

CONCESSIEOVEREENKOMST

TUSSEN

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG VESPA ” met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in eigen naam maar voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van AG Vespa van XX.

Hierna genoemd ‘AG Vespa’

EN

XX

hierna genoemd ‘de Concessiehouder’,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt

OVEREENKOMST

1. Voorwerp

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, en zonder dat enige toepassing van de handelshuurwetgeving mogelijk is, een oranjerie en het noordelijk koetshuis gelegen aan de Marneflaan 3, 2660 Antwerpen – Hoboken, gekend onder het Antwerpen, 37^{ste} afdeling, sectie C, delen van percelen 453B en 449B zoals aangeduid op het plan in bijlage 1 (hierna genoemd: “het Goed”)

De Concessiehouder verklaart het Goed meermaals en uitgebreid te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom het Goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

2. Bestemming & doel

2.1 Algemeen

Het Goed wordt in concessie gegeven voor de bestemming zoals voorzien is in het biedingsdossier van **XX** dat de Concessiehouder indiende in het kader van de biedingen onder gesloten omslag voor het afsluiten van een concessie voor het Goed (hierna genoemd: “de Bestemming”).

Het definitief projectvoorstel wordt aan deze overeenkomst gevoegd (bijlage XX) en maakt er integraal deel van uit. De Concessiehouder verbindt zich er toe het projectvoorstel te realiseren.

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

De Concessiehouder 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 en vergunningen. Hij verklaart hierover alle nodige informatie te hebben ingewonnen.

De Concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG Vespa draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De Concessiehouder 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 onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

2.2 Exploitatie

De Concessiehouder exploiteert het Goed in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen voorwaarden en het ingediende projectvoorstel (bijlage 2).

AG Vespa draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het Goed.

3. Staat van het Goed & plaatsbeschrijving

3.1 Staat

Het Goed wordt in concessie gegeven in de toestand waarin het zich bevindt.

De Concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

De Concessiehouder verklaart het Goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare en zichtbare gebreken en verklaart tevens uitdrukkelijk dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG Vespa voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

3.2 Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van de concessieovereenkomst tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de concessiehouder.

De plaatsbeschrijving bij aanvang van de concessie zal bestaan uit twee delen:

- Een eerste deel van de plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en dus vóór de start van de inrichtingswerken door de concessiehouder;
- Een tweede deel van de plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt na afloop van de inrichtingswerken die de concessiehouder zal uitvoeren. De concessiehouder verbindt zich ertoe AG Vespa binnen 5 kalenderdagen op de hoogte te brengen van het finaliseren van deze werkzaamheden zodat het tweede deel van de plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt.

De concessiehouder verbindt zich ertoe het Goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt (meer bepaald deel twee van de plaatsbeschrijving) en behoudens de door de concessiehouder met toestemming van AG Vespa uitgevoerde werken, waaronder de inrichtingswerken.

Mogelijke op het einde van de concessie vastgestelde schade valt ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder is tegenover AG Vespa en tegenover derden verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelde, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de concessiehouder wettelijk verantwoordelijk is. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)concessiehouders of andere gebruikers van het Goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben. De concessiehouder vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, interesten en kosten voor alle aanspraken van derden.

De concessiehouder verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG Vespa of, in voorkomend geval, aan de deskundige terug te sturen binnen de 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt de concessiehouder vermoed volledig akkoord te zijn met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG Vespa een tegensprekelijk karakter krijgt.

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 concessiehouder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

Naast de plaatsbeschrijvende staat bij aanvang en bij afloop van de concessie, zal AG Vespa tweejaarlijks een plaatsbeschrijving mogen (laten) uitvoeren op kosten van AG Vespa, teneinde de staat van het Goed te monitoren en na te gaan of de Concessiehouder zich houdt aan zijn verplichtingen, onder meer en zonder limitatief te zijn inzake eigenaars- en huurdersonderhoud.

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 de AG Vespa.

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 Concessiehouder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

4. Duur

4.1 Duurtijd

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar en neemt aanvang op XX 2023 om van rechtswege te eindigen op XX 2032, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessie is mogelijks tweemaal verlengbaar met een periode van 9 jaar indien (1) AG Vespa het Goed voor gelijkaardige doeleinden in concessie wil blijven geven én (2) na een positieve evaluatie van de Concessiehouder en (3) aan alsdan te bepalen marktconforme voorwaarden.

De Concessiehouder dient zijn voornemen tot verlenging minstens 4 maanden vóór het einde van de concessie door middel van een aangetekend schrijven aan AG Vespa kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

Deze mogelijkheid tot verlenging impliceert geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa en zal in ieder geval onderhevig zijn aan de alsdan geldende regels, zo onder meer de beginselen van behoorlijk bestuur.

Indien AG Vespa geen verlenging van de concessie toestaat, om welke reden dan ook, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de Concessiehouder.

4.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.2.1 *Onteigening*

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

4.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de Concessiehouder, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan de concessie, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de Concessiehouder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 14.

5. Financiële verplichtingen

5.1 Concessievergoeding

De maandelijkse basisvergoeding bedraagt **XX** EUR.

AG Vespa factureert de vergoeding **jaarlijks/maandelijks** aan de Concessiehouder. De facturen zijn betaalbaar binnen 30 werkdagen na de verzending ervan.

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen:

- E-mail: **XXXXXX@XXX.XX**

5.2 Indexering

De vergoeding 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 5.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand **XX** 2023. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

5.3 Exploitatierisico

De Concessiehouder staat zelf in voor de integrale financiering en bekostiging van de vooropgestelde exploitatie, met uitzondering van de toelage vermeld in artikel 5.4. Alle kosten die de Concessiehouder moet maken om aan zijn contractuele verplichtingen te voldoen, zijn voor zijn risico en rekening en kunnen op geen enkele wijze verhaald worden op AG Vespa.

De Concessiehouder heeft derhalve geen enkel recht op enige vergoeding op basis van deze concessieovereenkomst, met uitsluiting van de toelage vermeld in artikel 5.4.

5.4 Investerings­toelage

AG Vespa verstrekt met stedelijke middelen en in het kader van onderhavige concessieovereenkomst een éénmalige en maximale investeringstoelage aan de Concessiehouder.

Indien de Concessiehouder voldoet aan de opgelegde voorwaarden ontvangt hij voor de uitvoering van de werken, zoals opgelijst in **bijlage XX**, een éénmalige investeringstoelage van maximaal **250.000,00** EUR (alles inclusief). Van de voorgelegde facturen komen enkel de nettobedragen (exclusief btw) in aanmerking.

De éénmalige **maximale** investeringstoelage kan **enkel** uitgekeerd worden voor kosten verbonden aan werken die zijn opgelijst in **bijlage XX**.

Met het oog op de betaling van (een deel van) de investeringstoelage verstuurt de Concessiehouder (gefaseerd) facturen aan AG Vespa. De Concessiehouder zal telkens een factuur met een gedetailleerde beschrijving van de werken bezorgen (waarop ook de plaats van uitvoering uitdrukkelijk is opgenomen) alsook een toelichting op basis waarvan AG Vespa kan beoordelen of deze kosten inderdaad betrekking hebben op werken die opgenomen zijn in **bijlage XX**.

AG Vespa heeft het recht te allen tijde een plaatsbezoek te brengen aan het Goed ter controle van de werken en/of facturen.

De Concessiehouder bezorgt ook het rekeningnummer waarop (het betreffende deel van) de investeringstoelage moet worden gestort.

IBAN BE XX

BIC XX

In ieder geval kan de financiële last van de investeringstoelage voor AG Vespa het bedrag van **250.000.00** EUR niet overschrijden en dient de investeringstoelage dus te worden beschouwd als een all-in maximumbedrag, inclusief eventueel verschuldigde belastingen waarvoor de Concessiehouder in geen geval enige bijkomende vordering heeft t.a.v. AG Vespa en waarvoor de Concessiehouder de Concessiegever volledig zal vrijwaren.

Werken die worden betaald met (een deel van) de investeringstoelage komen uiteraard kosteloos toe aan AG Vespa op het einde van onderhavige Concessieovereenkomst en geven geen enkel recht op vergoeding in hoofde van de Concessiehouder. De Concessiehouder mag deze werken uiteraard ook niet wegnemen.

De investeringstoelage kan niet worden aangewend ter betaling van enige belasting, taks en/of btw. Indien er bijvoorbeeld btw verschuldigd is op een factuur, zal de Concessiehouder enkel het factuurbedrag exclusief btw in rekening kunnen brengen voor de uitbetaling van de investeringstoelage (uiteraard nog steeds op voorwaarde dat alle andere voorwaarden voor de uitbetaling ook vervuld zijn).

5.5 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Concessiehouder uiterlijk bij ondertekening van deze concessieovereenkomst een waarborg te stellen ten bedrage van **XX**.

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de Concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het hierboven vermeld bedrag hernieuwen of aanvullen.

De waarborg zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige concessie, voor zover de Concessiehouder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

De Concessiehouder zal de waarborg storten op een geblokkeerde rekening. De Concessiehouder zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG Vespa op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van AG Vespa zal de Concessiehouder het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde

intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de Concessiehouder en de AG Vespa opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing;

5.6 Belastingen, lasten en kosten

De Concessiehouder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het Goed en de exploitatie ervan, met inbegrip van de (eventueel van toepassing zijnde) onroerende voorheffing.

AG Vespa behoudt zich het recht voor (eventueel van toepassing zijnde) onroerende voorheffing provisioneel en periodiek aan te rekenen.

De Concessiehouder 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; hij kan deze in geen geval op AG Vespa verhalen en kan er geen recht op aanpassing 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 Concessiehouder.

5.7 Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit)

Alle kosten van elektriciteit, brandstof, 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 Concessiehouder.

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

6. Werken en uitvoeringstermijnen overeenkomstig het ingediende projectvoorstel

De Concessiehouder verbindt zich ertoe de door hem voorgestelde afwerkings- en inrichtingswerken uit te voeren overeenkomstig het definitief projectvoorstel. Het projectvoorstel wordt aan onderhavige overeenkomst gevoegd als **bijlage XX** en maakt er integraal deel van uit te maken.

De plannen die bij eventuele aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa worden voorgelegd, die deze goedkeuring niet op onredelijke gronden mag weigeren. De Concessiehouder verbindt zich er toe alle 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.

Het projectvoorstel (uit te voeren werken + termijnen) maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het projectvoorstel en deze overeenkomst primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

Dit artikel is een **essentiële bepaling** van deze overeenkomst zonder de welke 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 Concessiehouder overeenkomstig artikel 14 van deze overeenkomst.

7. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

7.1 Huurdersonderhoud

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden overeenkomstig het onderhoudsplan (bijlage XX).

De Concessiehouder zal gedurende de volledige duurtijd van deze overeenkomst instaan voor een degelijk beheer en goed onderhoud van het Goed.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe te allen tijde een **verzorgde en positieve uitstraling** ten aanzien van het brede publiek te garanderen.

Zowel het **eigenaars- als het huurdersonderhoud** zijn ten laste van de Concessiehouder (met uitzondering van het eigenaarsonderhoud van de buitenschil overeenkomstig artikel 7.2). Het betreft onder meer en zonder limitatief te zijn:

1. de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
2. onderhoud en uitstraling van de buitenruimte verbonden aan de exploitatie;
3. nazicht van de gaswaterverwarmer(s) (eenmaal per jaar) en eventueel het vernieuwen of herstellen ervan;
4. minstens één keer per jaar en ook bij het einde van de concessieovereenkomst, zal de Concessiehouder op zijn kosten de centrale verwarming en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG Vespa hiervan een attest bezorgen;
5. de Concessiehouder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman;
6. de keuring van de elektriciteitsinstallatie bij aanpassing, uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
7. de Concessiehouder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.
8. herstellingen en onderhoud van sanitaire installaties, leidingen, rioleringen en afvoerbuizen;
9. de Concessiehouder zal instaan voor de uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
10. de Concessiehouder zal instaan voor alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
11. de Concessiehouder zal instaan voor de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst;
12. indien aanwezig, het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put;
13. jaarlijks onderhoud van brandblustoestellen, dampkap, vetput, luchtgroep ...

De Concessiehouder zal het Goed beheren als een goede huisvader en instaan voor alle inrichtings-, herstel- en aanpassingswerken opdat het Goed op elk ogenblik voldoet aan de vooropgestelde **conditiestaten conform NEN2767** en dit gedurende de volledige looptijd van deze overeenkomst.

Gedurende de volledige looptijd van deze overeenkomst, mag geen enkel gebouw- of installatieonderdeel en/of object van het Goed lager scoren dan een conditiescore 3 zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Conditiestaat	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

Conditiecores overeenkomstig NEN 2767

AG Vespa behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 8.9 van onderhavige overeenkomst indien de Concessiehouder nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren (en onverminderd de bepalingen van artikel 16).

7.2 Eigenaarsonderhoud

AG Vespa staat **énkel** in voor het eigenaarsonderhoud van de buitenschil. Het gaat daarbij om het eigenaarsonderhoud van het buitschrijnwerk, de dakstructuur en de buitengevels (limitatieve opsomming).

7.3 Aansprakelijkheid

De Concessiehouder 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 Concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

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

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

7.4 (Brand)veiligheid

De Concessiehouder 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 politiecodex. De Concessiehouder vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De Concessiehouder treft de nodige maatregelen om ingeval 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 Concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- a) personen- en goederenliften;
- 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 Concessiehouder 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.

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

De Concessiehouder mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de Bestemming zoals omschreven in artikel 2 gerespecteerd wordt en voor zover de bepalingen van artikel 7.6 worden nageleefd.

7.6 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

Bij het uitvoeren van gelijk welke werken houdt de Concessiehouder 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 Concessiehouder 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.

7.7 Postinterventiedossier

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

Voor de vergunnings- of meldingsplichtige werken bezorgt de Concessiehouder bij het einde van deze overeenkomst 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 Concessiehouder in elk geval de nodige technische en contractuele documenten en overhandigt deze aan AG Vespa bij het einde van de overeenkomst.

7.8 Vrijwaringsplicht

De Concessiehouder 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 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;

7.9 ARAB

Als de Concessiehouder 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.

7.10 Indeplaatsstelling

Wanneer de Concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken en/of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft AG Vespa het recht om, op kosten en risico van de Concessiehouder, de noodzakelijke handelingen zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder 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 Concessiehouder de kosten niet op eerste verzoek vergoedt aan AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

7.11 Essentiële bepaling

De onderhouds- en herstellingsverplichting is een **essentiële bepaling** van deze overeenkomst zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben aan huidige contractuele voorwaarden.

De noodzakelijke herstellings- en onderhoudswerken om te allen tijde een conditiestaat 3 te behalen, werden dan ook mee in rekening genomen bij het bepalen van de vergoeding(en) en de duurtijd.

8. Verzekeringen

8.1 Brandverzekering

De Concessiehouder 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'). Onder "volledige waarde" wordt verstaan de nieuwwaarde voor niet-beschermde gebouwen en de restauratiewaarde voor beschermde gebouwen.

Indien het Goed ook inboedel die eigendom is van AG Vespa en/of de stad Antwerpen bevat, dan verzekert de Concessiehouder 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 indien dit percentage hoger is dan 30% van de nieuwwaarde. In geval van het teniet gaan van de bij aanvang van deze concessie 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 Concessiehouder 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 deze concessie 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 zaakvervanging rechtstreeks toe aan AG Vespa, onder voorbehoud van de rechten van hypothecaire schuldeisers.

8.2 Inboedel

AG Vespa is in geen geval aansprakelijk voor schade aan de inboedel. Indien de Concessiehouder zijn inboedel wenst te verzekeren, dan moet deze polis voorzien in een afstand van verhaal ten voordele van AG Vespa.

8.3 Verzekering werken

Als de Concessiehouder nieuwe constructies opricht op het Goed, of indien hij renovatie-, restauratie of aanbouwwerken aan bestaande constructies uitvoert, sluit hij 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 Concessiehouder zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

8.4 Burgerlijke aansprakelijkheid

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, waarvan de dekking/interventielimiet in verhouding staat tot het risico, rekening houdend met een uiterste minimumdekking van 1,25 miljoen EUR.

8.5 Verplichte verzekeringen

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, 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).

8.6 Informatieplicht

De Concessiehouder bezorgt AG Vespa, vóór aanvang van de concessie en vervolgens op eerste verzoek van AG Vespa:

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

Elk significant schadegeval moet onmiddellijk nadat het zich heeft voorgedaan, door middel van een schriftelijke kennisgeving worden gemeld aan AG Vespa.

Voor schadedossiers met betrekking tot de buitenschil, waarvoor AG Vespa het eigenaarsonderhoud op zich neemt, dient AG Vespa vanaf start betrokken te worden in het beheer van het volledige schadedossier.

8.7 Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de Concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst. De Concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG Vespa de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

De sleutels van het in concessie gegeven goed worden de Concessiehouder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en AG Vespa een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

De Concessiehouder zal in de verzekeringscontracten de volgende clausule laten opnemen: *“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”.*

9. Overleg en plaatsbezoek

AG Vespa kan te allen tijde een overleg met de Concessiehouder organiseren waarbij de uitvoering van de concessieovereenkomst wordt besproken.

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken.

10. Administratieve bepalingen

10.1 Bodem

De Concessiehouder verklaart dat hij er door AG Vespa van in kennis is gesteld dat deze overeenkomst een “overdracht van gronden” vormt in de zin van de artikelen 2, 18° en 101 van het Bodemdecreet en dat er door AG Vespa een bodemattest werd aangevraagd bij OVAM.

AG Vespa verklaart de Concessiehouder, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door OVAM op 22 augustus 2023 afgeleverde bodemattesten (bijlage 2).

De inhoud van deze attesten luidt als volgt:

Attest: 20230506427

“2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Attest: 20230597934

“2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris

3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Alle risico's en gevolgen van een eventueel grondverzet of een sanering zijn ten laste van de Concessiehouder, zonder enige mogelijkheid tot verhaal op AG Vespa.

10.2 Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er op heden geen stookolietank aanwezig is.

10.3 Elektrische installaties

10.3.1 Oranjerie

De Concessiehouder verklaart een kopie te hebben ontvangen van het meest recente verslag van de controle van de elektrische installatie dd.05/10/2021 (bijlage 6) waarbij werd vastgesteld dat de installatie conform is aan de vermelde voorschriften.

10.3.2 Koetshuis

AG Vespa en de Concessiehouder verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI) te laten uitvoeren omdat de Concessiehouder eventuele, elektrische installaties volledig gaat installeren.

De Concessiehouder verklaart eveneens op de hoogte te zijn dat de nieuwe elektrische installaties slechts in gebruik kunnen worden genomen na het opstellen van een proces-verbaal van een positief controleonderzoek door een erkend organisme.

10.4 Stedenbouwkundige toestand

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de Concessiehouder 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 Concessiehouder zal alle wetten en reglementen inzake 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 de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 4 juli 2023 waarvan de Concessiehouder verklaart kopies ontvangen te hebben (bijlage 4).

AG Vespa verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het perceel is:

- Parkgebied

AG Vespa verklaart dat er voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

AG Vespa verklaart dat er op het Goed geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke bescherming zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

AG Vespa verklaart wel dat er geen bouw misdrijf werd vastgesteld.

AG Vespa verklaart dat het Goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkeurecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;
- niet gelegen is in een recent overstromingsgebied.

AG Vespa verklaart dat er voor het eigendom geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

AG Vespa verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

AG Vespa verklaart dat op het Goed geen voorkeepsrecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO.

AG Vespa verklaart dat het voorschreven Goed niet gelegen is in een zone voor een stadsvernieuwingsproject, en dat er, steeds voor zover haar bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het Goed in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.

AG Vespa verklaart dat het Goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten.

AG Vespa verklaart dat het Goed niet werd opgenomen op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat haar evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid noch dat het Goed onderworpen zou kunnen worden aan het opeisingsrecht van verlaten gebouwen.

10.5 Kabels en leidingen

De Concessiehouder is onder de voorwaarden bepaald in dit artikel integraal aansprakelijk voor eventuele schade berokkend aan de kabels, leidingen, hoogspanningscabines en rioleringen naar aanleiding van de uit te voeren werken en dient daaromtrent de coördinatiewerkzaamheden te verrichten die met het oog op de uitvoering van eventuele werken noodzakelijk zouden zijn (inbegrepen de eventuele verlegging van kabels, de afspraken hieromtrent met de beheerders van de kabels, leidingen, hoogspanningscabines en rioleringen). De Concessiehouder dient omzichtig te werk te gaan en staat in voor de KLIM/KLIP aanvragen. De Concessiehouder kan echter niet aansprakelijk gehouden worden indien voormelde schade zou voortvloeien uit verkeerde informatie of instructies over de ligging van de kabels, leidingen, hoogspanningscabines en riolering, zoals bezorgd door de betrokken beheerders.

Het verwijderen of verleggen van een kabel, leiding, hoogspanningscabine of riolering moet desgevallend plaatsvinden op grond van een bevel van de bevoegde overheid aan de desbetreffende kabel-, leiding- of rioolbeheerder. Deze bevelen moeten in functie van de planning door de Concessiehouder tijdig worden voorbereid en aan de betrokken overheid voorgelegd. Het behoort tot het risico van de Concessiehouder om de toelating tijdig te verkrijgen.

De Concessiehouder moet de desgevallend aan de kabel-, leiding- of rioolbeheerder verschuldigde vergoeding betalen.

10.6 Asbest

AG Vespa verklaart dat er in het Goed mogelijk materialen aanwezig zijn die asbest bevatten. Het Goed wordt dan ook in concessie gegeven en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande. De aanwezigheid van de asbesthoudende materialen kan geenszins beschouwd worden als een verborgen gebrek.

De Concessiehouder verklaart te zijn geïnformeerd omtrent de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het dak van de stal aan het hoofdgebouw en verklaart voorafgaand aan deze overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van het verslag dd. 29 oktober 1992 (bijlage 10).

10.7 Energieprestatiecertificaat

10.7.1 Oranjerie

AG Vespa beschikt voor de oranjerie over een energieprestatiecertificaat met code 20230417-0002838282-KNR-1 opgesteld op 14 april 2023. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud.

10.7.2 Koetshuis

AG Vespa beschikt voor het koetshuis over een energieprestatiecertificaat met code 20231002-0003003886-KNR-1 opgesteld op 2 oktober 2023. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud.

De Concessiehouder bevestigt dat het energieprestatiecertificaten louter informatieve documenten zijn dat niet als een essentieel of doorslaggevend element worden beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

11. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

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 Concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- a) overdracht van de concessie;
- b) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (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 op de oriëntatie van het beleid);
- c) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van het projectvoorstel;
- d) verhuring van het Goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de Bestemming.

Als de Concessiehouder 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 recht op vergoeding voor de Concessiehouder.

De Concessiehouder blijft in elk geval samen met de overnemer hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de Concessiehouder.

12. Overdracht rechten AG Vespa

AG Vespa kan zijn rechten en plichten uit onderhavige overeenkomst steeds overdragen aan de stad Antwerpen of aan een publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap van de stad Antwerpen en dit zonder

enige toestemming van de Concessiehouder. AG Vespa stelt de Concessiehouder desgevallend van deze overdracht in kennis.

13. Concessie voor gelijkaardige bestemming

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

14. Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de Concessiehouder zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft AG Vespa onder meer de volgende rechten:

- a) het recht om op kosten en risico van de Concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 6.6 ('Indeplaatsstelling');
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven; deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- c) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de een der contractspartijen heeft de andere contractspartij bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan de werkelijke schade. 15.000,00 EUR, onverminderd het recht van AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

15. Bewaking

AG Vespa neemt geen bewakingsplicht op zich. De Concessiehouder staat zelf in voor een degelijke bewaking die rekening houdt met de aard van het Goed en de bestemming waarvoor de concessie werd toegestaan.

De Concessiehouder 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 concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

16. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers 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 of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

17. Einde concessie

17.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

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

Alle werken, onroerende goederen (door bestemming en/of door incorporatie) komen dus toe kosteloos toe aan AG Vespa.

17.2 Staat van het Goed

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

Partijen komen desbetreffend overeen dat een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud betekent dat het Goed alsook elk afzonderlijk object én gebouw- en installatieonderdeel op het einde van de overeenkomst een conditiescore 3 moet hebben zoals opgenomen in onderstaande tabel:

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

Conditiecores overeenkomstig NEN 2767

De Concessiehouder zal een conditiestaatmeting voorleggen waaruit blijkt dat het Goed alsook elk afzonderlijk object én gebouw- en installatieonderdeel minimaal een conditiescore 3 heeft op het einde van onderhavige concessieovereenkomst (conform NEN2767).

Als op het einde van deze overeenkomst schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of indien elk object én gebouw- en installatieonderdeel geen conditiescore 3 behaalt, is de Concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken opdat hieraan voldaan zal zijn;
- 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 Concessiehouder niet.

17.3 Bodemgesteldheid

17.3.1 *Minnelijke beëindiging*

Ingeval van minnelijke beëindiging van de concessie, waaronder wordt verstaan beëindiging door het verstrijken van de contractduur of in onderling overleg, gelden volgende regels:

- als het Goed geen risicoground is (zoals gedefinieerd in het bodemsaneringsdecreet), is geen bodemonderzoek vereist. De Concessiehouder bezorgt AG Vespa vóór de beëindiging van de concessie een recent bodemattest;
- als het Goed een risicoground is, laat de Concessiehouder vóór de beëindiging van de concessie op zijn kosten een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en dient hij dit in bij de OVAM met een meldingsformulier voor overdracht. De Concessiehouder bezorgt het bodemattest aan AG Vespa. Indien uit het bodemattest blijkt dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn, kan de concessieovereenkomst beëindigd worden. Indien er verdere maatregelen noodzakelijk zijn kan de concessieovereenkomst pas beëindigd worden:
 - hetzij wanneer uit een beschrijvend bodemonderzoek gebleken is dat er geen sanering nodig is en de OVAM dit onderzoek conform heeft verklaard;
 - hetzij wanneer een bodemsaneringsproject is conform verklaard door de OVAM, de Concessiehouder een eenzijdige verbintenis tot saneren heeft aangegaan en een financiële borgstelling heeft gesteld en AG Vespa haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gegeven;
 - hetzij volgens onderlinge overeenkomst tussen de Concessiehouder en AG Vespa.

17.3.2 *Eenzijdige beëindiging*

Ingeval van eenzijdige beëindiging van de concessie, waaronder wordt verstaan alle andere gevallen van beëindiging dan door het verstrijken van de contractduur of in onderling overleg, gelden volgende regels:

- als het Goed geen risicoground is, is geen bodemonderzoek vereist. De Concessiehouder vraagt indien nodig een bodemattest aan;
- als het Goed een risicoground is, laat AG Vespa, op kosten en risico van de Concessiehouder en onder voorbehoud van alle rechten, een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en neemt zij zo nodig verdere maatregelen. Alle kosten van oriënterend en eventueel beschrijvend onderzoek en van een eventuele sanering zijn ten laste van de Concessiehouder.

18. Aanplakking – bezoek

Gedurende de drie maanden die het einde van de concessie voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het Goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de Concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed tenminste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Verder is het de Concessiehouder niet toegelaten opzichtige en/of storende reclame aan te brengen aan het Goed en/of het (buiten)meubilair. Het aanbrengen van eender welke vorm van reclame is alleszins onderworpen aan de uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa én het EcoHuis.

19. 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.

20. Kosten overeenkomst

De Concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de Concessiehouder. De Concessiehouder zal AG Vespa vrijwaren in hoofdsom, kosten en intresten voor elke vordering die in dit verband tegen AG Vespa zou worden ingesteld.

21. Geschillen en betwistingen

Partijen komen overeen eventuele geschillen en betwistingen zo veel als mogelijk in der minne te regelen.

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen, bevoegd en is het Belgische recht van toepassing.

22. 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.

23. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- AG Vespa: adres van de zetel, thans Paradeplein 25, 2018 Antwerpen (contactpersoon: Iris Huybrechts)
- De Concessiehouder: 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-mailadres:

- AG VESPA: Iris.Huybrechts@antwerpen.be én agvespa@antwerpen.be
- de Concessiehouder: 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.

Voor de Concessiehouder,

XX	XX
Functie	Functie

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert
Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO

BIJLAGEN

1. Plannen
2. Projectvoorstel van de Concessiehouder
3. EPC
4. Vastgoedinformatie
5. Bodemattesten
6. Elektrische keuring