

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST

TUSSEN

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

Hierna genoemd ‘AG Vespa’

EN

XX

hierna genoemd ‘de Concessiehouder’,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt

OVEREENKOMST

Preambule

Volgens het overstromingsrapport in bijlage 7 beschikt het Goed over een perceel- en gebouwscore D. De overstromingsgevoeligheid kan de ontwikkelingsmogelijkheden beperken en bij vergunningsaanvragen aanleiding geven tot bijkomende voorwaarden of een weigering in het kader van de watertoets.

Gelet op deze onzekerheid hecht AG Vespa essentieel belang aan het behoud van de bestaande vergunde bebouwing. Om te voorkomen dat afbraak leidt tot een blijvend verlies van bebouwing en gebruiksmogelijkheden, wordt afbraak slechts toegestaan wanneer de vergunde wederopbouw met minstens dezelfde grondoppervlakte en hetzelfde bouwvolume vooraf voldoende is gewaarborgd en onmiddellijk aansluitend op de afbraak wordt uitgevoerd.

1. Voorwerp

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, en zonder dat enige toepassing van de handelshuurwetgeving mogelijk is, een perceel grond met gebouwen en constructies met een oppervlakte van ca. 10.951 m² gelegen te 2030 Antwerpen aan de Groenendaallaan en Straatsburgdok en kadastraal gekend onder Antwerpen, 7^{de} afdeling, sectie G, nummer 2057m2, zoals aangeduid op het voorlopig grondplan in bijlage 1.

Het voorwerp van de Concessieovereenkomst wordt hierna genoemd: **“het Goed”**.

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

2. Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt in concessie 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 is op de hoogte van volgende erfdienstbaarheid: Hoogspanningsmast en -lijnen.

Er zijn wettelijke horizontale en verticale veiligheidsafstanden van toepassing voor alle activiteiten nabij bovengrondse hoogspanningslijnen.

Elia dient, als eigenaar van de mast, te allen tijde toegang te verkrijgen tot de mast voor onderhoud, herstel en exploitatie.

De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de toepasselijke veiligheidsadviezen. (Bijlage 9)

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

3. Bestemming

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

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa die de beginselen van openbaar bestuur in acht moet nemen.

4. Projectvoorstel

Het definitief goedgekeurde projectvoorstel wordt aan deze overeenkomst gevoegd (bijlage 2) en maakt er integraal deel van uit. De Concessiehouder verbindt zich er toe het projectvoorstel te realiseren.

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

De Concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG Vespa draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De Concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

5. Staat van het Goed & plaatsbeschrijving

5.1 Staat

Het perceel met o.a. het kantoorgebouw en twee magazijnen wordt in concessie gegeven in de toestand waarin het zich bevindt bij aanvang van de concessie. De Concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

De aanwezigheid van gebouwen, constructies of andere goederen doet geen afbreuk aan de verplichtingen van de Concessiehouder met betrekking tot de staat van het Goed bij einde van de concessie, zoals bepaald in artikel 18 van deze overeenkomst.

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

5.2 Risicogrond

AG Vespa verklaart dat op het Goed een risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit een risicogrond in de zin van het decreet betreffende bodemsanering en de bodembescherming (hierna “Bodemdecreet”).

Overeenkomstig het Bodemdecreet en op basis van het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026 uitgevoerd door het studiebureau Sertius, zijn voor deze locatie bijkomende bodemonderzoeken vereist voor volgende verontreinigingen:

- Minerale olie – uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek
- PFAS – uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek

De uitvoering van deze beschrijvende bodemonderzoeken behoort tot de verplichtingen van de vorige, uittredende concessiehouder. De vermelding hiervan in deze overeenkomst houdt geen overname van die verplichtingen door de Concessiehouder in.

AG Vespa zal de Concessiehouder informeren over de verdere afhandeling van het bodemdossier en hem de beschikbare onderzoeksverslagen en de daarop betrekking hebbende beslissingen van OVAM bezorgen.

AG Vespa verklaart dat een bodemattest werd afgeleverd door OVAM. De Concessiehouder bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van dit bodemattest en het OBO (bijlage 5 en 10).

5.3 Asbestverdachte grond

Op basis van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (bijlage 10) wordt dit perceel als asbestverdacht beschouwd. Een eventuele asbestverontreiniging vormt, mits deze voldoende afgedekt is en blijft, geen risico. Voor deze mogelijke verontreiniging zijn momenteel dan ook geen bijkomende onderzoeks- of saneringsmaatregelen vereist.

Bij grondverzet en wijzigingen in het terreingebruik gelden evenwel volgende gebruiksadviezen:

- GA1: door de grondverzetsregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van uitgegraven bodem, bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen;
- GA3a: het is niet aangewezen om de bestaande verharding op het terrein weg te nemen;
- GA3d: wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

De Concessiehouder erkent dat het ontbreken van een huidige noodzaak tot bijkomende onderzoeks- of saneringsmaatregelen berust op het behoud van een voldoende afdekking van de mogelijke asbestverontreiniging. Indien de Concessiehouder grondverzet uitvoert of laat uitvoeren of het terreingebruik wijzigt, staat hij op eigen kosten en risico in voor alle onderzoeks- en saneringsmaatregelen die naar aanleiding daarvan noodzakelijk worden. Deze verplichting geldt ook voor verontreiniging die reeds vóór de aanvang van de concessie aanwezig was, ongeacht wie deze heeft veroorzaakt of daarvoor aansprakelijk is.

5.4 Omgevingswerken

In het kader van de realisatie van de Oosterweelverbinding zijn een deel van de kades en het Straatsburgdok gedurende meerdere jaren in gebruik als werf- en overslagzone.

Volgens huidige planning zouden deze werken afgerond zijn vóór aanvang van de nieuwe concessie vanaf 1 januari 2034. Deze planning is louter indicatief. Een eventuele afwijking of vertraging ten opzichte van deze planning kan in geen geval aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid in hoofde van AG Vespa.

Na afloop van de Oosterweelwerken is een heraanleg van de omgeving voorzien. Een concrete visie en timing zijn op heden niet gekend.

Dergelijke werken kunnen aanleiding geven tot tijdelijke hinder en/of wijzigingen van de directe omgeving. In geen geval kunnen de omgevingswerken aanleiding geven tot vermindering van de concessievergoeding.

5.5 Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd. Iedere Partij draagt de door hem gemaakte kosten m.b.t. het opstellen of laten opstellen van deze plaatsbeschrijving.

Mogelijke op het einde van de concessieperiode vastgestelde schade valt ten laste van de Concessiehouder.

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

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

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

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

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

6. Duur

6.1 Duurtijd

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 30 jaar die ten vroegste aanvang neemt op **1 januari 2034** om van rechtswege te eindigen na 30 jaar, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessie is mogelijk éénmalig verlengbaar met een periode van 9 jaar.

De concessiehouder dient zijn vraag tot verlenging minstens 6 maanden voorafgaand aan het einde van deze overeenkomst, door middel van aangetekend schrijven aan AG Vespa kenbaar te maken. Een mogelijke verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

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

Indien AG Vespa na afloop van de initiële looptijd het Goed niet langer in concessie wenst te geven, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de concessiehouder.

6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

6.2.1 *Onteigening*

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

6.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

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

7. Financiële verplichtingen

7.1 Concessievergoeding

De jaarlijkse concessievergoeding bedraagt **XX EUR**.

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

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

7.2 Indexering

De vergoeding wordt van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst en vanaf de eerste maal dat de vergoeding verschuldigd is, 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 het ondertekenen 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 vergoeding.

Mocht de gezondheidsindex worden afgeschaft, zal de concessievergoeding worden gekoppeld aan de officiële index die de overheid in de plaats stelt. Bij gebreke daarvan, zullen de Partijen onderling een alternatieve prijsaanpassingsregeling overeenkomen die economisch gezien zo nauw mogelijk aansluit bij voormeld indexeringsmechanisme. Indien de Partijen er niet in slagen om hierover binnen één (1) maand een akkoord te bereiken, dan zal hun geschil op verzoek van de meest gerede Partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, die de alternatieve prijsaanpassingsregeling dan zal vaststellen.

7.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Concessiehouder uiterlijk bij ondertekening van deze concessieovereenkomst een waarborg te stellen ten bedrage van **40.000,00 EUR**.

Het waarborgbedrag wordt jaarlijks, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast aan de gezondheidsindex. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van de overeenkomst; het nieuwe indexcijfer is dat van de maand vóór de aanpassing van de waarborg.

De waarborg dient te worden gesteld door middel van een autonome, onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie op eerste verzoek verstrekt door een Belgische bank of gelijkwaardige financiële instelling ten gunste van AG Vespa. De Concessiehouder levert het bewijs van garantie aan AG Vespa, uiterlijk bij inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. De kosten van de garantie vallen ten laste van Concessiehouder.

Bij verval van de bankgarantie wordt deze vervangen door een waarborg in de vorm van een storting van 40.000,00 EUR (geïndexeerd) op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een Belgische financiële instelling. De Concessiehouder zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG Vespa op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. De waarborg kan zowel tijdens als na de concessie geheel of gedeeltelijk worden vrijgegeven ten voordele van AG Vespa tot voldoening van bedragen die de Concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is. De Concessiehouder verleent daartoe, op gemotiveerd schriftelijk verzoek van AG Vespa, binnen vijf werkdagen de nodige medewerking en ondertekent de vereiste bankdocumenten.

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

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

7.4 Belastingen, lasten en kosten

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

De Concessiehouder draagt eveneens alle leegstands- en verwaarlozingsheffingen met betrekking tot het Goed die betrekking hebben op de periode waarin hij het Goed krachtens deze overeenkomst ter beschikking heeft. Indien deze heffingen aan AG Vespa worden aangerekend, vergoedt de Concessiehouder deze binnen dertig kalenderdagen na ontvangst van het betalingsverzoek, met bijgevoegd afschrift van het aanslagbiljet.

AG Vespa behoudt zich het recht voor de onroerende voorheffing provisioneel en periodiek aan te rekenen aan de Concessiehouder.

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

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

7.5 Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit)

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

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

7.6 Sancties bij laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de Concessiehouder op grond van deze overeenkomst aan AG Vespa verschuldigd is, is hij van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG Vespa een verwijlntrest verschuldigd gelijk aan de rentevoet zoals bepaald overeenkomstig de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

AG Vespa zal eveneens aanmaningskosten aanrekenen.

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

8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1 Huurders- en eigenaarsonderhoud

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden en als een normaal en zorgvuldig concessiehouder te gebruiken, zonder de aard of bestemming ervan te wijzigen.

De Concessiehouder staat in voor het huurders- en eigenaarsonderhoud. Hij zal de onderhouds- en herstellingswerken onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

8.2 Aansprakelijkheid

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

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

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

8.3 (Brand)veiligheid

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

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

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

- a) noodverlichting;
- b) meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- c) brandwerende deuren;
- d) brandkleppen;
- e) keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- f) automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- g) schoorsteen en rookkanalen.

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

Alle (inrichtings)werken - volgens het goedgekeurde projectvoorstel - om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, worden uitgevoerd door de Concessiehouder. De Concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn en worden op de activiteiten die hij in het in concessie gegeven goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

De concessiehouder verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten of de organisatie van evenementen en de uitvoering van werken te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen, ed. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

Nadat de afwerkings-, inrichtings- of aanpassingswerken werden uitgevoerd, kunnen Partijen een nieuwe tegensprekelijke plaatsbeschrijving (laten) opmaken.

8.5 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

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

8.6 Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart, en de Concessiehouder erkent en aanvaardt, dat er geen postinterventiedossier voor het Goed bestaat.

Voor de grote werken (bijvoorbeeld vergunnings- of meldingsplichtige werken, wijzigingen aan technische installaties ...) bezorgt de Concessiehouder een postinterventiedossier aan AG Vespa, na de voltooiing van het projectvoorstel én een nieuwe versie bij het einde van de concessieovereenkomst. Dit dossier dient in overeenstemming te zijn met de toepasselijke regelgeving en dient onder meer de vergunningen, technische fiches van de gebruikte materialen, contracten, PV's van voorlopige en definitieve oplevering, etc. te bevatten.

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

8.7 Vrijwaringsplicht

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

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

8.8 ARAB

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

8.9 Indeplaatsstelling

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

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

9. Opgerichte en bestaande gebouwen en constructies

Gelet op de in de preambule beschreven overstromingsgevoeligheid en het belang van het behoud van bebouwing, geldt volgende regeling voor alle bestaande en tijdens de concessie opgerichte gebouwen en constructies. Deze mogen niet geheel of gedeeltelijk afgebroken of verwijderd worden zonder voorafgaand, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van AG Vespa en nadat de Concessiehouder aan AG Vespa voldoende waarborgen heeft verstrekt voor de daadwerkelijke wederopbouw, met inbegrip van de vereiste uitvoerbare vergunningen, een aantoonbare financiering en een door AG Vespa goedgekeurde uitvoeringstermijn.

De wederopgerichte gebouwen en constructies moeten minstens dezelfde grondoppervlakte en hetzelfde bouwvolume hebben als de voorheen vergunde gebouwen en constructies, met naleving van de toepasselijke vergunningsvoorwaarden, waaronder de voorwaarden die voortvloeien uit de watertoets. Indien dit niet kan worden vergund, mag niet tot afbraak worden overgegaan.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe de wederopbouw onmiddellijk aansluitend op de afbraak aan te vatten en vervolgens zonder ongeoorloofde onderbreking daadwerkelijk en volledig te realiseren, op eigen kosten en risico, overeenkomstig de vergunde plannen en de toepasselijke voorwaarden. De door

AG Vespa vooraf schriftelijk goedgekeurde planning bepaalt de bindende aanvangs-, tussentijdse en voltooiingstermijnen.

De Concessiehouder brengt AG Vespa onverwijld schriftelijk op de hoogte van iedere voorziene of vastgestelde vertraging, met vermelding van de oorzaak en de voorgestelde herstelmaatregelen. Deze melding houdt geen toestemming tot afwijking van de planning of termijnverlenging in.

De niet-naleving van de wederopbouwverplichting of van de goedgekeurde uitvoeringstermijnen vormt een ernstige wanprestatie die AG Vespa het recht geeft de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door een gemotiveerde schriftelijke kennisgeving, met naleving van de toepasselijke vereisten inzake ingebrekestelling. De Concessiehouder verbindt zich ertoe alle schade die AG Vespa lijdt als gevolg van de niet-naleving van de verplichtingen uit dit artikel integraal te vergoeden, onverminderd de toepassing van artikel 15.

10. Bodemverplichtingen

Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de Concessiehouder een risico-inrichting heeft uitgeoefend op het Goed, dat er zich een schadegeval heeft voorgedaan tijdens het gebruik door de Concessiehouder waardoor er een risico is op verontreiniging, of dat er andere aanwijzingen zijn van bestaande, vroegere of voortgaande bodemverontreiniging die te wijten is aan activiteiten van de Concessiehouder, kan AG Vespa de Concessiehouder verplichten om op zijn kosten bijkomende bodemonderzoeken te laten uitvoeren door een erkend bodemsaneringsdeskundige, waaronder een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

Afhankelijk van de beschikbare gegevens en de resultaten van deze onderzoeken kan AG Vespa de Concessiehouder verplichten om op zijn kosten bijkomende beschermings-, beheers- of saneringsmaatregelen te nemen. AG Vespa formuleert haar verzoek schriftelijk en gemotiveerd en bepaalt een redelijke uitvoeringstermijn. De opgelegde onderzoeken en maatregelen moeten evenredig zijn met de aard en omvang van de vermoede of vastgestelde verontreiniging en de daaraan verbonden risico's.

Hierbij wordt verduidelijkt dat deze verplichtingen aanvullend gelden op de wettelijke verplichtingen. AG Vespa kan deze onderzoeken en maatregelen ook opleggen wanneer zij niet verplicht zijn op grond van het Bodemdecreet of door OVAM worden opgelegd.

11. Verzekeringen

11.1 Brandverzekering

De gebouwen zijn voor hun volle waarde opgenomen in een brandpolis afgesloten door AG VESPA bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering tegen brand; storm en hagel; waterschade; arbeidsconflicten, oproer, volksbewegingen en daden van vandalisme en kwaadwilligheid; rook; aanraking door voertuigen; elektriciteitsrisico; uitgebreid met glasverzekering, aardbeving, overstroming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisekosten en BA-gebouw en dit met een algemene vrijstelling van 625 EURO (niet geïndexeerd) en zonder afstand van verhaal ten aanzien van de commerciële huurders. Dit vrijstellingsbedrag zal ten laste worden genomen door de concessiehouder. Het staat de concessiehouder vrij om zich voor dit risico zelf te verzekeren.

De concessiehouder is ertoe gehouden alle schade te vergoeden waarvoor hij conform de wettelijke en contractuele bepalingen verantwoordelijk is en zal zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's (storm-, hagel, ijs-, sneeuwdruk- en waterschade en glasbreuk, BA-gebouw ...) inbegrepen alle schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak veroorzaakt door derden.

De concessiehouder zal zich tevens behoorlijk verzekeren tegen de risico's en/of aansprakelijkheden niet in deze brandverzekeringspolis voorzien en/of waarvoor de concessiehouder zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden.

De concessiehouder is verplicht bij schade waarvoor de tussenkomst van de brandverzekeraar kan gevraagd worden, AG VESPA onmiddellijk op de hoogte te stellen.

11.2 Inboedel

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

11.3 Verzekering werken

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

11.5. Burgerlijke aansprakelijkheid

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af.

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

11.4 Verplichte verzekeringen

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

11.5 Informatieplicht

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

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

11.6 Wijzigingen

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

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

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

12. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

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

- a) overdracht van de concessie;
- b) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder “controle” wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- c) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van het projectvoorstel;
- d) verhuring van het Goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de Bestemming.

AG Vespa mag die toestemming om gegronde redenen weigeren of hieraan voorwaarden verbinden die zij nodig acht. Als de Concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van AG Vespa, heeft AG Vespa het recht de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door een gemotiveerde schriftelijke kennisgeving, met naleving van de toepasselijke vereisten inzake ingebrekestelling.

Bij overdracht van de concessie of (onder)verhuring van het Goed kan AG Vespa de verzekeringsverplichtingen van artikel 11 van deze overeenkomst indien nodig aanpassen.

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

13. Overdracht rechten AG Vespa

AG Vespa kan zijn rechten en plichten uit onderhavige overeenkomst steeds overdragen aan de stad Antwerpen of aan een publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap van de stad Antwerpen en dit zonder enige toestemming van de Concessiehouder. AG Vespa stelt de Concessiehouder desgevallend van deze overdracht in kennis.

14. Concessie voor gelijkaardige bestemming

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

15. Gevolgen contractuele wanprestatie

15.1 Algemeen

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

- a) het recht om op kosten en risico van de Concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.9 ('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 Concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven; deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- c) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door een gemotiveerde, schriftelijke kennisgeving, met naleving van de toepasselijke vereisten inzake gebrekestelling.

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

15.2 Biedingsdossier

Overeenkomstig artikel 3 dient de Concessiehouder de inhoud van het biedingsdossier, op basis waarvan onderhavig concessieovereenkomst aan haar werd toegewezen, na te leven.

Indien de concessiehouder niet meer voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan werd toegewezen of indien het biedingsdossier niet wordt nageleefd, kan AG Vespa te allen tijde een einde stellen aan de lopende concessieovereenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen, zonder afbreuk te doen aan de algemene principes van artikel 15.1, dat het niet naleven van het biedingsdossier of voorwaarden op basis waarvan de concessieovereenkomst werd toegewezen, een contractuele wanprestatie vormt in hoofde van de Concessiehouder. In dat geval zal AG Vespa het recht hebben de Concessieovereenkomst te ontbinden ten laste van de Concessiehouder.

15.3 Uitdrukkelijk ontbindend beding bij oneigenlijk gebruik van het Goed

De Concessiehouder verbindt zich ertoe het Goed uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de Bestemming en de vigerende publiekrechtelijke voorschriften.

Het is de Concessiehouder uitdrukkelijk verboden het Goed geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor doeleinden die onrechtmatig zijn of niet in overeenstemming zijn met de geldende wet- en regelgeving of goede zeden.

In het bijzonder is het de Concessiehouder, alsmede derden die al dan niet met medeweten van de Concessiehouder het Goed betreden of gebruiken, verboden het Goed te gebruiken of doen gebruiken voor criminele activiteiten, waaronder – doch uitdrukkelijk niet beperkt tot – de navolgende gedragingen:

- Het produceren, verhandelen, opslaan of het in bezit hebben van door de wet verboden middelen (drugs);
- Het produceren van verdovende middelen;
- Het inrichten of exploiteren van een seksinrichting;
- Het faciliteren van mensenhandel of illegale prostitutie;
- Het witwassen van gelden of het plegen van andere strafbare financiële handelingen ;
- Het plegen van of faciliteren van geweldsdelicten, bedreiging, afpersing of andere strafbare feiten;
- Het opslaan van wapens of andere gevaarlijke stoffen;
- Het toestaan dat het pand een ontmoetingsplaats wordt voor criminele netwerken.

AG Vespa behoudt zich het recht voor periodiek, dan wel op grond van een vermoeden van onrechtmatig gebruik, het Goed te inspecteren of te laten inspecteren. De Concessiehouder verbindt zich ertoe toegang te verlenen en alle medewerking te verlenen. Indien de Concessiehouder weigert toegang of medewerking te verlenen, wordt dit als een oneigenlijk gebruik gelijkgesteld.

Elk oneigenlijk gebruik wordt aangemerkt als een ernstige wanprestatie in de nakoming van onderhavige concessieovereenkomst.

Als de Concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht heeft AG Vespa het recht de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door een gemotiveerde schriftelijke kennisgeving, met naleving van de toepasselijke vereisten inzake ingebrekestelling.

16. Bewaking

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

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

17. 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.

18. Einde concessie

18.1 Einde openbaar nut

Om redenen van openbaar nut, kan AG Vespa eenzijdig voor de Concessiehouder, deze concessie beëindigen of de voorwaarden, bijvoorbeeld het voorwerp of de duurtijd, ervan wijzigen.

18.2 Opgerichte en bestaande constructies en uitgevoerde werken

Bij het einde van deze overeenkomst, ongeacht de oorzaak ervan — met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie of faillissement van de Concessiehouder — komen alle op dat ogenblik aanwezige gebouwen en constructies, alsook alle uitgevoerde inrichtings-, aanpassings- en andere werken en alle onroerende goederen kosteloos toe aan AG Vespa. Wat de constructies betreft, heeft AG Vespa de keuze om deze door de Concessiehouder op zijn kosten en risico te laten afbreken of kosteloos te behouden.

Deze gebouwen, constructies, werken en onroerende goederen worden van rechtswege eigendom van AG Vespa, zonder dat de Concessiehouder aanspraak kan maken op enige vergoeding.

18.3 Staat van het Goed

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

Als op het einde van deze overeenkomst schade wordt vastgesteld, is de Concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken opdat hieraan voldaan zal zijn;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende de periode van de herstelwerken.

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

Indien de Concessiehouder bij het einde van de overeenkomst niet heeft voldaan aan zijn wettelijke en contractuele verplichtingen, zal een bezettingsvergoeding betaald worden gedurende de termijn nodig om zijn verplichtingen te volbrengen.

18.4 Bodemgesteldheid

Het perceel wordt beschouwd als risicoground in de zin van het decreet betreffende bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet") en is opgenomen in het grondeninformatieregister. Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond verdere maatregelen worden uitgevoerd.

AG Vespa verklaart dat een bodemattest werd afgeleverd door OVAM. De Concessiehouder bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van dit bodemattest en het oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026 (bijlage XX).

Bij het beëindigen van de concessieovereenkomst, zelfs in geval van een van rechtswege beëindiging (zoals door het verstrijken van de duurtijd), zal de Concessiehouder steeds verplicht zijn om een nieuw bodemattest af te leveren aan AG Vespa.

Uiterlijk bij het einde van de concessieovereenkomst moet de Concessiehouder aan de toepasselijke bepalingen van het Bodemdecreet hebben voldaan.

In het kader van de beëindiging kan AG Vespa de Concessiehouder overeenkomstig artikel 10 verplichten om op eigen kosten bodemonderzoeken te laten uitvoeren en bijkomend onderzoeks- of saneringsmaatregelen te nemen. De voorwaarden van artikel 10 zijn daarbij onverkort van toepassing. Deze verplichtingen gelden aanvullend op de wettelijke verplichtingen.

19. Aanplakking – bezoek

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

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

20. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige 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.

21. Kosten overeenkomst

De Concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

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

22. Geschillen en betwistingen

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

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

De Concessiehouder verklaart uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand te doen van de toepassing van artikel 6.3, §2 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek en verbindt zich ertoe geen enkele rechtstreekse contractuele of buitencontractuele vordering in te stellen tegen de hulppersonen van AG Vespa en/of de stad Antwerpen en/of OCMW Antwerpen.

Onder hulppersonen worden onder meer begrepen, zonder daartoe beperkt te zijn, bestuurders, werknemers, aangestelden, makelaars, architecten, aannemers, onderaannemers, studiebureaus, beheerders en andere dienstverleners waarop AG Vespa beroep zou doen.

Eventuele vorderingen kunnen enkel worden ingesteld tegen AG Vespa, met uitsluiting van elke persoonlijke aansprakelijkheid van dienst hulppersonen, en dit uiteraard binnen de grenzen en voorwaarden bepaald in deze overeenkomst.

De Concessiehouder erkent dat enige vordering die hij, in strijd met deze bepaling, zou instellen geen rechtsgrond heeft en geacht wordt onontvankelijk te zijn. De Concessiehouder verbindt zich ertoe zich in voorkomend geval niet te verzetten tegen de exceptie van onontvankelijkheid en op eerste verzoek aan de rechter te verklaren dat zijn vordering geen rechtsgrond heeft.

23. Verandering van omstandigheden

In afwijking van artikel 5.74 BW, komen partijen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Elke partij kan evenwel vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op de aanpassing of zelfs beëindiging ervan, indien er sprake is van een verandering van omstandigheden die buiten de wil van de partijen plaatsvindt en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

- 1° de verandering maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;
- 2° die verandering was onvoorzienbaar bij de contractsluiting;
- 3° die verandering is ontoerekenbaar in de zin van artikel 5.225 BW aan de schuldenaar;
- 4° de schuldenaar heeft dit risico niet voor zijn rekening genomen.

Het verzoek tot heronderhandelen dient per aangetekend schrijven te worden verzonden binnen de dertig (30) kalenderdagen na het ontstaan van de onvoorzienbare omstandigheden, of nadat de partij die het verzoek tot heronderhandelen formuleert hiervan redelijkerwijze kennis heeft kunnen nemen. In het verzoek wordt vermeld welke omstandigheden veranderd zijn. Bovendien dient in het verzoek gemotiveerd te worden om welke redenen volgens deze partij voldaan is aan de hierboven opgelegde voorwaarden. Indien het verzoek niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft de andere partij het recht om de heronderhandeling af te wijzen.

Het gesprek tot heronderhandeling dient vervolgens plaats te vinden uiterlijk binnen de dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven. Behoudens afwijkende afspraken gemaakt tijdens de heronderhandelingen, dienen partijen uiterlijk binnen de 3 maanden na aanvang van de heronderhandelingen tot een allesomvattende eindbeslissing te komen.

De overeenkomst blijft van toepassing tot de partijen een schriftelijk akkoord over de wijzigingen hebben ondertekend. De partijen blijven bijgevolg hun verbintenissen nakomen lopende de heronderhandelingen.

De uiteindelijke beslissing tot aanpassing, dan wel beëindiging of behoud van de overeenkomst, zal uitsluitend door partijen genomen kunnen worden, die de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw moeten voeren.

24. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- AG Vespa: adres van de zetel, thans Paradeplein 25, 2018 Antwerpen
- De Concessiehouder:

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

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

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

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

- AG VESPA: tjorven.vandenbroeck@antwerpen.be én agvespa@antwerpen.be
- de Concessiehouder:

25. Administratieve bepalingen

25.1 Bodem

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

AG Vespa verklaart de Concessiehouder, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door OVAM afgeleverde bodemattest (bijlage 5).

De inhoud van deze attesten luidt als volgt:

“2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend bodemonderzoek van 09.07.2026 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend bodemonderzoek van 09.07.2026 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Gemengd overwegend nieuwe verontreiniging

DATUM: 09.07.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Algemeen aannemer, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Sertius NV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 13.08.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek AG Vespa, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 09.07.2026

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Algemeen aannemer, Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen

AUTEUR: Sertius NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1 Voor algemene informatie over het bodemattest: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

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

25.2 Stookolietank

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

25.3 Elektrische installaties

AG Vespa zal vóór de inwerkingtreding van de concessie aan de Concessiehouder een kopie bezorgen van het op dat ogenblik meest recente verslag van de controle van de elektrische installatie.

25.4 Stedenbouwkundige toestand

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 11 maart 2026 waarvan de Concessiehouder verklaart een kopie ontvangen te hebben (bijlage 4).

Hieruit blijkt en AG Vespa brengt de Concessiehouder ervan op de hoogte dat:

1. voor het Goed volgende relevante omgevingsvergunning(en) werd(en) uitgereikt:

- Verbouwing (1989875) op datum van 16/05/1989
- Prefab-loods (1988655) op datum van 02/05/1988
- Verbouwen van burelen (19991326) op datum van 30/11/2000
- Houten loods voor chemicaliën-opslag (199338) op datum van 11/03/1993

Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund.

2. Voor het goed volgende relevante milieuvergunning(en) werd(en) uitgereikt:

- Opslagplaats voor chemicaliën – bovengrondse opslag van 22.000 L oxiderende, schadelijke corrosieve en irriterende stoffen (59654) op datum van 27/01/1994
- Benzinebergplaats – ondergrondse opslag van 16.000 L nafta (27614) op datum van 21/06/1957
- Onderhoudswerkplaats – onderhoudswerkplaats voor motorvoertuigen, metaalbewerking (11,3 kW), combinatie van ondergrondse en bovengrondse opslag van 52.500 L gasolie, bovengrondse opslag van ca. 2.400 L milieugevaarlijke stoffen (52831-54485) op datum van 21/04/1988
- Industriële cleaning (2007196) op datum van 13/07/2007
- Uitbreiding inrichting voor industriële reiniging (1993399) op datum van 15/07/1993

4. De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **ambachtelijke bedrijven en KMO's**

5. Het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een **stedenbouwkundige overtreding**.

6. Er met betrekking tot het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht wegens stedenbouwkundige misdrijven of tot het opleggen van gerechtelijke herstelmaatregelen.

7. Er geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening;

8. Er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

9. Geen voorkeurecht rust op het goed, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

10. 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;

11. Er een gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister, dat betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn, maar wel dat dit plan een impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

12. De werken die zij zelf heeft uitgevoerd of zelf heeft laten uitvoeren beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

25.5 Watertoets

AG Vespa verklaart dat bij haar weten en volgens het overstromingsrapport (bijlage 7), het Goed:

- gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.
- Het perceel heeft perceelscore D.

25.6 Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

Niet van toepassing

25.7 Asbest

Het asbestinventarisatetest van 30 juni 2026 met nummer 20260630-000197.000 (bijlage 8) meldt dat in de buitenomgeving van de loods losliggend asbestmateriaal werd aangetroffen. Betrokken asbestmateriaal is dringend te verwijderen.

25.8 Energieprestatiecertificaat

Van toepassing op gebouw Groenendaallaan 399, 2030 Antwerpen, waarvan deel opgericht op perceel van AG Vespa.

AG Vespa beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code 20241231-002064141459-NR-1 opgesteld op 31 december 2024 met energielabel X 'onbepaald' (Bijlage 3). Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud.

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

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

Voor de Concessiehouder,

Bestuurder

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert
Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO

BIJLAGEN

1. Plannen
2. Biedingsdossier van de Concessiehouder
3. EPC
4. Vastgoedinformatie
5. Bodemattest
6. Perceelrapport Onroerend Erfgoed
7. Watertoets
8. Asbestinventaris
9. Hoogspanningsmast en –lijnen
10. Oriënterend bodemonderzoek van 9 juli 2026