

GEBRUIKSOVEREENKOMST

Tussen

het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG Vespa" met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door Myriam Heuvelman, CEO, en de heer Koen Derkinderen, directeur maatschappelijke ontwikkeling, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van AG Vespa van XXX

hierna genoemd "AG Vespa"

en

[rechtspersonen]

de met zetel te, met ondernemingsnummer, hier vertegenwoordigd door,

OF

[particulieren]

de heer en/of mevrouw, wonende te,

hierna genoemd "de gebruiker",

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Voorafgaande toelichting

Op de gemeenteraad van 15 december 2025 werd de beheersovereenkomst tussen de Stad Antwerpen en AG Vespa goedgekeurd met ingang van 1 januari 2026 tot 31 december 2031. Dit heeft tot gevolg dat AG Vespa de contractspartij en het aanspreekpunt is met betrekking tot deze overeenkomst, waarvan het voorwerp eigendom is van de stad Antwerpen, hierna de stad of de eigenaar genoemd.

Artikel 1: Voorwerp

AG Vespa stelt ter beschikking aan de gebruiker die aanvaardt een onroerend goed met een oppervlakte van 19.003 m², gelegen te Tramplein, 2600 Antwerpen, gekend op het kadaster onder Antwerpen, 22^e afdeling, sectie A, perceel nummer 2K, bestaande uit drie gebouwen en een verhard terrein,

hierna genoemd "het goed".

Op een deel van het goed zal een tijdelijke school ingericht worden zoals verder toegelicht in de bijzondere bepalingen. Deze zone werd aangeduid in het groen op het plan in bijlage.

Bij aanvang van de overeenkomst zal een deel van het goed, namelijk het perceel met uitzondering van de groene zone, het voorwerp uitmaken van de overeenkomst en door de gebruiker in gebruik kunnen worden genomen. Nadat de tijdelijke school de site definitief verlaten heeft zal het voorwerp van de overeenkomst van rechtswege uitgebreid worden met deze zone (aangeduid in het groen op het plan in bijlage) en bijkomend in gebruik worden gegeven aan de gebruiker.

De gebruiker verklaart het goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom het goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het goed wordt in gebruik gegeven aan de gebruiker in de staat waarin het zich bevindt (en waarin het zich zal bevinden na verhuis van de tijdelijke school), zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel 4, zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld.

1.2 Bijzondere bepalingen met betrekking tot het voorwerp

1.2.2 Tijdelijke school

Een deel van het goed zal gebruikt worden als tijdelijke school en dit in afwachting van uit te voeren renovatiewerken. Deze zone werd aangeduid in het rood op het plan in bijlage.

De school beoogt deze zone te gebruiken voor maximaal twee jaar, vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2028. In het geval dat de renovatiewerken van de school langer duren dan voorzien en/of bij overmacht zal het gebruik van de tijdelijke school in functie hiervan verlengd kunnen worden zonder dat de gebruiker recht heeft op enige vergoeding.

Gedurende deze periode dient de toegang tot de betrokken infrastructuur permanent gewaarborgd te worden. De gebruiker dient hier rekening mee te houden bij de inrichting, exploitatie en programmering van de site. Na afloop van het gebruik door de school komt deze zone in beheer bij de gebruiker.

Gedurende de periode dat de tijdelijke school zich op de site bevindt, is het niet toegestaan om luidruchtige activiteiten of werkzaamheden in de buitenruimte te organiseren op schooldagen van 8 uur tot 16 uur.

Artikel 2: Erfdienstbaarheden

De gebruiker zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.

De gebruiker moet rekening houden met volgende erfdienstbaarheden die het goed bezwaren:

1. "De bestaande verdeelpost "EANDIS" dient te worden behouden ten voordele van EANDIS, tenzij andere afspraken kunnen gemaakt worden met EANDIS of diens rechtsoptvolger. Eventuele verplaatsingen en regeling van de kosten zijn door de Stad Antwerpen rechtstreeks op te nemen met EANDIS of diens rechtsoptvolger en kunnen geenszins ten laste van De Lijn gelegd worden;

2. Het Goed wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid tot oprichting van een tractiestation ten voordele van De Lijn en dit over de zone in het blauw gemarkeerd als “tijdelijk tractiestation” op het plan “Erfdienstbaarheid voor toegang naar het tijdelijk tractiestation”, gehecht aan onderhavige akte. De gronddinname, toegang en het kabeltracé zijn te vrijwaren van opstallen. In het licht hiervan wordt de zone in het rood gemarkeerd als “Zone erfdienstbaarheid / recht van doorgang” op zelfde plan bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang en tot het leggen, onderhouden en herstellen van het kabels die aansluiten op het tractiestation.”

Artikel 3. Bestemming

De gebruiker krijgt het in artikel 1 omschreven goed in gebruik voor de in het projectvoorstel, dewelke aan deze overeenkomst gehecht wordt, omschreven bestemming.

Het is de gebruiker verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft AG Vespa het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de gebruiker.

De gebruiker 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 gebruiker staat zelf in voor het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen. AG Vespa draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De gebruiker 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 gebruiker wordt geacht alle nodige informatie te hebben ingewonnen over de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen en over de vereiste toelatingen en vergunningen.

Artikel 4: Plaatsbeschrijvende staat

De partijen komen overeen om bij de aanvang, na verhuis van de tijdelijke school en op het einde van de terbeschikkingstelling tegensprekelijk een plaatsbeschrijving op te stellen.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden voor gelijke delen verdeeld onder AG Vespa en de gebruiker.

Mogelijke op het einde van de terbeschikkingstelling vastgestelde schade is ten laste van de gebruiker.

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

Artikel 5: Duur

De terbeschikkingstelling wordt toegestaan van voor een initiële duurtijd van 10 jaar, van () tot () zonder dat een stilzwijgende verlenging mogelijk is. Indien de gebruiker de terbeschikkingstelling na deze periode wenst te verlengen moet hij tenminste één jaar vóór de afloop daarvan aan AG Vespa schriftelijk de toelating vragen. Een eventuele verlenging zal worden toegestaan aan de voorwaarden die AG Vespa in overleg met de gebruiker vaststelt en zal onder meer afhankelijk zijn van de timing van de ontwikkeling van het stadsproject Nieuw Zurenborg alsook van het resultaat van de jaarlijkse evaluatie zoals verder uiteengezet. De overeenkomst is voor maximaal vijf jaar verlengbaar. Na verloop van 15 jaar, eindigt de overeenkomst van rechtswege.

5.1 Bijzondere gevallen van beëindiging

5.1.1 Onteigening

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

5.1.2 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de gebruiker, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan de terbeschikkingstelling, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de gebruiker de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 12, laatste lid.

5.1.3 Stadsontwikkelingsproject Nieuw Zurenborg

AG Vespa houdt zich het recht voor om de overeenkomst met de gebruiker vroegtijdig te beëindigen, mits een opzegtermijn van één jaar, indien blijkt dat de site eerder dan voorzien een definitieve invulling zal krijgen in het kader van het stadsontwikkelingsproject Nieuw Zurenborg.

In geval van een dergelijke vroegtijdige beëindiging door AG Vespa heeft de gebruiker uitsluitend recht op een financiële restwaardevergoeding voor de aantoonbare, door AG Vespa goedgekeurde, niet-afgeschreven, eigen investeringen die door de gebruiker zelf werden gefinancierd.

Voor de berekening van deze restwaardevergoeding gelden de volgende cumulatieve voorwaarden:

- Uitsluiting stedelijke bijdrage: Het nominatief krediet van maximaal 600.000 euro (incl. btw) komt op geen enkele wijze in aanmerking voor vergoeding of compensatie en wordt integraal buiten beschouwing gelaten.
- Afschrijvingsmethodiek: De vergoeding wordt strikt berekend op basis van een lineaire afschrijving over een vaste termijn van 10 jaar (120 maanden), te rekenen vanaf de datum van ingebruikname van de betreffende investering tot de datum van effectieve beëindiging van het gebruik.
- Stavingsplicht: De gebruiker dient de gemaakte eigen investeringen en de bijbehorende boekhoudkundige afschrijvingstabel voorafgaand en sluitend te staven aan de hand van goedgekeurde facturen en betalingsbewijzen die destijds formeel werden opgenomen in het voortgangsrapport.

- Uitsluiting overige schade: De gebruiker doet uitdrukkelijk afstand van elke andere vordering tot schadevergoeding, gederfde winst, verlies van cliënteel of exploitatieverlies ten gevolge van de vroegtijdige beëindiging.

5.1.4 Negatieve formele evaluatie

De voortgang van de gebruiker zal minstens op jaarlijkse basis en bij grote wijzigingen worden opgevolgd aan de hand van een door de gebruiker opgemaakt rapport en tussentijds overleg.

AG Vespa zal de voortgang jaarlijks formeel evalueren. Bij deze evaluatie zal een geactualiseerd rapport alsook andere stavingsdocumenten aan de gebruiker gevraagd worden.

Deze documenten worden beoordeeld op vlak van:

- de kwaliteit van de werking;
- de naleving van de contractuele verplichtingen;
- de organisatorische en operationele prestaties;
- de mate waarin aanpak en engagementen uit het projectvoorstel worden gerealiseerd;
- eventuele klachten, incidenten of tekortkomingen die werden vastgesteld.

In geval van een negatief resultaat bij de periodieke evaluatie zal AG Vespa een formeel evaluatieverslag opstellen. De gebruiker krijgt de kans zich binnen een redelijke termijn (zes maanden) in regel te stellen. Indien de gebruiker hier niet aan voldoet, houdt AG Vespa zich het recht voor de gebruiksovereenkomst vroegtijdig te beëindigen zonder dat de gebruiker aanspraak kan maken op enige vergoeding.

Artikel 6: Financiële verplichtingen

6.1 Vergoeding

Dit gebruiksrecht wordt kosteloos verleend.

6.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de gebruiker een waarborg ten belope van 50.000,00 EUR bedraagt.

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 gebruiker van diens verplichtingen), vult de gebruiker de waarborg onverwijld aan, zodat het bedrag ervan steeds overeenstemt met het bovenvermelde bedrag.

De gebruiker stelt de waarborg op de volgende wijze:

Geblokkeerde rekening

De gebruiker zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG Vespa op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van AG Vespa zal de gebruiker het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de gebruiker en AG Vespa opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing.

De borgsom zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige terbeschikkingstelling, voor zover de gebruiker aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

Of

Bankgarantie

De gebruiker 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 terbeschikkingstelling. De kosten van de bankgarantie zijn ten laste van de gebruiker.

6.4 Belastingen, lasten en kosten

De gebruiker 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 inbegrip van de onroerende voorheffing.

De gebruiker 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 contractsvoorwaarden uit afleiden.

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

6.5 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 gebruiker.

6.6 Sancties bij laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de gebruiker 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 aanmaningskosten aanrekenen in overeenstemming met het toepasselijke retributiereglement.

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

Artikel 7: Onderhouds- en herstellingswerken

7.1 Huurders- en eigenaarsonderhoud

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

De gebruiker staat in voor, alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van het eigenaarsonderhoud, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage en overmacht.

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

- onderhoud, herstelling en vernieuwing van daken, goten, muren, schouwen, balken, steun- en afsluitingsmuren en van de verwarmingsinstallatie;
- aanpakken van vochtproblemen;
- jaarlijks nazicht van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud van de sanitaire installaties (i.h.b. ter voorkoming van verstoppingen en van bevroering);
- onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten;
- ruimen van de beerput;
- onderhoud van de tuin en de groenvoorzieningen;
- plaatsen en onderhouden van omheiningen en afsluitingen.

7.1 (Brand)veiligheid

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

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

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

- personen- en goederenliften;
- noodverlichting;
- meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- brandwerende deuren;
- brandkleppen;
- keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- schoorsteen en rookkanalen.

De gebruiker 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.

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

7.2 Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De gebruiker mag, op zijn kosten en risico, het goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de bestemming zoals omschreven in artikel 3 gerespecteerd wordt.

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

7.4 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de gebruiker AG Vespa een keuringsattest;
- vergunnings- of meldingsplichtige werken (vb. stedenbouw, kapvergunning, ...) mogen niet worden uitgevoerd voordat de vereiste vergunning is verkregen of de vereiste melding is gedaan;
- wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007. Voor meer informatie, zie www.ovam.be/grondverzet;
- iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens de 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 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 en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

7.3 Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart dat er **geen** postinterventiedossier voor het goed bestaat.

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

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

7.4 Vrijwaringsplicht

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

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

7.6 Indeplaatsstelling

Wanneer de gebruiker in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft AG Vespa het recht om, op kosten en risico van de gebruiker, de noodzakelijke handelingen zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de gebruiker een laatste termijn van minstens 14 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor AG Vespa of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

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

Artikel 8: Aansprakelijkheid – verzekering

8.1 Brandverzekering

De gebruiker verbindt er zich toe het goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve'). Onder 'volledige waarde' wordt verstaan de nieuwwaarde voor niet-beschermde gebouwen en de restauratiewaarde voor beschermde gebouwen.

Indien het goed ook inboedel van de eigenaar bevat, dan verzekert de gebruiker deze inboedel tegen nieuwwaarde. De polis bevat een clausule die de evenredigheidsregel afschaft en wordt afgesloten voor rekening van wie het aanbelangt. In geval van schade mag het slijtagepercentage van een beschadigd goed of van een beschadigd gedeelte van een goed dat verzekerd is in nieuwwaarde slechts afgetrokken worden indien dit percentage hoger is dan 30% van de nieuwwaarde. In geval van het teniet gaan van de bij aanvang van de terbeschikkingstelling 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 huurder 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 het gebruik 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 de eigenaar, onder voorbehoud van rechten van hypothecaire schuldeisers.

8.2 Inboedel

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

8.3 Verzekering werken

Als de gebruiker nieuwe constructies opricht op het goed, of indien hij renovatie-, restauratie of aanbouwwerken aan bestaande constructies uitvoert, sluit hij vóór de aanvang van de werken een 'alle bouwplaats risicoverzekering' af, die beschadigingen aan de bouwwerken, schade aan de bestaande constructies en schade aan derden dekt. De huurder zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

8.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

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

8.4 Verplichte verzekeringen

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

8.5 Informatieplicht

De gebruiker 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.

8.6 Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de gebruiker te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst.

De gebruiker verbindt zich ertoe na overleg de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

Artikel 9: Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

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

- overdracht van de terbeschikkingstelling;
- 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 3 vermelde bestemming van het goed;
- verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming waarvoor het gebruik is toegestaan.

Als de gebruiker 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 gebruiker.

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

Artikel 10: 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 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 kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de gebruiker 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 11: Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in gebruik gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. De gebruiker 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 12: Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de gebruiker 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 gebruiker noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 7.8 (“Indeplaatsstelling”);
- 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 gebruiker 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 gebruiker.

Artikel 13: 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 14: Einde terbeschikkingstelling

14.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van de terbeschikkingstelling, 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 gebruiker) gelden volgende regels:

- de constructies die door de gebruiker met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van AG Vespa werden opgericht, en de eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan de bestaande constructies die met uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van AG Vespa werden uitgevoerd, worden van rechtswege eigendom van de stad zonder recht op vergoeding voor de gebruiker (maar zonder dat AG Vespa het recht heeft afbraak of verwijdering te eisen);
- voor de constructies die door de gebruiker zonder uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van AG Vespa werden opgericht, en de eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan de bestaande constructies die zonder uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van AG Vespa werden uitgevoerd, heeft AG Vespa de keuze tussen kosteloze overname of afbraak op kosten en risico van de gebruiker.

14.2 Ontruiming – schadevergoeding

De gebruiker 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 terbeschikkingstelling schade aan het goed wordt vastgesteld, is de gebruiker 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 vergoeding, *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 gebruiker niet.

Artikel 15: Aanplakking – bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van de terbeschikkingstelling 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 gebruiker 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. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 16: 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 17: Kosten overeenkomst

Alle eventuele kosten waartoe deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn ten laste van de gebruiker.

Artikel 18: Geschillen

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

Artikel 19: Keuze woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa: Paradeplein 25, 2018 Antwerpen;

de gebruiker:

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

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

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

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

voor AG Vespa: agvespa.ow.contracten@antwerpen.be

voor de gebruiker:[e-mail]

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Antwerpen op

voor de gebruiker

naam ondertekenaar

contactpersoon gebruiker

emailadres contactpersoon

GSM contactpersoon

Voor AG Vespa

Myriam Heuvelman
CEO

Koen Derkinderen
Directeur maatschappelijke ontwikkeling

Terbeschikkingstelling gebouw