

**ONTWERP\* OVEREENKOMST**  
**Wederzijdse erfpachtoptie**

**\*De kerkfabriek Sint – Willibrordus te Berchem behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan onderhavig ontwerp van erfpachtovereenkomst. Eventuele wijzigingen zullen gepubliceerd worden op de website van [www.agvespa.be](http://www.agvespa.be) en zullen daardoor tegenstelbaar zijn aan kandidaat-erfpachters.**

TUSSEN

De **Kerkfabriek Sint-Willibrordus te Berchem (VL – Antwerpen)**, met zetel te 2600 Antwerpen – Berchem, Heilig Hartstraat 11 en met ondernemingsnummer 0211.240.066, hier vertegenwoordigd door [...], wonende te [...] in zijn hoedanigheid van [...]

(hierna genoemd: “Kerkfabriek” of de kandidaat-erfverpachter)

EN

[rechtspersonen]

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

[particulieren]

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

(hierna genoemd “de kandidaat-erfpachter”)

WORDT AANGENOMEN EN OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

## DEEL I. WEDERZIJDSE ERFPACHTOPTIE

---

### Artikel I.1. Beschrijving van het eigendom

De Kerkfabriek is de enige eigenaar van het onroerend goed gelegen te:

**Antwerpen 21° afdeling, Berchem \* afdeling.**

de Sint-Hubertuskerk, met bijgebouwen, op en met grond, gelegen Victor Jacobslei zonder nummer, ten kadaster bekend, Sectie B, volgens titel, nummer 27/E/2, voor een oppervlakte volgens meting in titel van tweeduizend zeshonderd vijfenzeftig vierkante meter tachtig vierkante decimeter, en thans:

- het kerkgebouw, op en met grond, gelegen Victor Jacobslei zonder nummer, nummer 27/W/2 P000\*, met een oppervlakte van tweeduizend driehonderd negentig vierkante meter (2.390 m<sup>2</sup>);
- de jeugdheem, op en met grond, Victor Jacobslei 1+, nummer 27 V 2 P000\*, met een oppervlakte van honderd negenennegentig vierkante meter (199 m<sup>2</sup>);
- de bibliotheek, op en met grond, nummer 27/S/2 P000\*, met een oppervlakte van honderd vierentwintig vierkante meter (124 m<sup>2</sup>).

aangeduid op het plan in bijlage en hierna genoemd, "het Goed".

De Kerkfabriek verklaart en waarborgt dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige overeenkomst, op de datum van de ondertekening van onderhavige optie niet volledig of gedeeltelijk reeds het voorwerp vormt van een aankoopoptie, een verkoopoptie, een ruil, een verdeling, een conventioneel recht van voorkoop, een recht van wederinkoop of van enig optierecht.

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

### Artikel I.2. Wederzijdse optie

#### *1.2.1. Call optie*

De Kerkfabriek verleent aan de kandidaat-erfpachter gedurende een termijn van 24 maanden, ingaand op heden en om te eindigen op [...], een optie tot het vestigen van een erfpacht met betrekking tot het Goed en wel tegen de hierna bepaalde voorwaarden (deel II).

De kandidaat-erfpachter zal de aan hem verleende optie kunnen lichten tot uiterlijk [...] om achttien uur.

Deze optie kan door de kandidaat-erfpachter niet worden overgedragen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de Kerkfabriek.

#### *1.2.2. Hierop aansluitende put optie*

Voor het geval de kandidaat-erfpachter zijn optie niet (tijdig) zou lichten, verbindt de kandidaat-erfpachter er zich jegens de Kerkfabriek toe, gedurende een periode van drie maanden die aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 1.2.1, het Goed in erfpacht te nemen tegen dezelfde voorwaarden indien de Kerkfabriek aangeeft gebruik te willen maken van deze put optie.

Gedurende drie maanden volgend op de call optie overeenkomstig artikel 2.1, heeft de Kerkfabriek dus het recht om van de kandidaat-erfpachter te eisen dat de erfpacht wordt gevestigd tegen dezelfde voorwaarden (deel II).

### *1.2.3. Het lichten van de optie*

De partij die wenst in te gaan op de optie nodigt de andere partij schriftelijk uit, eventueel via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de vestiging van een erfpachtrecht tegen de hierna bepaalde voorwaarden (deel II), op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op zijn of haar optie, licht hij of zij derhalve de optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de vestiging van een erfpachtrecht te verlijden binnen drie maanden na het lichten van de optie.

### *1.2.4. Totstandkoming van de erfpacht*

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

## **Artikel I.3. Waarborg**

De kandidaat-erfpachter stelt uiterlijk bij ondertekening van deze optie-overeenkomst een waarborg voor een bedrag van vijfhonderd duizend euro (500.000,00 EUR) als garantie voor de uitvoering van zijn verbintenissen.

Deze waarborg wordt gesteld door middel van een bankgarantie ten gunste van de Kerkfabriek.

De waarborg zal vrijgegeven worden op het einde van de renovatie-, restauratie- en inrichtingswerken, te weten vanaf de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld bij voltooiing van deze werkzaamheden (overeenkomstig artikel II.5 van de erfpachtovereenkomst). Een bedrag van 50.000,00 EUR zal evenwel geblokkeerd blijven gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst ten voordele van de Kerkfabriek. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand oktober 2020. Het wordt jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van deze overeenkomst geïndexeerd aan de hand van de index van de maand voorafgaand aan de indexering.

Indien geen van de partijen zijn of haar optie licht en derhalve geen erfpachtovereenkomst tot stand komt, zal de waarborg terug vrijgegeven worden aan de kandidaat-erfpachter.

## **Artikel I.4. Opschortende voorwaarden**

I.4.1. De bij onderhavige overeenkomst – enerzijds door de kandidaat-erfpachter en anderzijds door de Kerkfabriek – aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichte van (één van) de optie(s), worden, wat elk van beide partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de erfpacht niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

#### **Opschortende voorwaarden in het voordeel van beide partijen:**

- (1) het bekomen van een bisschoppelijk decreet waarbij het kerkgebouw wordt onttrokken aan de eredienst;
- (2) de desaffectatie van het kerkgebouw;
- (3) het niet-uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.
- (4) het bekomen door de erfpachter van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning (waartegen geen verzet, noch beroep of enig verhaal mogelijk is) waarbij de aanvraag gebaseerd moet zijn op het ingediende en goedgekeurde projectvoorstel binnen de termijn waarvoor de wederzijdse opties worden verleend. De kandidaat-erfpachter verbindt er zich toe de procedure tot het bekomen van de omgevingsvergunning minstens te voeren tot en met de bestendige deputatie bij de provincie.

De vergunning dient bekomen te worden binnen 24 maanden na heden. Enkel indien de vergunning juridisch zou aangevochten worden via een administratieve procedure of via een procedure voor een administratief rechtscollege en/of de burgerlijke rechter of ingeval van een weigeringsbeslissing wordt deze termijn verlengd met de termijn nodig om deze procedure te voeren of een nieuwe aanvraag in te dienen, zonder één extra jaar te mogen overschrijden. In deze gevallen dient de vergunning dus uiterlijk bekomen te worden binnen de twee jaar na heden.

Indien de opschortende voorwaarden zich realiseren, zullen partijen dit onmiddellijk bij aangetekend schrijven aan elkaar kenbaar maken. Indien de opschortende voorwaarden zich niet, of in voorkomend geval, niet binnen de gestelde termijn verwezenlijkt zien, wordt de erfpachtovereenkomst automatisch en van rechtswege als onbestaande beschouwd, zonder dat partijen elkaar enige vergoeding verschuldigd zijn. Enkel de partij in wiens voordeel een opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de erfpacht niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

#### **Artikel I.5. Sanctioneren van de overeenkomst**

Indien één van de partijen na een formele ingebrekestelling per aangetekend schrijven niet binnen 20 kalenderdagen, zijn of haar verbintennissen nakomt heeft de andere partij steeds het recht om:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintennissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade;
- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 25.000,00 EUR; Indien de kandidaat-erfpachter zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de gestelde waarborg (optieprijs) hem op eerste verzoek teruggestort.

## DEEL II. DE INHOUD VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST BIJ HET LICHTEN VAN DE OPTIE DOOR EEN VAN DE PARTIJEN

---

### Artikel II.1. Beschrijving van het goed

#### Antwerpen 21° afdeling, Berchem \* afdeling.

de Sint-Hubertuskerk, met bijgebouwen, op en met grond, gelegen Victor Jacobslei zonder nummer, ten kadaster bekend, Sectie B, volgens titel, nummer 27/E/2, voor een oppervlakte volgens meting in titel van tweeduizend zeshonderd vijfenzestig vierkante meter tachtig vierkante decimeter, en thans:

- het kerkgebouw, op en met grond, gelegen Victor Jacobslei zonder nummer, nummer 27/W/2 P000\*, met een oppervlakte van tweeduizend driehonderd negentig vierkante meter (2.390 m<sup>2</sup>);
- de jeugdheem, op en met grond, Victor Jacobslei 1+, nummer 27 V 2 P000\*, met een oppervlakte van honderd negenennegentig vierkante meter (199 m<sup>2</sup>);
- de bibliotheek, op en met grond, nummer 27/S/2 P000\*, met een oppervlakte van honderd vierentwintig vierkante meter (124 m<sup>2</sup>).

aangeduid op het plan in bijlage en hierna genoemd, "het Goed".

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

Het recht van erfpacht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Het goed wordt in erfpacht gegeven aan de erfpachter in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel 5, zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld, noch van de aangegeven oppervlakte, waarvan het verschil in min of in meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de erfpachter zal zijn.

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

### Artikel II.2 Erfdienstbaarheden

Het goed wordt in erfpacht gegeven met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenschappen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

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

Bij authentieke akte dd. 23 augustus 2012 tot verkoop van de eraast gelegen woning werden de volgende erfdienstbaarheden bevestigd en erkend:

- *de thans zichtbare erfdienstbaarheid van lichten en zichten lastens het erf van de kerk die reeds meer dan dertig jaar bestaat;*

- *het gebruik van de poort in de scheidingsmuur tussen het perceel van het bij deze verkochte goed (de vroegere pastorij) en het perceel van de kerk zal gedoogd worden naar aanleiding van de aansluiting op en onderhoud van de gemeenschappelijke riolering en het onderhoud van de buitengevel. Het gebruik van deze poort zal gebeuren op last van het gedogen van de geplaatste verlichting en elektriciteitskabels van de kerk tegen de zijgevel van het gebouw;*
- *het gebruik van de gemeenschappelijke riolering samen met de naastliggende kerk. De aansluiting op deze gemeenschappelijke riolering zal gedoogd worden door de kerk. De koper wordt erop gewezen dat hij hieruit geen afdwingbare rechten kan putten en dat hem geen garantie op een afdwingbaar recht geboden wordt.*
- *Het gemeenschappelijk gebruik van de aalput door de kerk en het bij deze verkochte goed (de vroegere pastorij), gelegen op grondgebied van het bij deze verkochte goed (de vroegere pastorij). De kosten hiervan zullen gedeeld worden door de kerk en het bij deze verkochte goed (de vroegere pastorij), ieder voor vijftig procent (50%)*

De erfpachter wordt gesubrogeerd in de rechten en plichten van de erfverpachter voortvloeiend uit voormelde bedingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en het Goed aanbelangen.

## **Artikel II.3 Administratieve bepalingen**

### **II.3.1 Bodemgesteldheid**

De Kerkfabriek verklaart dat, bij haar weten:

1. het goed niet verontreinigd is;
2. en niet beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, en met name in het goed geen inrichting gevestigd is of was, waarop een activiteit wordt of werd uitgeoefend, opgenomen in de door de Vlaamse regering opgestelde lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, noch vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningende decreet, behoudens voormelde vergunningen voor zendmasten;
3. niet het voorwerp uitmaakt of heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna kortweg OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsprojecten of -werken, gebruiksbepalingen, veiligheids-, voorzorgs-, toezicht-, nazorgs- of andere maatregelen opgelegd door OVAM dienaangaande;
4. geen attest van OVAM ontvangen te hebben waaruit blijkt dat het goed het voorwerp vormt van een dossier betreffende verontreiniging ervan.

De erfpachter verklaart dat hij er door de Kerkfabriek van in kennis is gesteld dat deze overeenkomst een "overdracht van gronden" vormt in de zin van artikel 101 van het Bodemdecreet en dat er door de Kerkfabriek als overdrager een bodemattest werd aangevraagd bij OVAM.

De Kerkfabriek verklaart de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door OVAM op 6 mei 2020 en 4 november 2020 afgeleverde bodemattesten.

De inhoud van de attesten voor de 3 kadastrale percelen luiden elk als volgt:

#### *"2. Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### *2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

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

##### *2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

### *2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *3. Opmerkingen:*

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

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

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

Indien bij de aanvang, in de loop of op het einde van deze overeenkomst bodemverontreiniging wordt vastgesteld, zal deze dan ook vermoed worden afkomstig te zijn van de erfpachter, onverminderd het recht van de erfpachter om desgevallend te bewijzen dat de vastgestelde vervuiling te wijten is aan de eigenaar of een derde.

De erfpachter zal de eigenaar evenwel vrijwaren voor alle mogelijke nadelige gevolgen, schade en plichten bij het ontdekken van of ingevolge bodemverontreiniging (zoals het verrichten van oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken, het opstellen en uitvoeren van bodemsaneringsprojecten of -werken, het ondergaan van gebruiksbepalingen, het nemen en uitvoeren van veiligheids-, voorzorgs-, toezicht-, nazorgs- of andere maatregelen opgelegd door OVAM dienaangaande, zowel betreffende de constructies van het goed, als betreffende grond en ondergrond, inclusief het verrichten van eventueel grondverzet), het alles op kosten en risico van de erfpachter, zonder verhaal op, noch tussenkomst van de eigenaar.

### **II.3.2 Stookolietank**

De Kerkfabriek verklaart dat er een ondergrondse stookolietank aanwezig was. Deze werd op 22 juli 2010 buiten werking gesteld en gereinigd. De erfpachter verklaart een kopie van het reinigingsattest met nummer 201007042 van 23 juli 2010 te hebben ontvangen.

### **II.3.3 Energieprestatiecertificaat (EPC)**

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

### **II.3.4 Elektrische installaties**

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

De erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen van het meest recente verslag van de controle van de elektrische installatie dd. 22 februari 2012 waarbij werd vastgesteld dat de elektrische installaties niet conform werden bevonden. De erfpachter verklaart te zijn geïnformeerd dat sindsdien geen werkzaamheden werden uitgevoerd aan de elektrische installaties en deze op heden dus niet conform zijn.

De erfpachter verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent haar verplichting de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur schriftelijk haar bedoeling om de elektrische installaties volledig te renoveren, mee te delen.

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

### **II.3.5 Stedenbouwkundige toestand**

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 23 juli 2020 waarvan de erfpachter verklaart kopies ontvangen te hebben.

De Kerkfabriek verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is: *woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).*

De Kerkfabriek verklaart dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Kerkfabriek verklaart dat er op het goed geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke bescherming zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

De Kerkfabriek verklaart dat er voor het eigendom geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

De Kerkfabriek verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De Kerkfabriek verklaart dat het voorschreven goed niet gelegen is in een zone voor een stadsvernieuwingsproject, en dat er, steeds voor zover haar bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het goed in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.

De Kerkfabriek verklaart dat het goed:

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

De Kerkfabriek verklaart dat het goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat haar evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid noch dat het goed onderworpen zou kunnen worden aan het opeisingsrecht van verlaten gebouwen.

### **II.3.6 Vlaams Bosdecreet**

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



### **II.3.7 Vlaams Onroerenderfgoeddecreet**

Het goed is:

- (deel van) het beschermd stads- of dorpsgezicht 'Victor Jacobslei' (ID: 6002 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/6002>)
- beschermd monument 'in pandige orgel van de Parochiekerk Sint Hubertus' (ID: 6000 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/6000>)
- vastgesteld als bouwkundig erfgoed 'Parochiekerk Sint Hubertus' (ID: 11055 – URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/11055>)
- (deel van) het bouwkundig erfgoed 'Victor Jacobslei en omgeving' (ID: 97697 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/97697>)

De rechtsgevolgen hiervan zijn vervat in het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013 en haar uitvoeringsbesluiten. De erfpachter treedt desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de erfverpachter.

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

### **II.3.8 Leegstand**

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de erfpachter vanaf het ondertekenen van de authentieke erfpachtakte. De Kerkfabriek verklaart dat het goed op heden niet is opgenomen in enig leegstandsregister.

### **II.3.9 KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

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

In het aangrenzend openbaar domein bevinden zich wel ondergrondse hoogspanningskabels. De erfpachter verklaart desbetreffend een kopie te hebben ontvangen van het schrijven van Elia dd. 24 september 2020.

### **II.3.10 Asbest**

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

## **Artikel II.4 Bestemming**

De erfpachter verbindt zich ertoe een kwalitatieve bestemming te geven aan het goed waarbij het gebouw of een deel ervan toegankelijk gemaakt wordt voor het publiek, zij het mits consumptie of economische besteding of via (tijdelijke) tentoonstellingen, evenementen, workshops, ... De bestemming moet aansluiten bij de eigenheid van het gebouw die mede wordt bepaald door de historische, religieuze en culturele achtergrond. Elke activiteit of bedrijvigheid die er wordt uitgeoefend moet een waardige en respectvolle invulling vormen voor dit voormalig christelijk kerkgebouw, mag niet imago verlagend zijn noch op enigerlei wijze ingaan tegen de christelijke waarden. Zo zal het gebruik steeds met respect en eerbied voor het gebouw en de oorspronkelijke bestemming als kerkgebouw moeten gebeuren. De bestemming mag geen grote parkeervraag, logistieke stromen en overlast zoals geluids-, geur- en lichthinder met zich meebrengen.

Het goed wordt in erfpacht verleend voor de bestemming zoals voorzien 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 dit goed. Het ingediende biedingsdossier en de definitieve en goedgekeurde omgevingsvergunning worden aan deze overeenkomst en/of de authentieke erfpachtakte gehecht en maken er integraal deel van uit.

Overeenkomstig het ingediende projectvoorstel, kan de bestemming als volgt worden omschreven: ... (hierna genoemd: "de Bestemming")

De erfpachter verbindt er zich toe de Bestemming en renovatiewerken te realiseren overeenkomstig het ingediende projectvoorstel en de omgevingsvergunning.

De Bestemming mag niet worden gewijzigd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Rooms-katholieke Bisschop van Antwerpen of zijn rechtsopvolger. De Bisschop van Antwerpen of zijn rechtsopvolger kan zijn toestemming weigeren en dient deze uitdrukkelijk te motiveren. In zijn motivering houdt de Bisschop van Antwerpen of zijn rechtsopvolger rekening met bovenstaande bepalingen, de beginselen van behoorlijk bestuur en de toepasselijke regelgeving evenals de financiële gevolgen.

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

Bij een weigering van de nieuwe bestemming door de Bisschop van Antwerpen of zijn rechtsopvolger zullen partijen onderhandelingen opstarten en proberen tot een voor elke partij aanvaardbare oplossing te komen. Indien partijen niet tot een akkoord komen, zal de vraag tot wijziging voorgelegd worden aan de bevoegde rechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen.

Indien de Bisschop van Antwerpen geen antwoord geeft op het verzoek tot bestemmingswijziging binnen de twee maanden na de aangetekende verzending van dit verzoek, wordt hij geacht impliciet akkoord te gaan met het gedane voorstel.

De erfpachter kan het genot van het gebouw uitoefenen door het te verhuren of in ondererfpacht te geven of er andere persoonlijke of zakelijke rechten op toe te kennen, mits toestemming van de Kerkfabriek overeenkomstig artikel II.11.1. In voorkomend geval zal de erfpachter de voorwaarden en modaliteiten m.b.t. de Bestemming opleggen aan de gebruiker.

Ingeval van overtreding van deze bepaling m.b.t. de Bestemming, heeft de Kerkfabriek het recht de erfpachtovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden indien de erfpachter na een formele ingebrekestelling per aangetekend schrijven en na verloop van 60 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op het aangetekend schrijven (waarvan de Kerkfabriek steeds gelijktijdig een kopie overmaakt aan de financiële instelling aangeduid door de erfpachter) in gebreke blijft de Bestemming te respecteren.

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

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen. De Kerkfabriek draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De erfpachter kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze

overeenkomst omwille van het niet, of slechts onder voorwaarden, verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen.

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

## **Artikel II.5 Door de erfpachter uit te voeren werken en uitvoeringstermijnen overeenkomstig het ingediende projectvoorstel**

De erfpachter verbindt zich ertoe de door hem geplande werkzaamheden overeenkomstig het door hem ingediende projectvoorstel uit te voeren.

... (aan te vullen conform projectvoorstel m.b.t. budgetten en timing + gedetailleerde omschrijving van de werken)

De plannen die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de Kerkfabriek worden voorgelegd, die deze goedkeuring niet op onredelijke gronden mag weigeren. De erfpachter verbindt zich er toe alle inspanningen te leveren voor het bekomen van de voor het project vereiste vergunningen en hij zal het nodige doen om zijn plannen indien nodig aan te passen aan de redelijke eisen van de bevoegde instanties.

Het projectvoorstel maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het projectvoorstel en deze overeenkomst primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

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

Onder "overmacht" in de zin van dit artikel 8.9 wordt verstaan iedere onvoorzienbare en onoverkomelijke omstandigheid of gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de erfpachter, die het deze laatste onmogelijk maakt om de in dit artikel bedoelde termijnen te eerbiedigen, zoals onder meer doch niet uitsluitend oorlog, staking, uitsluiting, extreme weersomstandigheden erkend door het KMI, revolutie, opstand, noodtoestand, sabotage, onvoorziene overheidsmaatregelen, enzovoort.

De werken zullen als voltooid worden beschouwd na vaststelling van de voorlopige oplevering van de renovatie-, restauratie- en inrichtingswerken. De erfpachter bezorgt de Kerkfabriek binnen deze termijn een kopie van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

Dit artikel is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder de welke de Kerkfabriek niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft de Kerkfabriek dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter overeenkomstig artikel II.14, c) van deze overeenkomst.

## **Artikel II.6 Plaatsbeschrijving**

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

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

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

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

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

Aangezien de erfpachter renovatiewerken dient uit te voeren, komen partijen overeen dat de intredende plaatsbeschrijving enerzijds zal bestaan uit een plaatsbeschrijving bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en anderzijds een plaatsbeschrijving bij de voltooiing van de werkzaamheden. De erfpachter dient de Kerkfabriek op de hoogte te brengen van de voltooiing van de werken binnen 5 kalenderdagen na deze voltooiing. Partijen zullen het nodige doen om vervolgens binnen een termijn van 21 kalenderdagen een bijkomende, tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen.

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

## **Artikel II.7 Duur**

II.7.1 Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 49 jaar en neemt aanvang op ...

II.7.2 De erfpachter heeft een recht op verlenging voor een bijkomende periode van maximaal 15 jaar indien de Kerkfabriek bij het verstrijken van de termijn bepaald in artikel 6.1., het goed voor gelijkaardige doeleinden in erfpacht wenst te (blijven) geven. In dat geval richt de Kerkfabriek ten minste twaalf maanden op voorhand een voorstel aan de erfpachter, dat de nieuwe voorwaarden vermeldt waaronder de Kerkfabriek het goed (verder) in erfpacht wenst te geven. Als de Kerkfabriek na afloop van de contractperiode het goed niet langer in erfpacht wenst te geven, of voor andere doeleinden in erfpacht wenst te geven, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding aan de erfpachter.

### **II.7.3 Bijzondere gevallen van beëindiging**

#### **II.7.3.1 Onteigening**

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

### **II.7.3.2 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding**

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

## **Artikel II.8 Financiële verplichtingen**

### **II.8.1 Vergoeding**

De vergoeding ("canon") bedraagt (...).

De erfpachter dient deze vergoed uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van onderhavige erfpachtovereenkomst te betalen aan de Kerkfabriek.

De vergoeding wordt gestort op de rekening van de Kerkfabriek met nummer (...)

### **II.8.2 Waarborg**

Overeenkomstig artikel I.3 van de wederzijdse optieovereenkomst, diende de erfpachter bij aanvang van deze overeenkomst een waarborg te stellen voor een bedrag van vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR). Deze waarborg diende te worden gesteld door middel van een bankgarantie ten gunste van de Kerkfabriek.

Voor de goede orde hernemen partijen dat de waarborg zal worden vrijgegeven op het einde van de renovatie-, restauratie- en inrichtingswerken, te weten vanaf de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld bij voltooiing van deze werkzaamheden (overeenkomstig artikel II.5). Een bedrag van vijftigduizend euro (50.000,00 EUR), geïndexeerd zoals voorzien in artikel I.3, zal geblokkeerd blijven gedurende de hele looptijd van onderhavige erfpachtovereenkomst ten voordele van de Kerkfabriek als waarborg voor de uitvoering van alle door de erfpachter krachtens deze overeenkomst aangegane verbintenissen.

### **II.8.3 Belastingen, lasten en kosten**

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

De 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; hij kan deze in geen geval op de Kerkfabriek verhalen en kan er geen recht op aanpassing van de vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

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

### **II.8.5 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.

## **II.8.6 Sancties bij laattijdige betaling**

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

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

## **Artikel II.9 Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken**

### **II.9.1 Onderhoud en herstellingen**

De erfpachter verbindt er zich toe het in erfpacht gegeven goed, goed te onderhouden en het bij het einde van de erfpacht terug te geven in de staat zoals deze blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld na voltooiing van de werkzaamheden overeenkomstig artikel II.6.

De erfpachter staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, met inbegrip van de eventuele bestaande constructies en de door de erfpachter opgerichte constructies, met inbegrip van de eigenaarsherstellingen, en met inbegrip van kosten veroorzaakt door ouderdom, slijtage, overmacht en feitelijkheden door derden.

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

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

De erfpachter verbindt zich ertoe de onderhoudswerken tijdig uit te voeren, en minstens in overeenstemming met de timing die werd vooropgesteld in zijn projectvoorstel. De Kerkfabriek behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 8.8 van onderhavige overeenkomst indien de erfpachter nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren.

### **II.9.2 Aansprakelijkheid**

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

De Kerkfabriek neemt dan ook geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het goed en de bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

De erfpachter vrijwaart de Kerkfabriek in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

### **II.9.3 (Brand)veiligheid**

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

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

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

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

De erfpachter bezorgt de Kerkfabriek 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.

### **II.9.4 Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken – eigendomsrecht nieuwe constructies**

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

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

De constructies die door de erfpachter worden opgericht, blijven eigendom van de erfpachter gedurende de volledige duur van het recht van erfpacht. De Kerkfabriek verklaart voor zoveel als nodig gedurende de duur van het recht van erfpacht afstand te doen van haar recht van natrekking.

### **II.9.5 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken**

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

- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de erfpachter de Kerkfabriek een keuringsattest;
- vergunnings- of meldingsplichtige werken (vb. stedenbouw, kapvergunning, ...) mogen niet worden uitgevoerd voordat de vereiste vergunning is verkregen of de vereiste melding is gedaan;
- wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007. Voor meer informatie, zie [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet);
- iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens de graaf- of sloopwerken moet onmiddellijk ter kennis van de Kerkfabriek worden gebracht. Als het om een archeologische vondst gaat, zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de Kerkfabriek en/of 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 Kerkfabriek en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

### **II.9.6 Postinterventiedossier**

De Kerkfabriek verklaart dat er geen postinterventiedossier voor het goed bestaat.

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

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

### **II.9.7 Vrijwaringsplicht**

De erfpachter vrijwaart de Kerkfabriek in hoofdsom, intresten en kosten voor:

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

### **II.9.8 Indeplaatsstelling**

Wanneer de erfpachter in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft de Kerkfabriek het recht om, op kosten en risico van de erfpachter, de noodzakelijke handelingen zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, 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 de Kerkfabriek 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 de Kerkfabriek, heeft de Kerkfabriek het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

### **II.9.9 ARAB**

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

## **Artikel II.10 Verzekeringen**

### **II.10.1 Brandverzekering**

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

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

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

### **II.10.2 Verzekering werken**

Als de erfpachter nieuwe constructies opricht op het goed, of indien hij renovatie-, restauratie of aanbouwwerken aan bestaande constructies uitvoert, sluit hij vóór de aanvang van de werken een "alle bouwplaats risicoverzekering" af, 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.

### **II.10.3 Burgerlijke aansprakelijkheid**

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

De polis zal volgende clause bevatten: *"De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe de kerkfabriek Sint - Willibrordus te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de kerkfabriek Sint - Willibrordus".*

#### **II.10.4 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).

#### **II.10.5 Informatieplicht**

De erfpachter bezorgt de Kerkfabriek, vóór aanvang van het recht van erfpacht en vervolgens op eerste verzoek van de Kerkfabriek:

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

Elk schadegeval moet worden gemeld aan de Kerkfabriek.

### **Artikel II.11 Handelingen waarvoor het akkoord van de Kerkfabriek vereist is**

#### **II.11.1 Opsomming**

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

- a) overdracht van het recht van erfpacht;
- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;
- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) statutenwijziging;
- e) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- f) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel 4 vermelde bestemming van het goed;
- g) verhuring van het goed.

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

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

#### **II.11.2 Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheken**

Indien de erfpachter overweegt het erfpachtrecht zelf en/of de door hem opgerichte of nog op te richten constructies in hypotheek te geven (of een hypothecaire volmacht te verlenen), betreft de erfpachter de Kerkfabriek tijdig in de onderhandelingen met zijn kredietverstrekker(s).

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

- a) de hypotheek eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de termijn waarvoor de erfpacht wordt gevestigd. Deze termijn kan niet worden verlengd louter en alleen omwille van de verbintenissen voortvloeiend uit een hypothecair krediet;
- b) de hypotheek mag enkel dienen tot waarborg van een lening die uitsluitend strekt tot financiering van nieuw op te richten constructies en/of restauratie-, renovatie-, uitbreidings-, aanpassings-, inrichtings- of verbeteringswerken aan bestaande constructies op of aan het goed, in overeenstemming met de Bestemming zoals omschreven in artikel II.4. De lening mag i.h.b. niet aangewend worden ter financiering van constructies op andere locaties en/of als werkkapitaal;

## **Artikel II.12 Uithangborden – antennes**

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van de Kerkfabriek en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning. De Kerkfabriek behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

De erfpachter kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de Kerkfabriek hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met de erfpachter voor de duur van de erfpacht. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan de erfpachter toe.

Thans zijn er twee overeenkomsten lopende voor het plaatsen van antennes, namelijk met Orange (voorheen Mobistar) en Proximus (voorheen Belgacom). De rechten en verplichtingen uit beide overeenkomsten worden overgenomen door de erfpachter. De erfpachter verklaart een kopie van de overeenkomsten van 1 juni 2004 en 1 september 2012 te hebben ontvangen en verbindt zich ertoe Orange en Proximus in kennis te stellen van deze overdracht.

## **Artikel II.13 Plaatsbezoek**

De Kerkfabriek behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. De erfpachter moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van de Kerkfabriek voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

## **Artikel II.14 Gevolgen contractuele wanprestatie**

Indien de erfpachter zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft de Kerkfabriek 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 II.9.8 (“Indeplaatsstelling”);
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 500,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze

termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;

- c) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, na een voorafgaande en per aangetekend schrijven bezorgde ingebrekestelling doch zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

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

## **Artikel II.15. Rechtsopvolging**

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

## **Artikel II.16. Einde erfpacht**

### **II.16.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken**

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

### **II.16.2 Ontruiming – schadevergoeding**

De erfpachter moet het goed volledig ontruimd en in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van de Kerkfabriek.

Als op het einde van het recht van erfpacht schade aan het goed wordt vastgesteld, is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de kostprijs van de herstelwerken;
- als het goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding minimaal gelijk aan een marktconforme gebruiksvergoeding, *pro rata* de periode van de herstelwerken.

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

### **II.16.3 Bodemgesteldheid**

#### **II.16.3.1 Minnelijke beëindiging**

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

- als het goed geen risicoground is (zoals gedefinieerd in het bodemsaneringsdecreet), is geen bodemonderzoek vereist. De erfpachter bezorgt de Kerkfabriek vóór de beëindiging van de erfpacht een recent bodemattest;
- als het goed een risicoground is, laat de erfpachter vóór de beëindiging van de erfpacht op zijn kosten een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en dient hij dit in bij de OVAM met een

meldingsformulier voor overdracht. De erfpachter bezorgt het bodemattest aan de Kerkfabriek. Indien uit het bodemattest blijkt dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn, kan de erfpacht beëindigd worden. Indien er verdere maatregelen noodzakelijk zijn kan de erfpacht pas beëindigd worden:

- hetzij wanneer uit een beschrijvend bodemonderzoek gebleken is dat er geen sanering nodig is en de OVAM dit onderzoek conform heeft verklaard;
- hetzij wanneer een bodemsaneringsproject is conform verklaard door de OVAM, de erfpachter een eenzijdige verbintenis tot saneren heeft aangegaan en een financiële borgstelling heeft gesteld en de Kerkfabriek haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gegeven;
- hetzij volgens onderlinge overeenkomst tussen de erfpachter en de Kerkfabriek.

### **II.16.3.2 Eenzijdige beëindiging**

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

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

## **Artikel II.17 Aanplakking – bezoek**

Gedurende de zes maanden die het einde van het recht van erfpacht voorafgaan en in geval van vermarkting van het goed, heeft de Kerkfabriek het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de erfpachter verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag. Bij gebrek aan akkoord zullen deze bezichtigingen doorgaan op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

## **Artikel II.18 Deelbaarheid**

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten, zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

## **Artikel II.19 Notariële akte – kosten**

### **II.19.1 Verlijden van een authentieke akte**

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, teneinde tegenwepelijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden (met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor) en dat zij ieder het recht hebben om een notaris naar hun eigen keuze aan te duiden zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

Voor het verlijden van de notariële akte stellen zij aan:

- notaris Mr. Stefaan Van Tricht, Paalstraat 110, 2900 Schoten voor de Kerkfabriek;
- notaris ... voor de erfpachter.

De overeenkomst moet notarieel worden verleden uiterlijk binnen de drie maanden na het verwezenlijken van al de opschortende voorwaarden.

### **II.19.2 Kosten**

De kosten van de notariële akte, met inbegrip van de erelonen, eventuele opmetingskosten de registratiebelasting en haar eventuele boeten alsook de eventuele btw worden gedragen door de erfpachter.

### **Artikel 20 Geschillen**

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

### **Artikel 21 Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- De Kerkfabriek: de maatschappelijke zetel van de kerkfabriek, op heden 2600 Berchem, Heilig Hartstraat 11 (contactpersoon: René Withaecx)
- de erfpachter:  straat en nummer, postcode en stad

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

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

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

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

voor de Kerkfabriek:  [e-mail]

voor de erfpachter:  [e-mail]

De erfpachter verbindt er zich toe de onderhandse erfpacht digitaal te ondertekenen.

Opgemaakt te Antwerpen op  datum.

voor de erfpachter

naam en functie ondertekenaar

contactpersoon erfpachter

emailadres contactpersoon

GSM contactpersoon

voor de Kerkfabriek, hierbij vertegenwoordigd door  in zijn hoedanigheid van

## Bijlagen

- Kadastraal plan
- Projectvoorstel
- Bodemattesten
- Vastgoedinformatie
- Reinigingsattest stookolietank
- Overeenkomsten met Orange en Proximus

CONCEPT