



MANUFACTURE

HUUR JOUW PRODUCTIEVE RUIMTE

Project voor:

KMO's voedingssector

La Région et l'Europe investissent dans votre avenir !
Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!


RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

 **Union Européenne**
Fonds Européen de Développement Régional
Europese Unie
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

DUURZAME

VOEDSELPRODUCTIE

IN EEN STEDELIJKE OMGEVING

Abattoir NV wenst via de bouw van de MANUFAKTURE een volgende stap te zetten richting de realisatie van haar masterplan. De MANUFAKTURE zal in navolging van de Foodmet het tweede stedelijke pakhuys op de site vormen, bestemd voor bedrijven uit de voedingsindustrie.

De MANUFAKTURE zal enerzijds onderdak bieden aan één van de historische kernactiviteiten van de site, namelijk vleesversnijding. Het organiseren van vleesversnijding in het centrum van een Europese grootstad blijft een uniek gegeven. De nabijheid van het cliënteel, het multiculturele karakter van de klanten en de diversiteit van de vleesversnijders maken dat de aanwezigheid van productieve vleesactiviteit in het centrum van Brussel steek blijft houden.

Daarnaast is de MANUFAKTURE ook bestemd voor producerende en verwerkende bedrijven uit de bredere voedingsindustrie. We willen graag verder inzetten op een diverse economische ontwikkeling in de voedingssector, om de Buik van Brussel te blijven.

Samen met velen willen we op de unieke Abattoir-site verder een duurzaam verhaal schrijven.

Ik nodig u uit om deze prospectus door te nemen en de troeven van de MANUFAKTURE en de Abattoir-site te ontdekken. Wie weet ligt hier wel de toekomst van uw bedrijf.

Wij hebben u er graag bij.

Elke Tiebout

CEO ABATTOIR NV

INHOUD

1. DE MANUFAKTURE	4
1.1 PROGRAMMA	5
1.2 MOBILITEIT	6
1.3 TOEGANKELIJKHEID	8
1.4 ENERGIE & TECHNIEK	10
1.5 STRUCTUUR	15
2. BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN	16
2.1 PLANNEN	17
2.2 ATELIER	21
2.3 LAAD- EN LOSRUIMTE	22
2.4 TUSSENVERDIEPING	23
2.5 TECHNISCHE RUIMTE	24
3. CONTRACTUELE BEPALINGEN EN TARIEVEN	26
3.1 CONCESSIEOVEREENKOMST	27

1. --- DE MANUFAKTURE

1.1

PROGRAMMA

De MANUFAKTURE wordt gebouwd op de site van Abattoir nv, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit en energie-efficiënte technieken. BAUKUNST werd aangesteld als architectenbureau, ondersteund door technisch bureau BOYDENS.

De afbraakwerken van de vroegere lokalen van de stockage van huiden starten in de eerste helft van 2022. Aansluitend worden de bouwwerken aangevat en tegen de lente 2024 is de oplevering gepland. De inrichtingswerken door de concessiehouders kunnen starten in de loop van 2024.

De ateliers van de MANUFAKTURE zijn uitsluitend bestemd voor professionele voedselproducerende of voedselverwerkende bedrijven. Boven de productieve ruimtes zijn twee parkeerlagen voorzien voor ca. 350 wagens.

Het gebouw is voorzien van een geïsoleerde betonplaat met een footprint van circa 6.000 m² en wordt op het gelijkvloers verdeeld in voedingsateliers, lokalen voor Abattoir NV en een gedeelde ruimte. Er is eveneens een tussenniveau aanwezig met een gemeenschappelijke technische ruimte en een bijkomende privatieve oppervlakte die ingericht kan worden als sociaal lokaal, bureel of vergaderruimte.

VOEDINGSATELIERS

Het project omvat 3.200 m² atelierruimte en 1.550 m² ruimte voor laad- en loskades. De atelierruimtes worden casco verhuurd en omvatten eveneens een technische verdieping van 2.000 m² en ca. 440 m² ruimte voor sociale lokalen.

LOKALEN VOOR
ABATTOIR NV

Het project biedt onderdak aan de lokalen voor de technische dienst van Abattoir NV en bevat de nodige ruimte voor het containerpark van Abattoir NV.

GEDEELDE RUIMTE

Het project omvat ruimte voor een gemeenschappelijke ruimte van ca. 180 m² met cafetaria en keuken.

1.2

MOBILITEIT

De MANUFAKTURE is gelegen op een centrale positie binnen de site van Abattoir NV. De site zelf profileert zich door haar ligging aan de rand van de historische vijhoek rond Brussel en door haar unieke combinatie van voedselgerelateerde activiteiten volop als 'De Buik van Brussel'. Hierbij is een goede bereikbaarheid en ontsluiting uiteraard van groot belang en dit zowel voor de gebruikers als de bezoekers.



Parking voor ca. 350 parkeerplaatsen, gespreid over twee verdiepingen, waarvan 24 plaatsen voorbehouden voor elektrische wagens. Voor mensen die op de site werken, wordt de parking voorzien volgens een abonnementstelsel.

Het project omvat een beveiligde berging voor 16 fietsen (voor personeel werkzaam in de Manufakture) en een publieke overdekte fietsenstalling voor 60 fietsen op het gelijkvloers.

Op minder dan 200 M wandelafstand zijn er twee metrostations aanwezig. Ook zijn er diverse tram- en bushaltes in de nabije omgeving én een Villo! station waar deelfietsen beschikbaar zijn.

De zone gelegen tussen de Manufakture en de site van Erasmus Hogeschool is voorbehouden voor leveringen en afhalingen ten behoeve van de Manufakture. Deze zone wordt bereikt via de toegang aan de Nijverheidskaai.

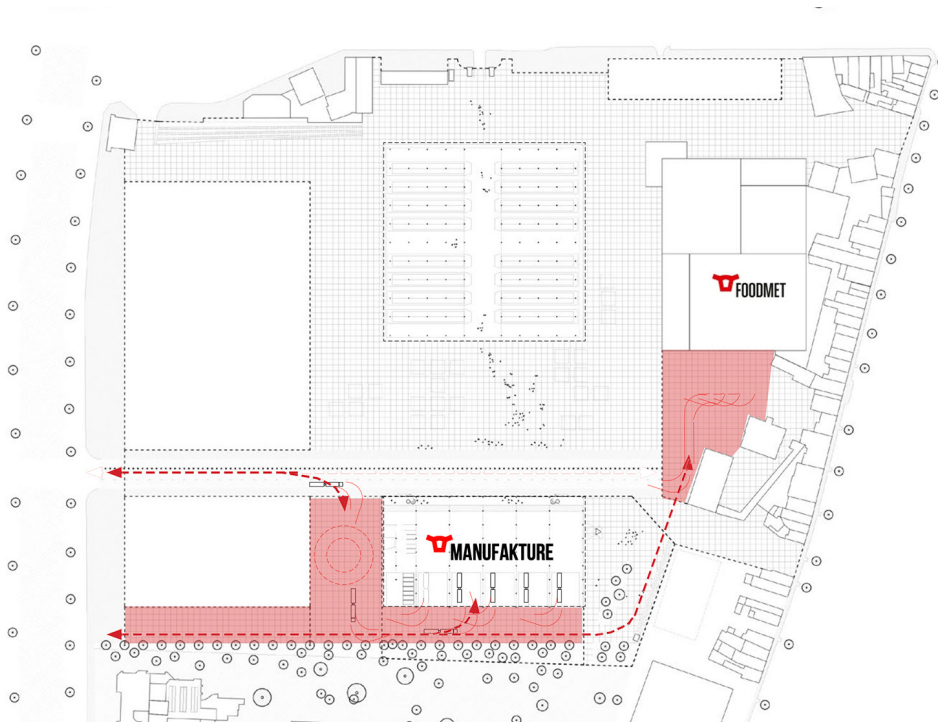
1.3

TOEGANKELIJKHEID

De atelierruimtes beschikken over drie toegangen. Er is een toegang via de logistieke zone aan de zijde van de Erasmus Hogeschool en daarnaast is het gelijkvloers eveneens toegankelijk aan de zijde van de overdekte markt. Tot slot is het tussenniveau ook toegankelijk aan deze zijde via een overdekte en afsluitbare wandelgang.

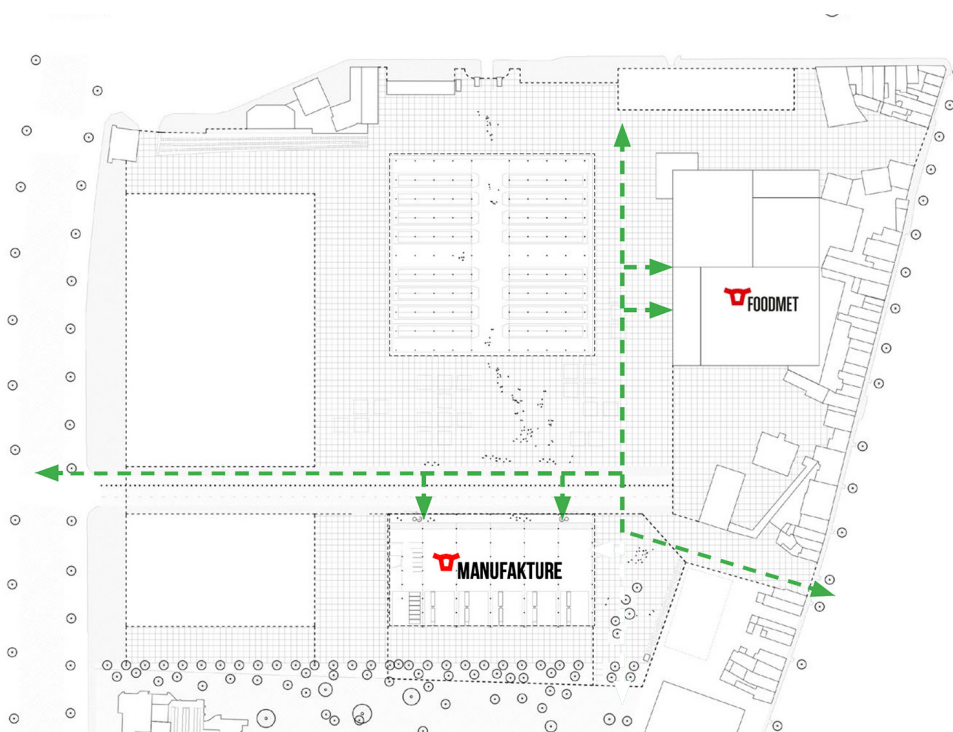
LOGISTIEKE ZONE (KANT ERASMUS HOGESCHOOL)

Er is tussen de MANUFAKTURE en de grens met de Erasmus Hogeschool een open ruimte voorzien aan de buitenkant van het gebouw voor manoeuvres van vrachtwagens. Elk atelier is daarenboven voorzien van een privatieve laad- en loskade met afsluitbare poorten en een betonvloer die licht afhellend is. Per atelier zijn er minstens twee poorten voorzien (voor IN en UIT) en één toegangsdeur met vaste trap.



GELIJKVLOERSE ATELIEREN (KANT OVERDEKTE MARKT)

De gevel van elk atelier langs de kant van de overdekte markt is vervaardigd uit een wand in geïsoleerde sandwichpanelen waarin een raamgeheel met buitendeur verwerkt is. Deze buitendeur is te voet te bereiken en kan als toegang voor personen gebruikt worden, ook vanuit de parking. Daarnaast vervult deze deur ook de functie van nooduitgang. Het raamgeheel heeft een breedte van ca. 3,60 meter.



TUSSENVERDIEPING (KANT OVERDEKTE MARKT)

Boven de ateliers bevindt zich de ruimte voor sociale lokalen. De verdieping is bereikbaar via de interne trap alsook via een overdekte wandelgang die langs de gevel loopt, onder het niveau van de parking. Deze wandelgang is bereikbaar via trap en lift, zowel vanuit de parking als vanop niveau 0 en is enkel toegankelijk voor huurders van de Manufaktura. Langs de zijde van de wandelgang is de gevel van de ruimte voor de sociale lokalen quasi volledig beglaasd.

ENERGIE & TECHNIEK

Via de bouw van de MANUFAKTURE wenst Abattoir NV de voedingsproductie en -verwerking op de site te voorzien op een duurzame en toekomstgerichte wijze. Het gebouw zal voorzien worden van energie-efficiënte technieken en een fossielvrije warmteopwekking. Net zoals in de Foodmet zal ook de koeling op een ecologische en efficiënte manier gebeuren. De MANUFAKTURE wordt hiervoor aangesloten op de geplande KWO-installatie op de site. Per atelierruimte wordt een warmtepomp via een warmtewisselaar aangesloten op de geplande KWO-installatie en zo kan zowel koeling als verwarming worden voorzien. De elektrische energie die nodig is om de warmtepomp te laten draaien, wordt onder andere voorzien door zonnepanelen op het gebouw.

Door het afstappen van fossiele brandstoffen en door de toepassing van bodemenergie voor verwarming en koeling wordt naast een ecologisch en klimatologische voordeel ook een financieel voordeel verzekerd. De kost voor verwarming en voor warm water zal immers niet meer afhankelijk zijn van de gasprijs, hetgeen in de huidige marktsituatie een absolute troef betekent. Ook de kosten voor de koeling zullen voornamelijk in de zomer aanzienlijk lager uitvallen aangezien de overvloedige warmte afgegeven kan worden aan het koude grondwater en niet dient afgegeven te worden aan de warme buitenlucht. Tot slot gebruikt dit systeem een hernieuwbare energiebron met een absolute zekerheid van levering.

WAT IS EEN KWO-INSTALLATIE?

Een KWO-installatie is een systeem dat bodemenergie gebruikt en zorgt er voor dat koude en warmte in de bodem opgeslagen kunnen worden. Hiervoor gebruikt men het grondwater in de diepere lagen van de bodem. In de zomer haalt men het koude water uit de aardbodem om een gebouw te koelen. Deze koeling kan door verschillende technieken gerealiseerd worden, waarbij er gestreefd wordt naar het principe van 'vrije koeling' voor de zones met een normaal temperatuurregime (21°C) en 'compressiekoeling of airconditioning' voor de zones met lagere temperatuur of temperaturen onder het vriespunt. Hierbij

worden de warmtepompen en koelgroepen uitgerust met watergekoelde condensators. In de winter wordt het warmere grondwater dan weer gebruikt voor het verwarmen van het gebouw. Het grondwater is meestal niet direct op de gewenste temperatuur en zal daarom haar warmte uitwisselen met het leidingwater dat verder verwarmd wordt via de aangesloten warmtepomp. Desondanks zorgt het relatief warme grondwater er voor dat er aanzienlijk minder energie nodig is om het water van de verwarmingsinstallatie en de installatie voor warm water op de gewenste temperatuur te brengen, dan bij een klassiek systeem.

KWO-INSTALLATIE **(VERWARMING EN KOELING)**

Abattoir voorziet de nodige vertrek- en terugloopleidingen voor koppeling op de KWO-installatie. De concessionaris dient zich op deze leidingen aan te sluiten via warmtewisselaars. Standaard kan de koppeling gebeuren met twee warmtewisselaars waarbij de ene warmtewisselaar zorgt voor de warmte-uitwisseling nodig voor verwarming & warm water (via warmtepomp), koeling (atelier, frigo) en lage temperatuurkoeling (diepvries). Deze warmtewisselaar laat aldus toe om de warmte van de koelinstallaties te evacueren en af te geven aan het grondwater. Indien gewenst kan deze warmte ook afzonderlijk gerecupereerd worden voor de verwarming of voor andere functies. Dit is een mooi voorbeeld van duurzame omgang met energie. De tweede warmtewisselaar dient voor passieve of hoge temperatuurkoeling om bijvoorbeeld de burelen te koelen in de zomer. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van het koudere grondwater om via het principe van free-cooling de gewenste vertrekken af te koelen.

VERWARMING

De toe te passen warmtepomp dient van het type water-water te zijn en staat in voor zowel het opwekken van warm water nodig voor verwarming als voor het opwekken van warm water nodig voor sanitair en ateliers. Dit gebeurt via een warmtepomp met een warmtepompboiler, waarvan de huurder zelf het nodige vermogen en de nodige inhoud kan bepalen.

Het systeem voor de warmteafgifte voor verwarming kan door de huurder gekozen worden in functie van zijn voorkeur. De afgifte kan via vloer- of wandverwarming, radiatoren, convectoren of luchtverwarming gebeuren. De nodige leidingen en collectoren kunnen naar wens voorzien worden.

Aangezien dit systeem optimaal gebruik maakt van de aardwarmte en daarnaast ook gedeeltelijk met de op de site opgewekte elektriciteit aangedreven wordt, wordt ook de verwarmingsvraag op de meest duurzame manier beantwoord.

LAGE T° KOELING

Abattoir voorziet in de nodige vertrek- en terugloopleidingen voor koppeling van het koelsysteem via een warmtewisselaar op de KWO-installatie. Het koelsysteem wordt voorzien door middel van koel- en vriescompressoren die door hun werking de warmte uit de te koelen ruimtes onttrekken. Deze onttrokken warmte wordt vervolgens via de warmtewisselaar afgegeven aan de KWO-installatie.

Uiteraard kan u als concessionaris in de eerste plaats van uw eigen onttrokken warmte genieten om bijvoorbeeld warm water te produceren of om lokalen te verwarmen. Alleen de overtollige warmte wordt dan via de terugloopleiding afgevoerd naar de KWO-installatie. Dit wordt gemeten via individuele energiemeters, die Abattoir installeert op haar eigen kosten. Het verbruik wordt aan de concessionaris verrekend naargelang het verbruik (ter informatieve titel, de prijs hiervoor bedraagt voor 2021 in de FOODMET 0,200 €/kWh excl. BTW). De concessionarissen sluiten zich verplicht aan op deze vertrek- en terugloopleidingen.

Voor de koelinstallatie wordt het te gebruiken koelmiddel opgelegd door Abattoir. De koelmachine bezit ook minimum twee compressoren.

- De compressoren zijn van het hermetisch of het semi-hermetische type. Zowel zuiger-, schroef-, centrifugaal- of scroll-compressoren komen in aanmerking. Bij de keuze van het type moet steeds gestreefd worden naar optimale efficiëntie;
- De verdamper is van het horizontale meerpijptype of platentype;
- De condensor is van het horizontale meerpijptype of platentype.

HOGE T° KOELING

De koeling van de ruimtes voor comforttemperatuur in de zomer of de tussenseizoenen gebeurt via het principe van de passieve koeling of hoge-temperatuurkoeling. Hierbij wordt het koude grondwater aangewend om via een warmtewisselaar en de nodige afgifte-elementen de koude af te geven aan de vertrekken bestemd voor bijvoorbeeld burelen en sociale lokalen.

ELEKTRICITEIT

Abattoir levert in het gebouw zelf de elektriciteit aan heel voordelige tarieven. Abattoir neemt een marge van 20% op het energiegedeelte van het verbruik (maar niet op transport en taksen). Uw verbruik wordt aan de hand van een individuele teller gemeten en gefactureerd. Globaal genomen vormt dit een besparing van minstens 10% ten opzichte van een directe afname van elektriciteit bij een standaard energieleverancier.

Met meer dan 10.000 zonnepanelen op de site mag daarenboven gerust gesproken worden van groene energievoorziening.



WATER

Abattoir levert behandeld (verzacht) koud water. Ook hier wordt het verbruik verrekend aan de hand van een individuele meter. De facturatieprijs van het waterverbruik wordt vermeerderd met kosten voor de waterbehandeling en taksen die ons door de watermaatschappij worden aangerekend.

Elke concessionaris staat zelf in voor zijn productie van warm water. Hij kan de restwarmte van zijn koel-installaties hiervoor gebruiken en hij wordt zoals eerder weergegeven uiteraard ook via een warmtepomp en warmtewisselaar aangesloten op de KWO-installatie.

Daarnaast zorgt Abattoir via een recuperatieleiding ook voor de mogelijkheid om de toiletten te spoelen met gerecupereerd regenwater.

DATA & TELECOM

Elke atelierruimte beschikt in de gemeenschappelijke serverruimte over een voorbehouden ruimte van 4 eenheden voor koppeling van de privatieve telecominstallatie op de nog te kiezen operator (Telenet/ Proximus).

Er wordt door de verhuurder een wandkast voorzien per privatieve atelierruimte met onderstaande aansluitmogelijkheden.

- 1 combi panel voor verticale bekabeling met 12 vezels OM4 en 6 UTP/FTP Cat 6a;
- Switching & patching voor gebouwbeheersysteem/security: camera, toegangscontrole, inbraakdetectie, e.d.;
- Switching & patching voor DCC (digital command system)
- Reserve aansluitingen

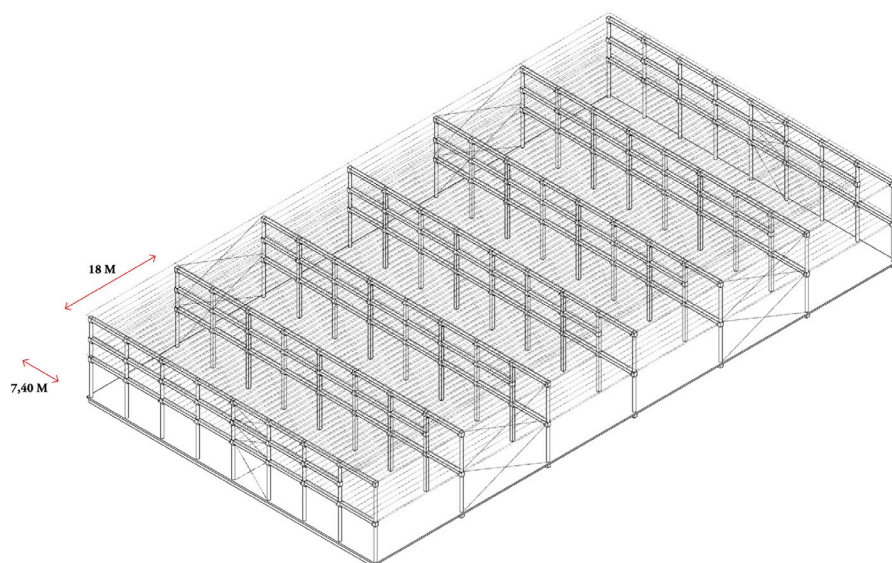
1.5

STRUCTUUR

Het gebouw wordt opgetrokken in een duurzame en brandveilige betonstructuur. Op het gelijkvloers bestaat de betonstructuur uit een grid van kolommen waardoor een open en flexibele ruimte wordt gecreëerd. In functie van de benodigde oppervlakte, kunnen tussenwanden in isolerende sandwichpanelen naar wens ingepland worden. De minimale breedte van een atelier is ca. 9 m en wordt bepaald door de inplanting van de toegangsdeuren en -poorten die uitgeven op de laad- en loskades.

Een doorlopende betonplaat op ca. 7,60 m boven het niveau van de atelierruimtes begrenst deze ruimtes. Aan deze betonplaat is de tussenverdieping voor de technische installaties en voor de sociale lokalen opgehangen. De vrije hoogte op het gelijkvloers, onder deze opgehangen vloeren, bedraagt ca. 4,50 m. De vrije hoogte op de tussenverdieping bedraagt ca. 2,60 m.

Naast het voorzien van parking in het gebouw zal er in de MANUFAKTURE ook gekeken worden om het dak te activeren met een publieke functie zoals bijvoorbeeld een zwembad. Een eventuele meerkost daarvoor wordt uiteraard volledig gedragen door een derde partij.



2.

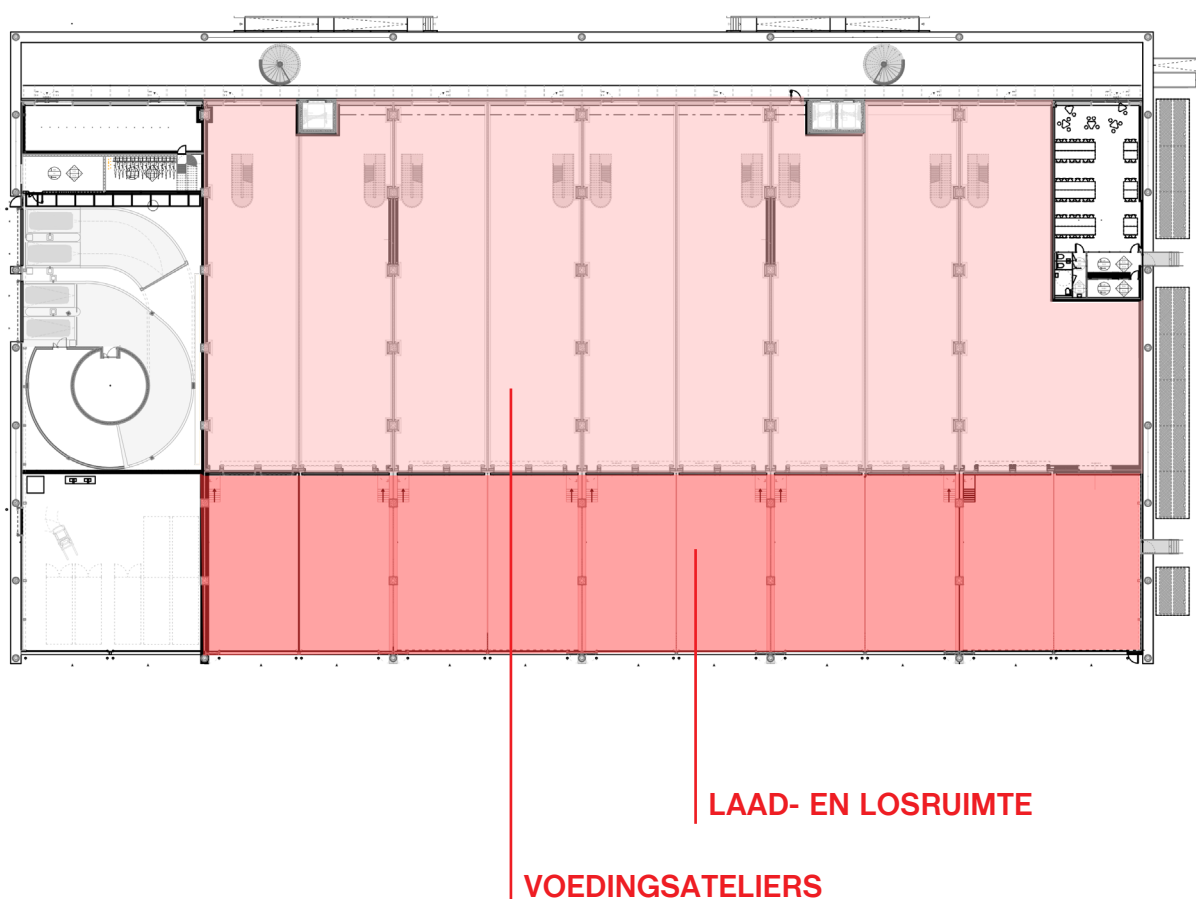
BOUWKUNDIGE & TECHNISCHE VOORZIENINGEN

2.1

PLANNEN

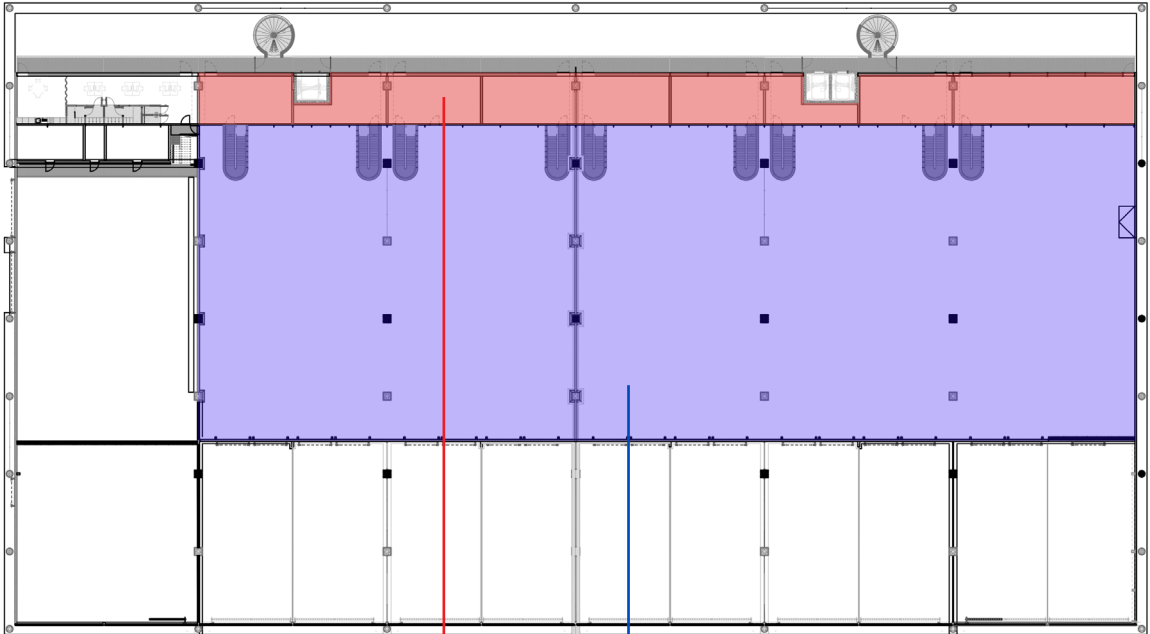
De MANUFAKTURE biedt op het gelijkvloers onderdak aan ruimtes voor voedingsateliers met aanliggende laad- en losruimte. Op het tussenniveau is er ruimte voorzien voor sociale lokalen of burelen en een gedeelde technische ruimte.

GELIJKVLOERS



De oppervlakte per ruimte kan op aanvraag bekomen worden. De atelierruimtes hebben een oppervlakte van ca. 318 m² (9 m x 35,3 m) met uitzondering van 3 afwijkende ruimtes. De laad- en loszones zijn allen ca. 155 m² (9 m x 17,2 m). Op de verdieping bedraagt de oppervlakte van het tussenniveau ca. 45 m² (9 m x 5 m) met uitzondering van 3 afwijkende ruimtes.

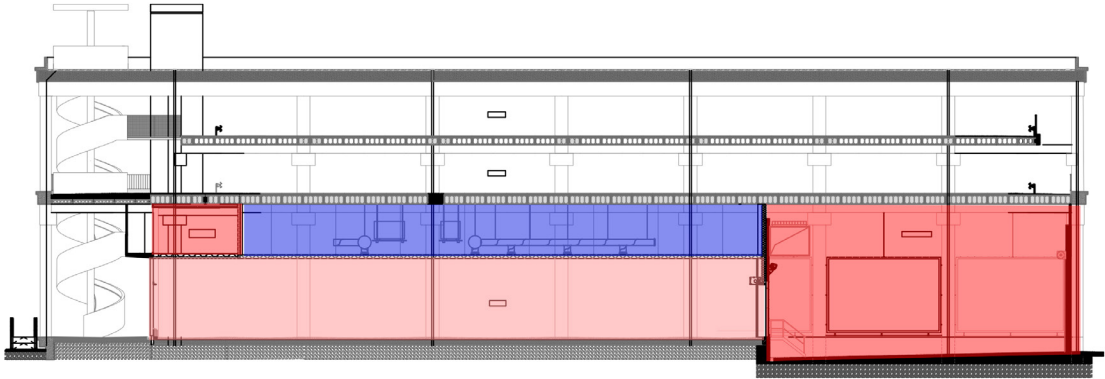
TUSSENVERDIEPING

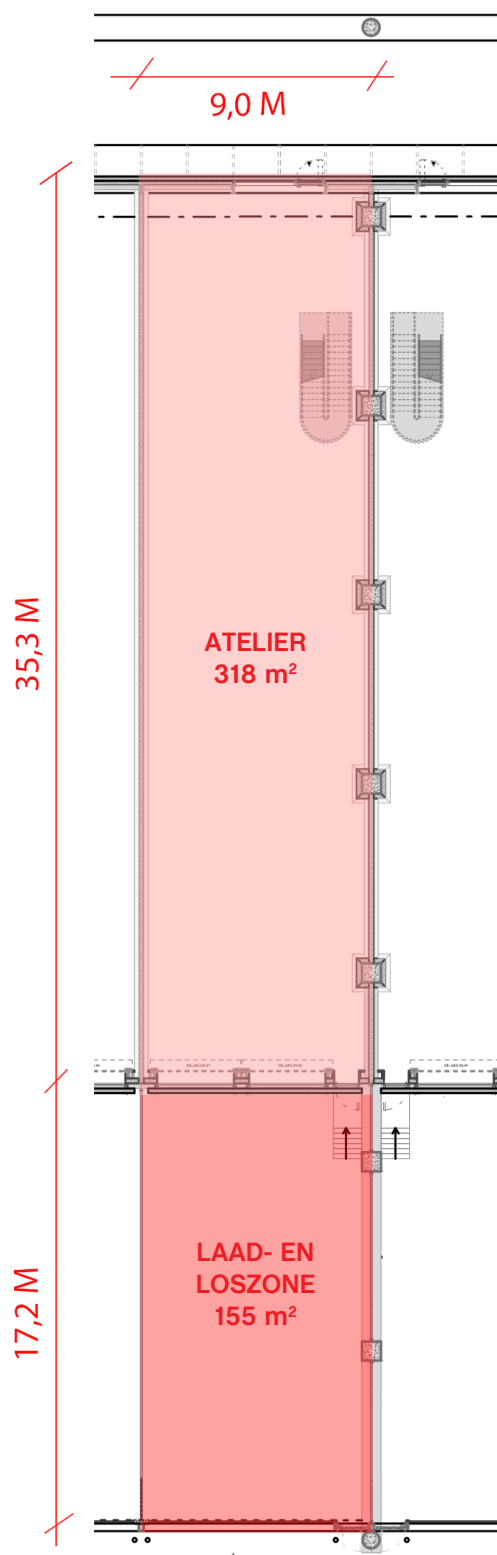
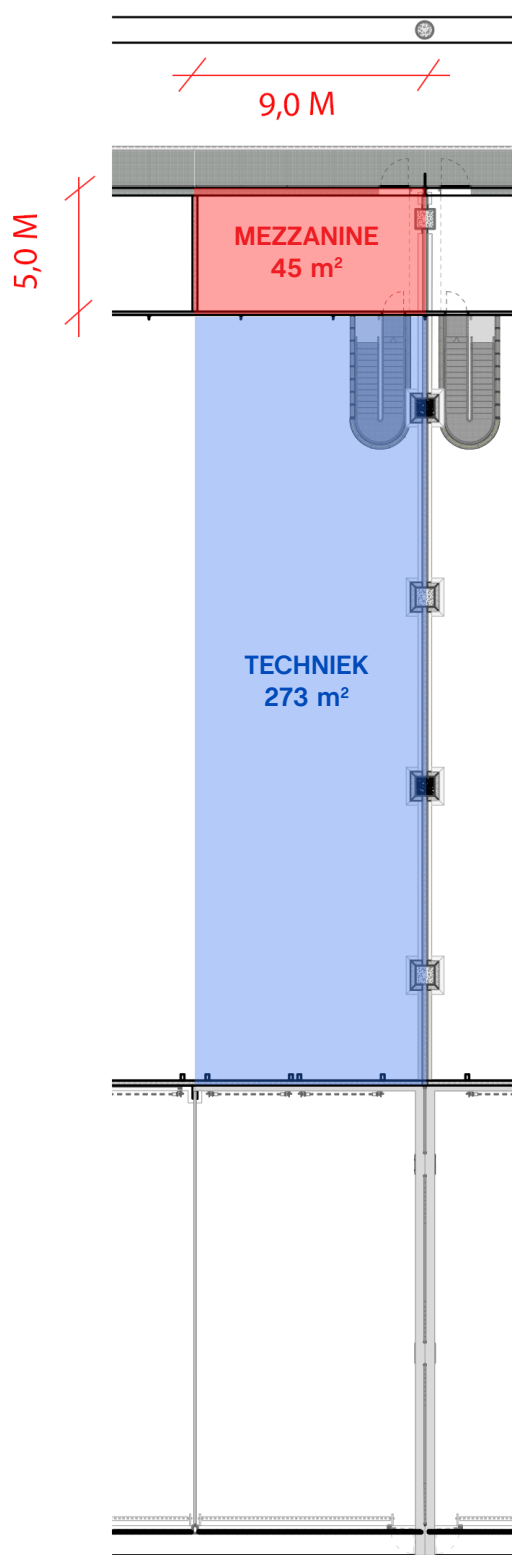


TUSSENNIVEAU

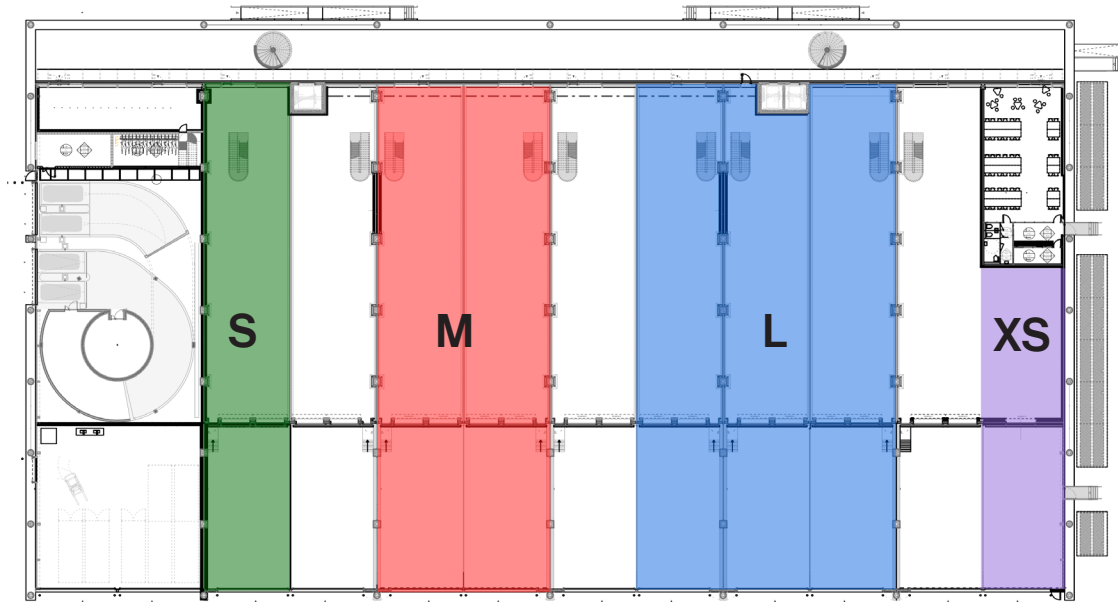
TECHNISCHE VERDIEPING

DOORSNEDE

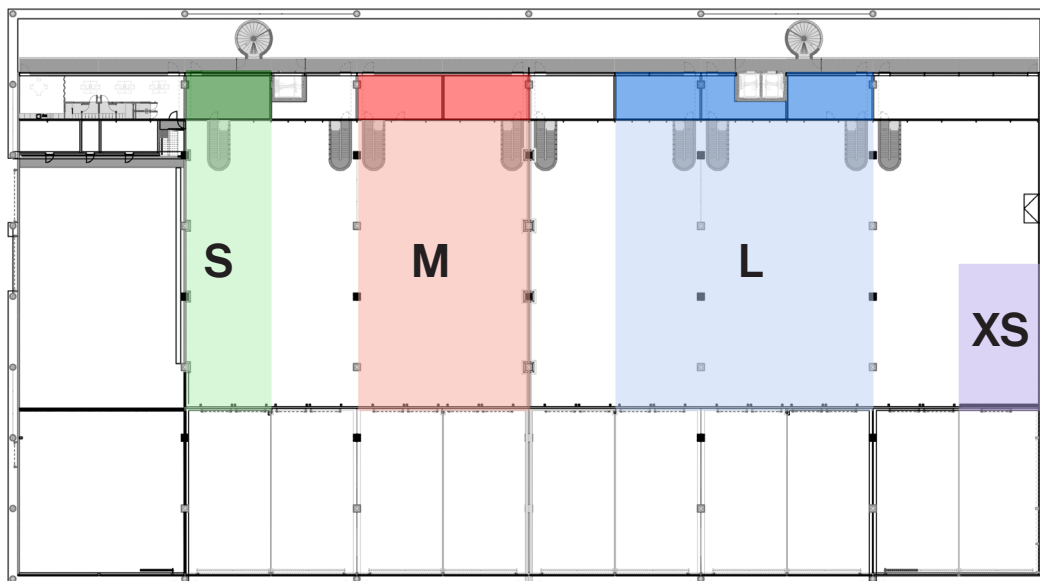


STANDAARD ATELIER**GELIJKVLOERS****TUSSENNIVEAU**

CONFIGURATIES



GELIJKVLOERS - OPTIE S / M / L / XS



TUSSENNIVEAU - OPTIE S / M / L / XS

ATELIER

CASCO INRICHTING **(VOORZIEN DOOR ABATTOIR NV)**

- 2 zijwanden en plafond (hoogte 4,5m) in sandwichpanelen geschikt voor Foodindustrie;
- Kant overdekte markt: Raamgeheel met een vast raam en met één buitendeur;
- Kant Erasmus Hogeschool: Sandwichpanelen met 2 poortgehele en één toegangsdeur toegankelijk via vaste trap;
- Betonplaat met rioleringsstelsel en afvoerputten;
- Trap naar tussenverdieping voor sociale lokalen met afsluitbare deur;

INRICHTING DOOR CONCESSIONARIS **(VOLGENS PLAN HUURDER)**

- Afhellende vloerafwerking (bijvoorbeeld 'ucrete'), dito plinten en bijhorende afvoerputdeksels;
- Eventueel rails voor vleestransport, machines, weegschalen e.d.;
- Bijkomende geïsoleerde binnenwanden en geïsoleerde vloer in geval van diepvriescel;
- Elektrische en sanitaire installatie inclusief noodverlichting;
- Verwarmings- en koelingsinstallatie, aan te sluiten op de KWO-installatie;
- Ventilatiesysteem en ventilatiekanalen voor verdeling;
- IT, camerabewaking, parlofonie en bijkomende installaties;
- Algemene inrichting (tussenwanden, deuren), bureelinrichting, e.d.;

INRICHTING DOORGEFACTUREERD **(NAAR CONCESSIONARIS)**

- Branddetectoren (gekoppeld aan centrale van het gebouw);
- Het gedeelte van de sprinkling installatie dat zich binnen de casco atelierruimte bevindt (gekoppeld aan de centrale installatie in het gebouw);
- De mogelijkheid bestaat om de verwarmings- en koelingsinstallaties via Abattoir te voorzien. In elk geval moeten de installaties aangesloten worden op de KWO-installatie via de vertrek- en terugloopleidingen hiervan;

2.3

LAAD- EN LOSRUIMTE

CASCO INRICHTING *(VOORZIEN DOOR ABATTOIR NV)*

- Geautomatiseerde poort (5,30 m hoog) en toegangsdeur voor afsluiting laad- en losruimte (luchtdoorlatend);
- Plafond in beton (hoogte 8,40 m) en luchtdoorlatende scheidingswanden ter afscheiding van aanpalende laad- en losruimte;
- Licht hellende betonvloer tot aan poortgehlen met vloerafwatering naar het afvalwatercircuit;

INRICHTING DOOR CONCESSIONARIS *(VOLGENS PLAN HUURDER)*

- Elektrische en sanitaire installatie inclusief noodverlichting;
- IT, camerabewaking, parlofonie en bijkomende installaties;

INRICHTING DOORGEFACTUREERD *(NAAR CONCESSIONARIS)*

- De sprinklingkoppen van de sprinklinginstallatie;
- Branddetectoren (gekoppeld aan centrale van het gebouw);

TUSSENVERDIEPING

CASCO INRICHTING **(VOORZIEN DOOR ABATTOIR NV)**

- Vloerstructuur in staal, plafondstructuur in beton met isolatie en vals plafond (hoogte 2,60 m van vloer tot vals plafond);
- Buitenwand met beglazing en één toegangsdeur;
- Achterwand in sandwichpanelen en 2 zijwanden in sandwichpanelen (PIR);
- Toegangspasserelle in staal (voorbehouden voor huurders) langs buitenzijde die aansluit op parking en begane grond d.m.v. trappen en liften;

INRICHTING DOOR CONCESSIONARIS **(VOLGENS PLAN HUURDER)**

- Elektrische en sanitaire installatie inclusief noodverlichting;
- Verwarmings- en koelingsinstallatie, aan te sluiten op de KWO-installatie;
- Ventilatiesysteem en ventilatiekanalen voor verdeling;
- IT, camerabewaking, parlofonie en bijkomende installaties;
- Algemene inrichting (tussenwanden, deuren), bureelinrichting, meubilair, e.d.;

INRICHTING DOORGEFACTUREERD **(NAAR CONCESSIONARIS)**

- De sprinklingkoppen van de sprinklinginstallatie;
- Vloerafwerking: natuurlijk rubber;

TECHNISCHE RUIMTE

CASCO INRICHTING **(VOORZIEN DOOR ABATTOIR NV)**

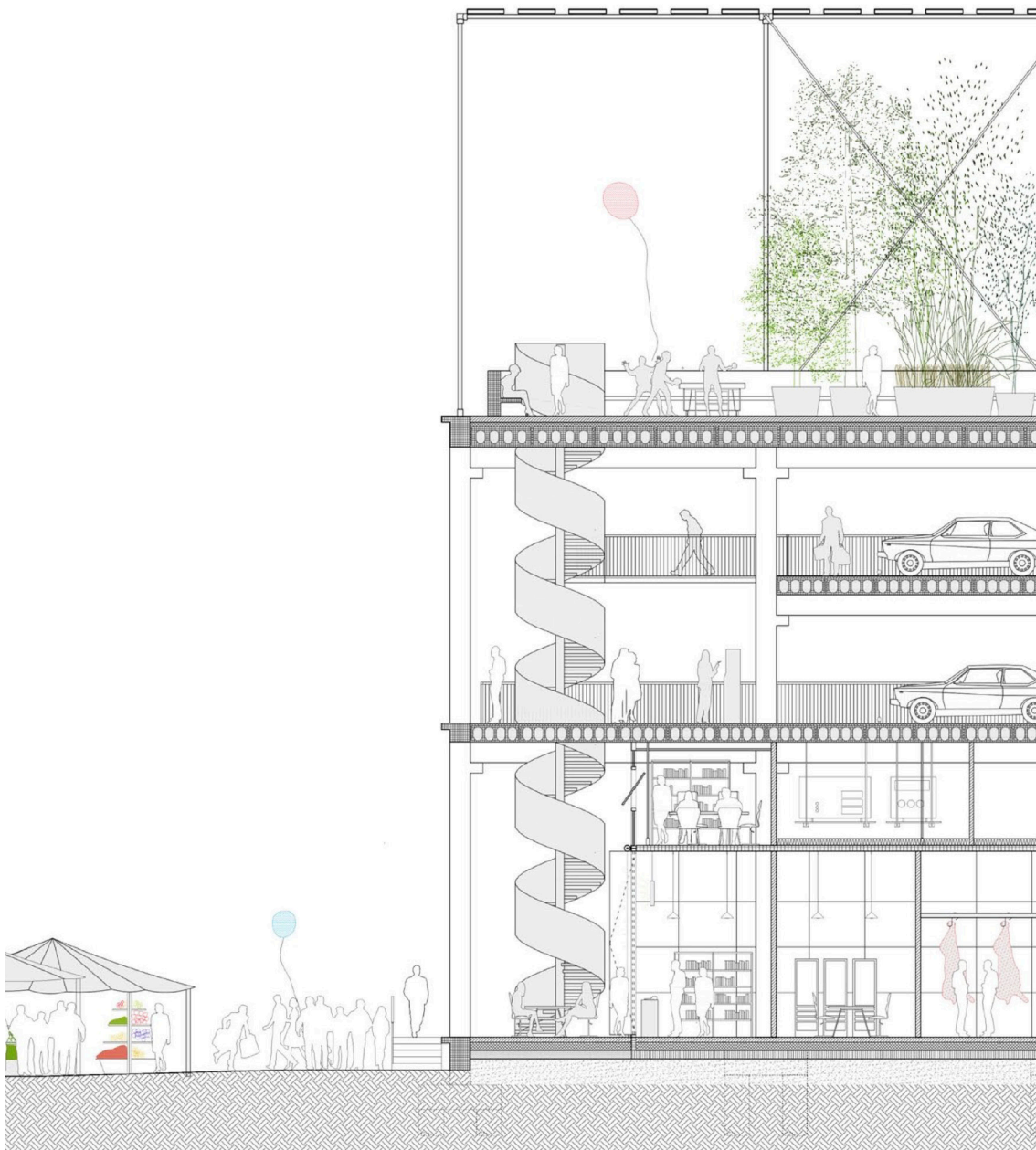
- Wanden in sandwichpanelen en toegangsdeur volgens plan. Ruimte onder het betonnen plafond (2,80 m hoogte) en vloer in sandwichpanelen opgehangen aan de betonstructuur;
- Aansluitpunten nutsvoorzieningen:
 - Aansluitingspunt elektriciteit (400V/100A via voedingskabel XGB 4x35 mm² + 16 mm²);
 - Aansluitpunt voor koud-verzacht water (40 mm) met inbegrip van individuele teller;
 - Aansluitpunt voor regenwaterrecuperatie (32 mm)
 - Aansluitpunt persleiding (DN 65)
 - Aansluitpunt telecom (operator nog niet gekend)
- Centrale sprinklinginstallatie, branddetectie, noodverlichting, signalisatie nooduitgang, e.d.;
- Technisch platform met ophanging aan zoldering voor alle technieken en wateropvang;
- Vertrek- en terugloopleidingen KWO-installatie voor koppeling warmtewisselaars;
- Toevoer- en afvoeraansluiting voor ventilatiesysteem;
- Camerabewaking en toegangscontrole;

INRICHTING DOOR CONCESSIONARIS **(VOLGENS PLAN HUURDER)**

- Verwarmingsinstallatie met warmtepomp water-water (aangesloten via warmtewisselaar op vertrek- en terugloopleidingen KWO);
- Koelinstallatie met uniform koelmiddel (aangesloten via warmtewisselaar op vertrek- en terugloopleidingen KWO);
- Ventilatiesysteem en ventilatiekanalen voor verdeling;

INRICHTING DOORGEFACTUREERD **(NAAR CONCESSIONARIS)**

- Elektrische en sanitaire installatie vanaf aansluitpunten
- IT, camerabewaking, parlofonie en bijkomende installaties



3.

CONTRACTUELE BEPALINGEN & TARIEVEN

3.1

CONCESSIEOVEREENKOMST

ALGEMEEN

- Concessieovereenkomst voor een termijn 3-6-9 jaren, verlengbaar voor telkens een periode van 9 jaren;
- Verkoop aan particulieren is niet toegelaten.
- In de brandverzekering voorziet elke partij een wederzijdse afstand van verhaal.

CONCESSIEPRIJS

- Eenmaal per jaar, op de verjaardag van de concessieovereenkomst, zal een aanpassing van de concessieprijs worden doorgevoerd in functie van de evolutie van de consumptieprijsindex.
- Neerlegging bankwaarborg 'op eerste verzoek' bij een bankinstelling naar keuze, ten bedrage van 3 maanden concessieprijs of een klassieke bankwaarborg ten bedrage van 6 maanden concessieprijs.
- De casco-concessieprijs (excl. BTW) per maand wordt berekend in functie van de oppervlakte

MAANDELIJKSE CASCO-CONCESSIEPRIJS (excl. BTW)

ATELIER**14,85 euro
/ m²****TUSSEN-
VERDIEP****14,85 euro
/ m²****LAAD- &
LOSZONE****3,75 euro
/ m²**

DOOR TE REKENEN KOSTEN

- Verbruik van elektriciteit, water en energie voor de koeling en/of verwarming wordt verrekend volgens marktconforme prijzen en individueel verbruik. Hiertoe voorziet de concessieverlener individuele tellers. De aankoop en plaatsing van de tellers gebeurt op kosten van de concessieverlener.
- Gemeenschappelijke kosten voor de reiniging van de overdekte wandelgang op de tussenverdieping en van de ramen.
- Onroerende voorheffing en andere taksen worden doorgerekend.
- Concessionarissen zijn verantwoordelijk voor hun eigen afval. De kosten van het afval dat eventueel via Abattoir wordt gekanaliseerd, worden aangerekend.
- Elke huurder krijgt één gratis toegangsbadge voor de parking MANUFAKTURE. Alle extra badges zijn betalend. Voor het gebruik van de parking boven de ateliers zullen afzonderlijke badges te koop zijn, op basis van een jaarlijks abonnement. De tarieven hiervan zullen in een later stadium nog meegedeeld worden.

PUBLICITEIT

- Het plaatsen van signalisatie- of publiciteitsborden op de buitenkant van het gebouw zal altijd in overleg met de bouwheer gebeuren, die waakt over de algemene beeldkwaliteit van het complex Manufakture. De productie, montage én plaatsing ervan is ten laste van de concessionaris.

PARKING

- De poort van uw laad- en loszone kunt u openen en sluiten wanneer u dat wenst. U dient uw vrachtwagens en/of bestelwagens in de laad- en loszone te parkeren.
- De parking boven de ateliers wordt gebruikt tijdens de werkuren om de wagens van het personeel te parkeren en werkt via een abonnementssysteem. Deze semi-publieke parking zal afgesloten kunnen worden met een poort die buiten bepaalde openingsuren enkel d.m.v. een betalende badge kan geopend worden.





“MANUFAKTURE” ABATTOIR ROPSY, CHAUDRONSTRAAT 24, 1070 BRUSSEL – BAUKUNST / UTIL / BUREAU BOUWTECHNEK / DADALOS / GUTZ





ABATTOIR

Waar **Brussel** leeft
Où **Bruxelles** vit

La Région et l'Europe investissent dans votre avenir !
Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!

