

ERFPACHTOVEREENKOMST

TUSSEN

enerzijds, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG Vespa”, ondernemingsnummer BE0267.402.076 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, hier vertegenwoordigd door *

Hierna “de Erfpachtgever” genoemd.

EN

anderzijds, **XX**

Hierna genoemd “de erfpachter”.

Alsook soms, elk van hen samen of afzonderlijk “de Comparanten” genoemd.

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Voorwerp

AG Vespa verleent een recht van erfpacht op het onroerend goed gelegen te Draakplaats 6, 2018 Antwerpen, gekend ter kadaster onder wijk F, nummer 1284/00K012, met een kadastrale oppervlakte van 3.600 m². Het voorwerp wordt aangeduid op het kadastraal plan in bijlage.
(hierna genoemd “het Goed”).

De erfpachter verklaart het Goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom de huidige staat van het Goed te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het Goed wordt in erfpacht gegeven aan de erfpachter in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel [5], zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken (voor zover AG Vespa hiervan geen kennis had of behoorde te hebben, wat de verborgen gebreken betreft) die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld.

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het Goed wordt niet gegarandeerd door AG Vespa. Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de vergoeding niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de erfpachter. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

De erfpachter zal geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of vermindering van de erfpachtvergoeding wegens gebreken in de ondergrond, de grond of de bestaande constructies.

De erfpachter zal evenmin recht hebben op een vergoeding wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding van de aangrenzende eigenaars.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt in erfpacht gegeven met alle lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De erfpachter moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

AG Vespa verklaart dat in haar eigendomstitel ten voordele van het Goed en lastens het aanpalend perceel met nummer 1285K8 P0000 (Dolfijnstraat 32) een erfdienstbaarheid tot evacuatie werd gevestigd.

Artikel 3. Bestemming en bijzondere bijkomende voorwaarden

3.1. Bestemming

Het Goed wordt in erfpacht gegeven voor de bestemming zoals voorzien is in het biedingsdossier van.....dat de erfpachter indiende in het kader van de biedingen onder gesloten omslag voor het afsluiten van een erfpachtovereenkomst voor het Goed. Het definitieve projectvoorstel zal worden gehecht aan de authentieke erfpachtakte en maakt er integraal deel van uit.

De erfpachter verbindt zich ertoe de Bestemming te realiseren overeenkomstig het definitieve projectvoorstel.

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaandelijke toestemming van AG Vespa.

Het verzoek tot wijziging van de Bestemming dient door de erfpachter per aangetekend schrijven aan AG Vespa of zijn rechtsopvolger te worden verzonden met opgave van een omschrijving van de nieuwe bestemming en een motivatie van de vraag tot bestemmingswijziging.

Een eventueel akkoord van AG Vespa is te allen tijde onderworpen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en alle alsdan geldende en toepasselijke regelgeving. Een eventueel akkoord van AG Vespa zal daarenboven ook moeten worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke overheid.

Het is te allen tijde verboden het eigendom geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor bijvoorbeeld een nachtwinkel, privéclub of voor functies die door hun aard overlast genereren zoals geluids-, geur- en lichthinder.

De erfpachter verbindt zich ertoe alle wettelijke en reglementaire bepalingen die op zijn activiteiten en op het gebruik van het Goed van toepassing zijn, na te leven.

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen. AG Vespa draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De erfpachter kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet, of slechts onder voorwaarden, verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen.

De erfpachter wordt geacht alle nodige informatie te hebben ingewonnen over de toepasselijk wettelijke en reglementaire bepalingen en over de vereiste toelatingen en vergunningen.

Dit artikel is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft AG Vespa dan ook het recht deze overeenkomst

eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter overeenkomstig artikel [15, c] van deze overeenkomst.

3.2 Bijzondere bijkomende voorwaarden

3.2.1. De erfpachter verbindt zich ertoe de geluidsnorm van 85 decibel, gelet op het residentiële karakter van de buurt, niet te overschrijden.

3.2.2. De erfpachter verklaart dat hij zich terdege bewust is van de geplande werkzaamheden aanpalend aan het goed, dit in functie van de realisatie van het toekomstige Spoorpark. Deze werkzaamheden kunnen geen aanleiding zijn tot enige compensatie, vermindering van de canon, en/of enigerlei andere vergoeding, van welke aard ook, in hoofde van de erfpachter.

3.2.3. De erfpachter verbindt zich ertoe de huidige nooduitgang zijde Dolfijnstraat nooit aan te wenden als doorgang of voor leveringen. De erfpachter verbindt zich ertoe deze uitgang uitsluitend als evacuatie-uitweg of nooduitgang aan te wenden.

Dit artikel is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft AG Vespa dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter overeenkomstig artikel [15, c] van deze overeenkomst.

Artikel 4. Renovatie- en inrichtingswerken

4.1. Renovatie- en inrichtingswerken

De erfpachter verbindt zich ertoe de door hem voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken op een kwalitatieve, duurzame wijze en volgens de regels van de kunst uit te voeren overeenkomstig het definitieve projectvoorstel (in bijlage). Hierbij wordt verduidelijkt dat deze contractuele verplichting aanvullend geldt op de renovatieplicht in de zin van het Energiebesluit.

Het definitieve projectvoorstel zal aan deze erfpachtovereenkomst worden gehecht om er integraal deel van uit te maken. In geval van tegenstrijdigheden tussen het projectvoorstel en deze overeenkomst, primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

De voorontwerpplannen die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa worden voorgelegd. De goedkeuring van AG Vespa dient louter om AG Vespa de mogelijkheid te geven om te toetsen of deze plannen in overeenstemming zijn met het definitieve projectvoorstel, zonder enige aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid dienaangaande van AG Vespa.

De erfpachter verbindt zich ertoe alle redelijke inspanningen te leveren voor het bekomen van de voor het project vereiste vergunningen en hij zal het nodige doen om zijn plannen indien nodig aan te passen aan de redelijke eisen van de bevoegde instanties.

De erfpachter verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het Goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle noodzakelijke informatie te hebben ingewonnen.

4.2. Uitvoeringstermijn

De erfpachter verbindt zich er toe de in artikel 4.1 omschreven renovatie- en inrichtingswerken uit te (laten) voeren overeenkomstig de termijnen in het definitieve projectvoorstel.

Om het naleven van de voormelde verplichtingen en termijnen te staven, zal de erfpachter AG Vespa op de hoogte houden van de voortgang van de werken en hierbij de nodige bewijsstukken voorleggen aan AG Vespa zoals bijvoorbeeld, en zonder limitatief te zijn: het ontvangstbewijs van de aanvraag van de omgevingsvergunning, de omgevingsvergunning, een proces-verbaal van voorlopige oplevering, facturen, een PID of andere. De erfpachter verbindt zich om de kwaliteit van de werken en de overeengekomen timing strikt op te volgen en laat AG Vespa toe die verbintenissen te allen tijde te controleren. Zo kan AG Vespa op geregelde tijdstippen een overleg organiseren met de erfpachter.

4.3. Voltooiing van de werken

De werken zullen als voltooid beschouwd worden na vaststelling van de definitieve oplevering van de renovatie- en inrichtingswerken.

Alvorens de erfpachter kan overgaan tot een voorlopige en/of definitieve oplevering van voormelde werken, zal hij AG Vespa schriftelijk in kennis stellen van het einde van de werken en de geplande oplevering. De erfpachter zal AG Vespa daarbij uitnodigen voor een plaatsbezoek zodat tegensprekelijk kan worden vastgesteld of aan bovenvermelde verplichtingen m.b.t. de renovatieverplichting en inrichtingsverplichting voldaan werd. In voorkomend geval zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt overeenkomstig artikel 5.

4.4. Essentiële bepaling

Artikel 4 is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder de welke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepalingen, heeft AG Vespa dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden na een voorafgaandelijke ingebrekestelling, dewelke zonder gepast gevolg is gebleven, doch zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter overeenkomstig artikel 15, c) van deze overeenkomst.

Artikel 5. Plaatsbeschrijving

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van het recht van erfpacht tegensprekelijk een plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige.

Aangezien de erfpachter renovatie- en inrichtingswerken dient uit te voeren, komen partijen overeen dat de intredende plaatsbeschrijving zal bestaan uit enerzijds een plaatsbeschrijving bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en anderzijds een plaatsbeschrijving bij de voltooiing van de werkzaamheden zoals voorzien in artikel 4.3.

De erfpachter dient AG Vespa op de hoogte te brengen van de voltooiing van de werken binnen 15 kalenderdagen na deze voltooiing. Partijen zullen het nodige doen om vervolgens binnen een termijn van 30 kalenderdagen een bijkomende, tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen.

De plaatsbeschrijving op het einde van deze erfpacht, moet ten laatste worden opgesteld tijdens de laatste week van de duurtijd van onderhavige erfpacht.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen deskundige, kiest elke partij een deskundige, die op hun beurt in onderling overleg een derde deskundige aanstellen. De deskundigen vormen een college. Indien nodig kan de meest gerede partij zich tot de rechter wenden.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Bij het afsluiten van de nutsvoorzieningen is steeds het akkoord nodig van AG Vespa, die zijn akkoord niet onredelijk zal weigeren.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. AG Vespa kan alleen kwijting geven als de erfpachter heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden telkens gedragen door de erfpachter.

Artikel 6. Duur

6.1. Duurtijd

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 36 jaar en neemt aanvang bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst. Bij het einde van de erfpachtovereenkomst dient het eigendom in goede staat ter beschikking te worden gesteld aan AG Vespa. Er zal geen vergoeding verschuldigd zijn door AG Vespa voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

De erfpachtovereenkomst kan twee maal verlengd worden met een periode van telkens negen jaar indien AG Vespa bij het verstrijken van voormelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in erfpacht wil blijven geven en na een positieve evaluatie van de erfpachter. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

De erfpachter dient het verzoek tot verlenging uiterlijk 6 maanden vóór het verstrijken van de basisduur schriftelijk te richten aan AG Vespa.

AG Vespa kan dit verzoek tot verlenging echter op gemotiveerde wijze weigeren indien hiervoor gegronde redenen voorhanden zijn.

Als gegronde redenen gelden bijvoorbeeld, zonder hierbij limitatief te willen zijn:

- de wens van AG Vespa/stad Antwerpen om dit pand een andere bestemming te geven;
- indien het juridisch niet mogelijk of wenselijk is om een verlenging toe te staan;
- indien de erfpachter bepaalde verplichtingen niet is nagekomen tijdens de initiële duurtijd.

6.2. Bijzondere gevallen van vroegtijdige beëindiging

6.2.1 *Onteigening*

In geval van onteigening eindigt het recht van erfpacht op de dag waarop de overheid bezit neemt van het Goed. In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de erfpachter zou kunnen eisen van de onteigenende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop de stad Antwerpen en/of AG Vespa als onteigende recht heeft. De erfpachter kan in voorkomend geval van AG Vespa en/of de stad Antwerpen geen enkele vergoeding vorderen.

AG Vespa zal de erfpachter tijdig informeren overeenkomstig artikel 47 van het Vlaams onteigeningsdecreet.

6.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de erfpachter, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan het recht van erfpacht, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de erfpachter de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 15, laatste lid.

Artikel 7. Financiële verplichtingen

7.1. Vergoeding en betaling

De basisvergoeding ("*canon*") bedraagt [XX] euro per jaar.

7.2. Indexering

De canon wordt van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe vergoeding}$$

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 7.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaring van de overeenkomst. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de overeengekomen basisvergoeding.

7.3. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de erfpachter uiterlijk bij ondertekening van deze erfpachtovereenkomst een waarborg te stellen voor een bedrag vaneuro. Deze waarborg dient te worden gesteld door middel van een bankgarantie ten gunste van AG Vespa. De erfpachter levert het bewijs van de garantie. De kosten van de garantie zijn ten laste van de erfpachter.

Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het wordt op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst geïndexeerd aan de hand van de index van de maand voorafgaand aan de indexering.

De helft van de waarborg zal worden vrijgegeven aan de erfpachter op het einde van de inrichtings- en renovatiewerken conform het definitieve projectvoorstel, te weten vanaf de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld bij de voltooiing van deze werken.

De andere helft van de waarborg dient geblokkeerd te blijven gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst ten voordele van AG Vespa.

Indien de waarborg geheel of gedeeltelijk wordt aangewend (in het bijzonder voor de vergoeding van schade die AG Vespa zou lijden ten gevolge van de niet-naleving door de erfpachter van diens verplichtingen), vult de erfpachter binnen de maand de waarborg onverwijld aan tot het toepasselijke bedrag zoals hierboven vermeld.

7.4. Belastingen, lasten en kosten

De erfpachter draagt alle taksen, belastingen, heffingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het Goed en aan de bestaande en op te richten constructies en de exploitatie ervan, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De erfpachter wordt verondersteld vóór aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van deze belastingen, taksen en kosten. De erfpachter kan deze in geen geval op AG Vespa verhalen en er kan geen recht op aanpassing van de vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

Voor zover btw verschuldigd is op enige vergoeding die voortvloeit uit deze overeenkomst, is deze volledig ten laste van de erfpachter.

7.5. Nutsvoorzieningen

Alle kosten van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon- en internetaansluiting en andere nutsvoorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters en eventuele kosten voor opname van de tellerstanden zijn ten laste van de erfpachter.

Het energieverbruik wordt rechtstreeks aan de erfpachter gefactureerd door de nutsmaatschappijen.

Uiterlijk op het moment dat de erfpachter het genot van het Goed verkrijgt, moeten de meterstanden opgenomen en doorgegeven worden aan de nutsmaatschappijen.

7.6. Sancties bij laattijdige betaling

Bij het overschrijden van gelijk welk bedrag dat de erfpachter verschuldigd is op grond van deze overeenkomst, is hij van rechtswege, zonder een ingebrekestelling, verwijlintresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig artikel 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

Deze bepalingen laten eventuele andere rechten die AG Vespa zou kunnen laten gelden op grond van deze overeenkomst of van de wet onverlet.

Artikel 8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1. Onderhoud en herstellingen

De erfpachter verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden en het bij het einde van de erfpacht terug te geven in de staat zoals deze blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld na voltooiing van de werkzaamheden overeenkomstig artikel 5.

De erfpachter staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud) aan het Goed, met inbegrip van onder meer en zonder limitatief te zijn: de bestaande constructies en de door de erfpachter opgerichte constructies, de eigenaarsherstellingen, kosten veroorzaakt door ouderdom, slijtage, overmacht en feitelijkheden door derden.

Deze verplichting omvat in het bijzonder (niet-limitatieve opsomming):

- onderhoud, herstelling en vernieuwing van daken, goten, muren, schouwen, balken, steun- en afsluitingsmuren en van de verwarmingsinstallatie;
- aanpakken van vochtproblemen;
- jaarlijks nazicht, regulier onderhoud, reiniging en keuring van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties en gasdetectie-installatie door een vakman;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud en keuring van de technische installaties;
- onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten;
- ruimen van de putten;
- Onderhoud aan lampen, armaturen en noodverlichting;
- Onderhoud van de poortautomatisatie;
- Groenonderhoud van de zijgevel aan de helling;
- Het ledigen van de septische put;
- Indien de erfpachter gebruik zou willen maken van de twee thans in de loods aanwezige rolhefbruggen, zal hij driemaandelijks een keuring van deze rolhefbruggen dienen voor te leggen. Betreffende de rolhefbruggen dient de erfpachter voorts te noteren dat één rolhefbrug momenteel in werking is, en één rolhefbrug werd afgekoppeld. De thans afgekoppelde rolhefbrug kan eventueel door de erfpachter opnieuw aangesloten worden mits herkeuring van de elektriciteit.

Partijen komen verder overeen dat een goede staat van onderhoud minimaal het volgende inhoudt:

- Gedurende de erfpachtovereenkomst moet de erfpachter het Goed te allen tijde minimaal onderhouden conform een **globale** conditiestaat 3;

Indien hierover discussie bestaat tussen partijen, zullen zij tezamen een technisch expert aanstellen waarmee een rondgang gemaakt zal worden en waarbij aan de technisch expert gevraagd zal worden aan te geven welke zaken moeten worden aangepakt om **per object** aan een conditiestaat 3 te voldoen. De erfpachter zal deze zaken onderhouden en/of herstellen binnen de drie maanden na het verslag van de technisch expert (bijvoorbeeld een architect of ingenieur). Als partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen technisch expert, kiest elke partij zelf een

technisch expert, die op hun beurt in onderling overleg een derde technisch expert aanstellen. Deze drie technisch experts zullen dan een college vormen;

- Partijen zullen op elke vijftiende verjaardag van de overeenkomst tezamen een technisch expert aanstellen waarmee een rondgang gemaakt zal worden en waarbij aan de technisch expert gevraagd zal worden aan te geven welke zaken moeten worden aangepakt om **per object** aan een conditiestaat 3 te voldoen. De erfpachter zal deze zaken onderhouden en/of herstellen binnen de drie maanden na het verslag van de technisch expert (bijvoorbeeld een architect of ingenieur).

Na de tweede rondgang (en dus in het 30^{ste} jaar van de overeenkomst), zal de erfpachter een voorstel bezorgen aan AG Vespa waaruit moet blijken dat hij op het einde van de erfpachtovereenkomst het Goed kan teruggeven in de overeengekomen staat, meer bepaald conditiestaat 2 per object (zoals bepaald in c)).

Als partijen geen overeenstemming bereiken over dit voorstel en/of de werken die nog moeten worden uitgevoerd, kiest elke partij een technisch expert, die op hun beurt in onderling overleg een derde technisch expert aanstellen. Deze drie technisch experts zullen dan een college vormen die zullen beslissen welke werken noodzakelijk zijn om op het einde van de erfpachtovereenkomst een conditiescore 3 voor elk object te behalen.

- Op het einde van de erfpachtovereenkomst dient de erfpachter een conditiestaatmeting voor te leggen waaruit blijkt dat voor **elk object** minimaal conditiestaat 3 wordt behaald.

De vooropgestelde conditiescores worden als volgt samengevat (overeenkomstig NEN2767) :

Condiestaat	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Geen gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	Matig	Kans dat functie in gevaar is
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop

AG Vespa behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 8.8 van onderhavige overeenkomst indien de erfpachter nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren.

8.2. Aansprakelijkheid

De erfpachter alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG Vespa, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk aansprakelijk is.

AG Vespa neemt geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

De erfpachter vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

8.3. (Brand)veiligheid

De erfpachter treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed, de door hem opgerichte constructies en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke politiecodel. De erfpachter vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De erfpachter treft de nodige maatregelen om in geval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen die door de brandweer daartoe werden aangeduid bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

De erfpachter staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- a) rolhefbruggen;
- b) noodverlichting;
- c) meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- d) brandwerende deuren;
- e) brandkleppen;
- f) keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- g) automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- h) schoorsteen en rookkanalen.

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

8.4. Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken – eigendomsrecht nieuwe constructies

De erfpachter mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de Bestemming zoals omschreven in artikel 4 gerespecteerd wordt.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en/of verbeteringswerken aan het Goed is steeds de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa.

Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de erfpachter AG Vespa een bewijs van keuring bezorgen.

De erfpachter staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het Goed uitoefent, bijvoorbeeld op gebied van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

8.5. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

Bij het uitvoeren van gelijk welke werken houdt de erfpachter zich aan volgende regels:

- er is steeds een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord vereist van AG Vespa;

- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de erfpachter AG Vespa een keuringsattest;
- vergunnings- of meldingsplichtige werken (vb. stedenbouw, kapvergunning, ...) mogen niet worden uitgevoerd voordat de vereiste vergunning is verkregen of de vereiste melding is gedaan;
- wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007. Voor meer informatie, zie www.ovam.be/grondverzet;
- iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden (zo onder meer tijdens eventuele graaf- of sloopwerken) moet onmiddellijk ter kennis van AG Vespa worden gebracht. Als het om een archeologische vondst gaat, zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om AG Vespa (en bij uitbreiding de bevoegde diensten van de stad Antwerpen) in de mogelijkheid te stellen een fotografische vastlegging te laten uitvoeren. De voorwerpen die van enige betekenis kunnen zijn voor de kunst, de oudheidkunde, de natuurlijke historie, de munt- en penningkunde of voor de wetenschap, en de zeldzame of kostbare voorwerpen die bij de graaf- of sloopwerken gevonden worden, zijn eigendom van de stad Antwerpen en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

8.6. Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart dat er geen postinterventiedossier voor het Goed bestaat.

Voor de vergunnings- of meldingsplichtige werken bezorgt de erfpachter bij het einde van het recht van erfpacht een postinterventiedossier aan AG Vespa. In dit dossier bevinden zich de vergunningen, technische fiches van de gebruikte materialen, contracten, PV's van voorlopige en definitieve oplevering, etc.

Voor kleinere werken bewaart de erfpachter in elk geval de nodige technische en contractuele documenten en overhandigt deze aan AG Vespa bij het einde van de overeenkomst.

8.7. Vrijwaringsplicht

De erfpachter vrijwaart AG Vespa in hoofdsom, intresten en kosten voor:

- a) alle risico's met betrekking tot door hem uitgevoerde werken;
- b) alle betwistingen die over de door hem uitgevoerde werken mochten ontstaan tijdens de uitvoering van de werken met om het even wie, zoals burens, huurders, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, het Agentschap Onroerend Erfgoed en/of met de latere kopers van het goed of van kavels die deel uitmaken van het goed;
- c) de verborgen gebreken;
- d) de tienjarige aansprakelijkheid;
- e) alle betwistingen, vorderingen en/of aanspraken vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed;

8.8. Indeplaatsstelling

Wanneer de erfpachter in gebreke blijft de nodige onderhouds- en/of herstellingswerken en/of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft AG Vespa het recht om deze werken zelf uit te (doen) voeren en de kosten hiervan (inclusief beheerskosten) vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van 10% door te rekenen aan de erfpachter.

AG Vespa kan deze werken maar zelf uitvoeren voor rekening van de erfpachter op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn van minstens 14 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor AG Vespa of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

Als de erfpachter de kosten niet op eerste verzoek vergoedt aan AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

8.9. ARAB

Als de erfpachter werknemers tewerkstelt in het Goed, leeft hij bovendien de bijkomende verplichtingen opgelegd door het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming (ARAB) en de Codex over het welzijn op het werk na.

8.10. Essentiële bepaling

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de overeengekomen canon gebaseerd is op de renovatie-, onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter.

De renovatie-, onderhouds- en herstellingsverplichting is dan ook een essentiële verbintenis van deze overeenkomst zonder de welke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben aan huidige contractuele voorwaarden.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de noodzakelijke herstellings- en onderhoudswerken om te allen tijde een conditiestaat 3 en op het einde van onderhavige overeenkomst een conditiestaat 2 te behalen, mee in rekening werden genomen bij het bepalen van de canon en de duurtijd van onderhavige erfpacht.

Artikel 9. Verzekeringen

9.1. Brandverzekering

De erfpachter verbindt er zich toe het Goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve') vanaf het verlijden van de notariële erfpachtakte. Onder "volledige waarde" wordt verstaan de nieuwwaarde voor niet-beschermde gebouwen en de restauratiewaarde voor beschermde gebouwen. Indien het Goed ook inboedel eigendom van AG Vespa bevat, dan verzekert de erfpachter deze inboedel tegen nieuwwaarde. De polis bevat een clause die de evenredigheidsregel afschaft en wordt afgesloten voor rekening van wie het aanbelangt. In geval van schade mag het slijtagepercentage van een beschadigd goed of van een beschadigd gedeelte van een goed dat verzekerd is in nieuwwaarde slechts afgetrokken worden voor het gedeelte van de slijtage dat 30% van de nieuwwaarde overschrijdt. In geval van het teniet gaan van de bij aanvang van het recht van erfpacht bestaande constructies en het niet overgaan tot wederopbouw ervan wordt er voorzien in een vergoeding van ten minste 80% van de nieuwwaarde/restauratiewaarde.

Eventuele door de erfpachter opgerichte of op te richten constructies moeten verzekerd zijn vanaf de voorlopige oplevering.

Als zich een schadegeval voordoet, moet de verzekeringsprestatie in elk geval en bij voorrang gebruikt worden om minstens de bij aanvang van de erfpacht bestaande constructies te herstellen of weder op te bouwen. Als

niet tot herstelling of wederopbouw van die constructies wordt overgegaan, komt de verzekeringsvergoeding op basis van zaakvervangingsrechtstreeks toe aan AG Vespa, onder voorbehoud van de rechten van hypothecaire schuldeisers.

9.2. Verzekering werken

De erfpachter sluit vóór de aanvang van de werken een “alle bouwplaats risicoverzekering” af, die beschadigingen aan de bouwwerken, schade aan de bestaande constructies en schade aan derden dekt. De erfpachter zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

9.3. Burgerlijke aansprakelijkheid

De erfpachter sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, met een minimumdekking van 1,25 miljoen euro.

De polis zal volgende clausule bevatten: *“De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa”.*

Op eenvoudig verzoek van AG Vespa wordt door de erfpachter een verzekeringsattest afgeleverd.

9.4. Verplichte verzekeringen

De erfpachter sluit, op zijn kosten, ten minste alle wettelijk verplichte verzekeringen met betrekking tot het Goed (met inbegrip van eventuele door hem opgerichte constructies) en/of zijn activiteiten (vb. verplichte verzekering objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffingen).

9.5. Informatieplicht

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek:

- a) attesten van de brand-, ABR-, en BA-polissen (indien van toepassing);
- b) bewijs van betaling van de premies.

De sleutels van het Goed worden de erfpachter slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en AG Vespa een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

Elk significant schadegeval moet worden gemeld aan AG Vespa.

Artikel 10. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

10.1. Opsomming

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan AG Vespa en onverminderd het recht van AG Vespa om schadevergoeding te vorderen, door de erfpachter slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- a) overdracht van het recht van erfpacht;

- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;
- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) statutenwijziging, doch slechts voor zover die relevant is voor de bepalingen van dit contract;
- e) werken van eender welke aard;
- f) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over de onderneming van de erfpachter (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en/of op de oriëntatie van het beleid);
- g) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van de erfpachter, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst;
- h) vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed;

Indien de erfpachter een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder enig recht op vergoeding voor de erfpachter.

De erfpachter blijft in elk geval samen met de overnemer of de houder van het persoonlijk of zakelijk (zekerheids)recht hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de betaling van de canon en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de erfpachter.

10.2. Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheek

Het recht van erfpacht en/of de door de erfpachter opgerichte of nog op te richten constructies kunnen maar in hypotheek gegeven worden (of het voorwerp uitmaken van een hypothecaire volmacht), met toestemming van AG Vespa.

De toestemming van AG Vespa is, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke afwijking, minstens afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- a) de hypotheek eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de termijn waarvoor de erfpacht wordt gevestigd. Deze termijn kan niet worden verlengd louter en alleen omwille van de verbintenissen voortvloeiend uit een hypothecair krediet;
- b) de hypotheek mag enkel dienen tot waarborg van een lening die uitsluitend strekt tot financiering van aanpassings- of verbeteringswerken aan bestaande constructies op of aan het Goed, in overeenstemming met de Bestemming. De lening mag i.h.b. niet aangewend worden ter financiering van constructies op andere locaties en/of als werkkapitaal.

Artikel 11. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming

AG Vespa en/of de stad Antwerpen kunnen in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming in erfpacht geven, zonder dat de erfpachter enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

Artikel 12. Bewaking

AG Vespa neemt geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

Artikel 13. Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het Goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning. De erfpachter zal erop moeten toezien dat dit steeds in harmonie is met de uitstraling van het in erfpacht gegeven goed en de omgeving.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen, op voorwaarde dat deze de stabiliteit van het Goed niet aantasten en het geen reclamebord(en) betreft, en zal de erfpachter hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG Vespa toe.

Artikel 14. Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig schriftelijk verzoek het Goed te allen tijde door zijn afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de erfpachter de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft.

Artikel 15. Contractuele wanprestaties

Bij een toerekenbare niet-nakoming door één van de partijen van zijn verbintenissen, beschikt de andere partij over de volgende sancties:

1° het recht op uitvoering in natura van de verbintenis;

2° het recht op herstel van zijn schade;

3° het recht op ontbinding van het contract. Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk om de mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding door kennisgeving, zoals voorzien in artikel 5.93 BW, uit te sluiten voor deze overeenkomst;

4° het recht op prijsvermindering;

5° het recht om de uitvoering van zijn eigen verbintenis op te schorten.

Met elkaar onverenigbare sancties kunnen niet worden gecumuleerd.

De in werking stelling van de sancties opgenomen in punt 1 tot 4, moet worden voorafgegaan door een ingebrekestelling, overeenkomstig de artikelen 5.231 tot 5.233 BW.

Daarbovenop, heeft AG Vespa het recht om, indien de erfpachter zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt op kosten en risico van de erfpachter noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel [8.8] ("Indeplaatsstelling");

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de erfpachter heeft AG Vespa bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 50.000,00 euro, onverminderd het recht van AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

Artikel 16. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers, rechthebbenden, en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, met wie zij solidair en hoofdelijk verbonden zijn. Partijen verbinden zich er dan ook toe om, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers, rechthebbenden en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

Artikel 17. Einde overeenkomst

17.1. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van het recht van erfpacht, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement of invereffeningstelling van de erfpachter), komen de door de erfpachter opgerichte constructies kosteloos toe aan AG Vespa. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies.

17.2. Staat- Ontruiming – schadevergoeding

De erfpachter moet het Goed volledig ontruimd en in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van AG Vespa.

Partijen hernemen voor de goede orde dat de erfpachter een conditiestaatmeting moet voorleggen waaruit blijkt dat elk object in en aan het Goed minimaal een conditiestaat 2 heeft op het einde van onderhavige erfpachtovereenkomst.

Als op het einde van het recht van erfpacht schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of indien elk object aan en in het Goed geen conditiestaat 2 behaalt, is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken opdat elk object een conditiestaat 2 behaalt;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende de periode van de herstelwerken.

Het enkel afgeven van de sleutels en/of het verlaten van het goed beëindigt op zich de aansprakelijkheid van de erfpachter niet.

17.3. Bodem

AG Vespa verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM. De erfpachter bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van het bodemattest.

Bij het beëindigen van de erfpacht, zelfs in geval van een van rechtswege beëindiging (zoals door het verstrijken van de duurtijd), zal de erfpachter steeds verplicht zijn om nieuwe bodemattesten af te leveren aan AG Vespa.

Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de erfpachter een risico-inrichting heeft uitgeoefend op het Goed of dat er aanwijzingen zijn dat er zich een schadegeval heeft voorgedaan tijdens het gebruik door de erfpachter waardoor er een risico is op verontreiniging of dat er andere aanwijzingen zijn dat de grond verontreinigd zou kunnen zijn sedert de aanvang van de erfpacht, dan zal de erfpachter eveneens verplicht zijn om een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren op zijn kosten.

Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek, zullen nog bijkomende maatregelen moeten worden genomen door de erfpachter teneinde het Goed vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van de erfpacht.

Partijen benadrukken dat voorgaande verplichtingen bijkomend gelden op de eventuele decretale verplichtingen en ruimer zijn dan de algemene verplichtingen inzake de overdracht van (risico)gronden in de zin van artikelen 101-102 en verder van het Bodemdecreet.

AG Vespa moet de erfpachter niet vergoeden voor eventuele kosten die de erfpachter moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat AG Vespa te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de erfpachter.

Artikel 18. Verandering van omstandigheden

In afwijking van artikel 5.74 BW, komen partijen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Elke partij kan evenwel vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op de aanpassing of zelfs beëindiging ervan, indien er sprake is van een verandering van omstandigheden die buiten de wil van de partijen plaatsvindt en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

- 1° de verandering maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;
- 2° die verandering was onvoorzienbaar bij de contractsluiting;
- 3° die verandering is ontoerekenbaar in de zin van artikel 5.225 BW aan de schuldenaar;
- 4° de schuldenaar heeft dit risico niet voor zijn rekening genomen.

Het verzoek tot heronderhandelen dient per aangetekend schrijven te worden verzonden binnen de dertig (30) kalenderdagen na het ontstaan van de onvoorzienbare omstandigheden, of nadat de partij die het verzoek tot heronderhandelen formuleert hiervan redelijkerwijze kennis heeft kunnen nemen. In het verzoek wordt vermeld welke omstandigheden veranderd zijn. Bovendien dient in het verzoek gemotiveerd te worden om welke redenen volgens deze partij voldaan is aan de hierboven opgelegde voorwaarden. Indien het verzoek niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft de andere partij het recht om de heronderhandeling af te wijzen.

Het gesprek tot heronderhandeling dient vervolgens plaats te vinden uiterlijk binnen de dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven. Behoudens afwijkende afspraken gemaakt tijdens

de heronderhandelingen, dienen partijen uiterlijk binnen de 3 maanden na aanvang van de heronderhandelingen tot een allesomvattende eindbeslissing te komen.

De overeenkomst blijft van toepassing tot de partijen een schriftelijk akkoord over de wijzigingen hebben ondertekend. De partijen blijven bijgevolg hun verbintenissen nakomen lopende de heronderhandelingen.

De uiteindelijke beslissing tot aanpassing, dan wel beëindiging of behoud van de overeenkomst, zal uitsluitend door partijen genomen kunnen worden, die de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw moeten voeren.

Artikel 19. Aanplakking – bezoek

Gedurende de 6 maanden die het einde van het recht van erfpacht voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het Goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de erfpachter verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de voormiddag en namiddag, mits voorafgaande afspraak.

Artikel 20. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 21. Notariskeuze – kosten

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, teneinde tegenwerpelijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden (met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor) en dat zij ieder het recht hebben om een notaris naar hun eigen keuze aan te duiden zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

Voor het verlijden van de notariële akte stellen zij aan:

- voor AG Vespa: notaris [X]
- voor de erfpachter: notaris [X]

De overeenkomst moet notarieel worden verleden uiterlijk binnen de 4 maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst.

De kosten van de authentieke akte, met inbegrip van de erelonen, eventuele opmetingskosten, de registratierechten en hun eventuele boeten alsook de eventuele btw worden gedragen door de erfpachter.

Artikel 22. Administratieve bepalingen

22.1. Bodemgesteldheid

AG Vespa verklaart de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 18 november 2025 afgeleverde bodemattest. Deze inhoud luidt als volgt:

(...)” 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrund.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd. attestnummer: 20250894906 - volgnummer: 000 formuliernummer: 20250893227 dossiernummer: 99161 pagina 1 van 2 2.2.1 Historische verontreiniging Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.06.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. 2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.06.2022, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging DATUM: 08.06.2022 TYPE: Oriënterend bodemonderzoek TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: De Lijn, Draakplaats 6, 2600 Berchem AUTEUR: AECOM Belgium BV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging DATUM: 08.06.2022 TYPE: Oriënterend bodemonderzoek TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: De Lijn, Draakplaats 6, 2600 Berchem AUTEUR: AECOM Belgium BV Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. (...)”

Een kopie van het bodemattest wordt aan de onderhavige overeenkomst aangehecht in bijlage.

De erfpachter mag geen verontreiniging veroorzaken en moet bij de beëindiging van het recht van erfpacht elke door zijn toedoen aanwezige verontreiniging op zijn kosten en risico verwijderen en dient in te staan voor de daaraan verbonden bodemonderzoeken; de erfpachter is eveneens aansprakelijk voor de verontreiniging die wordt vastgesteld na het beëindigen van het recht van erfpacht en die aan hem kan worden toegeschreven.

AG Vespa moet de erfpachter niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging op voorwaarde dat AG Vespa te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de erfpachter.

De erfpachter verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart AG Vespa te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

22.2. Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er op/in het in erfpacht gegeven goed geen stookolietank aanwezig is.

22.3. Renovatieplicht inzake het Energiebesluit

Het Goed is een niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De erfpachter dient rekening te houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dit impliceert dat de erfpachter mogelijk verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit.

Binnen vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte moet dan een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het Goed voldoet aan de vereiste energieprestaties.

De erfpachter wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de erfpachter zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en dit best in overleg met een energiedeskundige.

22.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa beschikt voor het Goed over een geldig energieprestatiecertificaat opgesteld op 26 oktober 2021 met certificaatnummer 20211026-0002484413-KNR-1. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de erfpachter, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud. Het energieprestatiecertificaat wordt als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

De erfpachter bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geval van beëindiging van de erfpachtovereenkomst, om welke reden ook, zal de erfpachter een nieuw energieprestatiecertificaat aan AG Vespa of zijn rechtsopvolger moeten bezorgen.

22.5. Stedenbouwkundige toestand

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de erfpachter gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen door hem uitdrukkelijk wordt bevestigd. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De erfpachter zal alle wetten en reglementen inzake de stedenbouw moeten naleven aangaande de door hem geplande werken aan de thans voorhanden zijnde opstallen.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 18 december 2023 waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen voor het sluiten van onderhavige overeenkomst en waarvan een kopie wordt toegevoegd in bijlage.

AG Vespa verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het Goed is: “woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

22.6. Watertoets

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten volgens de Geopunt-kaart en het overstromingsrapport, het eigendom:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

AG Vespa verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

22.7. Vlaams Bosdecreet

De partijen verklaren dat het Goed niet valt onder de toepassing van het Vlaams Bosdecreet.

22.8. Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

AG Vespa verklaart dat de tramloods is opgenomen in de **inventaris van bouwkundig erfgoed** bij besluit van 28 november 2014.

Meer info: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/6746>.

De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing. De erfpachter erkent een kopie te hebben ontvangen van het beschermingsbesluit. De inventaris en de rechtsgevolgen van opname in de inventaris zijn raadpleegbaar op de website www.onroerenderfgoed.be.

AG Vespa verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

22.9. Leegstand

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de erfpachter.

22.10. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit een opzoeking blijkt dat volgende KLIM-beheerder betrokken is bij het Goed: Elia.

Bij brief de dato 16 november 2021 heeft deze beheerder meegedeeld wat volgt: *“Naar aanleiding van uw aanvraag via klim van 12 november 2021, kunnen wij u melden dat op vermeld adres geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is. In het aangrenzend openbaar domein bevinden zich wel ondergrondse hoogspanningskabels. Teneinde de veiligheid van personen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van onze installaties enkele wettelijke bepalingen in acht te nemen”* . (...)

22.11. Asbestinventarisattest

Er werd een asbestinventarisattest voor het gebouw afgeleverd op 14 maart 2024 met nummer R-23-00626. De erfpachter verklaart een kopie van dit attest te hebben ontvangen.

Artikel 23: Algemene bepaling

Het recht van erfpacht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze overeenkomst. Bepalingen in deze overeenkomst die in strijd zijn met dwingende wetsbepalingen, worden voor niet-geschreven gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen

van de onderhavige overeenkomst niet aan. In voorkomend geval worden zij uitgelegd op een wijze die de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen het dichtst benadert.

Artikel 24. Geschillen en betwistingen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

Artikel 25. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst op hun respectievelijke zetel, zijnde op datum van ondertekening:

- AG Vespa: de zetel van AG Vespa, op heden 2018 Antwerpen, Paradeplein 25
- de erfpachter: de zetel van de erfpachter, op heden XX

Partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen.

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt het volgende e-mail adres:

- voor AG Vespa: agvespa@antwerpen.be
- voor de erfpachter: XX

Deze overeenkomst wordt in elektronische vorm opgemaakt overeenkomstig artikel 8.1, 1° BW. Iedere partij heeft de mogelijkheid om over een schriftelijk exemplaar te beschikken of zal hier toegang toe hebben. Bijgevolg wordt, overeenkomstig artikel 8.20 BW, vereist dat de overeenkomst werd opgemaakt in zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang, geacht vervuld te zijn.

Opgemaakt te Antwerpen op XX

Voor de erfpachter,

XX

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert

Myriam Heuvelman

Bijlagen

1. Kadastraal plan
2. Biedingsdossier met definitief projectvoorstel
3. Bodemattest
4. EPC
5. Stedenbouwkundige informatie
6. Asbestinventarisattest
7. Perceelrapport Agentschap Onroerend Erfgoed

ONTWERP