

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.**

De gegevens aangeduid met “[●]” zullen voorafgaand aan de ondertekening worden ingevuld, onder andere conform het biedingsdossier van de weerhouden kandidaat-erfpachter.

Inhoud

Inhoud.....	2
Artikel 1. Voorwerp en staat van het Goed	5
Artikel 2. Erfdienstbaarheden.....	6
Artikel 3. Bestemming.....	7
Artikel 4. Gebruik en genot.....	8
Artikel 5. Duur.....	9
Artikel 6. Financiële verplichtingen.....	9
6.1. Vergoeding en betaling	9
6.2. Indexering.....	9
6.3. Waarborg.....	10
6.4. Belastingen, lasten en kosten.....	10
6.5. Nutsvoorzieningen.....	11
6.6. Sancties bij laattijdige betaling	11
Artikel 7. Renovatie- en inrichtingswerken.....	11
7.1. Renovatie- en inrichtingswerken	11
7.2. Uitvoeringstermijn	12
7.3. Periodiek overleg	13
7.4. Voltooing van de werken.....	13
7.5. Essentiële bepaling	13
Artikel 8. Plaatsbeschrijvingen.....	14
Artikel 9. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken.....	15
9.1. Onderhoud en herstellingen	15
9.2. (Brand)veiligheid.....	17
9.3. ARAB	17
9.4. Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken	18
9.5. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken	18
9.6. Postinterventiedossier	19
9.7. Vrijwaringsplicht.....	19
9.8. Indeplaatsstelling.....	19
9.9. Essentiële bepaling	20
Artikel 10. Accessoir opstalrecht - Natrekking	20
Artikel 11. Aansprakelijkheid, risico's en verzekeringen.....	20
11.1. Aansprakelijkheid	20
11.2. Risico's.....	21
11.3. Brandverzekering.....	21
11.4. Verzekering werken	22
11.5. Burgerlijke aansprakelijkheid.....	22

11.6.	Inboedel	22
11.7.	Verplichte verzekeringen	22
11.8.	Informatieplicht	22
Artikel 12.	Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is	23
12.1.	Overdracht Erfpachtrecht	23
12.2.	Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheek.....	23
12.3	Overige beperkingen	24
Artikel 13.	Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming	25
Artikel 14.	Bewaking	25
Artikel 15.	Uithangborden – antennes.....	25
Artikel 16.	Plaatsbezoek & aanplakking	25
Artikel 17.	Beëindiging	25
17.1.	Gevolgen van toerekenbare niet-nakoming.....	25
17.2.	Onteigening	26
17.3	Faillissement, nietigverklaring en ontbinding.....	26
17.4.	Uitdrukkelijk ontbindend beding bij oneigenlijk gebruik van het Goed	26
Artikel 18.	Opschortende voorwaarden	27
Artikel 19.	Rechtsopvolging.....	28
Artikel 20.	Einde Overeenkomst	28
20.1.	Lot van opgerichte constructies/ uitgevoerde werken en rechten van derden	28
20.2.	Ontruiming – schadevergoeding	28
20.3	Overdracht verslagen en vergunningen	29
20.4.	Bodemgesteldheid	30
Artikel 21.	Verandering van omstandigheden	31
Artikel 22.	Deelbaarheid	32
Artikel 23.	Notariskeuze – kosten	32
Artikel 24.	Administratieve bepalingen	32
24.1.	Bodemgesteldheid	32
24.2.	Stookolietank	34
24.3.	Elektrische installaties	35
24.4.	Energieprestatiecertificaat (EPC)	35
24.5.	Stedenbouwkundige toestand	35
24.6.	Watertoets.....	38
24.7.	Vlaams Bosdecreet.....	38
24.8.	Vlaams Onroerenderfgoeddecreet.....	38
24.9.	Leegstand.....	39
24.10.	Asbest.....	39
24.11.	Renovatieplicht inzake het Energiebesluit	39
Artikel 25.	Wijzigingen en verzaking	40

Artikel 26.	Geschillen en betwistingen	40
Artikel 27.	Kennisgevingen	40

DEZE ERFPACHTOVEREENKOMST (inclusief de bijlagen, de “**Overeenkomst**”) is gesloten op [DATUM] (de “**Contractdatum**”) tussen:

- (1) **AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR PATRIMONIUMBEHEER EN STADSPROJECTEN ANTWERPEN**, bij afkorting “AG Vespa”, met ondernemingsnummer 0267.402.076 en met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in eigen naam, maar voor rekening van **OCMW ANTWERPEN**, met ondernemingsnummer 0212.235.604 en met zetel te Antwerpen, Grote Markt 1, hierbij vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur commerciële ontwikkeling, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van [DATUM] (**AG Vespa**);

en

- (2) [**NAAM**], een [VENNOOTSCHAPSVORM] met ondernemingsnummer [NUMMER] en met zetel te [ADRES], hierbij vertegenwoordigd door [NAAM], [HOEDANIGHEID] (de “**Erfpachter**”).

AG Vespa en Erfpachter worden hierna samen de “**Partijen**” genoemd en elk individueel een “**Partij**”.

Wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Voorwerp en staat van het Goed

AG Vespa verleent een recht van erfpacht aan de Erfpachter (het “**Erfpachtrecht**”), die aanvaardt, op het volgende onroerend goed conform de voorwaarden en modaliteiten beschreven in deze Overeenkomst:

Een verpleeginrichting, genaamd “**Elisabeth**” op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te 2000 Antwerpen, **Lange Gasthuisstraat 43 en 45**

gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger onder de Stad Antwerpen, derde afdeling, sectie C, nummer **1012H2 P0000** met een oppervlakte overeenkomstig het kadaster van drieënzestig are vijftachtig centiare (63a 85ca), waarbij het Erfpachtrecht het volledige nuttige eigendom in de bovengrond en in de ondergrond van voormeld perceel dekt;

zoals aangeduid op het plan in **bijlage 1** als Lot A en hierna genoemd “het Goed”.

[Opmerking bij het ontwerp: Het voorwerp kan lopende de oproep mogelijk worden aangevuld met nog een aantal restpercelen, zij het beperkt in oppervlakte en zonder invloed op de erfpachtvoorwaarden, waaronder de canon.]

De Erfpachter verklaart het Goed uitgebreid te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom de huidige staat van het Goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving zoals bepaald in artikel 8) ervan te verlangen.

Het Erfpachtrecht omvat niet de meters, kabels, leidingen en andere onroerende zaken die eigendom zijn van nutsbedrijven, overheidsinstanties of andere derden.

Het Erfpachtrecht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht zoals opgenomen in artikel 3.167 e.v. BW, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze Overeenkomst.

Het Goed wordt in erfpacht gegeven aan de Erfpachter in de staat waarin het zich zal bevinden op het einde van de erfpachtovereenkomst van ZAS, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel 8, zonder enige waarborg of vrijwaring vanwege AG Vespa behoudens deze die (i) niet rechtsgeldig kunnen worden uitgesloten of (ii) uitdrukkelijk in deze Overeenkomst zijn vermeld.

AG Vespa verleent onder meer geen waarborg of vrijwaring met betrekking tot (i) de staat, de ligging of de bestemming van het Goed, (ii) de ondergrond en de eventuele verontreiniging van het Goed, en (iii) eventuele zichtbare of verborgen gebreken van het Goed, van welke ernst of aard dan ook. AG Vespa waarborgt evenmin dat het Goed geschikt is voor bebouwing of voor het door de Erfpachter beoogde gebruik.

De juistheid van de oppervlaktes, afmetingen en maten vermeld in deze Overeenkomst wordt niet gewaarborgd. Eventuele verschillen in min of in meer tussen de vermelde en de werkelijke oppervlaktes, afmetingen of maten, zelfs wanneer het een twintigste zou overschrijden, geven geen recht op verhaal of prijswijziging, noch voor AG Vespa noch voor de Erfpachter.

De kadastrale gegevens van het Goed worden louter als inlichting vermeld en de juistheid ervan wordt niet gewaarborgd.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

De Erfpachter aanvaardt het Goed met alle bekende en onbekende, zicht- en onzichtbare, actieve en passieve erfdienstbaarheden, mandeligheden en bijzondere voorwaarden die het Goed zouden bezwaren, inclusief degene beschreven of aangehaald in de eigendomstitels.

AG Vespa verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het Goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van:

- a) De erfdienstbaarheden zoals opgenomen in het overzicht genaamd “overzicht erfdienstbaarheden”, **bijlage 10**;
- b) De eventuele aanduidingen zoals weergegeven op het plan in **bijlage 1** (voor zover het wettelijke erfdienstbaarheden betreffen of conventionele erfdienstbaarheden bevestigd bij akte; zoniet zijn het louter feitelijke situaties waaruit geen rechten kunnen worden geput).

AG Vespa is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die zij niet kent. AG Vespa zal de Erfpachter op geen enkele wijze vrijwaren tegen overige lijdende of heersende erfdienstbaarheden.

De Erfpachter staat vanaf de aanvang van het Erfpachtrecht op eigen kosten en risico in voor de naleving van alle verplichtingen, voorwaarden, beperkingen en lasten die voortvloeien uit de erfdienstbaarheden, mandeligheden en bijzondere voorwaarden met betrekking tot het Goed, en dit ter algehele vrijwaring

van AG Vespa. De Erfpachter ontslaat AG Vespa van elke verbintenis en aansprakelijkheid in verband met erfdienstbaarheden, mandeligheden of bijzondere voorwaarden.

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 deze Overeenkomst en aan de authentieke erfpachtakte en maakt er integraal deel van uit (**bijlage 2** – hierna genoemd: “het Biedingsdossier”). In geval van tegenstrijdigheden tussen het Biedingsdossier en de bepalingen van deze Overeenkomst, primeren de bepalingen van deze Overeenkomst.

Overeenkomstig het Biedingsdossier kan de bestemming als volgt omschreven worden: [BESTEMMING conform biedingsdossier] (hierna genoemd: “de Bestemming”).

De Erfpachter verbindt zich ertoe de Bestemming te realiseren overeenkomstig het Biedingsdossier.

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa. Het verzoek tot wijziging van de Bestemming dient door de Erfpachter per aangetekend schrijven aan AG Vespa te worden verzonden met opgave van een omschrijving van de nieuwe bestemming en een motivatie van de vraag tot bestemmingswijziging. Een eventueel akkoord van AG Vespa is te allen tijde onderworpen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en alle alsdan geldende en toepasselijke regelgeving. Een eventueel akkoord van AG Vespa zal daarenboven ook steeds moeten worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke overheid.

Het is te allen tijde verboden het Goed te gebruiken voor functies die door hun aard overlast genereren zoals bijvoorbeeld ernstige geluids-, geur- en lichthinder voor omwonenden.

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 en ononderbroken behouden 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, of opschorting of beëindiging ervan, 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.

De toewijzing van de Overeenkomst, en de aanvaarding van het Biedingsdossier, zijn geen voorafname op het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen. Dit betreft de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Erfpachter.

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 de ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen, zonder recht op vergoeding voor de Erfpachter, overeenkomstig artikel 17.1, c) of d) van deze Overeenkomst.

Artikel 4. Gebruik en genot

De sleutels van het Goed worden aan de Erfpachter overhandigd bij inwerkingtreding van het Erfpachtrecht, mits hij aan AG Vespa schriftelijk bewijs heeft bezorgd van de nakoming van al de volgende verplichtingen:

- (i) De betaling van de vergoeding voor het eerste jaar conform artikel 6.1;
- (ii) Het verstrekken van de Waarborg conform artikel 6.3;
- (iii) Het afsluiten van de brandverzekering conform artikel 11.3, alsook de betaling van de premie voor die verzekering.

De Erfpachter krijgt overeenkomstig artikel 3.167 BW het vol gebruik en genot op het Goed, zij het zonder iets te doen dat de waarde van het Goed vermindert (behoudens normale slijtage of ouderdom) én rekening houdend met de in deze Overeenkomst opgenomen beperkingen.

Met betrekking tot het volledige niveau -1 en het volledige niveau -2 van de ondergrondse parking werd door de huidige erfpachter ZAS een huurovereenkomst afgesloten met de NV Elzenveld, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Lange Gasthuisstraat 35-37, 2000 Antwerpen en ondernemingsnummer 0685.932.431. Het betreft een gedeeld gebruik van de parking tussen enerzijds NV Elzenveld (de uitbater van het naastliggende hotel) en anderzijds de huidige erfpachter / verhuurder, ZAS.

De Erfpachter verklaart de inhoud en de modaliteiten van deze huurovereenkomst te kennen en wordt in de rechten en plichten van de verhuurder gesteld. De Erfpachter is er dus toe gehouden het gebruik en het genot in hoofde van de huurder lopende de huurovereenkomst te garanderen alsmede alle bepalingen van de huurovereenkomst te eerbiedigen, en dient hiermee onder meer (niet-limitatief) ook rekening te houden in functie van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van het goed en de uitvoering van (renovatie)werken.

Het voormelde geldt eveneens voor de overeenkomst met Orange d.d. 6 mei 1997 betreffende het verbindingstation voor radiocommunicatie (2 zendmasten op het dak).

De Erfpachter verbindt zich ertoe AG Vespa en OCMW Antwerpen volledig te vrijwaren tegen alle vorderingen, aanspraken, schade en kosten die voortvloeien uit of verband houden met de niet-naleving door de Erfpachter van de bepalingen de huurovereenkomst en de overeenkomst met Orange d.d. 6 mei 1997 betreffende het verbindingstation voor radiocommunicatie.

Artikel 5. Duur

Het Erfpachtrecht wordt gevestigd voor een termijn die ingaat op de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarden (zie artikel 18) en die eindigt op 31 december 2083, om middernacht.

Het Erfpachtrecht kan niet stilzwijgend worden hernieuwd of verlengd, zelfs niet indien de Erfpachter het Goed blijft bezetten nadat voormelde termijn verstreken is.

De Erfpachter kan onder geen enkele omstandigheden eenzijdig afstand doen van het Erfpachtrecht.

Artikel 6. Financiële verplichtingen

6.1. Vergoeding en betaling

De basisvergoeding voor het Erfpachtrecht (de *canon*) bedraagt [XXX] EUR per jaar [in te vullen conform biedingsdossier].

De canon (geïndexeerd overeenkomstig artikel 6.2) is voor de eerste keer integraal verschuldigd vanaf **de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht**, d.w.z. **vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarden**.

AG Vespa factureert de canon jaarlijks aan de Erfpachter. De facturen zijn betaalbaar binnen 30 werkdagen na de verzending ervan. De Erfpachter aanvaardt de verzending van digitale facturen.

6.2. Indexering

De canon wordt, vanaf de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht automatisch en van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht, aangepast volgens de volgende formule (dit impliceert dus dat bij de eerst verschuldigde canon - te betalen bij de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht - de door de Erfpachter geboden basisvergoeding reeds geïndexeerd wordt):

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

De basisvergoeding is de canon vermeld in artikel 6.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan het sluiten 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.

Mocht de gezondheidsindex worden afgeschaft, zal de canon 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.

6.3. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Erfpachter uiterlijk bij de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht (d.w.z., op het moment van het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden onder artikel 18) een waarborg (de “**Waarborg**”) te stellen voor een bedrag gelijk aan één jaarlijkse canon (zoals geïndexeerd op het moment van de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht volgens artikel 6.2).

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 Erfpachter levert het bewijs van de garantie aan AG Vespa, uiterlijk bij inwerkingtreding van het Erfpachtrecht. De kosten van de garantie zijn ten laste van de Erfpachter.

Bij verval van de bankgarantie wordt deze vervangen door een waarborg in de vorm van een storting van een bedrag van één jaarlijkse canon (geïndexeerd) op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam bij een Belgische financiële instelling.

De helft van de Waarborg zal worden vrijgegeven bij voltooiing van de renovatie- en inrichtingswerken in overeenstemming met de Overeenkomst en het projectvoorstel van de Erfpachter. De andere helft van de waarborg blijft geblokkeerd gedurende de hele looptijd van de Overeenkomst en zal pas worden vrijgegeven nadat is vastgesteld dat de Erfpachter zich volledig gekweten heeft van al zijn verbintenissen op grond van en in verband met deze Overeenkomst.

6.4. Belastingen, lasten en kosten

De Erfpachter draagt, vanaf de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht, 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 gebeurlijk verschuldigde onroerende voorheffing.

De Erfpachter wordt verondersteld vóór aanvang van de Overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van deze belastingen, taksen en kosten. De Erfpachter kan deze in geen geval op AG Vespa verhalen en kan er geen recht op aanpassing van de contractvoorwaarden uit afleiden. De Erfpachter zal de belastingen rechtstreeks en tijdig betalen aan de bevoegde overheid. Indien AG Vespa een belasting rechtstreeks aan de bevoegde overheid betaalt of heeft betaald, zal de Erfpachter die binnen vijftien (15) dagen na verzoek van AG Vespa terugbetalen. De Erfpachter zal AG Vespa vrijwaren en schadeloosstellen voor schade veroorzaakt doordat de Erfpachter een belasting niet of laatijdig betaalt of terugbetaalt.

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

6.5. Nutsvoorzieningen

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

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

6.6. Sancties bij laattijdige betaling

Dit artikel 6 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 de ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen, zonder recht op vergoeding voor de Erfpachter, overeenkomstig artikel 17.1, d) van deze Overeenkomst.

Bij het overschrijden van gelijk welk bedrag dat de Erfpachter verschuldigd is op grond van deze Overeenkomst, is hij daarnaast van rechtswege, zonder een ingebrekestelling, verwijntresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig artikel 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. De Erfpachter zal ook aansprakelijk zijn voor alle invorderingskosten van AG Vespa.

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

Artikel 7. Renovatie- en inrichtingswerken

7.1. Renovatie- en inrichtingswerken

De Erfpachter verbindt zich ertoe de door hem voorgestelde **renovatie- en inrichtingswerken** op een kwalitatieve en duurzame wijze uit te voeren overeenkomstig het Biedingsdossier. De Erfpachter erkent dat hij gehouden is tot uitvoering van de door hem voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken aangezien dit voorstel de basis heeft gevormd voor de toewijzing van de Overeenkomst.

Overeenkomstig het Biedingsdossier verbindt de Erfpachter zich tot de volgende renovatie- en inrichtingswerken: [aan te vullen conform biedingsdossier]

Het Biedingsdossier zal aan deze Overeenkomst worden gehecht om er integraal deel van uit te maken. In geval van tegenstrijdigheden tussen het Biedingsdossier en deze Overeenkomst, primeren de bepalingen van deze Overeenkomst.

In afwachting van de start van de renovatiewerken neemt de Erfpachter eveneens de eventuele **onderhouds- en instandhoudingswerken** van het Goed alsook de bewakingsverplichting op zich, overeenkomstig het Biedingsdossier.

De voorontwerpplannen die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen worden gevoegd evenals eventuele wijzigingen die in de loop van de aanvraag worden doorgevoerd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa worden voorgelegd, die bijvoorbeeld de overeenstemming met het Biedingsdossier zal bekijken.

De Erfpachter verbindt zich ertoe alle inspanningen te leveren voor het tijdig 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 adviserende en vergunningverlenende instanties (maar steeds in overeenstemming met het Biedingsdossier).

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.

Deze contractuele verplichting van de Erfpachtnemer doet geen afbreuk aan, en geldt aanvullend op, de renovatieverplichting in de zin van het Energiebesluit (zie verder artikel 24.11).

7.2. Uitvoeringstermijn

De Erfpachter verbindt zich er toe de in artikel 7.1 omschreven renovatie- en inrichtingswerken uit te (laten) voeren overeenkomstig het Biedingsdossier, en streeft daarbij naar de daarin opgenomen timing, waarbij de voltooiing van de werken binnen de opgegeven eindtermijn van de werkzaamheden bindend is. De eindtermijn is [aan te vullen conform biedingsdossier]. Indien deze eindtermijn wordt overschreden heeft AG Vespa het recht zich te beroepen op de sanctie zoals voorzien in artikel 17.1, b).

De Erfpachter streeft er tevens naar om een uitvoerbare en definitieve **omgevingsvergunning** voor het uitvoeren van de werken te bekomen voor uiterlijk [DATUM aan te vullen conform Biedingsdossier]. De Erfpachter licht AG Vespa onverwijld in van zodra zij een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning heeft verkregen.

Ontbindende voorwaarde: Indien uiterlijk **vijf (5) jaar** na het besluit tot toewijzing van de Overeenkomst aan de Erfpachter is komen vast te staan dat de Erfpachter niét beschikt over een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning, dan wordt de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechtbank én zonder dat enige schadevergoeding verschuldigd is aan de Erfpachter (behoudens een uitdrukkelijke en schriftelijke verlenging toegestaan door AG Vespa). Deze voorwaarde is bedongen in het voordeel van AG Vespa.

De Erfpachter verbindt zich er in dat opzicht toe, zoals reeds bepaald in artikel 7.1, al het nodige te doen voor het tijdig bekomen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werken zoals opgenomen in het projectvoorstel.

De uitvoeringstermijn van de werken en de termijn voor het bekomen van een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning, zijn essentieel voor AG Vespa, gezien bij de toewijzing van de Overeenkomst rekening werd gehouden met deze bindende termijnen.

Om het naleven van de voormelde verplichtingen en termijnen te staven, zal de Erfpachter de nodige bewijsstukken voorleggen aan AG Vespa, op diens eerste verzoek, zoals bijvoorbeeld en zonder limitatief te zijn: het ontvangstbewijs van de aanvraag van de omgevingsvergunning, een proces-verbaal van voorlopige oplevering, facturen, een postinterventiedossier of andere. De Erfpachter verbindt zich om de kwaliteit en voortgang van de werken en de overeengekomen timing strikt op te volgen en laat AG Vespa toe de nakoming van die verbintenissen te allen tijde te controleren.

7.3. Periodiek overleg

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

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

7.4. Voltooiing van de werken

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

Alvorens de Erfpachter kan overgaan tot de voorlopige en/of definitieve oplevering van voormelde werken, zal hij AG Vespa schriftelijk in kennis stellen van het einde van de werken en de geplande oplevering(en). De Erfpachter zal AG Vespa uitnodigen voor een plaatsbezoek zodat tegensprekelijk kan worden vastgesteld of aan de renovatie- en inrichtingswerken overeenkomstig artikel 7.1 voldaan is.

7.5. Essentiële bepaling

De Erfpachter erkent dat zijn voorstel inzake de renovatie- en inrichtingswerken en de daaraan verbonden vergunnings- en uitvoeringstermijnen de basis heeft gevormd voor de toewijzing van de Overeenkomst.

Bijgevolg vormen alle bepalingen van dit artikel 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 de ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen, zonder recht op vergoeding voor de Erfpachter, overeenkomstig artikel 17.1, c) van deze Overeenkomst.

Artikel 8. Plaatsbeschrijvingen

Partijen komen overeen om **na de ontruiming** van het goed door ZAS tegensprekelijk een plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige (**intredende plaatsbeschrijving**).

De Erfpachter dient AG Vespa op de hoogte te brengen van de voltooiing van de werken binnen 15 kalenderdagen na deze voltooiing (zoals voorzien in artikel 7.4). Partijen zullen het nodige doen om vervolgens binnen een termijn van 60 kalenderdagen een **bijkomende, tegensprekelijke plaatsbeschrijving** op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige.

Partijen komen overeen om op het einde van het Erfpachtrecht tegensprekelijk een plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige (**uittredende plaatsbeschrijving**). Deze uittredende plaatsbeschrijving moet ten laatste worden opgesteld tijdens de laatste week van de duurtijd van het Erfpachtrecht.

Als 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 een 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 zullen de meterstanden van de nutsvoorzieningen op tegensprekelijke wijze opnemen op de dag waarop AG Vespa de sleutels van het Goed opnieuw in ontvangst neemt. 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 schriftelijk akkoord nodig van AG Vespa.

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 in schriftelijke vorm en als de Erfpachter heeft aangetoond dat alle verplichtingen volgend uit deze Overeenkomst werden nageleefd.

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

Artikel 9. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

9.1. Onderhoud en herstellingen

De Erfpachter staat in voor **alle onderhouds- en herstellingswerken** (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud, ongeacht de omvang, kostprijs, aard of oorzaak ervan) aan het Goed, zowel in de periode voorafgaand aan de renovatie- en inrichtingswerken, als in de periode na de voltooiing van de werken. Partijen verwijzen desbetreffend naar het Biedingsdossier en meer bepaald naar het voorstel tot onderhoudsplan van de Erfpachter, dat integraal deel uitmaakt van de Overeenkomst, alsook de wettelijke bepalingen inzake erfpacht.

De Erfpachter verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden en bij het einde van de erfpacht terug te geven in de staat zoals deze blijkt uit de bijkomende ingaande plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld na voltooiing van de werken overeenkomstig artikel 8.

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

- a) Gedurende de termijn van het Erfpachtrecht 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 onafhankelijk, technisch expert aanstellen (bijvoorbeeld een architect of ingenieur) waarmee een rondgang gemaakt zal worden en waarbij aan deze expert gevraagd zal worden aan te geven welke zaken moeten worden aangepakt om aan een globale conditiestaat 3 te voldoen. De Erfpachter zal deze zaken onderhouden en/of herstellen binnen de drie maanden na het verslag van de technisch expert. 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 expert aanstellen. Deze drie experts zullen dan een college vormen.

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

- b) Partijen zullen op elke 10^{de} verjaardag na de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht 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 (naast de globale conditiestaat) ook **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.

Uiterlijk twee jaar voor het einde van het Erfpachtrecht, zal de Erfpachter een voorstel bezorgen aan AG Vespa waaruit moet blijken dat hij op het einde van het Erfpachtrecht het Goed kan teruggeven in de overeengekomen staat, meer bepaald **conditiestaat 3 per object**, met uitzondering van dak en buitenschil dewelke te allen tijde en dus ook op het einde van het Erfpachtrecht een conditiestaat 2 moeten hebben (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 aan deze afspraken te voldoen op het einde van de Overeenkomst.

- c) Op het einde van het Erfpachtrecht dient de Erfpachter een onafhankelijke conditiestaatmeting voor te leggen waaruit blijkt dat voor **elk object** minimaal conditiestaat 3 wordt behaald. Partijen verklaren, in afwijking hiervan, uitdrukkelijk dat de staat van het **dak** en de **buitenschil** (gevel) op het einde van het Erfpachtrecht minimaal een conditiestraat 2 dient te hebben, hetgeen ook moet blijken uit voormelde conditiestaatmeting.

Als Partijen geen overeenstemming bereiken over deze staat, 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 aan deze contractuele bepaling te voldoen.

De vooropgestelde conditiescores worden als volgt samengevat (overeenkomstig NEN2767 zoals van toepassing op het moment van de controle, of, indien deze norm zou worden afgeschaft of vervangen tijdens de looptijd van deze Overeenkomst, de vervangende gelijkaardige norm):

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 9.8 (indeplaatsstelling) van deze Overeenkomst indien de Erfpachter nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren.

9.2. (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 politiecodel. 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-limitatief):

- 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.

9.3 ARAB

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

9.4. Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De Erfpachter mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover (i) de Bestemming gerespecteerd wordt, (ii) de waarde van het Goed niet wordt verminderd en (iii) de bepalingen van deze Overeenkomst worden nageleefd.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en/of verbeteringswerken aan het Goed is steeds de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa vereist, met uitzondering van de werken opgenomen in het Biedingsdossier.

Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technische installaties 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.

9.5. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

- de werken zijn steeds in overeenstemming met het Biedingsdossier; zoniet is er een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord vereist van AG Vespa;
- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de Erfpachter AG Vespa een keuringsattest;
- vergunnings- of meldingsplichtige werken (vb. stedenbouw, kapvergunning, ...) mogen niet worden uitgevoerd voordat de vereiste vergunning is verkregen of de vereiste melding is gedaan;
- wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007. Voor meer informatie, zie www.ovam.be/grondverzet;
- 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 en/of OCMW Antwerpen en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

9.6. Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart, en de Erfpachter 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 Erfpachter een postinterventiedossier aan AG Vespa, na de voltooiing van de werken overeenkomst artikel 7.4 (definitieve oplevering) én een nieuwe versie bij het einde van het Erfpachtrecht. 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 Erfpachter in elk geval de nodige technische en contractuele documenten en overhandigt deze aan AG Vespa bij het einde van de Overeenkomst.

9.7. 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 of de exploitatie van het Goed met om het even wie, zoals burens, huurders, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten en/of met de latere kopers van het Goed;
- c) de verborgen gebreken;
- d) de tienjarige aansprakelijkheid.

9.8. 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 15% van het totaal van deze kosten, te verhalen op de Erfpachter.

AG Vespa kan deze werken maar zelf uitvoeren voor rekening van de Erfpachter, zonder voorafgaande rechterlijke machtiging, 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.

9.9. Essentiële bepaling

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat bij de berekening van de canon rekening werd gehouden met de renovatie-, onderhouds- en herstellingswerken die de Erfpachter nog moet uitvoeren. Het feit dat dus bepaalde conditiescores gelden voor het Goed (zowel tijdens als op het einde van het Erfpachtrecht), werd mee in rekening gebracht bij het bepalen van de minimale canon en de duurtijd van de Overeenkomst.

De uitvoering van deze renovatie-, onderhouds- en herstellingswerken, is dan ook een essentiële verbintenis van deze Overeenkomst zonder de welke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben aan huidige contractuele voorwaarden. Ingeval van overtreding van dit artikel 9, heeft AG Vespa dan ook het recht de ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen, zonder recht op vergoeding voor de Erfpachter, overeenkomstig artikel 17.1, c) van deze Overeenkomst.

Artikel 10. Accessoir opstalrecht - Natrekking

Als gevolg van het accessoir opstalrecht, dat gepaard gaat met het verleende Erfpachtrecht (artikel 3.172 Burgerlijk Wetboek), is de Erfpachter eigenaar van de constructies in het Goed die door hem worden opgericht gedurende de volledige duur van het Erfpachtrecht. AG Vespa verklaart voor zoveel als nodig gedurende de duur van het Erfpachtrecht afstand te doen van haar recht van natrekking betreffende deze constructies. De Erfpachter mag de bouwwerken of beplantingen (inclusief verbouwings-, sanerings- of aanpassingswerken) waartoe hij krachtens deze Overeenkomst gehouden is, niet verwijderen.

Artikel 11. Aansprakelijkheid, risico's en verzekeringen

11.1. Aansprakelijkheid

De Erfpachter zal AG Vespa integraal schadeloos stellen en vrijwaren voor alle schade, verliezen, kosten, uitgaven die voortvloeien uit of verband houden met:

- a) het gebruik, de uitbating, het onderhoud, de herstelling, de verandering of de renovatie van het Goed door de Erfpachter;
- b) door of in opdracht van de Erfpachter uitgevoerde werken, inclusief de renovatie- en inrichtingswerken; of
- c) elke toerekenbare niet-nakoming door de Erfpachter van een verbintenis uit deze Overeenkomst,

alsmede voor vorderingen van derden tegen AG Vespa in verband met een van de in de bovenstaande paragrafen a), b) of c) vermelde aangelegenheden, op welke rechtsgrond dan ook, met inbegrip van maar niet beperkt tot vorderingen op grond van de artikelen 3.101 en 3.102 en boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. De Erfpachter verbindt zich ertoe vrijwillig tussen te komen in alle gerechtelijke procedures die in dit verband door derden tegen AG Vespa worden ingesteld.

Voor de doeleinden van artikel 6.16 van het Burgerlijk Wetboek verduidelijken de Partijen dat, vanaf de aanvangsdatum van het Erfpachtrecht en tijdens de volledige looptijd ervan, de bewaring van het Goed en van alle daarin aanwezige roerende en onroerende zaken exclusief bij de Erfpachter berust.

11.2 Risico's

Gedurende de volledige termijn van het Erfpachtrecht staat de Erfpachter in voor alle risico's en aansprakelijkheden in verband met het Goed en het gebruik ervan, ongeacht hun omvang, aard of oorzaak.

De betalingsverbintenissen van de Erfpachter, in het bijzonder de verbintenis tot betaling van de canon, zijn onherroepelijke, autonome en abstracte verbintenissen. Deze verbintenissen zijn op geen enkele wijze afhankelijk van het gebruik of genot, de staat of de waarde van het Goed en zijn niet vatbaar voor schuldvergelijking, schorsing, aanpassing of beëindiging, op welke grond dan ook, inclusief overmacht of geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het Goed.

In geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het Goed zal de Erfpachter het Goed wederopbouwen of herstellen zodra alle noodzakelijke toelatingen en vergunningen daartoe zijn bekomen. De Erfpachter verbindt zich ertoe elk bedrag dat uitbetaald zou worden door de verzekeraars, te besteden aan de wederopbouw of het herstel van het Goed. In het geval van wederopbouw, zullen de Partijen elkaar te goeder trouw raadplegen met betrekking tot de praktische uitvoering en de termijn, alsook met betrekking tot de geschatte kosten van wederopbouw en alle nieuwe informatie hierover in de loop van de wederopbouw.

AG Vespa is niet aansprakelijk voor schade of verliezen wegens diefstal of andere misdrijven of incidenten waarvan de Erfpachter, zijn personeel, bezoekers of leveranciers het slachtoffer zouden kunnen worden.

11.3 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 erfpachtaakte. 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 tenietgaan van de bij aanvang van het Erfpachtrecht bestaande constructies en het niet overgaan tot wederopbouw ervan wordt er voorzien in een vergoeding van ten minste 80% van de nieuwwaarde/restauratiewaarde.

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

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

11.4. Verzekering werken

De Erfpachter sluit vóór de aanvang van 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.

11.5. Burgerlijke aansprakelijkheid

De Erfpachter sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, met een minimumdekking van 5 miljoen EUR.

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

11.6. Inboedel

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

11.7. 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).

11.8. 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.

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

Artikel 12. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

12.1. Overdracht Erfpachtrecht

De Erfpachter mag zijn rechten of verplichtingen uit deze Overeenkomst (inclusief het Erfpachtrecht) enkel geheel of gedeeltelijk overdragen op eender welke manier (inclusief via fusie, splitsing, inbreng of enige andere vennootschapsrechtelijke transactie) mits voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa.

AG Vespa mag die toestemming om gegronde reden weigeren of hieraan voorwaarden verbinden waarbij de overnemer minstens (i) voldoet aan de vereisten inzake financiële draagkracht en relevante ervaring zoals opgenomen in het Biedingsdossier, (ii) zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgronden zoals opgenomen in het Biedingsformulier (zoals, niet limitatief: staat van faillissement of vereffening), en (iii) zich verbindt om alle bepalingen van deze Overeenkomst na te leven. Indien AG Vespa toestemt met de overdracht, blijft de Erfpachter hoofdelijk met de overnemer gehouden tot nakoming van alle verbintenissen uit deze Overeenkomst (waaronder betaling van de canon) en zal hij AG Vespa vrijwaren voor elke vorm van schade.

In afwijking van de vorige paragrafen mag de Erfpachter het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk overdragen aan een met hem verbonden vennootschap in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, al dan niet nog op te richten, zonder voorafgaande toestemming van AG Vespa, mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan AG Vespa met een gedetailleerde opgave van de identiteit van de verbonden vennootschap en van de rechten en verplichtingen die worden overgedragen. De Erfpachter blijft in dat geval hoofdelijk met de overnemer gehouden tot nakoming van alle verbintenissen uit deze Overeenkomst. De Erfpachter zal AG Vespa ook op eerste schriftelijk verzoek vrijwaren voor elke vorm van schade die AG Vespa lijdt ingevolge de tekortkomingen van de met de Erfpachter verbonden vennootschap aan de overgedragen verplichtingen uit deze Overeenkomst en het Biedingsdossier.

Elke overdracht in strijd met dit artikel geldt als een wezenlijke tekortkoming en geeft AG Vespa het recht deze Overeenkomst eenzijdig te beëindigen overeenkomstig artikel 17.1, d).

12.2. Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheek

Het Goed, het Erfpachtrecht of de door de Erfpachter opgerichte of nog op te richten constructies kunnen maar in hypotheek gegeven worden (of met betrekking daartoe door de Erfpachter een hypothecaire volmacht verleend worden), met uitdrukkelijke, schriftelijke, voorafgaande 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 einde van de erfpacht, de hypotheek kan m.a.w. de Overeenkomst niet overleven; bij (desgevallend vroegtijdige) beëindiging van het Erfpachtrecht dient het Goed onbezwaard terug te keren naar OCMW Antwerpen.
- 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 Erfpachter zal met AG Vespa en de kredietinstelling desgevallend een driepartijen overeenkomst sluiten waarin de vestiging van de hypotheek en de uitoefening van hun respectieve rechten worden geregeld.

12.3 Overige beperkingen

De volgende rechtshandelingen kunnen in ieder geval (en zonder dat deze opsomming als limitatief kan worden geïnterpreteerd, en hieruit dus rechten zouden kunnen worden geput), 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 en volgens nader te bepalen voorwaarden:

- opsplitsing van het erfpachtrecht in onverdeelde aandelen;
- vervreemding van de reeds aanwezige of door de Erfpachter opgerichte constructies/werken of delen daarvan;
- vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het Erfpachtrecht zelf en/of het Goed en/of op de door de Erfpachter opgerichte constructies of delen daarvan;
- vestiging van persoonlijke rechten aan derden op (delen van) het Goed en/of het Erfpachtrecht zelf en/of op de door de Erfpachter opgerichte constructies of delen daarvan, voor zover deze niet kaderen binnen de Bestemming en het Biedingsdossier;
- elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over de onderneming van de Erfpachter (onder “controle” wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en 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 Bestemming;
- vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed of een deel 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 beëindigen overeenkomstig artikel 17.1, d).

12.4 Afstand

Er wordt voor wat betreft de rechten van derden uitdrukkelijk afstand gedaan van artikel 3.17 BW. De afstand, herroeping, ontbinding wegens niet-nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring van het Erfpachtrecht hebben aldus ook automatisch het tenietgaan van rechten van derden die op het Goed en/of het Erfpachtrecht zijn verkregen, tot gevolg. In contracten met derden zal deze afstand dienaangaande ook worden opgenomen.

Artikel 13. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming

AG Vespa en/of de stad Antwerpen en/of OCMW Antwerpen kunnen in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming in gebruik geven of bezwaren met om het even welk zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht, zonder dat de Erfpachter enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 14. Bewaking

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

Artikel 15. 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 voor zover dit in overeenstemming is met de Bestemming en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en toelatingen van bijvoorbeeld de stedelijke dienst erfgoed.

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. Eventuele vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal toe aan AG Vespa.

Artikel 16. Plaatsbezoek & aanplakking

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. De Erfpachter zal AG Vespa en de door AG Vespa aangewezen personen toegang verlenen tot het Goed.

Gedurende de 24 maanden die het einde van het Erfpachtrecht voorafgaan en/of in geval van vervreemding van het Goed, heeft AG Vespa het recht om, aan het Goed op de plaatsen die daartoe het meest geschikt zijn, affiches en ander publiciteitsmateriaal aan te brengen en is de Erfpachter verplicht AG Vespa, zijn personeel en bezoekers toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende minstens twee uren. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 17. Beëindiging

17.1. Gevolgen van toerekenbare niet-nakoming

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 9.8 (“Indeplaatsstelling”);
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 1.000 EUR per dag (onverminderd het recht van AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen) 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 veertien kalenderdagen bedragen;
- c) bij een ernstige en/of herhaalde inbreuk, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze Overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht de ontbinding van deze Overeenkomst in rechte te vorderen zonder recht op vergoeding voor de Erfpachter;
- d) bij inbreuken waarvoor deze Overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht om deze Overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder voorafgaande ingebrekestelling, zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder enige vergoeding voor de Erfpachter.

In geval van een ontbinding van deze Overeenkomst ten laste van de Erfpachter heeft AG Vespa bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 150.000,00 EUR, onverminderd het recht van AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

De bedragen in dit artikel worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex overeenkomstig artikel 6.2.

17.2. Onteigening

In geval van onteigening eindigt het Erfpachtrecht op de dag waarop de onteigenende 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 OCMW Antwerpen als onteigende recht heeft. De Erfpachter kan in voorkomend geval van AG Vespa en/of OCMW Antwerpen geen enkele vergoeding vorderen.

17.3 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

In geval van faillissement, nietigverklaring, invereffeningstelling of ontbinding van de Erfpachter, of onderwerping aan een andere insolventieprocedure zoals een gerechtelijk akkoord of een collectieve schuldenregeling, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan het Erfpachtrecht, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de Erfpachter de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 17.1, voorlaatste lid.

17.4. Uitdrukkelijk ontbindend beding bij oneigenlijk gebruik van het Goed

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

Het is de Erfpachter 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, openbare orde of goede zeden.

In het bijzonder is het de Erfpachter, alsmede derden die al dan niet met medeweten van de Erfpachter 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 Erfpachter verbindt zich hiertoe toegang te verlenen en alle medewerking te verlenen.

Elk oneigenlijk gebruik wordt aangemerkt als een **ernstige wanprestatie** in de nakoming van de Overeenkomst.

In een dergelijk geval is AG Vespa gerechtigd om, zonder ingebrekestelling, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige vergoeding voor de Erfpachter, de Overeenkomst **met onmiddellijke ingang te ontbinden** (overeenkomstig artikel 17.1, d)).

Artikel 18. Opschortende voorwaarden

Het Erfpachtrecht en de verbintenissen uit deze Overeenkomst zijn onderworpen aan al de volgende opschortende voorwaarden:

- 1) het niet-uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid;
- 2) de beëindiging van het erfpachtrecht van ZAS met betrekking tot het Goed zoals verleend door OCMW Antwerpen (middels de akte van 20 december 2006, verleden voor notaris Michel Robeyns en zoals gewijzigd middels de akten van 29 maart 2019, verleden voor notaris Erik Celis,) en dit uiterlijk 12 jaar na het besluit tot toewijzing van het Erfpachtrecht.

Indien een opschortende voorwaarde zich realiseert, zullen Partijen dit onmiddellijk bij aangetekend schrijven aan elkaar kenbaar maken.

Indien de opschortende voorwaarde zich niet verwezenlijkt, vervalt de Overeenkomst van rechtswege en voor de toekomst, zonder dat Partijen elkaar enige vergoeding verschuldigd zijn, behoudens verlenging van deze termijn met uitdrukkelijk akkoord van beide Partijen.

De opschortende voorwaarden zijn bedongen in het belang van beide Partijen en geen van de beide Partijen kan hiervan afstand doen.

De Opschortende Voorwaarden hebben geen betrekking op de bepalingen van deze Overeenkomst die vanuit hun aard of strekking reeds vanaf de Contractdatum uitwerking moeten krijgen.

Artikel 19. 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 gehouden 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 20. Einde Overeenkomst

20.1. Lot van opgerichte constructies/ uitgevoerde werken en rechten van derden

Bij de beëindiging van deze Overeenkomst, door gelijk welke oorzaak, komen de door de Erfpachter opgerichte constructies en aangebrachte installaties en inrichtingen automatisch en van rechtswege in volle eigendom en kosteloos toe aan AG Vespa. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies. Bij het einde van het Erfpachtrecht zal AG Vespa dus geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de Erfpachter, zelfs niet voor de meerwaarde die voortvloeit uit eventuele verbouwings- en/of verbeteringswerken.

De Erfpachter mag op het einde van het erfpachtrecht de uitgevoerde sanerings-, verbouwings- en/of aanpassingswerken aan- of op het Goed niet wegnemen, tenzij de Erfpachter daartoe wordt aangemaand door AG Vespa indien het werkzaamheden betreffen die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de Erfpachter moeten worden verwijderd.

20.2. Ontruiming – schadevergoeding

Bij het verstrijken of de beëindiging van deze Overeenkomst moet de Erfpachter het Goed volledig ontruimd en in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van AG Vespa, overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9. Deze ontruiming behelst alle roerende goederen. De roerende goederen die onroerend zijn geworden door incorporatie vallen onder hetgeen uiteengezet werd onder artikel 20.1.

Partijen hernemen voor de goede orde dat (i) een plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt bij het einde van het Erfpachtrecht en (ii) dat de Erfpachter een conditiestaatmeting moet voorleggen waaruit blijkt dat elk object in en aan het Goed minimaal een conditiestaat 3 per object (en een conditiestaat 2 voor dak en buitenschil-gevel) heeft op het einde van het Erfpachtrecht.

Als bij het verstrijken of de beëindiging van deze Overeenkomst schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of indien elk object aan en in het Goed geen conditiestaat 3 behaalt (en conditiestaat 2 voor dak en buitenschil-gevel), is de Erfpachter een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken opdat elk object minstens een conditiestaat 3 (of 2 voor dak en buitenschil-gevel) behaalt; indien de Partijen geen overeenstemming vinden over deze kostprijs, wordt deze bepaald door de onafhankelijke technisch expert die aangesteld werd voor de conditiestaatmeting overeenkomstig artikel 9.1; en
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende de periode van de herstelwerken, gelijk aan (pro rata) 150% van de geïndexeerde Vergoeding zoals van toepassing op de laatste dag van de Overeenkomst.

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

Indien de Erfpachter het Goed weigert te ontruimen na het verstrijken of de beëindiging van deze Overeenkomst, heeft AG Vespa het recht om de Erfpachter zonder voorafgaande ingebrekestelling en met als titel de grosse van de notariële akte bedoeld in artikel 23, onmiddellijk te laten uitdrijven door het ambt van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met bijstand van de openbare macht, en zijn inboedel op de openbare weg te laten plaatsen, samen met al wie of al wat er zich in het Goed zou bevinden. Eventuele achtergelaten goederen worden eigendom van AG Vespa, zonder vergoeding voor de Erfpachter, onverminderd het recht van AG Vespa om deze goederen op kosten van de Erfpachter te laten verwijderen.

20.3 Overdracht verslagen en vergunningen

De Erfpachter zal aan AG Vespa geldige keurings- en inspectieverslagen overhandigen met betrekking tot de eventuele technische installaties van het Goed, zoals de elektrische installatie, het branddetectiesysteem, de sprinklerinstallatie en de stookolietanks, die de goede werking en conformiteit van die installaties met de toepasselijke regelgeving bevestigen, zonder vermelding van opmerkingen, voorbehouden of inbreuken.

De Erfpachter zal, voor zover dit mogelijk is conform de toepasselijke regelgeving, alle noodzakelijke formaliteiten en handelingen verrichten (i) voor de overdracht van de vergunningen en toelatingen met betrekking tot het Goed en de technische installaties, aan AG Vespa of aan een andere entiteit aangeduid door AG Vespa, en (ii) om de tegenstelbaarheid van dergelijke overdracht ten aanzien van de overheid en van derden te garanderen.

20.4. Bodemgesteldheid

AG Vespa verklaart dat een bodemattest werd afgeleverd door OVAM (zie artikel 24.1). De Erfpachter bevestigt vóór het sluiten van de Overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van dit bodemattest (**bijlage 3**). AG Vespa verklaart dat het verlijden van de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht zal gebeuren overeenkomstig de verplichtingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 Bodemdecreet. De Erfpachter aanvaardt dat een eventueel gewijzigde toestand op het moment van de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht geenszins beschouwd kan worden als een verborgen gebrek en dat het Goed in erfpacht wordt gegeven en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande.

Bij het verstrijken of de beëindiging van het Erfpachtrecht zal de Erfpachter steeds verplicht zijn om een nieuw bodemattest af te leveren aan AG Vespa.

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

Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek, zullen nog bijkomende maatregelen moeten worden genomen door de Erfpachter teneinde het Goed vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van het Erfpachtrecht. De Erfpachter is eveneens aansprakelijk voor de verontreiniging die zou worden vastgesteld na het beëindigen van het Erfpachtrecht en die aan hem kan worden toegeschreven.

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

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

Artikel 21. Verandering van omstandigheden

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

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

Elke Partij kan evenwel vragen om de Overeenkomst 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 Partijen zijn ertoe gehouden de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw uit te voeren.

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, en niet door enige rechterlijke tussenkomst, tenzij de Partijen niet binnen de overeengekomen termijn tot een eindbeslissing komen.

Artikel 22. Deelbaarheid

Indien enig deel van deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar zou worden verklaard, zullen de gevolgen van die ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid strikt beperkt blijven tot het betreffende deel en zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. In voorkomend geval zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen om het ongeldige of niet-afdwingbare deel te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling waarvan de feitelijke en economische gevolgen zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of niet-afdwingbare deel van de Overeenkomst.

Het voorgaande impliceert dat indien een termijn van een verbintenis uit deze Overeenkomst ongeldig of niet-afdwingbaar zou blijken, deze termijn van rechtswege zal worden teruggebracht tot de maximaal toegestane termijn.

Elke Partij verzaakt aan het recht uit artikel 5.59, laatste lid van het Burgerlijk Wetboek om de nietigheid in werking te stellen via schriftelijke kennisgeving.

Artikel 23. Notariskeuze – kosten

De Partijen verklaren te weten dat deze onderhandse Overeenkomst, 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 kantoor Rechtszekerheid) 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:

- notarissen Herman & Glorian bv te Antwerpen voor AG Vespa
- notaris [●] te [●] voor de Erfpachter

Partijen streven ernaar de erfpacht notarieel te laten verlijden uiterlijk binnen de 3 maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarden.

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

Artikel 24. Administratieve bepalingen

24.1. Bodemgesteldheid

Deze 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, een **risicoground** is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond een risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage I Vlare I - kolom 8.

Teneinde toch nog de verplichtingen opgelegd door afdeling II Overdracht van risicogronden van het Bodemdecreet na te komen werd er een oriënterend bodemonderzoek met betrekking tot het Goed uitgevoerd, zoals gemeld in hierna het geciteerde bodemattest.

De OVAM oordeelde dat volgens het Bodemdecreet op deze grond:

- geen verdere maatregelen dienden te worden uitgevoerd en
- geen beschrijvend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd.

De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werden afgeleverd op 29 oktober 2025 (**bijlage 3**) voor perceel 1012H2, luidt als volgt:

Voor het perceel 1012H2

“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

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 23.10.2023, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.10.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; ZNA Sint-Elisabeth, Leopoldstraat 28-34 & Sint-Jorispoort 29, 2000 Antwerpen

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3. Opmerkingen

1 Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

AG Vespa verklaart overeenkomstig artikel 64 VLAREBO dat:

- zij geen weet heeft van het plaatsvinden van enige nieuwe risico-activiteit nadat het laatste oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd;
- de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond nog overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust. De ruimtelijke omschrijving wordt niet als gewijzigd beschouwd indien:
 - de te onderzoeken grond gelegen is binnen de ruimtelijke omschrijving van een reeds onderzochte grond;
 - de te onderzoeken gronden samengesteld zijn uit een reeds onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was;
- de bestemming van de grond conform de vigerende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, sedert de datum van het meest recente oriënterend bodemonderzoek, niet gewijzigd is in die zin dat een bestemmingstype met een lagere (strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is;
- er zich sedert de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek voor zover zij weet geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

AG Vespa verklaart, voor zover als nodig, met betrekking tot het Goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Erfpachter of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen voormeld.

Een nieuw bodemattest zal worden afgeleverd wanneer ZAS het Goed zal verlaten (bij beëindiging van de erfpachtaakte dd. 20 december 2006 tussen OCMW en ZAS), wat op dat moment desgevallend kan duiden op een gewijzigde bodemtoestand. AG Vespa verklaart dat het Erfpachtrecht gevestigd zal worden in overeenstemming met de bepalingen inzake “Overdracht” van het Vlaams Bodemdecreet. De Erfpachter aanvaardt dan ook dat een eventueel gewijzigde toestand op het moment van de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht geenszins beschouwd kan worden als een verborgen gebrek en dat het Goed in erfpacht wordt gegeven en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande.

24.2. Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er een stookolietank aanwezig is op het dak, met volgende kenmerken:

- Bovengronds, enkelwandig
- Inhoud: 500 liter

- Product: gasolie (stookolie)
- Bouwjaar 1999
- Gelegen buiten waterwingebied/beschermingszones

Het attest van keuring d.d. [●] is gevoegd als **bijlage 11**.

AG Vespa verklaart bovendien dat er drie stookolietanks aanwezig zijn in de kelderverdieping, met telkens de volgende kenmerken:

- Bovengronds, dubbelwandig
- Inhoud: 1.000 liter
- Product: gasolie (stookolie)
- Bouwjaar: 1 tank dateert van 1999, de 2 overige van 2013
- Gelegen buiten waterwingebied/beschermingszones

De attesten van keuring d.d. 10 februari 2026 zijn gevoegd als **bijlage 11**.

AG Vespa bezorgt bij de inwerkingtreding van het Erfpachtrecht alle op dat moment beschikbare informatie inzake eventuele nieuwe keuringen, buitengebruikstelling etc. aan de Erfpachter.

24.3. Elektrische installaties

Een keuringsattest van de elektrische installaties is niet wettelijk verplicht omdat het voorwerp van deze Overeenkomst geen wooneenheid uitmaakt in de zin van het AREI.

24.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code 20260727-0030973731-NR-2 opgesteld op 27 juli 2026, met energielabel “G” en met een energiescore van 507 Kwhprim/(m²jaar).

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Erfpachter, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud. Het energieprestatiecertificaat wordt als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst gevoegd.

De Erfpachter bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze Overeenkomst te sluiten.

24.5. Stedenbouwkundige toestand

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de VCRO, wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 27 oktober 2025 waarvan de Erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen voor het sluiten van deze Overeenkomst en waarvan een kopie wordt toegevoegd als **bijlage 5**.

Hieruit blijkt dat voor het goed volgende relevante vergunning(en) werd(en) uitgereikt:

Stedenbouwkundige Vergunningen:

- 11002_1999_2347: uitbreiden van het Centrum Elzenveld met een lobby – Vergund op datum van 22/11/1999;
- 11002_1977_1: gevelverbouwing – Vergund op datum van 09/09/1977;
- 11002_1980_1: uitbreiden en vernieuwen ziekenhuis – Vergund op datum van 29/08/1980;
- 11002_1992_30312: renovatie tot museum en expositieruimte – art. 48 – Vergund op datum van 14/04/1992;
- 11002_1998_3332: oprichten van een zendstation voor het GSM-netwerk – Geweigerd op datum van 14/01/1999;
- 11002_1990_30598: uitbr. spoedgevallen- en opnamedienst – art. 48 - Vergund op datum van 17/03/1994;
- 11002_1997_1582: plaatsen van antennes en oprichten technisch lokaal – Vergund op datum 04/12/1997;
- 11002_2007_32971: plaatsen van 2 signalisatiezuilen - Vergund op datum van 24/08/2007;
- 11002_1968_751: verbouwing – Vergund op datum van 22/03/1968;
- 11002_1990_30338: ondergrondse parking – Vergund op datum van 09/12/1991;
- 11002_1999_4142: uitbreiden van het Centrum Elzenveld met een inkom met vestiaire - Vergund op datum van 03/07/2000;
- 11002_1978_516: gevelverbouwing – Vergund op datum van 20/10/1978;
- 11002_2005_23193: wijzigen van functie - verbouw eengezinswoning – Vergund op datum van 18/03/2005;
- 11002_1974_1: bouwen ingangspoort voor brandweerauto's – Vergund op datum van 25/10/1974;
- 11002_1996_1846: uitbreiden van inkom museum Elzenveld – Vergund op datum van 24/02/1997.

Milieuvergunningen:

- 48389: ziekenhuis – opslag van ca. 530 L producten met een vlampunt < 21°C, combinatie van ondergrondse- en bovengrondse opslag van 108.000 L stookolie, oven voor de verbranding van ziekenhuisafval – Vergund op datum van 27/03/1980;
- 29966: ziekenhuis – metaalbewerking (onbekend vermogen) - Vergund op datum van 05/06/1962;
- 2015448: Het veranderen van een ziekenhuis door uitbreiding en wijziging (risicoklasse 1) – Deels vergund op datum van 21/01/2016.

Omgevingsvergunningen:

- OMV_2022127000: het vervangen van opslag van medisch gas in een vaste houder door opslag in gasflessen en de actualisatie van de vergunning - Vergund op datum van 04/08/2023;
- OMV_2018129983: afbreken van bestaande sas voor ambulances bij bestaand ziekenhuis ZNA "St. Elisabeth" – Voorwaardelijk vergund op datum van 04/01/2019;
- OMV_2018024464: hervergunning na wijziging van een ziekenhuis – Voorwaardelijk vergund op datum van 22/03/2019;
- OMV_2024069555: plaatsen van zaakgebonden publiciteit – Geweigerd op datum van 09/05/2025;
- OMV_2021085511: de exploitatie van een zendinstallatie voor mobiele communicatie – Stilzwijgende aktenaam op datum van 03/06/2021.

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

AG Vespa verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van het Goed zijn:

- Zone voor Centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen
- Zone voor Groen
- Zone voor Wonen
- Zone voor Publiek domein
- Overdruk – Detailhandel
- Algemene voorschriften
- Culturele, historische en/of esthetische waarde

AG Vespa verklaart dat het Goed geen voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige overtreding.

AG Vespa verklaart verder:

- 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 VCRO;
- 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;
- dat er voor het Goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- 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;
- 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;

- dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister, dat impact heeft op de omgeving van het Goed;
- dat de werken die zij zelf heeft uitgevoerd of zelf heeft laten uitvoeren op het Goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen.

24.6. Watertoets

AG Vespa verklaart dat bij haar weten en volgens het overstromingsrapport (**bijlage 6**), het Goed:

- niet 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 C en gebouwscore C.

24.7. Vlaams Bosdecreet

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

24.8. Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

AG Vespa verklaart dat dat het Goed:

- deel uitmaakt van het 'Sint-Elisabethgasthuis: klooster en aanpalende zaal' dat is aangeduid als beschermd monument (Sint-Elisabethgasthuis: klooster en aanpalende zaal | Inventaris Onroerend Erfgoed)
- deel uitmaakt van 'Sint-Elisabethgasthuis' dat is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed (Sint-Elisabethgasthuis | Inventaris Onroerend Erfgoed)
- deel uitmaakt van de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Antwerpen' (Historische stadskern van Antwerpen | Inventaris Onroerend Erfgoed)
- deel uitmaakt van UNESCO werelderfgoed bufferzone 'Museum Plantin-Moretus: buffer' (Museum Plantin-Moretus: buffer | Inventaris Onroerend Erfgoed) en 'Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer' (Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer | Inventaris Onroerend Erfgoed)
- gelegen is in een zone met culturele, historisch en/of esthetische waarde

Het perceelrapport onroerend erfgoed wordt toegevoegd als **bijlage 7**.

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

24.9. Leegstand

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

21.10 KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het Goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen. Het overzicht van de planaanvraag wordt gevoegd als **bijlage 8**.

24.10. Asbest

De Erfpachter verklaart voorafgaand aan deze Overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van de asbestinventaris dd. 17 oktober 2023 (**bijlage 9**). Hieruit blijkt dat er in het Goed mogelijk materialen aanwezig zijn die asbest bevatten.

Het asbestinventarisatetest dd. [●] met nummer [●] wordt eveneens aan de Erfpachter overhandigd en als bijlage gevoegd (**bijlage XX – toe te voegen bij het sluiten van de Overeenkomst**). De samenvattende conclusie van dit attest luidt: [●]

De Erfpachter verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze Overeenkomst. De Erfpachter zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van AG Vespa ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

De AG Vespa verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

24.11. Renovatieplicht inzake het Energiebesluit

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

De Erfpachter dient rekening te houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen (het Energiebesluit). Dit impliceert dat de Erfpachter mogelijk verplicht is om, binnen de zes (6) jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het Erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit.

Binnen zes jaar na het verlijden van de authentieke akte moet dan een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het Goed voldoet aan de vereiste energieprestaties. De Erfpachter wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

De Erfpachter wordt er ook op gewezen dat voor grote niet-residentiële gebouwen bepaalde verplichtingen kunnen gelden, onder meer inzake het continu beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat en inzake het behalen van een minimaal energielabel voor bepaalde data. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.2.6 e.v. van het Energiebesluit.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de Erfpachter zal moeten uitvoeren, moet de Erfpachter nagaan aan de hand van het EPC en dit best in overleg met een energiedeskundige.

Artikel 25. Wijzigingen en verzaking

Aanvullingen en wijzigingen van deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien ze schriftelijk zijn vastgelegd in een formeel addendum dat is ondertekend door de statutaire of bijzonder gevolmachtigde vertegenwoordigers van beide Partijen, en goedgekeurd door de bevoegde organen van de Partijen.

Indien een Partij nalaat om een recht uit te oefenen of daarmee talmt, zal dat niet gelden of kunnen worden geïnterpreteerd als een afstand of verwerking van dat recht. Indien een Partij een recht slechts eenmalig of gedeeltelijk uitoefent, zal dat die Partij niet verhinderen om dat recht nogmaals of volledig uit te oefenen, noch zal dat verhinderen dat die Partij haar andere rechten uitoefent.

Artikel 26. Geschillen en betwistingen

Op deze Overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Elk geschil in verband met de totstandkoming, de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering, de beëindiging of de overdracht van deze Overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van Antwerpen.

Artikel 27. Kennisgevingen

Elke kennisgeving met betrekking tot deze Overeenkomst moet schriftelijk worden verricht, telkens op het hierna opgegeven adres of op elk ander adres dat de betrokken Partij aan de andere Partij meedeelt overeenkomstig dit artikel:

- **AG Vespa:** de maatschappelijke zetel van AG Vespa, op heden 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 – afdeling Commerciële ontwikkeling

contactpersoon: Roel Van Havermaet – GSM: 0477/30.24.84
roeland.vanhavermaet@antwerpen.be

AG Vespa algemeen:
agvespa@antwerpen.be – tel. 03/259.28.10

➤ **de Erfpachter:**

[naam, adres]

[contactpersoon, telefoon, e-mail]

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

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt eveneens 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.

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 Erfpachter,

Naam: [●]

Functie: [●]

Voor AG Vespa

Myriam Heuvelman
Voorzitter van het directiecomité / CEO

Petra Buytaert
Directeur Commerciële ontwikkeling

BIJLAGEN

1. Opmetingsplan
2. Biedingsdossier
3. Bodemattesten
4. EPC
5. Vastgoedinformatie
6. Watertoets
7. Perceelrapport Agentschap Onroerend Erfgoed
8. KLIM
9. Asbestinventaris / asbestattest
10. Overzicht erfdienstbaarheden en feitelijke situaties
11. Attest keuring stookolietank
12. Kadastraal uittreksel