrotingstekort van enkele weken geleden is al achterhaald, want deze was gebaseerd op een economische groei van 0,8 procent in 2012.

Voor de Belgische Financiële sector wordt 2012 een jaar van diepgaande hervormingen. De Europese bankautoriteit EBA wil dat de grote banken tegen midden 2012 een kernkapitaalratio van 9 procent halen.

De belangrijkste hervorming in 2012 dreigt het plan te worden om spaar- en zakenbanken van elkaar te scheiden wat in het federale regeerakkoord is ingeschreven.

Nogal wat Belgische banken, onder meer marktleider BNP Paribas Fortis, zijn die plannen niet genegen. Ze vrezen dat ze de Belgische bedrijven niet langer zullen kunnen begeleiden bij hun financiering en expansie. De financiering van ondernemingen wordt in 2012 sowieso een probleem. De consequenties zijn voorspelbaar: kredieten zullen duurder en schaarser worden.

Dat dit zijn effect zal ressorteren voor de bedrijfsinvesteringen is een logisch gevolg. Qua zelffinancieringsgraad zitten heel wat Vlaamse KMO's niet echt op rozen. De mate waarin men op eigen benen kan staan is voor een grote groep bedrijven uiterst beperkt gebleven. Het punt dat hierbij van belang is, is dat de zwakke ratio's ook gevolgen kunnen hebben voor de interne rating die de bank op het bedrijf kleeft. Dat kan op zijn beurt een negatieve invloed uitoefenen op zowel de prijs als de omvang van de toegestane kredieten. Vele bedrijven gaan dan ook op zoek naar alternatieven. Dit kunnen bevriende bedrijven/groepen zijn, private equity (private financiers), klanten en leveranciers, uitgifte van schuldtitels naar de kapitaalmarkt. En een andere alternatief kunnen fondsen zijn. Dit laatste is meestal een vorm van achtergestelde lening die in een latere fase eventueel kan omgezet worden naar aandelen of eigen vermogen.

Economische ontwikkeling - Projecten

Bedrijventerrein 'Groot-Prijkels' te Deinze-Kruishoutem-Nazareth

Naam

De uitbreiding van 'De Prijkels' loopt over het grondgebied van 3 gemeenten nl. Deinze, Kruishoutem en Nazareth, vandaar dat er werd gekozen het project voorlopig aan te duiden met 'Groot Prijkels'.

Situering

Het gaat hier over het reeds ontwikkelde deel van het bedrijventerrein 'De Prijkels' op het grondgebied van Nazareth en de E3-laan op het grondgebied van de stad Deinze met een uitbreiding op het grondgebied van de gemeenten Deinze, Kruishoutem en Nazareth.

Projectontwikkeling

Dit was één van het eerst opgestarte planningsproces (2003) in Oost-Vlaanderen waarbij een regionaal bedrijventerrein voorzien was in het SPEK (Specifiek Economisch Knooppunt) Nazareth. Ook het project 'De Lob' en 'De Poort' moeten hier naadloos een inpassing krijgen.

Het PRUP werd door de Provincieraad medio december 2011 aangenomen. Momenteel is het wachten op de ministeriële goedkeuring.

De verkeersontsluiting van de diverse deelgebieden in het PRUP en de waterhuishouding van zowel de bestaande industriezones 'De Prijkels' en de E3-laan als van de nieuwe gronden die tot industriezone werden bestemd, zijn belangrijke items. Vandaar dat de Raad van Bestuur van Veneco² reeds in 2010 een opdracht heeft uitgeschreven om hierover studiewerk uit te voeren.

Gelet op het feit dat moest gewacht worden op de contouren van het PRUP, finaal aangenomen door de Provincieraad in december, kon de studiefase pas eind november 2011 worden opgestart.

Bedrijventerrein 'De Prijkels' te Nazareth

Naam

De naam van het bedrijventerrein werd ontleend aan het toponiem. Reeds in XVII- en XVIII- eeuwse handboeken wordt de ter plaatse voorkomende hoeve 'Duizend Prijkels' vermeld.

Situering

Het project gelegen op het grondgebied van Nazareth heeft een totale oppervlakte van 529.827,75 m² en wordt begrensd door de E17, de N35 Gavere-Deinze/Prijkelstraat, de Karreweg en de Papelenvijver. Deze gronden zijn in het gewestplan als industriezone ingekleurd.

Het project ligt op nauwelijks 0,5 km van het op- en afrittencomplex nr. 7 van de E17 en heeft een 600 m lange zichtlocatie aan de E17.

Projectontwikkeling

Compleet afgewerkt is dit referentie-bedrijventerrein in Vlaanderen nog niet, alhoewel enkel insiders dit kunnen merken. Pas bij de realisatie van de 2 deelprojecten 'De Lob' en 'De Poort' zal de volle potentie van het bestaande bedrijventerrein 'De Prijkels' tot uiting komen.



Bedrijventerrein 'De Poort' te Nazareth

Naam

De naam 'De Poort' is niet toevallig gekozen. Veneco² wenst een markante toegang tot de bestaande bedrijventerreinen en de toekomstige uitbreidingen te realiseren.

Situering

Gelegen langs de N35 'Gavere-Deinze' aan de Prijkelstraat.

Projectontwikkeling

Deze poortfunctie die zowel de ingang van het bedrijventerrein 'De Prijkels' als deze van de E3-laan een harmonieuze uitstraling moet geven, is van cruciaal belang voor het inbrengen van aanvullende en versterkende functies voor de achterliggende bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

De functies die in deze 'Poort' toegelaten worden, zullen zich o.a. situeren op het vlak van ondersteunende functies o.m. met betrekking tot de bedrijven en hun werknemers die op de achterliggende bedrijventerreinen gevestigd zijn.

De verkeersafwikkeling van deze site zal bijzondere zorg vragen en zal moeten geënt worden op het gabarriet dat zal worden uitgetekend voor de N35 Deinze-Gavere.

Bedrijventerrein 'De Lob' te Nazareth

Naam

De naam komt van de vorm van het terrein dat lijkt op een half populierenblad, gevormd door een enclave tussen 3 verkeerswegen.

Situering

Het perceel ligt tussen de E17, de Prijkelstraat en de N 35 Deinze-Gavere.

Projectontwikkeling

Dit gemengd lokaal-regionaal bedrijventerrein werd in het structuurplan van de gemeente Nazareth als zoekzone vastgelegd, maar voor de verdere uitwerking werd dit gebied, dat een oppervlakte van circa 10 ha beslaat, ingeschreven in het op te maken PRUP kleinstedelijk gebied Deinze-Specifiek Economisch Knooppunt Nazareth.

Bedoeling is de regionale bedrijven, zoals dit reeds het geval is in het bedrijventerrein 'De Prijkels' te situeren langsheen de E17 en de Prijkelstraat, en gradueel naar de Prijkelstraat eerder de lokale bedrijven een plaats te bieden. Hierdoor wordt de herkenbaarheid, de harmonie en architecturale stijl van het nu geslaagde front t.o.v. van de E17 bewaard en versterkt. In ieder geval hopen wij inzake het Hof ter Schaepbeke tot een consensus te komen waarbij mogelijks een gedeelte van de site kan ingepast worden in het hoger geschetste ambitieniveau. Tegelijkertijd kan ook een zinvolle, realistische en financieel haalbare functie, passend in de voorschriften van het PRUP, gegeven worden aan die unieke locatie.

Bedrijventerrein 'E3-laan' te Deinze

Naam

E3 is de vroegere benaming van de E17.

Situering

Het bedrijventerrein 'E3-laan' is bereikbaar via de Karrewegstraat, gelegen op 500 meter van het op- en afrittencomplex n° 7 van de E17.

Projectontwikkeling

Deze uitbreiding is geïntegreerd in het project 'Groot-Prijckels'. In het PRUP wordt een 'Poort'-functie alsook een lokaal bedrijventerrein voorzien aan de N35.

KMO-zone 'Ter Mote' te Nevele

Naam

De heer van Nevele woonde in de 11de – 12de eeuw in het centrum van Nevele in een omweld versterkt kasteel in de buurt van de kerk. Door oorlogsgeweld in 1381 werd het kasteel van Nevele vernield en volledig gesloopt in 1488-1489, op de woontoren na. Van deze woontoren staan nu nog 2 muren overeind (Cyriel Buyssestraat 6).

Waar komt de benaming vandaan?

Een motte is een vroegmiddeleeuwse kunstmatige heuvel waarop een woontoren, een kasteel, een burcht of een verdedigingswerk werd aangelegd, zoals dit het geval is in Nevele.

Situering

Het project is gelegen langsheen de Biebuyckstraat welke de verbindingsweg vormt tussen Hansbeke – Nevele – Vosselare. 'Ter Mote' is gemakkelijk te bereiken via het op- en afrittencomplex van de E40. Het project heeft een totale oppervlakte van 56.017 m².

Projectontwikkeling

Naast de realisatie van een lokaal bedrijventerrein voorzag het RUP ook de aanleg van een omleidingsweg tussen de Biebuyckstraat en de Graaf van Hoornestraat.

In overleg met het gemeentebestuur van Nevele werd, na het afspringen van de aankooponderhandelingen voor de gronden ter realisatie van de omleidingsweg in december 2008, afgesproken om de onteigeningsprocedure voor de aankopen van de gronden pas op te starten na de aanleg van het bedrijventerrein. Teneinde die afspraak na te komen, werd op de Raad van Bestuur van 7 december 2010 het onteigeningsplan voorlopig aanvaard waarna het openbaar onderzoek startte. De machtiging tot onteigenen werd Veneco² toegekend op 26-09-2011.

De aanleg van de wegen- en riolering in het bedrijventerrein volgde in 2009 en 2010 en in de zomer van 2010 werden dan ook de meeste aankoopaktes voor de individuele bedrijfskavels verleden. Eind 2010 en in de 1ste helft van 2011 was er dan ook een koortsachtige bouwactiviteit op het terrein.

Inzake de groenaanleg werd de aanbestedingsprocedure inmiddels doorlopen. De beplantingswerken in de bufferzones werden uitgevoerd in het voorjaar van 2011 en de laanbeplanting komt aan bod in het voorjaar 2012.

Op 7 oktober 2011 werd door Veneco² het 1ste CO₂-neutrale bedrijventerrein in werking feestelijk geopend.



KMO-zone 'Mispelare' te Zomergem

Naam

Voor deze ambachtelijke zone werd als benaming het toponiem "Mispelare" gekozen. Dit toponiem verwijst naar de mispelaar of mispelboom, een hoge heester of kleine boom met een specifieke vorm. Deze boom kwam op die locatie frequent voor en werd ook in het groeninrichtingsplan meegenomen als streektypische beplanting.

Situering

De KMO-zone is gelegen langs de Kruisstraat die de verbinding vormt tussen de gemeenten Lovendegem en Zomergem. Bereikbaar via de R4 en verder naar de K. Leopoldstraat langs het Kanaal Gent-Oostende.

Projectontwikkeling

De wegenis en riolering werden definitief opgeleverd. Het voorbije jaar werden door Veneco² nog bijkomende werken uitgevoerd om de verkeersveiligheid en de omgevingskwaliteit (signalisatie, buffergroen, laanbeplanting) te verhogen.

Veneco² heeft het parkmanagement op dit bedrijventerrein in 2010 effectief in gang gezet door het adviesondersteunend opvolgen van groenaanplantingen op de individuele bedrijfsterreinen en het aanbrengen van signalisatie zowel op verkeerstechnisch als op informatief vlak.

Het bedrijventerrein fungeert voor veel vrachtwagenchauffeurs als parking voor hun trekkers en dit leidt nu en dan tot een probleem ter hoogte van de inritten van de individuele bedrijven. Een afbakening van parkeerstroken en een parkeerverbod zullen afgetoetst worden op hun effectiviteit.

Allicht kunnen de bufferzones opgeleverd worden in de loop van 2012. Welke bestemming kan nog gegeven worden aan de nog niet ingevulde zone voor gemeenschapsvoorzieningen?

Bedrijventerrein 'Lozen Boer' te Lochristi

Naam

In de 16e eeuw werden langs de Antwerpsesteenweg 'caseiderechten' gevorderd. Voor elk ingespannen paard of zelfs rijpaard moest een geldsom worden betaald. En dat betalen gebeurde in een afspanning gelegen aan de tolbareel. In die tijd was er een sluwe boer, een 'lozen' boer, die telkens zijn graan verstopte in een holle boomstam en zo, zonder te betalen, over de tolgrens kon trekken. Die afspanning werd de plaats waar die lozen boer telkens passeerde...

Situering

De KMO-zone 'Lozen Boer' is gesitueerd langs de N70 en de Beerveldse Baan (N449) en gemakkelijk bereikbaar via de E17.

Projectontwikkeling

Eigenlijk is dit een project dat vroeger als volledig afgewerkt zou worden gecatalogeerd. Gelet op de hoge kwaliteitsstandaard die Veneco² nastreeft, is het inrichten van een bedrijventerrein vandaag de dag nooit af.

Parkmanagement van een bedrijventerrein is een duur woord om aan te geven dat de kwaliteit van het bedrijventerrein afhangt van de nazorg die eraan wordt besteed. Uiteraard wordt niet alleen geluisterd naar de bedrijven, maar wordt ook in samenspraak met de vennoot gemeenschappelijk naar oplossingen gestreefd.

Dat er een aantal bedrijven gevestigd zijn op het bedrijventerrein die spectaculair groeien, is vaak te merken aan het feit dat de parkeerdruk niet langer kan opgevangen worden op eigen terrein. Op 16-02-2011 werd dan ook met De Lijn en de gemeente een infoavond Mobiscan georganiseerd om na te gaan of openbaar vervoer soelaas kan brengen.



Gelet op het feit dat Lochristi voor het structuurplan

Vlaanderen een buitengebied is, kon slechts een beperkte uitbreiding voorzien worden. Dat dit in de nabijheid van de huidige KMO-zone zou zijn, spreekt voor zich. En dat ondernemerschap aanwezig is in Lochristi, ondervinden wij dagelijks. Evenwel werd in het goedgekeurde structuurplan van de gemeente Lochristi de mogelijkheid om tot een uitbreiding te komen van het bedrijventerrein niet weerhouden.

Bedrijvencampus KMO-zone 'Lozen Boer' te Lochristi

Projectontwikkeling

In het voorjaar 2011 werd door de aannemer werk gemaakt van het aanbrengen van een elastische coating op de betongevelelementen.

De architecturale uitwerking van de bedrijvencampus is een spiegelbeeld van het distributiecomplex van Floreac, dat als een uit de kluiten gewassen serre werd geconcipieerd. Door hetzelfde materiaalgebruik van de bedrijvencampus wordt gerefereerd naar het belang van Lochristi als centrum van de sierteelt.

Alle units vonden in de loop van 2011 een koper. Veneco² heeft dan ook het syndicusgebeuren afgestaan. Belangrijke vaststelling is dat er in de niche van kleinere units een grote vraag is naar oppervlaktes tot 300 m².

Bedrijventerrein 'Veneco-Eke' te Nazareth

Naam

Veneco² leent zijn naam aan het bedrijventerrein welke gelegen is ten zuiden van de Makro-vestiging.

Situering

Het bedrijventerrein is te bereiken via het op- en afrittencomplex n° 8 van de E17, op 500 meter van het bedrijventerrein en paalt aan de N60 Gent-Oudenaarde.

Projectontwikkeling

Het gaat hier hoofdzakelijk om een transformatieproject. Het zou letterlijk een O₂-project moeten zijn dat door een aantal fundamentele ingrepen nieuwe zuurstof zou moeten toedienen aan het bedrijventerrein zelf .

In eerste instantie moet de falende waterhuishouding aangepakt worden vooraleer werk kan gemaakt worden van de aanpak van de zgn. 'bovenbouw'.

Door het afronden van het rioleringsonderzoek konden alle rioleringsstrengen, die moeten worden gerepareerd, in kaart worden gebracht. Alle bedrijven werden in de loop van 2010 begeleid om waar nodig het eigen rioleringsstelsel om te vormen tot een correct gescheiden stelsel en aantakking op het gescheiden rioleringsstelsel van het bedrijventerrein.

Een belangrijk element bij de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein is de ondertunneling van de rotonde op de N60 aan de hoofdingang van het bedrijventerrein. Op aansturen van Veneco² wordt deze ondertunneling meegenomen bij de herinrichting van het op- en

afrittencomplex aan de N60 uitrit 8. Het startoverleg had plaats op 22-03-2011. De werken hiervoor zijn gepland in 2014-2015.

Een aantal opwaarderende geplande structurele ingrepen aan de interne verkeerswegen en rotonde werden verlaten omwille van de financiële impact van de verwerving van de nodige gronden van de gevestigde bedrijven. Hiervan is pas afgestapt na het houden van een openbaar onderzoek van de diverse deel-onteigeningsplannen 'Bedrijventerrein Veneco-Eke/Centrale toegang', 'Oude Eedstraat' en 'Weefstraat en Heerweg'. Evenwel wordt de Oude Eedstraat heringericht voor tweerichtingsverkeer en zal binnen het bestaande gabariet de weg en een afwateringsgracht aangelegd worden.

Bedrijventerrein 'Zaubeek' te Kruishoutem-Zulte

Naam

De waterloop 'Zaubeek' vormt op bepaalde plaatsen de natuurlijke grens tussen Zulte en Kruishoutem. Bedrijventerrein 'Zaubeek' leek dan ook de meest ideale naam voor de aanduiding van het bedrijventerrein.

De eerste gekende middeleeuwse benaming is 'Souwbeke'. Een "souwe" had de betekenis van een kleine modderige beek.

Situering

Het bedrijventerrein is gelegen op de grens van Zulte en Kruishoutem langs de Karreweg en telt 75 bedrijven op een oppervlakte van 180 ha.

Projectontwikkeling

Het ambitieniveau van dit transformatieproject is drieërlei nl. komen tot een afkoppeling van de individuele bedrijven op het rioleringsstelsel, de aanleg van een fietspad en een betere inrichting van het openbaar domein.

Het is een project waar Veneco² een coördinerende rol speelt tussen de gemeenten Zulte en Kruishoutem, de stad Waregem, het studiebureau en voor wat de afkoppeling betreft met TMVW.

In 2010 was dit dossier aanbestedingsklaar, zowel voor wat het rioleringsgedeelte betreft als voor de heraanleg van de bovenbouw. Vermits er bij de VMM subsidiemogelijkheden zijn ten belope

van 100 %, opteren beide gemeenten voor deze piste. Omwille van de uiterst krappe VMM budgetten, was een toekenning van subsidies bijzonder onzeker.

Per einde 2011, nadat er op 23-08 kabinetsoverleg was geweest, was er toch een doorbraak in zicht wat Veneco² kan nopen tot een versnelde verwerving van de nodige gronden voor de aanleg van het fietspad. De onteigeningsmachtiging voor de diverse innames werd verleend op 04-10-2011.

Bedrijventerrein 'Legen Heirweg' te Gavere-Asper

Naam

Heirweg duidt op een Romeinse lange afstandweg. Heir is afgeleid van het woord Heer wat eveneens een onbruik geraakt woord is voor leger. Die naam wijst op het oorspronkelijk doel van deze "snelwegen". De Romeinen legden duizenden kilometers wegen aan naar alle delen en kolonies van het Romeinse Rijk om met hun legers snel ter plaatse te zijn in geval van een opstand. Ook handelaars maakten dankbaar gebruik van deze wegen. Dit feit ligt ook aan de oorsprong van het gezegde "alle wegen leiden naar Rome".

Situering

Het project is gelegen langs de Stationsstraat die de verbindingsas vormt tussen de N60 en het centrum van Gavere.

Projectontwikkeling

Bedoeling is tot een transformatieproject te komen om dit bedrijventerrein een hedendaagse look aan te meten.

De klassieke problemen inzake waterhuishouding, groenvoorziening, signalisatie en beeldkwaliteit duiken ook hier op. Vooral inzake de riolering werden in 2010 een aantal ernstige gebreken vastgesteld. In overleg met de gemeente is het de bedoeling om in dit project, naar analogie met de Zaubeeek, een samenwerking op te zetten met TMVW. Veneco² zal het volledige project coördineren, préfinancieren en subsidies aanvragen. Op 21-11-2011 werd de principiële subsidie toegekend. Begin 2012 gaat TMVW over tot de aanbesteding van de werken.

Er werd onder de bedrijven een mobiliteitsenquête gehouden waaruit een aantal specifieke noden bleken.

De enige ontsluiting van het bedrijventerrein op de Stationsstraat en de weinig vrachtwagen-vriendelijke heraangelegde Stationsstraat blijven, samen met het drukke verkeer, knelpunten vormen. Hoewel alternatieve ontsluitingsmogelijkheden richting N60 niet evident zijn, zal Veneco² trachten om binnen haar coördinatieopdracht verder alternatieve ontsluitingsmogelijkheden te onderzoeken.

Op 22-06-2011 had dan ook een vergadering plaats met alle mogelijke betrokken partners. Ook W & Z, beheerder van de kaaivlakte aan de Schelde, werd betrokken in het overleg. Tot op heden kon nog geen doorbraak voor een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein bewerkstelligd worden.

Bedrijventerreinen (regionaal & lokaal) te Eeklo

Naam

Balgerhoeke: Oorspronkelijk schreef men Balgerhoucke. Een 'balg' is een tas of een net. Een 'were' is een dam. Met andere woorden, een plaats waar er sprake was van een net en/of een dam in de rivier om vis te vangen.

Nieuwendorpe: Men vindt de naam Nieuwendorpe de eerste maal terug in 1458, het was toen een zeer moerassig gebied. In 1880 werd het Leyken uitgegraven met de bedoeling om de waterzieke gronden te 'ontwapenen' en het gebied leefbaar te maken.

Kunstdal: Genoemd naar de aanpalende straat (in de historiek is niets terug te vinden). De naam is geen 30 jaar oud.

Situering

Balgerhoeke ligt nabij het Schipdonkkanaal op de grens van Eeklo met Adegem (gemeente Maldegem).

Nieuwendorpe situeert zich aan de westkant van de Ringbaan, tot het Schipdonkkanaal.

Kunstdal is gelegen aan de westzijde van de R43, vanaf de Raverschootstraat tot aan het Ringhotel, aansluitend op de Kunstdal-industriezone.

Projectontwikkeling

In deze projectontwikkeling werd Veneco² geconfronteerd met een arrest van de Raad van State waarin het deelplan 'Balgerhoeke' geschorst wordt. De provincie Oost-Vlaanderen heeft in 2011 de nodige stappen gezet om dit deel van het PRUP te hernemen. Verwacht wordt dat in de loop van 2012 het PRUP aangenomen wordt door de Provincieraad.

De overeenkomst met het Agentschap Wegen en Verkeer die werd gesloten voor de studie van een wegentracé dat bij de omvorming van de N49 tot E34 de verbinding zou vormen tussen de St.-Laureinsesteenweg en de R43 (Ring rond Eeklo) werd opnieuw geactiveerd en de aanbesteding werd uitgeschreven.

De inrichtingsschets van het bedrijventerrein dat in 1ste fase circa 20 ha groot is en dat reeds was opgestart werd on hold gezet en zal doorgestart worden op het ogenblik dat het PRUP in de loop van 2012 aangenomen wordt door de Provincie.

Het bedrijventerrein 'Kunstdal' omvat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Kunstdal'. Het betreft enerzijds een deel van de gronden die in het gewestplan reeds voorzien waren als industriezone en nog niet aangesneden zijn door de eigenaars-bedrijfsleiders en een oppervlakte aan gronden dat paalt aan de nieuw aangelegde R43 ring rond Eeklo en door het PRUP bijkomend als regionaal bedrijventerrein werd ingekleurd. Ook inzake de afwerking van de ring rond Eeklo is er een doorbraak.

Dit vormt een project waar vooreerst het bestaande bedrijventerrein een upgrading moet krijgen met een bijkomende verkeersontsluiting, het creëren van parkeermogelijkheden, het opvoeren van de evacuatiemogelijkheden bij noodsituaties, het herbekijken van de afwatering en het scheppen van mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande bedrijven.

Veneco² heeft inmiddels voor deze gronden in 2011 de onteigeningsmachtiging bekomen.

De ontsluiting op de Ringlaan (R43)/ Blakstraat t.h.v. het knooppunt met de fusiekliniek zal ook in dit project gebeuren onder een zgn. "Module 14" van de Vlaamse Overheid waarbij de fusiekliniek (en de stad Eeklo) de trekkersrol opneemt wat de realisatie betreft. Veneco² zal evenwel de trekker zijn in de studieopdracht waar het met de jaarwisseling wachten was op het fiat van AWW.

Wat 'Nieuwendorpe' betreft blijft het standpunt gehandhaafd dat W & Z de meest gereede partij is om dit bedrijventerrein, dat aan het Schipdonkkanaal paalt, te ontwikkelen. Evenwel is in het

PRUP opgenomen dat de ontwikkeling binnen een bepaalde tijdsperiode moet worden opgestart zoniet vervalt dit voorkeurrecht voor W & Z. Hierdoor wordt de immobilisatie van projecten vermeden.

Bedrijventerreinen (regionaal & lokaal) 'Bedrijvenpark Krommewege' te Maldegem

Naam

De Krommewege loopt van Eelvelde aan de zuidkant van het gewezen militaire vliegveld door naar Adegem. Het is een zeer kronkelende weg, vandaar ook de naam. De wegtekening en straat vertonen een middeleeuwse S.

Situering

Gemakkelijk bereikbaar via de N44 Knokseweg (E40 afrit 11 Aalter) en de N9.

Projectontwikkeling

Het PRUP 'Bedrijvenpark Krommewege' omvat enerzijds het bestaande bedrijventerrein (groot 125 ha) en anderzijds de uitbreiding met een regionaal en lokaal bedrijventerrein dat in een PRUP werd gegoten en verwachtingsvol 'Bedrijvenpark Krommewege' wordt genoemd. In samenwerking met de gemeente Maldegem zal Veneco² een transformatieproject opzetten voor het bestaande bedrijventerrein waarbij de voornaamste aandachtspunten de waterhuishouding, de mobiliteit en de ugrading (transformatie) zullen zijn van het bestaande bedrijventerrein.

Het vormt een bijzondere uitdaging voor Veneco² om de diverse infrastructurele elementen in die 'vorm' te gieten dat het hoge ambitieniveau om naar een 'bedrijvenpark' te evolueren kan bereikt worden. Evenwel mogen wij de economische haalbaarheid uiteraard niet uit het oog verliezen. Immers om het bestaande bedrijventerrein van wateroverlast te vrijwaren moeten op het nieuwe terrein heel wat oppervlakte innemende retentiebekkens worden aangelegd. Het reeds gerealiseerde en het nieuw te realiseren gemengd bedrijventerrein van lokaal en regionaal niveau zullen onder één herkenbare naam opereren nl. "Bedrijvenpark Maldegem".

Dit onderstreept de bedoeling om tot één geïntegreerd bedrijventerrein te komen met een herkenbare beeldkwaliteit, signalisatie en harmonische groenbuffering.

Een belangrijk facet in de projectontwikkeling zal de aandacht zijn voor de waterhuishouding met de aanleg van de nodige retentiebekkens vooral op het nieuw te realiseren bedrijventerrein, maar

die eveneens dienstig zijn voor het bestaande bedrijventerrein. Ook de optimalisatie van de verkeersafwikkeling op de N9 en de N44 vormen belangrijke aandachtspunten.

Het Masterplan dat in de globale aanpak van het “Bedrijvenpark Maldegem” voorziet, werd in de loop van 2011 afgerond en heeft ook geresulteerd in een afspraak met het Agentschap Wegen en Verkeer inzake de verkeersafwikkeling ter hoogte van de N9 en de N44. De bedoeling moet zijn om via de N44 de meeste verkeersstromen te kanaliseren naar de toekomstige E34, nu nog beter bekend als N49 Antwerpen-Kust.

Ook de tot op heden nog niet gerealiseerde groenbuffers op het bestaande bedrijventerrein moeten in overleg met de bestaande bedrijven afgedwongen worden en hiervoor werkt de landschapsarchitect van Veneco² een gemeenschappelijk aanlegconcept uit.

Wat komt er concreet bij qua oppervlakte door het PRUP Bedrijvenpark Krommewege? Voor alle duidelijkheid, PRUP staat voor Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan. Dit betekent dat de Provincie Oost-Vlaanderen opdrachtgever was voor de opmaak van dit plan.

Zoals hoger aangegeven onderscheiden wij in dit PRUP volgende oppervlaktes op de diverse zones:

- Regionaal bedrijventerrein: bruto 20,4 ha - netto 12,9 ha
- Lokaal bedrijventerrein: bruto 7,5 ha - netto 4,9 ha
- Overgangszone: bruto 3,2 ha - netto 1,1 ha (komt in aanmerking voor zowel regionale als lokale bedrijven)
- Afvalverwerking: bruto 7,5 ha - netto circa 4 ha

De verschillen tussen bruto en netto oppervlaktes zijn te wijten aan grondverlies, bestemd voor retentiebekkens voor hemelwater, voor de aanleg van wegen en de groenbuffers die ontwerpmatig deel uitmaken van het PRUP.

In het voorjaar 2012 zal effectief gestart worden met de grondverwerving in het nieuwe gemengde bedrijventerrein, en in eerste instantie zal gepoogd worden om op basis van onderhandelingen in der minne tot een verwerving van de gronden en het vrijmaken van pachttoestanden te komen.



De onteigeningsmachtiging werd op 06-07-2011 aan Veneco² toegekend.

In de eerste maanden van 2012 wordt een studiebureau aangesteld die de infrastructurering van het gebied met wegen, riolering en retentiebekkens in detail als ontwerp zal concipiëren. Uiteraard kunnen nu reeds door bedrijven aanvragen ingediend worden voor een locatie op het bedrijventerrein. Met deze ruimtevraag kan dan ook terdege rekening gehouden worden bij de verdere detailuitwerking van het wegconcept.

Lokaal bedrijventerrein 'Dries' te Zulte-Olsene

Naam

'Dries' komt van een driehoekig plein waar meestal het vee als bescherming tegen natuurlijke vijanden en diefstal werd bijeengebracht. Vermits het bedrijventerrein slechts één straat zal hebben, kan dit toponiem en naam van het bedrijventerrein ook dienen als straatnaam en dus als adres van de bedrijven.

Situering

Het bedrijventerrein is vrij gemakkelijk te bereiken via de E17 uitrit 9 richting Zulte en heeft toegang via de laterale wegen langsheen de brug over de spoorweg.

Projectontwikkeling

Eigenlijk kan deze ontwikkeling ook gedeeltelijk als een transformatieproject worden gecatalogeerd. Het organisch gegroeide para-agrarische bedrijf Petersime had zich vanuit de bouwzone in de Centrumstraat verder ontwikkeld in agrarisch gebied. Door een gewestplanwijziging in 1999 kon een gedeelte van de zonevreemde uitbreiding van Petersime plus een bijkomende oppervlakte van 4 ha bestemd worden als industriegebied.

In het RUP, dat inhouse werd opgemaakt, kon ook voorzien worden in een verdere uitbreiding van Petersime en dit in nauw overleg met Petersime als toekomstige bouwheer. Op 30-09-2011 opende Petersime officieel haar nieuwe gebouwen waarbij ook aandacht werd besteed aan de integratie van de bestaande gebouwen wat de beeldkwaliteit van het geheel uitermate versterkt. De overige gronden werden toegewezen aan KMO-bedrijven die ondertussen quasi allemaal hun bouwplannen hebben gerealiseerd. De groenvoorzieningen worden in het voorjaar 2012 gepland.

Door het opleggen van stringente voorwaarden inzake inrichting kon een harmonische en goed gestructureerde bedrijvenzone worden gecreëerd waarbij ook de Sterkebeek onder het bedrijf

Petersie kon worden afgekoppeld en in een opengracht werd afgeleid die in verbinding staat met een bufferbekken. Deze ingrepen moeten de latente overstromingen in de Groeneweg ondervangen. Deze 2 infrastructurele elementen bieden samen met de groenbuffer ook een visuele en ecologische meerwaarde waardoor wij kunnen stellen dat dit project door de omgeving wordt gedragen.

GRUP 'Ter Heide' te Merelbeke

Naam

Genoemd naar een ter plaatse gekend toponiem.

Ter Heide verwijst naar de oude wijk "Den Heywyck" zoals we hem reeds aantreffen op een kaart in het "Landt Boeck der prochie en de heerlyckhede van Merlebeke" in 1782. De naam zegt het zelf: het ging om een heidegebied dat begrensd was door de Fraterstraat (die ooit de Heidestraat noemde en waarvan de huidige Heidestraat nog een gedeelte is). We moeten het ons voorstellen als een gebied met vijvers, bossen en heiden.

Situering

Het bedrijventerrein is gelegen tussen de E40, de Fraterstraat en de Gulden Sporenlaan.

Projectontwikkeling

In dit gewestelijk RUP worden wonen, commerciële activiteiten, een tijdelijke parkfunctie en industriële activiteiten vermengd. Veneco² probeert een planmatige structuur in het gebied te krijgen om van dit, qua ontsluiting en functies, moeilijke GRUP toch nog een kwaliteitsvol project te maken zonder dat er restgronden gecreëerd worden.

Veneco² kreeg de opdracht van de gemeente om voor deze zone een verkeerstechnisch haalbare ontsluiting voor te stellen. Verschillende scenario's werden dan ook ontwikkeld en op diverse overlegmomenten toegelicht.

Lokaal bedrijventerrein 'De Schachelaar' te Zulte-Machelen

Naam

De geschied- en heemkundige kring van Machelen opteerde voor de naam 'Schachelaar' wat betekent 'kleine waterloop'. Op die plaats is ook een café geweest met dezelfde naam.

Situering

Dit kleine KMO-terrein, als restzone van een groter geheel, is bereikbaar via de N43 Gent-Kortrijk en de Posthoornstraat. 'De Schachelaar' is eveneens de naam van de nieuwe straat die in de KMO-zone werd getrokken.

Projectontwikkeling

In tegenstelling tot de bepalingen in het bindende gedeelte van het GRUP werd gestreefd naar een scheiding van de functies wonen en werken.

Hierdoor wordt het gebruik van beide bestemmingen geoptimaliseerd. Vandaar ook de optie bij het opstellen van een inrichtingsplan om de diepe tuinzones van circa 40 m te respecteren en daarop aansluitend een 15 m brede bufferzone te voorzien.

Ook de nieuw aangelegde toegangsweg werd in die mate ingericht dat deze het karakter krijgt van een ontsluiting van een bedrijventerrein zodat het geen potentiële woonstraat wordt. De toegang tot het containerpark wordt sedert 02-05-2011 genomen via de KMO-zone 'De Schachelaar'.

Niet alle percelen in het project zijn verkocht ondanks een blijvende interesse, maar allicht zijn de grootte van de percelen en de onregelmatige vorm van 1 perceel de knelpunten.



BPA Panhuisstraat+ te Destelbergen

Naam

De KMO-zone verwijst naar de aanpalende straat.

Situering

Gelegen langs de gewezen provincieweg N17 – Dendermondsesteenweg en bereikbaar via de R4 uitrit Destelbergen. De gemeente heeft in de loop van 2009 de provinciale weg overgenomen.

Projectontwikkeling

In afspraak met de gemeente Destelbergen werd de invulling van de bedrijvenzone Panhuis en de herinrichting van de Dendermondsesteenweg besproken. Veneco² zal de interne wegenis in de bedrijvenzone en bij de herinrichting van de Dendermondsesteenweg als aanbestedend bestuur fungeren.

Voor de inrichting van het terrein zelf werd in overleg met de bedrijven, die momenteel op de TAE site gevestigd zijn en moeten herlocaliseren naar het bedrijventerrein, gezocht naar mogelijke invullingen op maat. Bij het zoeken naar deze invulling bleek dat diverse bepalingen van het BPA voor interpretatie vatbaar waren. In een aantal overlegmomenten met het Agentschap Ruimtelijke Ordening kon een modus vivendi gevonden worden.

Om een verkavelingsplan te kunnen indienen waarbij rekening gehouden werd met de noden en wensen van de geïnteresseerde bedrijven, werden optieovereenkomsten afgesloten. Hieraan voorafgaand had frequent overleg plaats met de bedrijven waarbij de bouwplannen werden getoetst aan de gewenste oppervlakte.

Het archeologisch onderzoek heeft in de loop van 2011 gedurende een periode van 7 maanden gelopen. De site bleek bijzonder waardevol materiaal te bevatten nl. waterputten, aardewerk, vazen en romeinse sandalen.

In de groenzone, die behoort tot de KMO-zone, is de mogelijkheid voorzien om een kantoorgebouw voor de huisvesting van Veneco² te creëren. In de loop van 2011 had met het architectenbureau frequent overleg plaats dat waarschijnlijk begin 2012 zal gefinaliseerd worden.

Lokaal bedrijventerrein 'AKMO II' te Assenede

Naam

AKMO staat voor Asseneedse Kleine en Middelgrote Ondernemingen en II voor de 2de site. De eerste site werd langs de N49 gerealiseerd begin de jaren '90 en had als prominent bedrijf ECCA (nu Johnson Controls).

Situering

AKMO II is gelegen aan de N49/A11, de toekomstige E34 en misschien palend aan het regionaal bedrijventerrein Assenede-Zelzate (Bijzonder Economisch Knooppunt).

Projectontwikkeling

De commercialisatie van deze site kon iets later dan gebruikelijk van start gaan vermits naast de volledige wegen- en rioleringsinfrastructuur ook de groenaanleg verplicht moest gerealiseerd zijn. Op 17 mei 2010 kon de commercialisatie definitief van start gaan. Er zijn een aantal objectieve redenen voor de tragere opname o.a. een specifieke KMO-ontwikkeling in een regionaal



bedrijventerrein aan de R4 en in het hart van het linkeroever havengebied van Gent. Ondertussen werden reeds 6 percelen verkocht voor een totale oppervlakte van 12.617 m². Een belangrijke transactie kon net in 2011 niet worden afgerond.

Lokaal bedrijventerrein 'Moerakker' te Knesselare

Naam

Toponiem met als betekenis moeras. Moerakker is een gebied dat drooggelegd werd om aan akkerbouw te kunnen doen.

Situering

Gelegen aan de Aalterseweg die parallel loopt met de N44 (Knokseweg).

Projectontwikkeling

Ontwerpmatig werd een heldere inrichting en toegangsweg geconcipieerd in het RUP dat goedgekeurd werd in juli 2010.

Met de gemeente Knesselare, Veneco² en het studiebureau had op 09-12-2010 overleg plaats en werden alle bedrijven officieel aangeschreven om hun DWA/RWA-systemen in kaart te brengen.

Bedoeling is naast het aansnijden van een nieuw lokaal bedrijventerrein ook te komen tot een sanering van het bestaande bedrijventerrein dat vroeger, zonder enige planmatige aanpak, ingevuld werd.

In het nieuw bestemde lokaal bedrijventerrein zijn echter reeds 2 bedrijven eigenaar van een deel van de gronden zodat hier een grondenruil soelaas zal moeten brengen. Eén van die partijen heeft echter haar eigen strategie en timing, die de projectontwikkeling doorkruist. Tevens werd door die partij via allerlei procedures en vergunningsaanvragen de aanpak van deze projectontwikkeling bemoeilijkt.

Lokaal bedrijventerrein 'Singelken' te Sint-Laureins

Naam

Singelken is een toponiem en verwijst naar een benaming voor het dorpscentrum. Singelken kan ook wijzen op een muur om een stad, een weg langs de buitenzijde van de stadsgracht of een dubbele rij bomen die ergens omheen zijn geplant.

Situering

Het lokaal bedrijventerrein paalt aan de eigendommen van de Vlamingstraat. De toegang tot het bedrijventerrein en de recreatie-infrastructuur zal vanuit de Goochelaarstraat gebeuren.

Het is dus een project met een gemengde functie en 2 verschillende actoren zullen deze functies vervullen.

Projectontwikkeling

Met het studiebureau, dat werd aangesteld om de interne wegenis op het project 'Singelken' uit te werken, had in de loop van 2011 frequent overleg plaats wat resulteerde in een wegen- en rioleringsontwerp. Eind 2011 was het ontwerp indieningsklaar voor het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning. Het subsidiedossier staat ook op de rails en in het voorjaar 2012 zou het archeologisch onderzoek een aanvang nemen.

De gemeente Sint-Laureins zal de toegangsweg naar het project herinrichten. Uiteraard worden beide dossiers nl. de aanpassing van het bestaande bedrijventerrein en de nieuw aan te leggen wegen op elkaar afgestemd en lopen de contacten hieromtrent gesynchroniseerd.

De onderhandelingen met eigenaars en pachters konden eind 2011 gefinaliseerd worden voor de notaris. De gronden voor de realisatie van het recreatiegebied moeten door de gemeente overgenomen worden en ook de diverse kosten verbonden aan het project moeten nog over 2 partijen omgeslagen worden.

Lokaal bedrijventerrein 'De Meire' te Gavere`

Naam

Oudere inwoners van Asper herinneren zich deze naam wel toen in hun jeugdtijd tijdens de wintermaanden op 'De Meire' kon geschaatst worden. Het is een lager gelegen gebied dat grenst aan de Scheldemeersen en toen nog onder water kwam te staan en bevroor.

Situering

Gelegen aan de Steenweg naar Asper, de Stationstraat en Klonkeveldstraat.

Projectontwikkeling

Het nieuwe RUP omvat een gebied dat in het gewestplan reeds ingekleurd was als zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven en landbouwgrond.

Bijkomende complexiteit in het gebied is dat er ook een aantal bedrijven gevestigd zijn binnen het RUP die zich moeten conformeren aan de bepalingen van het RUP 'De Meire'. Dit heeft zijn invloed op o.a. de flow van de goederenstromen.

Dit betekent dat of:

- 1/ gronden moeten worden afgestaan of;
- 2/ door de gevestigde bedrijven zal moeten betaald worden in de infrastructurering van het gebied of een combinatie van 1 en 2;
- 3/ bepaalde toegangswegen tot hun bedrijfsgebouw anders moeten worden aangelegd. Diverse onderhandelingen werden hieromtrent gevoerd, maar leidden nog niet tot concrete resultaten.

Het leek dan ook, gelet op de complexiteit van het gebied, wenselijk om de onteigeningsmachtiging af te wachten vooraleer verder gegaan werd met het negotiëren. De onteigening bij hoogdringendheid werd toegekend.

Rioleringswerken in de aanpalende Klonkeveldstraat moeten ook geënt worden op het verleggen van een waterloop binnen het projectgebied.

Lokaal bedrijventerrein 'Neringsweg te Merelbeke

Naam

Nering is een oud-Nederlands woord dat handel, bedrijf betekent.

Situering

'Neringsweg' ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, langsheen de Salisburylaan aan het oprittencomplex van de R4.

Projectontwikkeling

Veneco² fungeert in dit dossier als coördinator.

De wegen- en rioleringswerken werden aangevat op 14 maart 2011 en voorlopig opgeleverd op 28-10-2011. De aanplant van de bufferzones zal in het voorjaar van 2012 nog gebeuren alvorens de individuele bouwwerken starten.

De verkoopsgesprekken lopen via Veneco² op basis van een door de gemeente goedgekeurde kandidatenlijst. Door het respecteren van een vrij strikte timing konden 8 van de 10 kavels toegewezen worden tegen eind 2011.



Bedrijventerrein 'Kapellestraat' te Waarschoot

Naam

In Waarschoot zijn er welgeteld 16 kapelletjes waarvan er één in de Kapellestraat.

Situering

Gelegen aan de KMO-zone 'Priorij'.

Projectontwikkeling

De gemeente wil ordening in dit gebied, een gebied dat zonder enige structuur gegroeid is, maar waar slechts een paar eigenaars alle gronden en gebouwen in de loop van de tijd verworven hebben.

In november 2010 startte Veneco² met het opmaken van een RUP om de transformatie en daarmee ook de toekomst voor dit bedrijventerrein mee uit te tekenen. De private eigenaars wensen de transformatie-investeringen zelf uit te voeren. Mogelijks is er in dit transformatieproject voor Veneco² nog een rol te vervullen omwille van de grote expertise en knowhow die inzake aanleg en beheer van bedrijventerreinen gedurende 50 jaar werd opgebouwd. Begin 2012 zal het RUP in openbaar onderzoek worden gelegd.

Bedrijventerrein 'Rosteyne' te Zelzate

Naam

Rosteyne is een woeste vage grond die noch bewerkt noch bebouwd is.

Het terrein heeft nog dienst gedaan als depot voor de aarde die aan de bieten kleefde, die nadien werden verwerkt in de suikerfabriek van Moerbeke-Waas. Inmiddels zijn deze activiteiten gestopt.

Situering

Het bedrijventerrein is gelegen tussen de Kennedybaan en de Expresweg.

Projectontwikkeling

Stelselmatig probeert Veneco² bij grondtransacties of bouwaanvragen sturend op te treden om de kwaliteit van dit bedrijventerrein op te voeren.

Bedrijventerrein 'Walderdonk' te Wachtebeke

Naam

Reeds in de 18^e eeuw bestonden enkele kleine nederzettingen in Wachtebeke, waaronder het gehucht 'Walderdonk'. Het tracé van de huidige weg Walderdonk – Rechtstro (N449) komt ongeveer overeen met dat van de uit 1530 daterende 'Den Herwech van Brugghe naer Antwerpen'.

Situering

Het bedrijventerrein is gelegen langsheen de N449 Walderdonk, de belangrijkste invalsweg naar het centrum van Wachtebeke, vanaf de R4-Oost. De R4 zorgt voor een vlotte verbinding met de N49 Antwerpen – Knokke en met de snelwegen E17 en E40.

Projectontwikkeling

Veneco werd belast met de opmaak van het RUP voor het lokaal bedrijventerrein, met een zone voor herlocalisatie van het gemeentelijk containerpark. Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd op 25 januari 2012 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wachtebeke. De volgende stap in de procedure is de goedkeuring door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Het GRUP treedt in werking, 14 dagen na de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad.

Na definitieve goedkeuring van het RUP, vermoedelijk 3 à 4 maanden na de vaststelling door de gemeenteraad, kan gestart worden met de onteigeningsprocedure.

Bedrijventerrein 'Broeken' te Eeklo

Naam

De etymologische betekenis van het toponiem broek is 'moerassig land'. De meeste plaatsen met het toponiem broek lijken al lang niet meer op een moeras. Sinds de vroege Middeleeuwen is de bodem van de broekgronden verbeterd door drainering. Hierdoor verkreeg men goede weidegrond voor vee. Het moeras verdween, de benaming bleef.

Situering

Het nieuwe lokale bedrijventerrein is gelegen tussen de Ringlaan, Industrielaan en de straat het Mandeweegsken, en op ongeveer 500 meter van de stadskern.

Projectontwikkeling

Veneco² werd belast met de opmaak van het RUP waarbij onbenuttigde achterpercelen van bedrijven gevestigd aan de Industrielaan te Eeklo kunnen worden benuttigd en waarbij bijkomende oppervlakte gecreëerd wordt voor nieuwe lokale bedrijven.

Aankopen en voorraden bedrijventerreinen 2011													
Bedrijventerreinen	Aankopen 2011				Totaal aangekocht op 31-12-2011				Totaal in eigendom op 31-12-2011				
	ha	a	ca	dm ²	ha	a	ca	dm ²	ha	a	ca	dm ²	
Aalter					113	10	91	24					
Assenede - AKMOII					8	07	99	20	6	89	81	20	
Deinze - Petegem					15	48	30	00					
Destelbergen – R4					4	45	87	00					
Destelbergen – Panhuisstraat					2	54	44	00	2	54	44	00	
Eeklo – Balgerhoeke					6	60	40	00	6	60	40	00	
Eeklo – Kunstdal		38	62	88		38	62	88		38	62	88	
Evergem – Ertvelde (Monumentenstraat)					12	29	82	69					
Evergem - Linkeroever					706	99	51	70					
Evergem - Sleidinge					2	31	30	00					
Gavere					4	68	76	89					
Gavere - Asper					38	73	00	19					
Gent - Drongen					4	41	12	00					
Gent - Ringvaart-Noord					68	11	28	69					
Gent - Ringvaart-Zuid					127	64	43	46					
Gent - Oostakker					77	25	03	94					
Gent - Oostakker K.M.O.-zone					2	10	91	98					
Gent – Zwijnaarde - Klaartestraat					10	09	31	70					
Knesselare – Moerakker I					1	52	07	00					
Lochristi - bedrijfsverzamelgebouw					1	07	13	00					
Lochristi - Lozen Boer*					18	78	56	50					
Maldegem					2	27	13	00					
Maldegem – Krommewege		32	00	49		32	00	49		32	00	49	
Melle					4	77	62	00					
Merelbeke					17	65	11	75					
Nazareth - De Poort					2	25	79	55	2	25	79	55	
Nazareth - De Prijkels I*					39	06	24	48		72	83	33	
Nazareth - De Prijkels II*					8	30	38	74		74	83	33	
Nazareth - De Prijkels III*					5	61	64	53		77	85	46	
Nazareth - Gem. Bedr. LOB					5	86	18	00	5	86	18	00	
Nazareth - Eke					41	40	28	40	5	85	69	00	
Nevele – KMO-zone Ter Mote					5	60	17	00	1	22	99	00	
Sint-Laureins – 't Singelken	10	20	10	22	10	20	10	22	10	20	10	22	
Waarschoot – Ter Beke					2	45	86	89					
Zelzate					1	02	28	10					
Zelzate – Rosteyne					8	77	93	75					

Zomergem – KMO-zone Mispelare					8	51	87	04	2	80	68	81
Zulte – KMO-zone De Schachelaar					3	30	08	00	1	58	10	29
Zulte – KMO-zone Dries					5	32	50	97	1	25	85	97
Zwijnaarde - Merelbeke					10	14	28	00				
	10	90	73	59	1.409	56	34	97	50	06	21	53

* door de gemeente in te lijven infrastructuur

** inbegrepen bufferzones, groenzones en wegenis

Huisvesting

De bouwsector valt uiteen in diverse deelsectoren.

Onder de rubriek economische ontwikkeling hadden wij het reeds over de mogelijke andere financieringsmechanismen buiten de traditionele banksector. Dat, ondanks alternatieven, de financiering van nieuwe gebouwen nog traditioneel via de banksector loopt, zal ontegensprekelijk gevolgen hebben, niet in het minst zolang het onzeker economisch klimaat aanhoudt. Projecten riskeren dan tijdelijk on hold te worden gezet.

Een belangrijke deelsector is de burgerlijke bouwkunde. De opdrachten zijn voornamelijk afkomstig van de overheden. In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2012 is er traditioneel een stijging van de investeringen. De piek, die normaal de gemeenteraadsverkiezingen voorafgaat, is al achter de rug en was lager dan die van vroegere pre-electurale wegeninvesteringen. Na de verkiezingen zien wij dan een evenredige terugval. In combinatie met het uitblijven van Dexia-dividenden, kan dit een belangrijke impact betekenen voor de sector. Ook in de infrastructuurwerken overheerst pessimisme. De Vlaamse Regering kondigde wel investeringen aan in wegen, maar ze kan niet voluit gaan omdat ze moet besparen. Echter, wat de publiek-private samenwerkingen betreft, kunnen een aantal projecten buiten de begroting geboekt worden wat een interessant alternatief betekent voor de overheid in besparingstijden. Met deze kanttekening, evenwel dat de private partner meestal instaat voor de financiering van het ganse project, is men wel voor een groot deel aangewezen op de banken die zich momenteel zeer terughoudend opstellen.

De private bouwsector is voor het eerst sinds lang pessimistisch. Bouwers houden de hand op de knip. De vastgoedsector is al tevreden mocht in 2012 de nominale woningprijzen niet dalen.

Tot in het eerste kwartaal van 2011 teerde de woning- en de renovatiebouw nog op fiscale relancemaatregelen, maar die zuurstof is nu uit de economie. Ook de andere sterkhouder - federale steun voor energiebesparend verbouwen- valt weg.

Vlaamse compensatiemaatregelen blijven minstens tot maart 2012 uit. Het aantal bouwvergunningen bereikte in 2011 het laagste niveau van de 21ste eeuw. Het orderboekje bij de aannemers staat historisch laag. Er wordt overigens eigenaardig genoeg in België te weinig gebouwd.

Vooraf door het effect van de immigratie en gezinsverdunding stijgt de jaarlijkse toename van het

aantal huishoudens van 30.000 naar 50.000 per jaar. Het bruto aantal nieuwbouwprojecten daalde daarentegen van 60.000 in 2005 naar 45.000 in 2010, ondanks de tijdelijke steunmaatregelen. Netto komen er jaarlijks maar een 30.000 woningen bij.

Dat tekort vertaalt zich vandaag in prijsstijgingen voor bestaande woningen, maar ook in de afbrokkeling van de private huurmarkt (het is interessanter om te verkopen) en de toenemende wachtlijsten bij de sociale huurmaatschappijen (de privémarkt wordt voor minder mensen betaalbaar).

De vraag is hoelang de kandidaat-kopers de prijsstijgingen kunnen blijven slikken. De lonen stijgen nog amper en de ontleencapaciteit zal door de stijgende rente veeleer afnemen. Er wordt steeds harder gestreden door een steeds grotere groep mensen voor de steeds kleinere markt van de voor hen nog net betaalbare woningen. Niet toevallig stegen de prijzen van de goedkoopste woningen in België met meer dan 50 %.

Doch, 1 procent renteverhoging (rente en vastgoedprijzen zijn communicerende vaten) leidt over een aantal jaar tot 7,5 procent prijsverlaging zodat ook de vastgoedsector er niet gerust in is. In de residentiële niche hopen de analisten van Stadim dat de situatie gelijkloopt met die van 1967-71 toen de prijsstijging werd gecompenseerd door de inflatie en de prijzen nominaal gelijk bleven. Maar niemand sluit uit dat er een periode komt zoals na 1979 toen de reële prijzen substantieel afnamen.

In de 1ste helft van 2011 onderzochten The Economist, de Nationale Bank en de Oeso de verhouding tussen vastgoedprijzen enerzijds en inkomens en huurprijzen anderzijds. Ze vergeleken die ratio met het langetermijngemiddelde. De Nationale Bank hield ook rekening met de evolutie van de rente en de bevolking. Volgens de Oeso waren Belgische woningen in de 2de helft van 2010 liefst 66 % te duur in vergelijking met de inkomens en 48 % te duur in verhouding tot de huurprijzen. The Economist zegt dat de woningen 'slechts' 20,5 % te duur zijn. In verscheidene andere landen is de overwaardering veel groter. De Nationale Bank vergeleek de verhouding tussen de huizenprijzen en de inkomens, maar corrigeerde de cijfers voor de evolutie van de rente en de bevolking. Een rentedaling en -stijging van de bevolking leiden tot hogere huizenprijzen en omgekeerd. Volgens die maatstaf zijn huizen 15 % te duur en heeft België de meest overgewaardeerde vastgoedmarkt.

Studies en realiteit...een wereld van verschil, want algemeen gesteld heeft tot eind 2011 de Belgische woningmarkt zich vrij goed hersteld van de economische crisis (2008-2009). Het herstel heeft zich verspreid over alle vastgoedtypes in het gehele land.

Uit simulaties blijkt dat maximaal 25 % van de gezinnen in België nog in staat is een nieuwbouwwoning neer te zetten. Anders dan in landen als Ierland en Spanje is er hier geen overaanbod.

Overzicht gerealiseerde projecten

Aalter 'Kouter' en Aalter-Poeke 'Middendreef'

De Kouter is een geslaagd project van aaneengesloten woningen die zowel qua stijl als materiaalgebruik harmonisch in elkaar vloeien.

In de deelgemeente Poeke, aan het gelijknamige kasteel, realiseerde Veneco² een klassieke verkaveling.

Evergem 'De Cale'

In deze schitterende woonverkaveling, met een mix van sociale kavels en andere met veel ruimte voor groene oasen en actieve en passieve recreatie, is de belevingswaarde groot. 'De Cale' situeert zich dichtbij de kern van Evergem en de verkaveling paalt aan de Calemeersen.

Gent-Oostakker 'Centrum I' & 'Most I' en 'Most II'

In de Gentse deelgemeente Oostakker, werden in totaliteit 150 woongelegenheden gerealiseerd gespreid over een 5-tal woonprojecten. Steeds waren het projecten die als kernversterkend kunnen worden gecatalogeerd en door de verzorgde aanleg van groenelementen hadden ze een reële meerwaarde.

Knesselare 'Groenevijvers'

Deze verkaveling betekende een nieuwe eerste aanzet om letterlijk, bij wijze van spreken, 'onder de kerktoren' woonfaciliteiten aan te bieden aan de Knesselaarse starters.

Deze realisatie bracht ook een nieuwe dynamiek vanuit de privé-sector op gang binnen de verkeerstechnisch goedgelegen gemeente met een aantal mooie natuurgebieden op haar grondgebied.

Knesselare 'De Wijngaard'

De laatste fase in de projectontwikkeling is achter de rug. De laanbeplanting werd, waar nodig, in het afgelopen jaar vervangen. Veneco² tracht steeds garant te staan voor een meerwaarde in het residentieel wonen.



Middenin de verkaveling zorgt de ontmoetingsruimte van circa 3.000 m² voor de gewenste sociale events, zowel voor kinderen als volwassenen.

Melle 't Lammeken' 1e fase & 2de fase

Een belangrijk gedeelte van de gronden die in het BPA Gontrode Heirweg lagen, werden door Veneco² aangekocht en ofwel aan een sociale huisvestingsmaatschappij of aan privé-investeerders overgedragen. Ondertussen werden bijna alle aan te snijden gebieden gerealiseerd.

In de 2de fase werd in de loop van 2011 ook de omgevingsaanleg definitief aanvaard. Het dossier overname van de wegen- en omgevingswerken kan worden samengesteld.



Nazareth 'De Biesten'

Veneco² heeft het initiatief genomen om de totaliteit van de gronden te verwerven. Een gedeelte van de gronden werd aan een sociale huisvestingsmaatschappij toevertrouwd, die gefaseerd een project met een sociale mix realiseerde.

Het verkavelingsproject telt in totaal 71 kavels. Riante groenpartijen zorgen voor een bijkomende sterk geapprecieerde meerwaarde van de verkaveling.

Sint-Laureins – Watervliet 'Lauwerijn'

In de deelgemeente Watervliet werd een verkaveling van 76 bouwkavels gerealiseerd. In een kleine landelijke gemeente betekende deze verkaveling een belangrijke toename van de bevolking.

Initiatieven in voorbereiding / Uitvoering / Verkoop

Residentie 'Ter Ide'

Naam

De naam refereert naar de voormalige brouwerij van de familie 'Ide'.

Situering

De mix van verschillende types wooneenheden, die gefaseerd uit de tijd werd uitgevoerd, is gesitueerd aan het kruispunt van de Steenweg met de – na heraanleg – nieuwe Brouwerijstraat, in het centrum en op steenworp van de kerk van Eke-Nazareth. Het onderdeel van het project dat Veneco² heeft gerealiseerd nl. het woonproject 'Ter Ide' vindt conceptueel aansluiting bij deze bestaande gebouwen.

Projectontwikkeling

'Ter Ide' omvat de nieuwbouw van een woonproject met 11 wooneenheden, alsook de aanleg van private tuinen en open parkeerplaatsen op het bouwperceel zelf. Ondertussen werden 10 appartementen verkocht en heeft Veneco² haar taak als syndicus overgedragen op 17-09-2011.



Zulte-Machelen 'Oud Kloostergebouw – De kapel'

Situering

De kapel is gelegen aan de achterzijde van het Raveelmuseum aan de Leihoekstraat. Achter de kapel staan de gebouwen van de basisschool en het Vibso.

Projectontwikkeling

De opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Woonzone Klooster Machelen' leidde ertoe dat Veneco² zich in 2009 engageerde tot het aankopen van de kapel die als beeldbepalend element fungeert. De laatste bestemming van de kapel was een sportzaal voor de achterliggende school.

Vandaag is het de bedoeling dat deze kapel een totaal nieuwe bestemming krijgt. In 2011 werd de focus voornamelijk gelegd op de afbraakwerken van de aanpalende gebouwen. Ook werd

verder onderzoek noodzakelijk geacht om de bouwfysische toestand van de kapel na te gaan. Binnenin wordt dan ook het plafond uitgebroken zodat de dakstructuur zichtbaar wordt.

De aanpassing van het bestaande RUP is noodzakelijk, niet alleen om het project van sociale huisvesting zoals het nu geconcipieerd is te realiseren, maar ook om de herbestemming van de kapel te verruimen.

Knesselare 'BPA Onderdale'

Naam

Van 1317 tot 1450 kwam de naam 'Van Hongerdale' voor in Ursel. Deze naam werd afgeleid van het woord 'hofhonger' waarmee een bepaald gerechtsdienaar werd aangeduid die belast was met het innen van sommige cijzen en het innemen van panden bij het ingebreke blijven van cijnsverplichtingen. Vanaf 1359 vloeide hieruit de naam 'Van Onderdale'.

Situering

Bereikbaar via de Eekloseweg in het 'centrum' van Ursel.

Projectontwikkeling

Veneco² is de trekker bij de realisatie van dit BPA waar verschillende partijen, bevolkingsgroepen en leeftijden bij betrokken zijn. Enerzijds moet dit BPA mogelijkheden creëren voor de uitbreiding van een lagere school en anderzijds kreeg de bestaande expansieve residentie voor de derde leeftijd uitbreidingsmogelijkheden.



Een gedeelte van de gronden van een sociale huisvestingsmaatschappij krijgen een aanzet tot ontsluiting door de realisatie van een bedieningsweg voor het scholencomplex. Tevens wordt in een 1ste fase de verkaveling van een 15-tal bouwkvavels gerealiseerd door Veneco², dit zowel onder de vorm van open als halfopen bebouwing.

Naar aanleiding van de resultaten van het vooronderzoek werd een bijkomend archeologisch onderzoek opgelegd dat eind 2010 werd gegund aan het Ename Expertisecentrum te Oudenaarde. De uitvoering liep tot begin 2011 en wordt in het jargon een 'vlakdekkend' onderzoek genoemd.

Rond deze archeologische vondsten en de projectontwikkeling werd op 18-03-2011 een persconferentie gehouden.

De aannemer van de wegen- en rioleringswerken startte in november 2011 en verwacht wordt dat de verkaveling na de bouwvakantie 2012 kan worden opgeleverd. De laatste Raad van Bestuur van 2011 legde de prijzen en voorwaarden vast.

Gavere 'Centrum'

Situering

Het RUP 'Centrum Gavere' is gelegen tussen de Kasteeldreef, Molenstraat en de Warande. Het Gemeentehuis, de Markt en allerlei winkels & diensten zijn gelegen binnen een straal van 100 meter rond het plangebied.

Projectontwikkeling

Met het BPA 'Centrum Gavere' was het de bedoeling een achterliggend binnengebied te ontwikkelen als woongebied. Een RUP vervangt het BPA en wijzigt op beperkte wijze de stedenbouwkundige voorschriften bij het woonproject.

Het woonproject omvat 33 woonegelegenheden, waarvan :

- 3 à 5 ééngesinswoningen met 1 bouwlaag + dak (open, halfopen of geschakeld);
- 2 bouwvolumes met één- of meergezinswoningen bestaande uit halfopen bebouwing (in totaliteit max. 8 woonegelegenheden);
- 2 x 10 meergezinswoningen/appartementen.

Vermits de aankopen in der minne stokten, werd een onteigeningsmachtiging aangevraagd die aan Veneco² toegekend werd op 24-08-2011. De verwervingen van de gronden konden eind 2011 quasi allemaal in den minne worden afgerond.

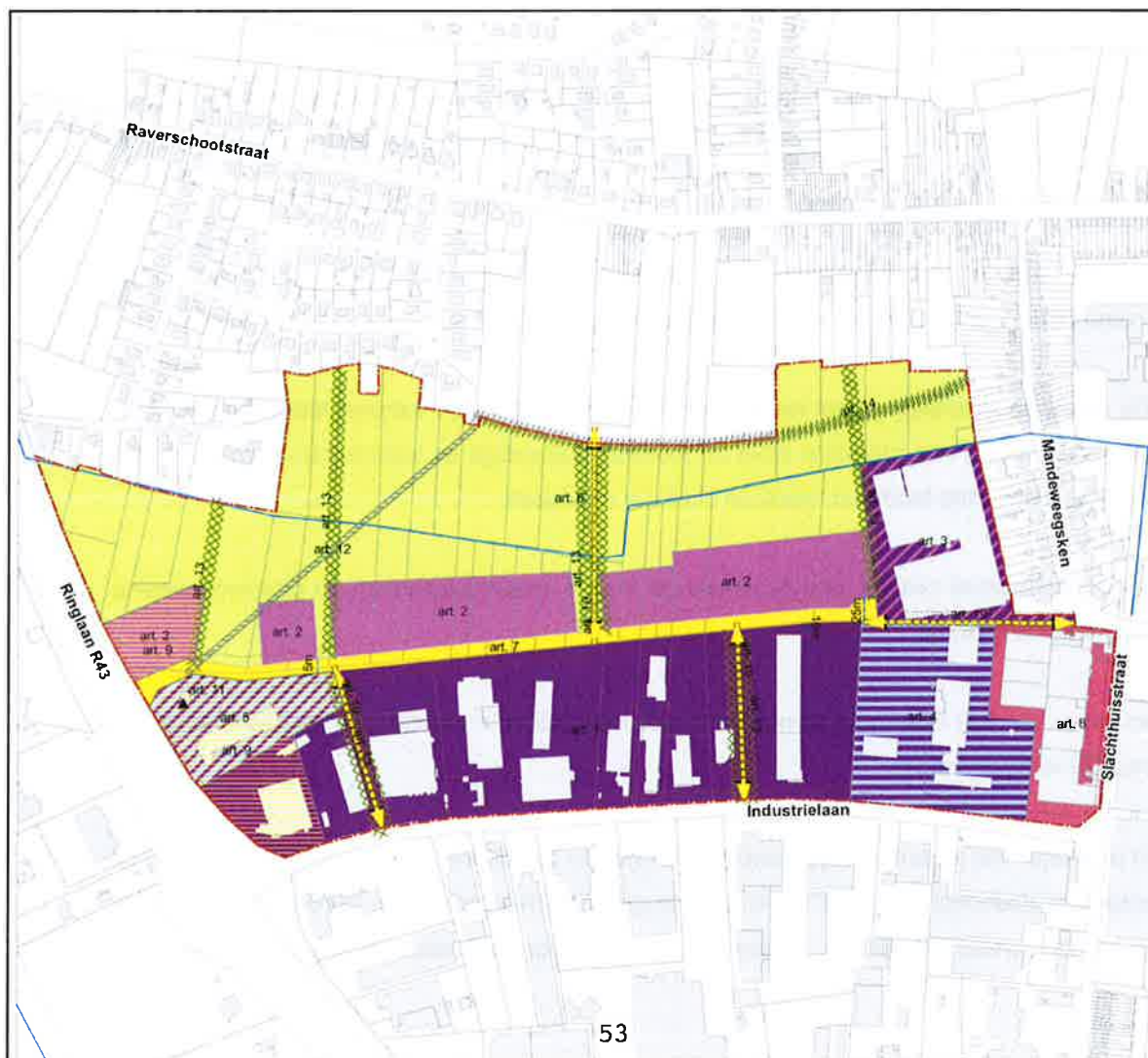
Aan- en verkopen van bouwgronden in 2011

Woonzones	Aangekocht		Verkocht			
	in 2011 m ²	Totaal 31-12-2010	In 2011 m ²	Aktes	Bouw- kavels	Totaal 31-12-2011
Aalter – De Kouter		135.446,59				135.446,59
Aalter-Poeke		45.403,00				45.403,00
Evergem – De Cale		113.196,38				113.196,38
Gavere – BPA Centrum		5.368,69				5.368,69
Knesselare - Onderdale 1ste fase		11.768,00				11.768,00
Knesselare - Onderdale 2de fase		9.239,30				9.239,30
Knesselare – Groene Vijvers		26.314,00				19.655,04
Knesselare – De Wijngaard		39.211,00				29.840,29
Melle - 't Lammeken 1		20.268,27				14.933,93
Melle - 't Lammeken 2		14.643,28				11.178,93
Melle - Fabiolalaan		22.465,00				22.465,00
Melle - Geraardsbergsest.		6.449,08				6.449,08
Nazareth - Eke - De Biesten		138.052,20				138.052,20
Nazareth - Eke – Ter Ide		1.174,51	398,70	3,00		1.049,39
Oostakker Centrum I		117.535,89				117.535,89
Oostakker Most I		11.779,00				11.779,00
Oostakker Most II		14.863,38				14.863,38
Oostakker Vendelstraat		2.645,00				2.645,00
Sint-Laureins – Lauwerijn		53.172,85				53.172,85
Zulte – Kapel Leiehoek		506,65				506,65
Totaal	0	789.502,07	398,70	3,00	0,00	764.548,59

Dienstverlening

Veneco² werkt ondertussen gestaag verder aan de uitbouw van de waaier van dienstverlening, de continuïteit en dus het doorgeven van de knowhow die op Veneco² bestaat. Anderzijds moet er over gewaakt worden dat het organigram tijdig wordt ingevuld anders stopt de projectontwikkeling en dienstverlening wat Veneco² in haar vooruitgang remt. Het tijdig uitgroeien van Veneco² tot een voldoende schaalgrootte is noodzakelijk om de nodige expertise in huis te halen om de toenemende complexiteit van de projectontwikkeling te kunnen opvangen.

Het is steeds de ambitie geweest om op het vlak van het opmaken van ruimtelijke plannen dit inhouse te kunnen verrichten. De knowhow om in uitvoeringsdossiers de nodige planologische kwaliteit te bieden was binnen Veneco² aanwezig, alsook de kennis om met de complexe wetgeving om te gaan en projecten op korte termijn in uitvoering te kunnen brengen. Meer en meer moeten reeds in de planologische fase de toekomstige infrastructurele voorzieningen worden ingebed.



Daarenboven is echter de loutere projectontwikkeling een te smalle basis om op regelmatige tijdstippen contact te hebben met de aangesloten vennoten.

Ondertussen kregen ook in 2011 reeds verschillende dossiers een goedkeuring:

Een omvangrijk dossier, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Melle, werd eind 2011 goedgekeurd door de provincie. In 2011 werd ook goedkeuring verleend aan volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen: GRUP Heldenpark (Eeklo), GRUP Denderdreve (Zelzate) en GRUP Stationsstraat (Gavere).

Van volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen werd de officiële procedure met de plenaire vergadering opgestart in 2011 en wordt de goedkeuring in 2012 verwacht: Assenede RUP 'Markt', Destelbergen RUP 'Magerstraat', Eeklo RUP 'Broeken', Waarschoot RUP 'Hoekje-Kappellestraat', Wachtebeke RUP 'Lokaal bedrijventerrein Walderdonk', Zomergem RUP 'VK Kleitstraat-Rijvers', Zulte RUP 'gemeentecentrum Olsene'.

Verder is Veneco² opdrachthouder voor de herwerking van het eerste (1998) in Vlaanderen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, nl. dit van Nevele en worden nog verschillende RUP's voorbereid in de gemeenten Assenede, Destelbergen, Evergem, Gavere, Kaprijke, Knesselare, Zelzate en Zulte.

Ook de concrete dienstverlening op stedenbouwkundig vlak in de gemeenten loopt en hiervan hebben de gemeenten De Pinte, Lovendegem, Lochristi en Destelbergen reeds gebruik gemaakt.

Veneco² kan de stedenbouwkundige dienst van de gemeenten bijstaan bij talrijke opdrachten indien zij door omstandigheden onderbemand geraken of een achterstand willen wegwerken.

De stedenbouwkundige dienst van Veneco² heeft niet alleen zijn 'externe' taakstelling. Ook bij de voorbereiding van projecten moet de stedenbouwkundige en technische knowhow die de projectontwikkeling faciliteert naadloos in elkaar overlopen.

Bij Veneco² wordt ook de inhouse knowhow inzake inrichtingsplannen en groenvoorziening naar waarde geschat.

Inrichten van het openbaar domein ook iets voor Veneco² als bijkomende dienstverlening naar de vennoten toe?

In het kader van de omgevingswerken op het niveau van de individuele bedrijfskavels leidt dit ertoe dat stedenbouwkundige aanvragen en groeninrichtingsplannen, die behandeld werden door de projectcoördinator, naadloos met collega-medewerkers, gespecialiseerd in

groeninrichting, kan worden besproken. Controle en bijsturing van stedenbouwkundige aanvragen en formuleren van alternatieven inzake groenvoorziening faciliteren de werking en drijven het kwaliteitsniveau van de Veneco²-projecten op.

Parkmanagement is op het vlak van bedrijventerreinen vooral bezig zijn met omgevingskwaliteit en hier permanent oog voor hebben.

Door de samenstelling van een multidisciplinair team, maar die naar commercieel en technisch potentieel nog versterkt moet worden, kan Veneco² ook haar diensten voor het ontwerp van totaalrichtingsprojecten/transformatieprojecten alsook de eventuele begeleiding en werfopvolging ervan ter beschikking stellen van haar vennoten. Projectregie: Veneco² als verlengstuk van de gemeente.

Het verwerven van onroerende goederen door de gemeenten zou via haar dienstverlenende vereniging kunnen lopen en dit middels een mandaat verleend door de Gemeenteraad aan Veneco².

De ambitie vanuit de directie was dat HoriZon 2034 een ondernemingsplan was die

- 1/ verder zou peilen naar de uitbreiding van de taakstelling;
- 2/ instond voor de hertekening van het organigram en;
- 3/ er op financieel vlak zou voor zorgen dat reeds in 2011 de verlenging van de werkingsduur van de vereniging tot 2034 over de cruciale datum van 31-12-2016 kon worden getild.

FRGE



Omwille van de continue stijgende energieprijzen, het verder toegenomen milieubewustzijn en de aandacht voor duurzaamheid werd het uitvoeren van energiebesparende ingrepen aan particuliere woningen sterk aangemoedigd door het toekennen van premies, ecocheques, belastingsverminderingen en subsidies allerhande.

In maart 2010 besliste Veneco² om een nieuwe vorm van kosteloze dienstverlening aan te bieden aan haar vennoten: de FRGE-lening (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost). Op drie vennoten na (Gent, Kruishoutem en Oosterzele) was immers nog geen enkele stad of gemeente, vennoot bij Veneco², aangesloten bij een andere lokale entiteit die deze dienstverlening aanbood.

Veneco² startte deze dienstverlening met 11 vennoten nl. Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Wachtebeke en Zulte. Eind 2011 konden Deinze, Destelbergen en Evergem hier aan worden toegevoegd en komen begin 2012 De Pinte, Sint-Laureins en Zelzate ook bij de lokale entiteit Veneco².

Door de nieuwe federale regering die op 6 december 2011 aantrad, werden echter heel wat subsidies en belastingsmatige aftrekposten teruggeschroefd.

Maar Veneco² die optreedt als lokale entiteit voor het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) kan evenwel verder leningen verstrekken aan 2 % voor bepaalde energiebesparende maatregelen.

Vlinter

De Vlaamse intercommunales voor streekontwikkeling overleggen op geregelde tijdstippen met elkaar. Vroeger gebeurde dit op informele basis met de directeurs. Ondertussen werd door de aanwerving in 2006 van een medewerker hieraan meer structuur gegeven en werd in het voorjaar 2011 een bijkomende beleidsmedewerker in dienst genomen waardoor nog meer kan worden ingezet op beleidsvoorbereiding en -opvolging.

Vlinter is gehuisvest in de kantoren van VVSG zodat de medewerkers permanent op de hoogte blijven van wijzingen in de wetgeving en nieuwe initiatieven die op de diverse beleidsdomeinen en van belang zijn voor de intercommunales worden genomen. Ook worden standpunten terzake ingenomen en de belangen van de Vlaamse dienstverlenende verenigingen voor streekontwikkeling behartigd.

Diverse werkgroepen zijn binnen Vlinter operationeel (bedrijventerreinen, wonen, ICT, ruimtelijke ordening,...) waarbij concrete projecten, nieuwe beleidsinitiatieven van de Vlaamse overheid, knelpunten specifiek in bepaalde domeinen van de operationele werking aan bod kunnen komen.

De werkings- en personeelskosten worden gedragen door de Vlaamse Streekontwikkelingsintercommunales volgens diverse verdeelsleutels.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	565.745,22	544.946,33
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	5.709,58	1.255,93
Materiële vaste activa	5.3	22/27	554.769,04	537.676,30
Terreinen en gebouwen		22	519.570,12	519.570,12
Installaties, machines en uitrusting		23	20.199,89	5.225,64
Meubilair en rollend materieel		24	14.999,03	12.880,54
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	5.4/ 5.5.1	28	5.266,60	6.014,10
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	5.266,60	6.014,10
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	5.266,60	6.014,10
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	30.251.246,47	30.439.466,32
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	11.114.298,49	11.040.288,25
Voorraden		30/36	11.114.298,49	11.040.288,25
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	11.114.298,49	11.040.288,25
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	234.406,18	826.718,83
Handelsvorderingen		40	205.447,87	799.102,12
Overige vorderingen		41	28.958,31	27.616,71
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53	14.194.989,55	13.330.378,22
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	14.194.989,55	13.330.378,22
Liquide middelen		54/58	4.358.957,72	5.040.986,19
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	348.594,53	201.094,83
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	30.816.991,69	30.984.412,65

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	26.092.166,82	26.125.994,24
Kapitaal	5.7	10	2.272.630,30	2.522.630,30
Geplaatst kapitaal		100	2.663.000,00	2.913.000,00
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	948.884,93	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		
Beschikbare reserves		133	657.584,93	728.250,00
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	22.688.074,10	22.401.236,45
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.004.301,67	4.287.086,73
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	4.004.301,67	4.287.086,73
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	4.004.301,67	4.287.086,73
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	720.523,20	571.331,68
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17		
Financiële schulden		170/4		
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
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	533.598,53	381.847,67
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	117.832,70	121.569,62
Leveranciers		440/4	117.832,70	121.569,62
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	44.740,00	55.336,00
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	39.442,01	34.870,17
Belastingen		450/3	7.442,01	6.870,17
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	32.000,00	28.000,00
Overige schulden		47/48	331.583,82	170.071,88
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	186.924,67	189.484,01
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	30.816.991,69	30.984.412,65

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	3.331.402,86	5.359.327,59
Omzet	5.10	70	2.256.575,17	2.499.908,90
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	193.101,20	1.898.254,08
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	881.726,49	961.164,61
Bedrijfskosten		60/64	2.853.122,75	4.002.865,64
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.877.704,43	3.706.646,31
Aankopen		600/8	1.877.704,43	3.706.646,31
Voorraad: afname (toename)		609	.....	.....
Diensten en diverse goederen		61	515.479,72	449.563,54
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	612.724,56	654.503,87
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	10.639,14	8.297,81
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	119.090,96	-31.488,70
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	-282.785,06	-784.657,19
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	269,00	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	478.280,11	1.356.461,95
Financiële opbrengsten		75	284.785,92	557.769,82
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	284.697,72	557.733,50
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	88,20	36,32
Financiële kosten		65	2.630,84	4.898,36
Kosten van schulden		650	.....	2.550,30
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	2.630,84	2.348,06
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	760.435,19	1.909.333,41

	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	.....	97.500,00
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	.....	97.500,00
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	760.435,19	1.811.833,41
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	.....	.....
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	43.095,47	41.161,04
Belastingen	5.12	670/3	43.095,47	41.161,04
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	717.339,72	1.770.672,37
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	717.339,72	1.770.672,37

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	23.118.576,17	22.502.141,66
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	717.339,72	1.770.672,37
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	22.401.236,45	20.731.469,29
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	179.334,93	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	179.334,93	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	22.688.074,10	22.401.236,45
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	251.167,14	100.905,21
Vergoeding van het kapitaal	694	251.167,14	100.905,21
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

Toelichting

ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA 5.709,58
Deze post betreft de aangekochte software

MATERIËLE VASTE ACTIVA 554.769,04

De installaties, machines en meubilair worden gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde, vermeerderd met de herwaarderingen, verminderd met de afschrijvingen. Conform de onderrichtingen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap worden sedert het boekjaar 2003 geen herwaarderingen meer toegepast.

Deze post omvat tevens de terreinen voor eventueel compenserende bebossing en gronden met een landbouwbestemming (toekomstgrond) en de terreinen waar Veneco²'s panloos huis zal opgericht worden.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA 5.266,60

Borgtochten in contanten (huurwaarborg en borgstellingen voor toegekende offertes inzake dienstverlening)

VOORRADEN 11.114.298,49

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	8.174.924,26
Infrastructuur	2.942.991,47
Exploitatiekosten	2.677.906,97
Subsidies	- 596.985,64
Waardeverminderingen	- 2.084.538,57

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR 234.406,18

Handelsvorderingen	205.447,87
Overige vorderingen	28.958,31

GELDBELEGGINGEN 14.194.989,55

Toestand per 31.12.11 :	
- KBC termijnrekening	3.980.000,00
- Belfius (ex-Dexia) waarborgrekening	12.394,68
- Belfius (ex-Dexia) verzekeringsproduct - TAK 26	1.000.000,00
- Belfius (ex-Dexia) sicav	999.828,01
- KBC obligatie	35.000,00
- KBC beleggingsrekening	766,86
- ING Business Account	2.667.000,00
- LBK termijnrekening	2.000.000,00
- ING termijnrekening	3.500.000,00

LIQUIDE MIDDELEN 4.358.957,72

Toestand per 31.12.11 van de diverse rekeningen bij financiële instellingen, kas en postzegels

Belfius (ex-Dexia) zichtrekening	2.023,97
Belfius (ex-Dexia) 091-0118344-33 - renteboekje	18.115,27
Belfius (ex-Dexia) 091-0098276-44	965,86
Belfius (ex-Dexia) 091-0190989-25 - renteboekje	190.776,55

ING 390-0167341-71	392,36
KBC 737-0117185-52	499,95
Record 652-9189755-57 - renteboekje	4.145.709,55
Landbouwkrediet -103-0252981-73	97,41
Kas	260,08
Postzegels	116,72

De classificatie van deze belangrijke som onder liquide middelen heeft te maken met de naamgeving van het beleggingsproduct, de snelle opvraagbaarheid van de producten en de marktsituatie waar beleggingen met een langere beleggingshorizon geen significant hoger rendement geven

OVERLOPENDE REKENINGEN		348.594,53
Bij voorbaat betaalde B.V., weddes, abonnementen, kosten en huur	14.185,67	
Door te rekenen kosten	56.100,18	
Wachtrekening nieuwe projecten	35.610,39	
Te ontvangen bankintresten	134.279,46	
Wachtrekening onroerende voorheffing		
Wachtrekening De Schachelaar	904,91	
Voorafbetalingen OVAM	800,00	
Wachtrekening Merelbeke Roskam	54.209,79	
Wachtrekening Zaubeeek	52.504,13	

30.816.991,69

PASSIVA

KAPITAAL		2.272.630,30
Geplaatst kapitaal	2.663.000,00	
Niet opgevraagd kapitaal	- 390.369,70	
Ingevolge de gedeeltelijk uittrede van de stad Gent met 1.000 aandelen werd het geplaatst kapitaal met 250.000 euro verminderd.		
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		948.884,93
Wettelijke reserve	291.300,00	
Bedraagt maximum 10 % van het geplaatst kapitaal.		
Beschikbare reserve	657.584,93	
Bedraagt maximum 25 % van het geplaatst kapitaal.		
Ingevolge de gedeeltelijke uittrede van de stad Gent met 1.000 aandelen werden de beschikbare reserves met 250.000 verminderd. 25 % van de winst van het boekjaar dient hierdoor opnieuw toegewezen te worden aan de beschikbare reserves om deze terug op 25 % van het geplaatst kapitaal te brengen.		
OVERGEDRAGEN WINST		22.688.074,10
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN		4.004.301,67
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.		
Voorzieningen bedrijventerrein Veneco - Eke - Nazareth	2.041.759,90	
Voorzieningen bedrijventerrein De Prijkels I - Nazareth	542.631,70	
Voorzieningen KMO-zone Mispelare - Zomergem	88.263,97	
Voorzieningen KMO-zone Lozen Boer - Lochristi	70.109,59	
Voorzieningen beheer bedrijventerrein De Prijkels - Nazareth	52.498,50	
Voorzieningen Bedrijfsverzamelgebouw Lozen Boer - Lochristi	90.754,43	
Voorzieningen bedrijventerrein Ter Mote - Nevele	652.451,71	
Voorzieningen bedrijventerrein Dries - Zulte	225.394,26	
Voorzieningen appartement Ter Ide - Eke	132.010,13	
Voorzieningen woonzone 't Lammeken 1 - Melle	8.482,39	
Voorzieningen woonzone De Wijngaard - Knesselare	34.902,86	
Voorzieningen woonzone 't Lammeken 2 - Melle	11.576,32	
Voorzieningen KMO-zone De Schachelaar - Zulte	12.211,37	
Voorzieningen AKMOII – Assenede	41.254,54	
SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR		533.598,53
Leveranciers	117.832,70	
<i>Deze omvatten voornamelijk nog niet betaalde facturen</i>		

Ontvangen voorschotten op verkopen		14.740,00	
Betaalde optievergoedingen		30.000,00	
Belastingen		7.442,01	
Bezoldigingen en sociale lasten		32.000,00	
Overige schulden		331.583,82	
Dividenden over het boekjaar	251.167,14		
Ontvangen groenwaarborgen Mispelare	27.916,67		
Ontvangen groenwaarborg Dries	9.583,34		
Ontvangen groenwaarborg Ter Mote	28.750,00		
Ontvangen groenwaarborg AKMOII	7.916,67		
Ontvangen groenwaarborg Neringsweg	6.250,00		
OVERLOPENDE REKENINGEN			186.924,67
Te betalen bankkosten		307,18	
Wachtrekening parkmanagement KMO-zone Mispelare		21.602,49	
Voorziening te betalen meerwaarde terreinen		165.015,00	
			<hr/>
			30.816.991,69

RESULTATENREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN EN BEDRIJFSKOSTEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN		<u>3.331.402,86</u>
Omzet - Verkopen van gronden		2.256.575,17
Omzet - industriezones	1.726.575,17	
Omzet - woonzones	530.000,00	
Voorraadwijzigingen		193.101,20
Industriezones	472.878,51	
Woonzones	-279.777,31	
Andere bedrijfsopbrengsten		881.726,49
Ontvangen vergoedingen verzekeringen	14.161,31	
Ontvangen bezettingsvergoedingen	4.800,00	
Ontvangen pachtgelden	2.270,00	
Ontvangen huurgelden	4.558,95	
Opbrengsten uit dienstverlening	129.504,20	
Opbrengsten uit dienstverlening FRGE	53.273,00	
Ontv. verg. minn. schikking	93.412,09	
Ontvangen toelagen	563.095,44	
Ontvangen subsidie project Transformatieproject "O ₂ " (bedrijventerrein Veneco - Eke)	16.651,50	
BEDRIJFSKOSTEN		<u>- 2.853.122,75</u>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		- 1.877.704,43
Diverse specifieke uitgaven woon- en industriezones	- 1.877.704,43	
Diensten en diversen		- 515.479,72
Telefoon, huur, verzekeringen, kantoorbenodigdheden, zitpenningen, post, zitpenningen, diverse, enz.	- 370.632,94	
Erelonen	- 124.064,13	
Publiciteit	- 12.621,08	
Beheer uitverkochte zones	- 8.161,57	
Bezoldigingen en sociale lasten		- 612.724,56
Totaal aan personeelskosten	- 612.724,56	
Afschrijvingen		- 10.639,14
Afschrijvingen op installaties en machines	- 6.171,08	
Afschrijvingen op meubilair en materiaal	- 2.831,35	
Afschrijvingen op software	- 1.636,71	
Waardevermind. voorraden, bestell., enz.		- 119.090,96
Waardevermindering op voorraden	- 134.000,00	
Terugn. waardeverm. voorraden	14.909,04	
Voorzieningen voor risico's en kosten		282.785,06
Dotaties aan de voorzieningen	- 220.608,11	
Aanwending van voorzieningen	503.393,17	

FINANCIËLE OPBRENGSTEN EN FINANCIËLE KOSTEN

<u>FINANCIËLE OPBRENGSTEN</u>			284.785,92
Opbrengsten uit vlottende activa		284.697,72	
Ontvangen bankintresten	85.306,07		
Ontvangen intresten beleggingen	199.391,65		
Andere financiële opbrengsten		88,20	
Diverse financiële opbrengsten	61,77		
Andere financiële opbrengsten	26,43		
<u>FINANCIËLE KOSTEN</u>			- 2.630,84
Bankkosten		- 1.636,70	
Diverse financiële kosten		-994,14	
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			- 43.095,47
Roerende voorheffing		- 43.095,47	
WINST VAN HET BOEKJAAR		717.339,72	

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	22.401.236,45 EUR
Te bestemmen winst van het boekjaar	<u>717.339,72 EUR</u>
Te bestemmen winstsaldo	23.118.576,17 EUR
Toevoeging aan de beschikbare reserves	-179.334,93 EUR
Vergoeding van het kapitaal Uit te keren dividenden	- 251.167,14 EUR
Over te dragen resultaat	<u>22.688.074,10 EUR</u>

Ten gevolge van de gedeeltelijke uittreding van de stad Gent werd bedongen dat i.p.v. het gebruikelijk dividend van 4 % op het volgestorte gedeelte van het kapitaal dit over de boekjaren 2011 en 2012 op 10 % te brengen. Dit verhoogd dividend is evenwel gekoppeld aan de goedkeuring van de statutenwijziging door de Toezichthoudende Overheid.

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 2011.

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, 20-03-2012.

Namens de Raad van Bestuur,

H. Vandewalle
directeur

J. De Ruyck
1^{ste} ondervoorzitter/
waarnemend voorzitter

N. De Munter
2^{de} ondervoorzitter

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER VENNOTEN
VAN DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
VENECO² OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2011
BTW BE 0200.065.765 - RPR GENT**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 opgesteld overeenkomstig het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 30.816.991,69 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van 717.339,72 EUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, overeenkomstig het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij werden door het bestuursorgaan niet op de hoogte gebracht van het bestaan van verrichtingen waarbij een lid van het bestuursorgaan bij de uitvoering ervan een vermogensrechtelijk belang heeft.

Sint-Denijs-Westrem, 27 maart 2012.

WF&Co Bedrijfsrevisoren BVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Ann Van Vlaenderen
Vennoot

