

## CONCESSIEOVEREENKOMST

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG Vespa" gekend onder ondernemingsnummer BE0267 402 076 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in eigen naam en voor rekening van de stad, in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van ..... 2023/2024 hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed,

hierna genoemd 'AG Vespa',

EN

XX

hierna genoemd 'de concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

### **Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdienstbaarheden**

**1.1** AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder het poortgebouw van kasteel Veltwijck, gelegen in het park Veltwijck, Veltwijcklaan 27, 2180 Ekeren, die omvat:

- een ruimte van ongeveer 80 m<sup>2</sup>;
- een niet-overdekte terraszone, zowel voor als naast het gebouw van het poortgebouw, enkel op het grind, niet op de graszone

Deze gedeelten die het voorwerp uitmaken van de concessie worden verder aangeduid als "het goed". Zij worden aangeduid op een plan dat aan de overeenkomst wordt gehecht.

**1.2** De concessiehouder kan gebruik maken van de parkzone (voor een erkend terras). De verharding rond het kasteel bestaat deels uit kasseien, bosgrind en grind. Het terras wordt ingericht in het gedeelte bedekt met grind.

De concessiehouder voorziet zelf in degelijke stoelen en aankleding van het terras.

De concessiehouder kan deze zone enkel uitbaten als terras voor zover hij daartoe over een vergunning beschikt. Hij dient deze zelf aan te vragen, rekening houdende met de bepalingen van artikel 8.3.3 en 8.3.4

### **Erfdienstbaarheden**

- de stad verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.

## **Artikel 1bis: Bescherming**

Het kasteel Veldwijckhof en het omliggend park zijn sinds 1949 beschermd als 'Landschap' (besluit nr. 0241). De omgeving van het kasteel Veltwijck is sinds 1992 beschermd als 'Landschap' (besluit nr. 2445).

De concessiehouder verklaart in kennis te zijn gesteld van alle bepalingen verbonden aan het beschermd karakter van het poortgebouw en verbindt er zich uitdrukkelijk toe dit beschermd karakter te allen tijde te respecteren.

Het respecteren van het beschermd karakter is een essentiële voorwaarde in hoofde van de concessiehouder, zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. AG Vespa kan de overeenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen indien blijkt dat de concessiehouder het beschermd karakter niet respecteert.

Zonder limitatief te zijn heeft het beschermd karakter o.m. volgende gevolgen:

- In het goed zijn enkel activiteiten toegelaten die in overeenstemming zijn met wat het Agentschap Onroerend Erfgoed ziet als de draagkracht van het monument.
- Wijzigingen aan de gevels, daken en het buitenschrijnwerk, veranderingen van kleuren of schilderwerken aan de buitenzijde, aanbrengen van reclame of andere elementen zijn alleen toegestaan na de uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa en het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen.
- In het poortgebouw mag binnen niet geschilderd worden

## **Artikel 2: Bestemming**

Het goed wordt in concessie gegeven als een consumptiezone, conform het concept dat de concessiehouder indiende bij zijn bieding. De tijdelijke horeca-exploitatie heeft als functie de levendigheid en sociale activiteiten van het park te ondersteunen. Ook gebruik voor de organisatie van lezingen, tentoonstellingen, is toegelaten.

De exploitatie moet een open en toegankelijk karakter uitstralen.

Het goed wordt in concessie gegeven conform het concept zoals omschreven in de bieding. Een afschrift van de bieding wordt aan de overeenkomst gehecht om er één geheel mee uit te maken.

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van AG Vespa de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de concessieovereenkomst.

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. Hij wordt geacht hierover alle 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.

Gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegelaten in het park. In het park zelf is dus ook geen autoparkeerplaats.

Aan het districtshuis vinden regelmatig huwelijken plaats (meestal in de voormiddag). De werking van de zomerbar mag deze ceremonies niet hinderen.

De uitbating van de zomerbar dient aangepast te zijn aan de mogelijkheden van de infrastructuur (onder andere elektriciteitsvoorzieningen).

### **Artikel 3. Plaatsbeschrijvende staat - aansprakelijkheid**

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van AG Vespa.

Als de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt AG Vespa aan de concessiehouder een ontwerp van plaatsbeschrijving. De concessiehouder beschikt over een termijn van tien werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de concessiehouder vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed te onderhouden en het bij het einde van de concessie terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt, behoudens de door de concessiehouder met toestemming van AG Vespa uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover AG Vespa en tegenover derden aansprakelijk voor alle schade of hinder die door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt. 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, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

### **Artikel 4: Duur**

#### **4.1 Basisduur concessie, opbouw en afbraak**

Het goed wordt in concessie gegeven aan de concessiehouder voor een periode die ingaat op 1 april 2024 tot en met 30 september 2024 zonder dat een stilzwijgende verlenging mogelijk is.

De exploitatie start op 1 april 2024. Vóór de eerste exploitatiedag is een opbouwperiode van zes kalenderdagen toegestaan. Na de laatste exploitatiedag is een afbraakperiode - inclusief opkuis - van maximum drie kalenderdagen toegestaan.

De concessiehouder kan geen aanspraak maken op verlenging van de termijn wegens moeilijke exploitatie, hinder of schade van welke aard ook, guur weer, slechte zomer of om het even welk ander ongemak waarmee de exploitatie gepaard gaat.

Het is mogelijk om de concessie voor drie zomerperiodes te verlengen, mits de uitbating van de zomerbar jaarlijks positief wordt geëvalueerd door het district Ekeren en AG Vespa en mits er geen openstaande sprake is van betalingsachterstal in hoofde van de concessiehouder. De verschuldigde vergoeding zal dan geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van maart 2024.

## **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 onteigende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop AG Vespa als onteigende recht heeft. De concessiehouder kan van AG Vespa geen enkele vergoeding vorderen.

### **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 12, laatste lid.

### **4.2.3 Langdurige sluiting**

Wanneer de exploitatie gedurende tien achtereenvolgende dagen gesloten blijft zonder dat AG Vespa hiervan op de hoogte werd gebracht, dan beschikt AG Vespa van rechtswege over de plaats en kan zij de exploitatie ervan opnieuw in concessie geven volgens de door AG Vespa vast te stellen voorwaarden. De concessiehouder zal in dat geval geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

## **Artikel 5: Financiële verplichtingen**

### **5.1 Basisvergoeding**

De basisvergoeding bedraagt ..... euro (..... euro) exclusief btw per maand.

De vergoeding is betaalbaar per maand en vooraf door overschrijving op rekening van AG Vespa IBAN BE09 0910 1285 5357 gestort en is onderworpen aan btw op basis van artikel art. 44, §3, 2°, a, laatste streepje Btw-wetboek.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG Vespa een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

### **5.2 Nutsvoorzieningen**

De kosten voor verbruik van water, elektriciteit, enz ... zijn gedurende de periode van de exploitatie (met inbegrip van zes dagen opbouw en drie dagen afbraak van de exploitatie) ten laste van de concessiehouder.

Hiervoor wordt er een provisie van 200,00 EUR (exclusief btw) per maand aangerekend. De provisie is betaalbaar per maand en vooraf door overschrijving op rekening van AG Vespa IBAN BE09 0910 1285 5357 gestort. Nadien wordt er een eindafrekening opgesteld waarbij de betaalde provisie in mindering zal worden gebracht.

### **5.3 Indexering**

Enkel van toepassing indien de overeenkomst wordt verlengd, hierbij wordt de gezondheidsindex van de maand voor de startdatum van het contract gebruikt. In dit geval betekent dit de gezondheidsindex van maart 2024.

### **5.4 Waarborg**

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg, waarvan het bedrag overeenstemt met de vergoeding voor 3 maanden.

Indien de vergoeding om een andere reden stijgt, of indien de waarborg geheel of gedeeltelijk wordt aangewend (i.h.b. voor de vergoeding van schade die AG Vespa zou lijden ten gevolge van de niet-naleving door de concessiehouder van diens verplichtingen), vult de concessiehouder de waarborg onverwijld aan, zodat het bedrag ervan steeds overeenstemt met het bovenvermelde aantal maanden.

De concessiehouder stelt de waarborg op de volgende wijze:

#### *Bankgarantie*

De concessiehouder levert het bewijs van een bankgarantie, afroepbaar op eerste verzoek van AG Vespa, verstrekt door een Belgische financiële instelling, met een geldingsduur tot minstens 90 dagen ná de voorziene einddatum van de concessie. De kosten van de bankgarantie zijn ten laste van de concessiehouder.

De garantie zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavig recht van concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

#### **5.5 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 aan de bestaande en op te richten constructies en de exploitatie ervan, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

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 vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

De btw die verschuldigd is op de concessievergoeding is volledig ten laste van de concessiehouder. Onroerende verhueringen voor een periode van minder dan zes maanden zijn onderworpen aan 21% btw (art. 44, §3, 2°, a), laatste streepje Btw-wetboek.

#### **5.6 Sancties bij laattijdige betaling**

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig art. 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

AG Vespa zal een aanmaningskosten aanrekenen.

Bovendien heeft AG Vespa bij een ernstige betalingsachterstand het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

## **Artikel 6: Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken**

### **6.1 Algemeen**

De concessiehouder zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

### **6.2 Verplichting tot inrichting**

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.

Het is niet toegelaten om technische veranderingen aan te brengen in het pand.

Indien de concessiehouder bijkomende kleine technische veranderingen wil aanbrengen of de inrichting wenst aan te passen, dient hij vooraf de toelating te krijgen van de eigenaar (AG Vespa). Dit is een essentiële voorwaarde zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou aangaan.

De concessiehouder staat op eigen kosten minstens in voor de uitvoering van volgende werken (zonder limitatief te zijn):

- alle werken die nodig zijn om het goed voor de exploitatie in te richten. Daaronder vallen ook eventuele opfriswerken met het oog op het behoud van de uitstraling van het gebouw aan binnen- en buitenzijde, met uitzondering van schilderwerken. Schilderen is niet toegelaten;
- het garanderen van de werking van alle aanwezige sanitaire en elektronische toestellen;

De concessiehouder staat zelf in voor de dagelijkse opkuis van het hem in concessie gegeven goed.

De concessiehouder legt zijn definitief voorstel van inrichting van het goed en terrassen en eventuele wijzigingen daaraan ter goedkeuring voor aan AG Vespa die hieromtrent een beslissing zal nemen.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies is de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa vereist.

### **6.3 Onderhoud en herstellingen**

#### **6.3.1 Gebouwen**

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud.

De concessiehouder moet in zijn privaatief deel alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die te zijnen laste zijn onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

De concessiehouder zal de grond in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken zonder de aard en de bestemming ervan te wijzigen.

#### **6.3.3 Eigenaarsonderhoud**

Voor de toepassing van deze overeenkomst, wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; de stad beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien;
- het verwijderen van dode bomen.

De concessiehouder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling te haren laste is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

Bovendien zal de concessiehouder AG Vespa en/of haar vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken.

AG Vespa mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

## **Artikel 7. Verzekeringen**

### **7.1 Brandverzekering**

De concessiehouder zal zich voor de volledige duur van de concessieovereenkomst verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid krachtens art. 1732, 1733 en 1735 en art. 1382 tot en met 1386bis van het burgerlijk wetboek in geval van brand, waterschade, ontploffing, enz. Hij zal zich ook verzekeren tegen verhaal van de burens (art. 544 Burgerlijk Wetboek).

### **7.2 Inboedel**

AG Vespa en de eigenaar zijn 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 en de eigenaar.

### **7.3 Burgerlijke aansprakelijkheid**

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

### **7.4 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).

### **7.5 Informatieplicht**

De huurder bezorgt AG Vespa, vóór aanvang van de overeenkomst en vervolgens op eerste verzoek van AG Vespa:

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

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

## **7.6 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.

## **Artikel 8. Na te leven reglementering en richtlijnen van bevoegde personen**

De concessiehouder dient bij de exploitatie de toepasselijke reglementering in acht te nemen. In het bijzonder vestigt de eigenaar de aandacht van de concessiehouder op de volgende bepalingen. De hierna volgende opsomming is echter niet limitatief: ook andere, niet opgesomde, toepasselijke reglementering dient door de concessiehouder te worden nageleefd.

### **8.1 Parkreglement**

De concessiehouder respecteert te allen tijde het parkreglement (raadpleging politiecodex, in het bijzonder de artikels vanaf 397- 405 op de website van de stad Antwerpen: “[www.Antwerpen.be](http://www.Antwerpen.be)”).

Een caravan plaatsen in het park is niet toegestaan. Gemotoriseerde voertuigen worden niet toegelaten in het park, uitgezonderd voor het laden en lossen van leveringen. Leveringen gebeuren enkel aan het poortgebouw en nooit aan de districtsadministratie in het kasteel of het administratief gebouw op dezelfde site. Fietsen mogen enkel worden gestald op de fietsparking.

De concessiehouder mag op geen enkele wijze de voorbijgangers in het park hinderen. De concessiehouder mag andere manifestaties op eenzelfde plaats en datum niet storen.

### **8.2 (Brand)Veiligheidsvoorwaarden**

De concessiehouder moet zich strikt gedragen naar de bevelen en onderrichtingen die de politie, brandweer en afgevaardigden van het districtsbestuur hem geven. De eigenaar vestigt de aandacht op volgende reglementeringen, die de concessiehouder moet respecteren in verband met de veiligheid.

**8.2.1** De concessiehouder dient de richtlijnen uit de Politiecodex, Titel 5, “Inrichtingen toegankelijk voor publiek en recreatie” na te leven. In het kader van brandveiligheid dient de concessiehouder in het bijzonder de bepalingen van hoofdstuk 1, “Inrichtingen toegankelijk voor het publiek: brandveiligheid” na te leven.

**8.2.2** De concessiehouder zal de nodige maatregelen treffen om in geval van brand, de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

**8.2.3** De infrastructuur mag geen gevaar vormen voor de omgeving; bij een ongeval met bijvoorbeeld brand dient de omgeving gevrijwaard te blijven.

**8.2.4** De capaciteit van het poortgebouw wordt aangeplakt.

**8.2.5** De concessie dient zo georganiseerd te worden dat ze geen aanleiding geeft tot diefstal of vandalisme; het poortgebouw moet bij sluitingstijd volledig afgesloten worden door de concessiehouder. De eigenaar neemt geen bewakingsplicht op zich.

**8.2.6** De concessiehouder moet een vrije doorgang van minstens 4 meter voor hulp- en veiligheidsdiensten waarborgen.

### **8.3 Milieuzorg / monumentenzorg**

**8.3.1** De concessiehouder moet er voor zorgen dat het concessie terrein (inclusief het werkterrein zoals de keuken) en zijn omgeving steeds in onberispelijke staat verkeren en papier en alle andere soorten afval steeds onmiddellijk verwijderen. De concessiehouder staat zelf in voor de verwijdering van het afval.

**8.3.2** De concessiehouder houdt zich aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991, houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (Vlarem) en het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II). Tevens dient de concessiehouder zich te schikken naar de bepalingen van de Politiecodex, in het bijzonder de artikels 285-288.

Tijdens weekdays en op zondag mag hij muziek maken tot 22 uur, en op vrijdag en zaterdag tot 24 uur. Door de manier van opstellen van de luidsprekers zorgt hij ervoor dat ongewenste of buitensporige verspreiding van geluid naar de omgeving vermeden wordt. Hij dient de luidsprekers zodanig op te stellen dat zij gericht zijn naar het midden van de plaats van de activiteiten. Het geluidsteam van de politie/leefmilieu kan preventief de geluidsnormering verduidelijken. Als in de loop van de concessieperiode nieuwe geluidsnormen in een Koninklijk Besluit worden bekrachtigd, gelden deze laatste voor de verdere duur van de concessie.

**8.3.3** Met het oog op het gebruik van de parkzone als terras, dient de concessiehouder zelf een vergunning aan te vragen en te bekomen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen heeft op 5 maart 2014 haar advies gegeven over het plaatsen van een terras in het park (landschap). Vanuit het oogpunt van de onroerende erfgoedzorg werd voor het terras onder meer geadviseerd om:

- kwalitatieve materialen aan te wenden voor zowel meubilair als parasols (optioneel);
- een neutrale, rustige en monochrome kleurstelling te gebruiken, niet schreeuwerig;
- geen publicitaire opschriften te voorzien;
- plantenbakken en verhoogde houten vloeren worden niet toegelaten.

Deze voorwaarden worden louter meegegeven ter indicatieve titel.

**8.3.4** Bij de installatie van een tijdelijke horecagelegenheid in het poortgebouw legt de dienst stadsontwikkeling/monumentenzorg o.a. de volgende voorwaarden op:

- eventuele aanpassingen of ingrepen moeten reversibel zijn en moeten het fiat krijgen van Onroerend Erfgoed;
- zeer beperkte signalisatie;
- geen ongebreidelde terrasmogelijkheden: gebruik van neutrale parasols en meubilair dat aanvaardbaar is voor Onroerend Erfgoed;
- evenementen moeten een publiek karakter hebben;
- grootschalige evenementen worden niet toegelaten.

### **8.4 Verkoopwaren**

De concessiehouder mag zijn waren slechts te koop aanbieden vanuit het in concessie gegeven goed. Hij zal zich moeten gedragen naar al de voorschriften betreffende de verkoop van producten die hij verwerkt en/of te koop stelt. Hij moet alle bestaande voorschriften naleven waaronder de reglementering over voedingsmiddelenhygiëne. Hij dient wel goed zichtbaar naam, wettelijk adres, handelsregister en BTW- nummer te vermelden.

## **Artikel 9: 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:

- overdracht van de concessie;
- statutenwijziging;
- 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);
- 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 de in artikel 2 vermelde bestemming van het goed;
- verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2.

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 betaling van de vergoeding en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de concessiehouder.

## **Artikel 9bis: Overdracht rechten AG Vespa**

AG Vespa kan haar 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 van deze overdracht in kennis.

## **Artikel 10: Asbest**

AG Vespa verklaart niet over een asbestattest te beschikken. De aanwezigheid van de asbesthoudende materialen kan geenszins beschouwd worden als een verborgen gebrek.

## **Artikel 11: Bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

### 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 23.10.2020, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

## 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### 2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.10.2020

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; Stad Antwerpen, Veltwijcklaan 27, 2180

Ekeren

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **Artikel 12: Uithangborden – antennes**

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame en dergelijke, het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, en dergelijke en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap Onroerend Erfgoed, na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning. AG Vespa behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

AG Vespa zal haar goedkeuring en advies steeds in overleg met het Agentschap Onroerend erfgoed formuleren.

### **Artikel 13: Nazicht**

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. De concessiehouder moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van AG Vespa voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

### **Artikel 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:

- het recht om op kosten en risico van de concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren;
- 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;
- 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 concessiehouder heeft AG Vespa bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan de vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) voor zes maanden, onverminderd het recht voor AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

### **Artikel 15: 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.

### **Artikel 16: Einde concessie**

#### **16.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken**

Op het einde van de concessie, 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 concessiehouder) heeft AG Vespa de keuze om:

- ofwel de door de concessiehouder uitgevoerde aanpassings- en verbeteringswerken kosteloos over te nemen;
- ofwel de door de concessiehouder uitgevoerde aanpassings- en verbeteringswerken op kosten en risico van de concessiehouder af te breken of te laten afbreken.

#### **16.2 Ontruiming – schadevergoeding**

De concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet, ter beschikking stellen van AG Vespa.

Als op het einde van de concessie schade aan het goed wordt vastgesteld, is de concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de kostprijs van de herstelwerken;
- als het goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gelijk aan de laatst geldende canon, *pro rata* 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.

### **Artikel 17: Aanplakking – bezoek**

Niet van toepassing

### **Artikel 18: 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.

### **Artikel 19: Kosten overeenkomst**

De concessiehouder staat in voor eventuele 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.

De partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

## **Artikel 20: Geschillen en betwistingen**

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

## **Artikel 21: 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 22: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

De concessiehouder: XXX

AG Vespa: adres maatschappelijke zetel

Opgemaakt te Antwerpen op ...../...../2023. Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Voor de concessiehouders,

XX

Voor AG Vespa

Petra Buytaert  
Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman  
CEO

Bijlage:

- Bodemattest
- EPC
- Vastgoedinformatie
- Conceptvoorstel
- Technische info