

ONTWERP* ERFPACHTOVEREENKOMST

* AG Vespa behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan onderhavig ontwerp van erfpachtovereenkomst. Eventuele wijzigingen zullen gepubliceerd worden op de website www.agvespa.be en zullen daardoor tegenstelbaar zijn aan kandidaat-erfpachters.

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 *datum*,

hierna genoemd "AG Vespa"

EN

anderzijds

[rechtspersonen]

... (aard en maatschappelijke benaming), met zetel te *...* (adres), rechtspersonenregister *...* (*zetel rechtbank vermelden en ondernemingsnummer invullen*), hier vertegenwoordigd door de heer en/of mevrouw *...* (naam, voornaam), wonende te *...* (adres), in zijn/haar hoedanigheid van *...* (*hoedanigheid van de ondertekenende persoon en haar vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht*), dewelke verklaart bevoegd te zijn om de vennootschap te verbinden en te vertegenwoordigen

[particulieren]

de heer en/of mevrouw *naam, voornaam*, wonende te *postcode en stad, straat en nummer*, verklarende gehuwd te zijn onder het stelsel van *...* / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samenwonend te zijn

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 2000 Antwerpen, Vleminckveld 27, gekend op het kadaster onder Antwerpen, 4^{de} afdeling, sectie D perceel nummer 1671 D, aangeduid op het kadastraal plan **bijlage 1**, aan de erfpachter, die aanvaardt (hierna genoemd "het Goed").

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

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 die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld, noch van de aangegeven oppervlakte, waarvan het verschil in min of in meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de erfpachter zal zijn.

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 muurgemeenheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

AG Vespa verklaart daaromtrent dat de scheidingsmuur tussen het Goed en het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Vleminckveld 29 te allen tijde een gemene muur is en zal blijven. AG Vespa is niet op de hoogte van het bestaan van andere erfdienstbaarheden.

Artikel 3. Bestemming

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

Overeenkomstig het biedingsdossier en het ingediende projectvoorstel kan de bestemming als volgt omschreven worden: ... (aan te vullen conform projectvoorstel) (hierna genoemd: "de Bestemming")

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 en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

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. Dit verzoek dient vergezeld te worden van het akkoord van het Agentschap Onroerend Erfgoed met de voorgestelde bestemmingswijziging.

Het akkoord van AG Vespa is daarnaast 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 voor omwonenden.

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 60 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. Restauratie-, renovatie- en inrichtingswerken

4.1. Restauratie-, renovatie- en inrichtingswerken

De erfpachter verbindt zich ertoe de door hem geplande restauratie-, renovatie- en inrichtingswerken op een kwalitatieve en duurzame wijze uit te voeren overeenkomstig het door hem ingediende projectvoorstel (bijlage 6).

... (aan te vullen conform projectvoorstel)

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.

In afwachting van de start van de restauratie- en renovatiewerken neemt de erfpachter de instandhoudingswerken eveneens op zich.

De voorontwerpplannen die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa en het Agentschap Onroerend Erfgoed worden voorgelegd. De erfpachter verbindt zich ertoe alle inspanningen te leveren voor het bekomen van de voor het project vereiste vergunningen en hij zal het nodige doen om zijn plannen indien nodig aan te passen aan de redelijke eisen van de bevoegde instanties.

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 informatie te hebben ingewonnen.

4.2. Uitvoeringstermijn

De erfpachter verbindt zich er toe, behoudens overmacht de in artikel 4.1 omschreven restauratie-, renovatie- en inrichtingswerken binnen volgende termijnen uit te (laten) voeren:

... (aan te vullen conform projectvoorstel)

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 onverwijld 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 erfpachtovereenkomst.

4.3. Plaatsbezoek

Gedurende de volledige looptijd van de werken zal AG Vespa het eigendom mits afspraak met de erfpachter mogen bezichtigen.

4.4. Voltooiing van de werken

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

Alvorens de erfpachter kan overgaan tot de voorlopige oplevering van voormelde werken, zal hij AG Vespa schriftelijk in kennis stellen van het einde van de werken en de geplande voorlopige oplevering. De erfpachter zal daarbij AG Vespa uitnodigen voor een plaatsbezoek zodat tegensprekelijk kan worden vastgesteld of aan bovenvermelde verplichtingen m.b.t. de restauratie- en renovatieverplichting voldaan is en of de erfpachter kan overgaan tot de voorlopige 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, doch zonder 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 restauratie-, 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.

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 erfpachter een ontwerp van plaatsbeschrijving. De erfpachter beschikt over een termijn van tien werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de erfpachter vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

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

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. AG Vespa kan alleen kwijting geven als de 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

Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de erfpacht zelf slechts tot stand komt door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die erfpacht, zodat zij van deze erfpacht een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden bestaat er dus nog geen erfpacht maar enkel een verbintenis tot het vestigen van een erfpachtrecht.

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 50 jaar. Het recht van erfpacht gaat in op datum van het verlijden van de authentieke akte en eindigt van rechtswege 50 jaar later zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

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 als onteigende recht heeft. De erfpachter kan in voorkomend geval van AG Vespa en/of de stad Antwerpen geen enkele vergoeding vorderen.

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 EUR per jaar.

De vergoeding is op voorhand betaalbaar door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG Vespa.

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.

De waarborg zal vrijgegeven worden op het einde van de renovatie-, restauratie- en inrichtingswerken, te weten vanaf de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld bij voltooiing van deze werkzaamheden (overeenkomstig artikel 5 van de erfpachtovereenkomst). Een bedrag van 10.000 EUR zal evenwel geblokkeerd blijven gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst ten voordele van AG Vespa. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het wordt jaarlijks 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 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 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 zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG Vespa, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

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

De erfpachter verklaart dat hij op de hoogte is van de leegstands- en verwaarlozingsheffing die tot op heden wordt aangerekend aan AG Vespa door de betrokken instanties (bijlage 5). De leegstands- en verwaarlozingsheffing is vanaf de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst voor rekening 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.

7.6. Sancties bij laattijdige betaling

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de canon, de provisie en de overige lasten en kosten door de erfpachter verschuldigd is hij van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG Vespa een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

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

7.7. Gebruik en kosten m.b.t. de verticale circulatie van het pand Vleminckveld 25

Voorwaarden van het mogelijk gemeenschappelijk gebruik zullen later bepaald worden (afhankelijk van de Bestemming en projectvoorstel. Dit geldt eveneens voor een nog te bepalen verdeelsleutel voor de kosten die eventueel betrekking hebben op de gemeenschappelijke hal. (later te bepalen)

Artikel 8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1. Onderhoud en herstellingen

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

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

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

- onderhoud, herstelling en vernieuwing van daken, goten, muren, schouwen, balken, steun- en afsluitingsmuren en van de verwarmingsinstallatie;
- aanpakken van vochtproblemen;
- jaarlijks nazicht, regulier onderhoud, reiniging en keuring van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud en keuring van de technische installaties;
- onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten;
- ruimen van de putten;
- ...

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 **per object** aan een conditiestaat 3 te voldoen. De erfpachter zal deze zaken onderhouden en/of herstellen binnen de drie maanden na het verslag van de technisch expert (bijvoorbeeld een architect of ingenieur). Als partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen technisch expert, kiest elke partij zelf een technisch expert, die op hun beurt in onderling overleg een derde technisch expert aanstellen. Deze drie technisch experts zullen dan een college vormen;

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

Na de derde rondgang (en dus in het 45^{ste} jaar van de overeenkomst), zal de erfpachter een voorstel bezorgen aan AG Vespa waaruit moet blijken dat hij op het einde van de erfpachtovereenkomst het Goed kan teruggeven in de overeengekomen staat, meer bepaald conditiestaat 2 per object (zoals bepaald in c)).

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

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

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

Condiitiestaat	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.

Dienaangaande benadrukken partijen nogmaals dat het Goed een beschermd monument is en dat voormelde vrijwaringsverplichting tevens van toepassing is op aanspraken die het Agentschap Onroerend Erfgoed zou richten tot AG Vespa (als eigenaar van het Goed).

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

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

8.3. (Brand)veiligheid

De erfpachter treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed, de door hem opgerichte constructies en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke 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 uitstekende staat van onderhoud verkeren.

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

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

Het is verboden:

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

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

De erfpachter mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de Bestemming zoals omschreven in artikel 4 gerespecteerd wordt en hiertoe voorafgaandelijk een akkoord werd bekomen van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

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

8.6. Postinterventiedossier

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

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

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

8.7. Vrijwaringsplicht

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

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

8.8. Indeplaatsstelling

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

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

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

8.9. ARAB

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

8.10. Essentiële bepaling

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

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

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

Artikel 9. Verzekeringen

9.1. Brandverzekering

De erfpachter verbindt er zich toe het Goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve') vanaf het verlijden van de notariële erfpachtakte. Onder "volledige waarde" wordt verstaan de nieuwwaarde voor niet-beschermde gebouwen en de restauratiewaarde voor beschermde gebouwen. Indien het Goed ook inboedel eigendom van AG Vespa bevat, dan verzekert de erfpachter deze inboedel tegen nieuwwaarde. De polis bevat een clause die de evenredigheidsregel afschaft en wordt afgesloten voor rekening van wie het aanbelangt. In geval van schade mag het slijtagepercentage van een beschadigd goed of van een beschadigd gedeelte van een goed dat verzekerd is in nieuwwaarde slechts afgetrokken worden indien dit percentage hoger is dan 30% van de nieuwwaarde. 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/restoratiewaarde.

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 clause 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".*

9.4. Inboedel

De erfpachter zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.

9.5. Verplichte verzekeringen

De erfpachter 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).

9.6. Informatieplicht

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek:

- attesten van de brand-, ABR-, en BA-polissen (indien van toepassing);
- 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:

- overdracht van het recht van erfpacht, wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.
- vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- 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;
- verhuring van het Goed

Als 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 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:

- 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;
- 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;
- de hypotheek mag niet dienen tot waarborg van een kredietopening.

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.

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.

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 het agentschap Onroerend Erfgoed en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning. 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 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 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 doch zonder 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 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 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. Bodemgesteldheid

17.3.1. *Minnelijke beëindiging*

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

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

17.3.2. *Eenzijdige beëindiging*

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

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

De erfpachters en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 20. Aanplakking – bezoek

Gedurende de 12 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. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 21. 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 22. 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 Jan Boeykens te Antwerpen voor AG Vespa
- notaris te 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 23. Administratieve bepalingen

23.1. Bodemgesteldheid

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

AG Vespa verklaart dat de grond, voorwerp van deze overeenkomst, bij haar weten geen risicogrand 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 het door de OVAM op 16 juli 2019 afgeleverde bodemattest.

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 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen:

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

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

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

Een kopie van het bodemattest wordt aan de onderhavige overeenkomst aangehecht in **bijlage 2**.

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.

23.2. Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er bij haar weten geen stookolietank aanwezig is.

23.3. Elektrische installaties

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

De erfpachter verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent zijn verplichting de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur schriftelijk hun bedoeling het gebouw af te breken of de elektrische installatie volledig te renoveren mee te delen.

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

23.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa en erfpachter verklaren op de hoogte te zijn dat een EPC niet vereist is bij erfpacht en bijgevolg AG Vespa niet verplicht is om een EPC te overhandigen.

23.5. 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 vergunning plichtige 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 de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 11 december 2020 waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen voor het sluiten van onderhavige overeenkomst en waarvan een kopie wordt toegevoegd in **bijlage 3**.

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

- hoofdbestemming: zone voor centrumfuncties (CE6) – zone voor Wonen (Wo2)
- overdruk: Artikel 9: overdruk detailhandel (dh), algemene voorschriften; culturele, historische en/of esthetische waarde

AG Vespa verklaart dat het Goed voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf:

- dossiernummer: 11002_1986_34871
- onderwerp: bouwvallig pand
- datum proces verbaal: 13/06/1986
- aard van de overtreding: uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken strijdig met plannen en verordeningen
- omschrijving van de aard van de overtreding: bouwvallig pand

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 verkavelingsvergunning 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.

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 werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

23.6. Vlaams Bosdecreet

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

23.7. Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

AG Vespa verklaart dat dat het Goed:

- opgenomen is op de lijst van beschermde monumenten als “Stadswoning De Marentak” (ID: 5890 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5890>);
- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 29 maart 2019 (ID: 6289 – URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/6289>)

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

23.8. 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.

AG Vespa verklaart dat het Goed op heden opgenomen is in het leegstandsregister (**bijlage 5**)

23.9. 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.

23.10. Asbest

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

23.11. Nietigheid

Wanneer enige bepaling van deze overeenkomst nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing. De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 24. Geschillen en betwistingen

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

Artikel 25. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- AG Vespa: de maatschappelijke zetel van AG Vespa, op heden 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 – afdeling Vastgoed
- de erfpachter: **straat en nummer, postcode en stad**

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

voor de erfpachter: emailadres aan te vullen

Opgemaakt te Antwerpen op (...) in twee exemplaren waarvan AG Vespa en de erfpachter verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de erfpachter,

Naam: (...)

Functie: (...)

Voor AG Vespa

Naam (...)

Functie (...)

Naam (...)

Functie (...)

Bijlagen

1. Kadastraal plan
2. Bodemattest
3. Stedenbouwkundig uittreksel
4. Eigendomsattest
5. Aanslagbiljet
6. Projectvoorstel