

# ERFPACHTOVEREENKOMST

TUSSEN

**enerzijds**, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG Vespa”, ondernemingsnummer BE0267.402.086 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van XX.

hierna genoemd “AG Vespa”

EN

XX

hierna genoemd “de erfpachter”

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

## Artikel 1. Voorwerp

AG Vespa verleent een recht van erfpacht op het onroerend goed met bijhorende buitenruimte gelegen te 2020 Antwerpen, Gerard le Grellelaan 1 – 3, gekend op het kadaster onder Antwerpen, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie I perceel nummers 2215D en 2241H, met een perceeloppervlakte van ca. 792 m<sup>2</sup>, aangeduid op het kadastraal plan bijlage 1, aan de erfpachter, die aanvaardt (hierna genoemd “het Goed”).

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

Het recht van erfpacht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze overeenkomst. Bepalingen in deze overeenkomst die in strijd zijn met dwingende wetsbepalingen, worden voor niet-geschreven gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen van de onderhavige overeenkomst niet aan. In voorkomend geval worden zij uitgelegd op een wijze die de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen het dichtst benadert.

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

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de vergoeding niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de erfpachter. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

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

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

## **Artikel 2. Erfdienstbaarheden**

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

AG Vespa verklaart niet op de hoogte te zijn van het bestaan van erfdienstbaarheden, anders dan hieronder vermeld.

AG Vespa is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

## **Artikel 3. Bestemming**

Het Goed wordt in erfpacht gegeven voor de bestemming zoals voorzien is in het biedingsdossier van ~~XX~~ dat de erfpachter indiende in het kader van de biedingen onder gesloten omslag voor het afsluiten van een erfpachtovereenkomst voor het Goed (hierna genoemd: "de Bestemming"). Het ingediende biedingsdossier, met inbegrip van het projectvoorstel, zal worden gehecht aan de authentieke erfpachtakte en maakt er integraal deel van uit (bijlage 6).

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

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

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

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

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

Ingeval van overtreding van deze bepaling m.b.t. de Bestemming, heeft AG Vespa het recht de erfpachtovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden indien de erfpachter na een formele ingebrekestelling per aangetekend schrijven en na verloop van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op het aangetekend schrijven (waarvan AG Vespa steeds gelijktijdig een kopie overmaakt aan de financiële instelling aangeduid door de erfpachter) in gebreke blijft de Bestemming te respecteren.

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

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

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

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

## **Artikel 4. Contractuele verplichting tot renovatie- en inrichtingswerken**

### **4.1. Renovatie- en inrichtingswerken**

De erfpachter verbindt zich ertoe de door hem geplande renovatie- en inrichtingswerken op een kwalitatieve en duurzame wijze uit te voeren overeenkomstig het door hem ingediende projectvoorstel (bijlage 6). Hierbij wordt verduidelijkt dat deze contractuele verplichting aanvullend geldt op de renovatieplicht in de zin van het Energiebesluit.

Het projectvoorstel zal aan deze erfpachtovereenkomst worden gehecht om er integraal deel van uit te maken (bijlage 6). In geval van tegenstrijdigheden tussen het projectvoorstel en deze overeenkomst, primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

De voorontwerpplannen die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa worden voorgelegd.

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

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

### **4.2. Uitvoeringstermijn**

De erfpachter verbindt zich er toe de in artikel 4.1 omschreven renovatie- en inrichtingswerken uit te (laten) voeren overeenkomstig het ingediende projectvoorstel (bijlage 6).

Om het naleven van de voormelde verplichtingen en termijnen te staven, zal de erfpachter de nodige bewijsstukken voorleggen aan AG Vespa zoals bijvoorbeeld en zonder limitatief te zijn: het ontvangstbewijs van de aanvraag van de omgevingsvergunning, een proces-verbaal van voorlopige oplevering, facturen, een PID of andere. De erfpachter verbindt zich om de kwaliteit van de werken en

de overeengekomen timing strikt op te volgen en laat AG Vespa toe die verbintenissen te allen tijde te controleren.

De erfpachter verbindt er zich toe om AG Vespa zo spoedig mogelijk in kennis te stellen indien er sprake is van een geval van overmacht en de verwachte duur ervan. Overmacht heeft een schorsende werking ten aanzien van de hiervoor bepaalde termijnen voor de uitvoering van de door overmacht getroffen verplichting(en) onder deze overeenkomst.

#### 4.3. Periodiek overleg

De erfpachter verbindt zich ertoe om de kwaliteit van de werken en de overeengekomen timing strikt op te volgen.

De erfpachter zal AG Vespa te allen tijde toelaten een controle uit te voeren op bijvoorbeeld de kwaliteit van de werken.

Partijen komen overeen dat er tot de definitieve oplevering van de werkzaamheden, op geregelde tijdstippen en minstens maandelijks een overleg zal worden georganiseerd tussen de erfpachter en AG Vespa. De periodiciteit hiervan zal in onderling overleg bepaald worden in functie van de vorderingen van de werkzaamheden.

#### 4.4. Voltooiing van de werken

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

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

#### 4.5. Essentiële bepaling

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

### **Artikel 5. Plaatsbeschrijving**

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

Aangezien de erfpachter renovatie- en inrichtingswerken dient uit te voeren, komen partijen overeen dat de intredende plaatsbeschrijving zal bestaan uit enerzijds een plaatsbeschrijving bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en anderzijds een plaatsbeschrijving bij de voltooiing van de werkzaamheden zoals voorzien in artikel 4.4.

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

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

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

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

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

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

## **Artikel 6. Duur**

### **6.1. Duurtijd**

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 18 jaar en neemt aanvang bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst.

De erfpacht is mogelijk tweemaal verlengbaar met een periode van telkens negen jaar indien (1) AG Vespa bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het Goed voor gelijkaardige doeleinden in erfpacht wil blijven geven en (2) na een positieve evaluatie van de erfpachter.

De erfpachter dient zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden vóór het einde van de initiële duurtijd, 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 na afloop van de initiële looptijd het Goed niet langer in erfpacht wenst te geven of voor andere doeleinden in erfpacht wil geven, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de erfpachter.

### **6.2. Bijzondere gevallen van vroegtijdige beëindiging**

#### **6.2.1 *Onteigening***

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

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

#### 6.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de erfpachter, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan het recht van erfpacht, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de erfpachter de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 13, laatste lid.

### **Artikel 7. Financiële verplichtingen**

#### 7.1. Vergoeding en betaling

De basisvergoeding (“*canon*”) bedraagt **XX** EUR per jaar (in te vullen conform het voorstel).

#### 7.2. Indexering

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

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

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

#### 7.3. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de erfpachter uiterlijk bij ondertekening van deze erfpachtovereenkomst een waarborg te stellen voor een bedrag van 25.000,00 EUR. Deze waarborg dient te worden gesteld door middel van een bankgarantie ten gunste van AG Vespa. De erfpachter levert het bewijs van de garantie. De kosten van de garantie zijn ten laste van de erfpachter.

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

Indien de waarborg geheel of gedeeltelijk wordt aangewend (in het bijzonder voor de vergoeding van schade die AG Vespa zou lijden ten gevolge van de niet-naleving door de erfpachter van diens

verplichtingen), vult de erfpachter binnen de maand de waarborg onverwijld aan tot het toepasselijke bedrag zoals hierboven vermeld.

#### 7.4. Belastingen, lasten en kosten

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

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

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

#### 7.5. Nutsvoorzieningen

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

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

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

#### 7.6. Sancties bij laattijdige betaling

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

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

### **Artikel 8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken**

#### 8.1. Onderhoud en herstellingen

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

De erfpachter staat in voor alle onderhouds-, renovatie- en herstellingswerken (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud) aan het Goed.

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

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

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

Partijen verklaren, in afwijking van bovenstaande, uitdrukkelijk dat de staat van het dak en de buitenschil (gevel) te allen tijde een conditiestraat 2 dient te hebben. Hiertoe zal in aanvulling van hetgeen bepaald wordt in artikel b) jaarlijks een controle worden uitgevoerd door een aangestelde van AG Vespa.

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

Na de vijfde rondgang (en dus in het 15<sup>de</sup> jaar van de overeenkomst), zal de erfpachter een voorstel bezorgen aan AG Vespa waaruit moet blijken dat hij op het einde van de erfpachtovereenkomst het Goed kan teruggeven in de overeengekomen staat, meer bepaald conditiestaat **2** per object (zoals bepaald in c)).

Als partijen geen overeenstemming bereiken over dit voorstel en/of de werken die nog moeten worden uitgevoerd, kiest elke partij een technisch expert, die op hun beurt in onderling overleg een derde technisch expert aanstellen. Deze drie technisch experts zullen dan een college vormen die zullen beslissen welke werken noodzakelijk zijn om op het einde van de erfpachtovereenkomst een conditiescore 2 voor elk object te behalen.

Partijen verklaren, in afwijking van bovenstaande, uitdrukkelijk dat de staat van het dak en de buitenschil (gevel) te allen tijde een conditiestraat 2 dient te hebben. Hiertoe zal, in aanvulling op de driejaarlijkse controle, jaarlijks een controle worden uitgevoerd door een aangestelde van AG Vespa.

- c) Op het einde van de erfpachtovereenkomst dient de erfpachter een conditiestaatmeting voor te leggen waaruit blijkt dat voor **elk object** minimaal conditiestaat 2 wordt behaald.

Partijen verwijzen desbetreffend naar het projectvoorstel van de erfpachter (bijlage 6, onder meer bladzijde **XX**) waarin duidelijk wordt aangegeven tot welke onderhouds- en herstellingswerken de erfpachter zich verbindt.



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

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

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

## 8.2. Aansprakelijkheid

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

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

## 8.3. (Brand)veiligheid

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

De erfpachter 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 goede staat van onderhoud verkeren, conform de toepasselijke regelgeving.

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

- a) 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 erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

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

#### 8.4. Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken

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

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

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

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

#### 8.5. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

- er is steeds een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord vereist van AG Vespa;
- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de erfpachter AG Vespa een keuringsattest;

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

#### 8.6. Postinterventiedossier

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

De erfpachter bezorgt telkens bij het einde van de werken en daarnaast op eerste verzoek van AG Vespa een volledig postinterventiedossier. In dit dossier bevinden zich onder meer de vergunningen, technische fiches van de gebruikte materialen, contractuele documenten, PV's van voorlopige en definitieve oplevering, etc.

#### 8.7. Vrijwaringsplicht

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

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

#### 8.8. Indeplaatsstelling

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

AG Vespa kan deze werken maar zelf uitvoeren voor rekening van de erfpachter op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn van minstens 30 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor AG Vespa of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

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

#### 8.9. ARAB

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

#### 8.10. Essentiële bepaling

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de overeengekomen canon rekening houdt met de renovatie-, onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter.

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

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

### **Artikel 9. Verzekeringen**

#### 9.1. Brandverzekering

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

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

Als zich een schadegeval voordoet, moet de verzekeringsprestatie in elk geval en bij voorrang gebruikt worden om minstens de bij aanvang van de erfpacht bestaande constructies te herstellen of weder op te bouwen. Als niet tot herstelling of wederopbouw van die constructies wordt overgegaan, komt de verzekeringsvergoeding op basis van zaakvervanging rechtstreeks toe aan AG Vespa, onder voorbehoud van de rechten van hypothecaire schuldeisers.

## 9.2. Verzekering werken

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

## 9.3. Burgerlijke aansprakelijkheid

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

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

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

## 9.5. Verplichte verzekeringen

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

## 9.6. Informatieplicht

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek:

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

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

Elk significant schadegeval moet worden gemeld aan AG Vespa.

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

## 10.1. Opsomming

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

- a) overdracht van het recht van erfpacht;
- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;
- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) statutenwijziging;
- e) werken van eender welke aard;

- f) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over de onderneming van de erfpachter (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en/of op de oriëntatie van het beleid);
- g) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van de erfpachter, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst;
- h) vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed;

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

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

#### 10.2. Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheek

De erfpacht of de door de erfpachter opgerichte of nog op te richten constructies kan maar in hypotheek gegeven worden (of een hypothecaire volmacht verlenen), met toestemming van AG Vespa.

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

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

### **Artikel 11. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming**

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

### **Artikel 12. Bewaking**

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

### **Artikel 13. Uithangborden – antennes**

Het aanbrengen in en aan het Goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na

schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning.

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

## **Artikel 14. Plaatsbezoek**

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

## **Artikel 15. Contractuele wanprestaties**

Indien de erfpachter 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 erfpachter noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.8 ("Indeplaatsstelling");
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 500,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter 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, na een voorafgaandelijke en per aangetekend schrijven bezorgde ingebrekestelling waaraan geen gepast gevolg wordt gegeven binnen 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op het aangetekend schrijven, doch zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

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

## **Artikel 16. Rechtsopvolging**

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

## Artikel 17. Einde overeenkomst

### 17.1. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

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

### 17.2. Ontruiming – schadevergoeding

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

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

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

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

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

### 17.3. Bodem

AG Vespa verklaart dat op het Goed bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit geen risicoground in de zin van het decreet betreffende de bodensanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

AG Vespa verklaart dat er bodemattesten werden afgeleverd door OVAM. De erfpachter bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van deze bodemattesten (bijlage 3).

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

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



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

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

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

### **Artikel 18. Overmacht**

Onder overmacht dient te worden verstaan: elke onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de partij die zich op overmacht beroept die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van diens verbintenis.

De partij die zich beroept op overmacht, dient het bewijs te leveren dat de nakoming van haar verbintenis absoluut onmogelijk is geworden door een gebeurtenis die voor haar onvoorzienbaar en onvermijdbaar was.

In geval van overmacht worden de verplichtingen van onderhavige overeenkomst geschorst gedurende de periode van overmacht, behoudens de onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter overeenkomstig artikel 9.

Indien de overmacht meer dan zes maanden duurt, heeft de partij die heeft bewezen dat er sprake is van overmacht het recht de overeenkomst te beëindigen zonder dat enige schadevergoeding verschuldigd is aan de andere partij.

### **Artikel 19. Aanplakking – bezoek**

Gedurende de 6 maanden die het einde van het recht van erfpacht voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het Goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de erfpachter verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag, mits voorafgaande afspraak. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

### **Artikel 20. Deelbaarheid**

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

### **Artikel 21. Notariskeuze – kosten**

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, teneinde tegenwerpelijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden (met het oog

op de overschrijving op het hypotheekkantoor) en dat zij ieder het recht hebben om een notaris naar hun eigen keuze aan te duiden zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

Voor het verlijden van de notariële akte stellen zij aan:

- notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen voor AG Vespa
- notaris XX te XX voor de erfpachter

De overeenkomst moet notarieel worden verleden uiterlijk binnen de 3 maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst.

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

## **Artikel 22. Administratieve bepalingen**

### 22.1. Bodemgesteldheid

De onderhavige overeenkomst moet worden beschouwd als een overdracht van grond zoals bepaald in artikel 101 van het Bodemdecreet.

AG Vespa verklaart dat het Goed, voorwerp van deze overeenkomst, bij haar weten geen risicoground is. Dit wil zeggen dat er op deze grond bij haar weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst van risico-inrichtingen gevoegd als bijlage 1 bij VLAREBO of bijlage 1 bij VLAREM II.

AG Vespa verklaart geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

AG Vespa verklaart aan de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door OVAM op 30 juni 2022 en 1 september 2022 afgeleverde bodemattesten.

Deze inhoud luidt als volgt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister*

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.*

*2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

*2.3 Documenten over de bodemkwaliteit*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### 3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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.”

#### “2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### 2.0 Extra Informatie

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

#### 2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

#### 2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

#### 2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

Een kopie van de bodemattesten wordt aan de onderhavige overeenkomst aangehecht in bijlage 3.

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

#### 22.2. Stookolietank

Partijen verklaren dat er geen stookolietank aanwezig is.

#### 22.3. Renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen

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

De erfpachter wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst;
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K;

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;
4. Koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

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

#### 22.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code 20220704-0002634946-KNR-1 opgesteld op 4 juli 2022. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de erfpachter, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud. Het energieprestatiecertificaat wordt als bijlage 4 aan deze overeenkomst gevoegd.

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

#### 22.5. Stedenbouwkundige toestand

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd op 18 juli 2022 waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen voor het sluiten van onderhavige overeenkomst en waarvan een kopie wordt toegevoegd in bijlage 5.

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

- hoofdbestemming: parkgebied

AG Vespa verklaart dat het Goed voorwerp uitmaakte van een bouw misdrijf:

- dossiernummer: 11002\_2020\_12672\_VPV
- gemeentelijk dossiernummer: 20157074
- onderwerp: werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen
- datum proces verbaal: 14/07/2020

- aard van de overtreding: werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen
- datum proces verbaal van ophef: 22/09/2020

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 dat er voor het Goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

AG Vespa verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

AG Vespa verklaart dat op het Goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

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

#### 22.6. Watertoets

AG Vespa verklaart dat het Goed:

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

AG Vespa verklaart dat het Goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

#### 22.7. Vlaams Bosdecreet

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

#### 22.8. Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

AG Vespa verklaart dat dat het Goed:

- niet is opgenomen op de lijst van beschermde monumenten
- niet is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed

#### 22.9. Leegstand

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

## 22.10. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het Goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

### **Artikel 23. Geschillen en betwistingen**

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

### **Artikel 24. Woonstkeuze**

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

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

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

Partijen hernemen voor de goede orde dat AG Vespa, de vastgoedbeheerder van de stad Antwerpen, optreedt in naam en voor rekening van de stad Antwerpen. Alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met onderhavige erfpachtovereenkomst worden opgenomen door AG Vespa. De erfpachter verklaart uitdrukkelijk alle communicatie en briefwisseling te richten aan AG Vespa.

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

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

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

- voor AG Vespa: [agvespa@antwerpen.be](mailto:agvespa@antwerpen.be) en [vastgoed.contracten@antwerpen.be](mailto:vastgoed.contracten@antwerpen.be)
- voor de erfpachter: **XX**

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

Opgemaakt te Antwerpen op **XX**

Voor de erfpachter,

XX

XX

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert	Myriam Heuvelman
Directeur Vastgoed	CEO

## Bijlagen

1. Plannen
2. Kadastraal plan
3. Bodemattesten
4. Energieprestatiecertificaat
5. Stedenbouwkundige uittreksels
6. Projectvoorstel dd. XX