

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST

TUSSEN

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

Hierna genoemd 'AG Vespa'

EN

XX

hierna genoemd 'de Concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt

OVEREENKOMST

1. Voorwerp

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, en zonder dat enige toepassing van de handelshuurwetgeving mogelijk is, twee gelijkvloerse zones in de ruimte onder de spoorarcaden, gelegen aan de Simonsstraat 21, 2018 Antwerpen, zoals aangeduid op het plan in bijlage 1:

- Zone 3, met een oppervlakte van ca. 1.300 m² (gelegen tussen doorgang 2 en 3);
- Deel van zone 4, met een oppervlakte van ca. 221 m² (gelegen tussen doorgang 3 en het achterliggende magazijn van B-Telecom)

Beide zones behoren tot de ruimte die wordt begrensd door de Simonsstraat, de Lange Kievietstraat, de Stoomstraat en de Plantin en Moretuslei, die op haar beurt deel uitmaakt van de betonconstructies die de op verschillende niveaus gelegen doorgaande sporen ondersteunen.

De zones die het voorwerp uitmaken van onderhavige concessieovereenkomst, worden hierna aangeduid als "het Goed".

De zones 1 en 2, de publieke doorgang en het achterliggende deel van zone 4 behoren niet tot het voorwerp van de concessie. De concessiehouder kan van de doorgang gebruiken maken voor de ontsluiting van de ruimtes aangeduid als zone 3 en 4.

Verder erkent de Concessiehouder uitdrukkelijk dat de toegang tot het magazijn van B-Telecom door zone 4 loopt en dat de Concessiehouder dus een **recht van doorgang** moet toestaan aan de gebruiker van het magazijn dat achteraan zone 4 ligt. Deze doorgang moet bovendien te allen tijde toegankelijk zijn voor de gebruiker en vrij zijn en blijven.

De concessiehouder heeft enkel toegang tot de delen van de ruimte zoals aangeduid op het bijgevoegd plan.

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

2. Bestemming & doel

2.1 Algemeen

Het Goed wordt in concessie gegeven voor de bestemming zoals voorzien is in het biedingsdossier van ~~XX~~ dat de Concessiehouder indiende in het kader van de biedingen onder gesloten omslag voor het afsluiten van een concessie voor het Goed (hierna genoemd: "de Bestemming").

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

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa.

Daarnaast erkent de concessiehouder dat geen activiteiten mogen plaatsvinden die het imago van NMBS Holding of de NMBS groep op gelijk welke wijze kunnen schaden.

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

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

2.2 Exploitatie

De Concessiehouder exploiteert het Goed in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen voorwaarden en het ingediende projectvoorstel (bijlage 2).

AG Vespa draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het Goed.

3. Staat van het Goed & plaatsbeschrijving

3.1 Staat

Het Goed wordt casco in concessie gegeven.

De Concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

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

3.2 Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

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

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

4. Duur

4.1 Duurtijd

De concessie wordt afgesloten voor een periode die aanvang neemt op XX 2026 om van rechtswege te eindigen op 30 juni 2044, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessie is niet verlengbaar.

4.2 Opzegmogelijkheden

AG Vespa kan onderhavige concessie te allen tijde opzeggen mits naleving van een opzegtermijn van 10 maanden.

4.3 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.3.1 *Onteigening*

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

4.3.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de Concessiehouder, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan de concessie, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de Concessiehouder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 13.

4.3.3 *Beëindiging concessieovereenkomst tussen AG Vespa (optredend in naam van de stad Antwerpen) en Infrabel NV*

AG Vespa sloot voor het Goed een concessieovereenkomst af met NMBS Holding (thans Infrabel NV) voor een bepaalde duur, ingaand op 1 juli 2011 en eindigend op 30 juni 2044. De duur van huidige concessieovereenkomst kan deze looptijd niet overschrijden.

Indien Infrabel NV of NMBS Holding een einde zouden stellen aan de concessieovereenkomst met AG Vespa (optredend in naam van de stad Antwerpen), zal ook deze concessieovereenkomst van rechtswege een einde nemen, zonder dat de concessiehouder in dat geval aanspraak kan maken op enige vergoeding van AG Vespa.

5. Financiële verplichtingen

5.1 Concessievergoeding

De jaarlijkse concessievergoeding bedraagt XX EUR.

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

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

5.2 Indexering

De vergoeding wordt van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast volgens de volgende formule:

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 5.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand augustus 2026. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

5.3 Exploitatierisico

De Concessiehouder staat zelf in voor de integrale financiering en bekostiging van de vooropgestelde exploitatie. Alle kosten die de Concessiehouder moet maken om aan zijn contractuele verplichtingen te voldoen, zijn voor zijn risico en rekening en kunnen op geen enkele wijze verhaald worden op AG Vespa.

De Concessiehouder heeft derhalve geen enkel recht op enige vergoeding op basis van deze concessieovereenkomst.

5.4 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Concessiehouder uiterlijk bij ondertekening van deze concessieovereenkomst een waarborg te stellen ten bedrage van XX, gelijk aan zes maanden van de (geïndexeerde) concessievergoeding.

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

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

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

5.5 Belastingen, lasten en kosten

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

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

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

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

5.6 Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit)

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

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

6. Werken overeenkomstig het ingediende voorstel

Het Goed wordt casco in concessie gegeven, zodat de Concessiehouder zelf instaat voor de afwerkings- en inrichtingswerken. Hij verbindt zich ertoe de door hem voorgestelde afwerkings- en inrichtingswerken uit te voeren overeenkomstig het definitief biedingsdossier. Het biedingsdossier wordt aan onderhavige overeenkomst gevoegd als **bijlage 2** en maakt er integraal deel van uit te maken.

De plannen die bij eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning(en) zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk ter goedkeuring aan AG Vespa worden voorgelegd, die deze goedkeuring niet

op onredelijke gronden mag weigeren. De Concessiehouder 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 biedingsdossier maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het biedingsdossier en deze overeenkomst primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

7. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

7.1 Huurdersonderhoud

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

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

Zo zal de Concessiehouder onder meer instaan voor de uitvoering van volgende werken:

- Vervanging van gebroken ruiten, behalve indien het gevolg van ouderdom of sleet;
- Onderhoud en uitstraling aan de buitenzijde;
- de Concessiehouder zal op zijn kosten de technische installaties, de elektrische installaties en apparaten onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman;
- de keuring van de elektriciteitsinstallatie bij aanpassing, uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
- de Concessiehouder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.
- Minstens eenmaal per jaar, en op het einde van de concessieovereenkomst: herstellingen en onderhoud van sanitaire installaties, verwarmings- en gasinstallatie, leidingen, rioleringen en afvoerbuizen;
- de Concessiehouder zal instaan voor de uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- de Concessiehouder zal instaan voor alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- de Concessiehouder zal instaan voor de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst;
- indien aanwezig, het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put;
- jaarlijks onderhoud van brandblustoestellen, dampkap, vetput, lichtgroep ...
- Regulier onderhoud, reiniging van installaties en gebouwonderdelen, schoonmaak ...
- Eenvoudige herstellingen zoals bijvoorbeeld vervanging lampen, stopcontacten, lichtschakelaars, deur- en raamkrukken, vervanging batterijen, scharnieren, sanitaire toebehoren, eenvoudig kitwerk ...
- Noodzakelijke (wettelijke) en periodieke keuringen en onderhoud in functie van de uitbating;

De Concessiehouder zal gedurende de volledige duurtijd van deze overeenkomst instaan voor een degelijk beheer en goed onderhoud van het Goed.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe te allen tijde een **verzorgde en positieve uitstraling** ten aanzien van het brede publiek te garanderen.

7.2 Eigenaarsonderhoud

Het eigenaarsonderhoud is ten laste van AG Vespa. AG Vespa is overeenkomstig artikel 1719 (oud) BW gehouden tot de volgende verplichtingen:

- Het Goed te leveren aan de Concessiehouder;
- Het Goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het in concessie is gegeven;
- De Concessiehouder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang deze overeenkomst loopt.

De Concessiehouder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan zij meent dat de herstelling ten laste is van AG Vespa.

Gezien de specifieke locatie van het Goed kan AG Vespa de waterdichtheid niet garanderen. AG Vespa heeft de nodige maatregelen ondernomen om eventuele schade te verkopen, maar de Concessiehouder aanvaardt dat AG Vespa niet gehouden kan worden om de waterdichtheid van het Goed te garanderen én dat AG Vespa zich het recht voorbehoudt om zich te onthouden van grote herstellingen, die nodig zouden zijn om een eventueel waterinfiltratieprobleem te voorkomen of verhelpen. De Concessiehouder kan AG Vespa dus niet verplichten tot herstelling of oplossen van dergelijke problemen.

AG Vespa mag in het Goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens deze overeenkomst te haren laste vallen. De Concessiehouder heeft in voorkomend geval gene recht op enige vergoeding, zelfs al zouden de herstellingen langer dan veertig dagen duren. Dit neemt niet weg dat grote herstellingswerken in onderling overleg tussen AG Vespa en de Concessiehouder worden uitgevoerd.

7.3 Overleg

Partijen zullen minstens éénmaal per jaar samen de planning voor de onderhouds- en herstellingswerken met elkaar bespreken.

7.4 Aansprakelijkheid

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

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

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

7.5 (Brand)veiligheid

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

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

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

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

De Concessiehouder 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.

7.6 Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De Concessiehouder staat zelf in voor de afwerkings- en inrichtingswerken. Alle werken die nodig zijn om het Goed geschikt te maken voor de voorgestelde exploitatie zijn dus voor risico en rekening van de Concessiehouder en dienen door hem te worden uitgevoerd. Ook werken die het gevolg zijn van wettelijke verplichtingen die verband houden met de exploitatie (bvb. hygiëne, gezondheid, veiligheid ...) zullen door de Concessiehouder zelf uitgevoerd moeten worden. Hij wordt geacht terzake de nodige inlichtingen te hebben ingewonnen.

Het is de Concessiehouder niet toegelaten dergelijke afwerkings-, inrichtings- of aanpassingswerken uit te voeren zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van AG Vespa, temeer gelet op de atypische locatie onder de spoorarcades.

De Concessiehouder zal bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening moeten houden met volgende, **dwingende voorwaarden**:

- De betonnen balken mogen niet afgedekt worden;

- De toegelaten maximale vloerbelasting, inclusief het gewicht van de vloerafwerking bedraagt 1.000 kg/m²
- Er mag geen enkele verandering aan de dragende constructie van het Goed worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van AG Vespa en Infrabel en NMBS Holding
- Er mag niet worden geboord in de balken, noch aan de onderkant noch aan de zijkant
- Er mag, behoudens akkoord van AG Vespa, niet geboord worden in de dakplaat en/of slijbwanden tussen de wapeningskooien;
- De binnenmuren moeten bovenaan vrij staan.

De Concessiehouder verklaart op de hoogte te zijn van de aanwezigheid van **trillingen** door onder- en bovenrijdende treinen. Deze trillingen zijn eigen aan het Goed en kunnen niet verholpen worden, maar vragen ook bijkomende voorzichtigheid en aandacht. Zo is bijvoorbeeld een degelijke borging (blokkering) van alle bevestigingen vereist.

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

7.7 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

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

7.8 Postinterventiedossier

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

Wanneer de Concessiehouder werken wil laten uitvoeren in de zin van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen, waarvoor aan coördinatie moet gedaan worden, verbindt AG Vespa er zich toe, indien beschikbaar, op kosten van de Concessiehouder, een kopie van het geactualiseerde postinterventiedossier aan de Concessiehouder te overhandigen.

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

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

7.9 Vrijwaringsplicht

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

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

7.10 ARAB

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

7.11 Indeplaatsstelling

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

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

7.12 Essentiële bepaling

De onderhouds- en herstellingsverplichting is een **essentiële bepaling** van deze overeenkomst zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben aan huidige contractuele voorwaarden.

8. Verzekeringen

8.1 Brandverzekering

De gebouwen zijn opgenomen in een brandpolis bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering tegen brand; storm en hagel; waterschade; arbeidsconflicten, oproer, volksbewegingen en daden van vandalisme en kwaadwilligheid; rook; aanraking door voertuigen; elektriciteitsrisico;

uitgebreid met glasverzekering, aardbeving, overstrooming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisekosten en BA-gebouw en dit met een vrijstellingsbedrag van 625 EURO (niet -geïndexeerd).

Voornoemde polis voorziet in een afstand van verhaal ten voordele van de huurder, met vrijstelling van 625 EURO. De afstand van verhaal opgenomen in de brandpolis van AG Vespa geldt enkel voor de niet-commerciële huurder en de niet-commerciële derden-gebruiker en voor de daarin opgenomen risico's en niet voor alle andere schade.

Als tegensprestatie voor de in de brandpolis opgenomen afstand van verhaal staat de huurder -bij een schadegeval in het kader van één van voormelde risico's- in voor de betaling van het vrijstellingsbedrag indien zijn aansprakelijkheid betrokken is ingevolge de wettelijke en/of contractuele bepalingen, alsook ingeval van schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak door derden.

Als zich een schadegeval voordoet, moet de verzekeringsprestatie in elk geval en bij voorrang gebruikt worden om minstens de bij aanvang van deze concessie 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.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe de door hem opgerichte constructies voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren.

8.2 Inboedel

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

8.3 Verzekering werken

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

8.4 Burgerlijke aansprakelijkheid

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

8.5 Verplichte verzekeringen

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

8.6 Informatieplicht

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

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

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

8.7 Wijzigingen

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

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

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

9. Samenwerking

9.1 Periodieke evaluatie AG Vespa

Afgevaardigden van AG Vespa en de Concessiehouder zullen de uitvoering van deze concessieovereenkomst jaarlijks evalueren.

AG Vespa kan daarnaast te allen tijde een overleg met de Concessiehouder organiseren waarbij de uitvoering van de concessieovereenkomst wordt besproken.

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken.

9.2 Samenwerking met NMBS Holding & Infrabel

De Concessiehouder houdt bij de organisatie van activiteiten rekening met de activiteiten die plaatsvinden in de overige zones onder de spoorarcaden. Hij zal op geen enkele wijze overlast ten aanzien van de overige gebruikers veroorzaken (hinder openbare wegenis of bestaande spoorinstallaties, versperring van de doorgang naar het achterliggende magazijn in zone 4, stapeling van goederen in de constructies in de doorgang ...)

De achterliggende ruimte van zone 4 moet steeds bereikbaar zijn vanaf de openbare weg, en dit voor zowel bestelwagens, goederen en personeel van NMBS Holding en/of B-Telecom, over een breedte van minimaal 4 meter, ofwel via de doorgang kant 3 Simonsstraat, ofwel via de doorgang 3 kant Van Immerseelstraat (zie ook *supra*).

Het Goed betreft een onderdeel van een monument dat aan een regelmatige schouwing onderworpen is. Minimaal om de vier jaar dienen alle dragende constructiedelen geschouwd te worden. Deze constructiedelen moeten dus vlot inspecteerbaar zijn. In voorkomend geval dienen bekledingen voorafgaand aan de schouwing verwijderd te worden. De Concessiehouder wordt van zulke geplande schouwingswerken minimaal 45 dagen vooraf op de hoogte gebracht. In geval van overmacht is deze termijn uiteraard niet van toepassing.

Indien onderhoudswerken aan de constructies nodig zijn, dient hiervoor de nodige toegang verschaft te worden aan de diensten van NMBS Holding of haar aangestelden. De Concessiehouder dient als dusdanig alle medewerking te verlenen en kan geen enkele financiële compensatie eisen. NMBS Holding doet al het nodige om de uitvoeringstermijn zo kort mogelijk te houden en de hinder van werken zo veel als mogelijk te beperken.

10. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

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

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

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

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

11. Overdracht rechten AG Vespa

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

12. Concessie voor gelijkaardige bestemming

AG Vespa kan in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming verhuren en/of in concessie geven, zonder dat de Concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan

maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

13. Gevolgen contractuele wanprestatie

13.1.1 Algemeen

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

- a) het recht om op kosten en risico van de Concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 7.11 ('Indeplaatsstelling');
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 500,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven; deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- c) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

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

13.1.2 Biedingsdossier

Overeenkomstig artikel 2 dient de Concessiehouder de inhoud van het biedingsdossier, op basis waarvan onderhavig concessieovereenkomst aan haar werd toegewezen, na te leven.

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

Partijen komen uitdrukkelijk overeen, zonder afbreuk te doen aan de algemene principes van artikel 13.1.1, dat het niet naleven van het biedingsdossier of voorwaarden op basis waarvan de concessieovereenkomst werd toegewezen, een contractuele wanprestatie vormt in hoofde van de Concessiehouder. In dat geval zal AG Vespa het recht hebben de Concessieovereenkomst te ontbinden ten laste van de Concessiehouder.

13.1.3 Uitdrukkelijk ontbindend beding bij oneigenlijk gebruik van het Goed

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

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

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

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

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

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

In een dergelijk geval is AG Vespa gerechtigd om de ontbinding van de concessieovereenkomst te vorderen overeenkomstig artikel 13.1.1. Alle directe en indirecte schade voortvloeiende uit het oneigenlijk gebruik is ten laste van de Concessiehouder.

14. Bewaking

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

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

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, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

16. Einde concessie

16.1 Einde openbaar nut

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

16.2 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van deze overeenkomst, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement van de Concessiehouder), komen de door de Concessiehouder opgerichte constructies en uitgevoerde inrichtings-, aanpassings- of andere uitgevoerde werken kosteloos toe aan AG Vespa. Deze werken worden dus van rechtswege eigendom van AG Vespa, zonder enig recht op vergoeding voor de Concessiehouder. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies.

Alle werken en/of onroerende goederen (door bestemming en/of door incorporatie) komen dus toe kosteloos toe aan AG Vespa.

16.3 Staat van het Goed

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

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

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

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

16.4 Bodemgesteldheid

AG Vespa verklaart dat op het Goed bij haar weten geen risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit geen risicogrond in de zin van het decreet betreffende de bodensanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

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

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

Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de Concessiehouder 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 Concessiehouder 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

overeenkomst, dan zal de Concessiehouder 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 Concessiehouder teneinde het Goed vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van onderhavige concessie.

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 Concessiehouder niet vergoeden voor eventuele kosten die de Concessiehouder 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 Concessiehouder.

17. Aanplakking – bezoek

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

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

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 clause de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clause te onderhandelen ter vervanging.

19. Kosten overeenkomst

De Concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

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

20. Geschillen en betwistingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

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

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

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

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

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

- AG VESPA: sofie.martens@antwerpen.be, filip.daenen@antwerpen.be én agvespa@antwerpen.be
- de Concessiehouder: XX

23. Administratieve bepalingen

23.1 Bodem

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

AG Vespa verklaart de Concessiehouder, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door OVAM op 7 november 2025 afgeleverde bodemattesten (bijlage 2).

De inhoud van deze attesten luidt als volgt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de volledige grond. Aan de hand van

artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicogrond worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

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 bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 18.06.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 27.09.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS-Holding, Onderzoekslocatie "Kievit" te Antwerpen (Projectnummer J05b1345)

AUTEUR: Syncera NV

DATUM: 18.06.2012

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek - NMBS Holding - Kievit - thv Van Immerseelstraat -

2000 Antwerpen + aanvullende verklaring d.d. 12 juni 2015

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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

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

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

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

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

23.2 Stookolietank

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

23.3 Elektrische installaties

AG Vespa en de Concessiehouder 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 Concessiehouder eventuele, elektrische installaties volledig gaat installeren.

De Concessiehouder verklaart een kopie te hebben ontvangen van het meest recente verslag van de controle van de elektrische installatie dd. XX (bijlage XX) waarbij werd vastgesteld dat XX

De Concessiehouder 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.

23.4 Stedenbouwkundige toestand

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

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 29 oktober 2025 waarvan de Concessiehouder verklaart een kopie ontvangen te hebben (bijlage 4).

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

1. voor het Goed volgende relevante omgevingsvergunning(en) werd(en) uitgereikt:
 - De exploitatie van een feestzaal (201533) op datum van 30/04/2025Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund.
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Goed is
 - Gebied voor stedelijke activiteiten
 - Gebied voor ongelijkvloerse verkeers- en vervoersinfrastructuur
3. voor het Goed geen maatregel is opgelegd als sanctie voor een inbreuk/misdrijf op de stedenbouwkundige regels (het gaat zowel om een rechterlijke als om een bestuurlijke maatregel). Er loopt ook geen procedure om dergelijke maatregel op te leggen.
4. er op 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.
5. er op het Goed geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
6. dat het Goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

AG Vespa verklaart bovendien:

1. Dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister, dat impact heeft op de omgeving van het Goed;
2. Dat de werken die zij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het Goed beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen vergunningen. Daarnaast verklaart AG Vespa dat:
 - zij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het Goed;
 - er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;

23.5 Watertoets

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

23.6 Vlaams Onroerendergoeddecreet

AG Vespa verklaart dat de spoorwegberm met bruggen, waaronder het Goed gelegen is, beschermd is als monument bij besluit van 16 december 1994 (bijlage 6).

23.7 Asbest

AG Vespa verklaart dat er in het Goed geen materialen aanwezig zijn die asbest bevatten.

De Concessiehouder verklaart voorafgaand aan deze overeenkomst een kopie te hebben ontvangen van de asbestinventaris dd. 16 maart 2023 (bijlage 8).

23.8 Energieprestatiecertificaat

AG Vespa beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code 20251216-003110707043-NR-1 opgesteld op 16 december 2025 met energielabel X (onbepaald). Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud.

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

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

Voor de Concessiehouder,

XX	XX
Functie	Functie

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert
Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO

BIJLAGEN

1. Plannen
2. Biedingsdossier van de Concessiehouder
3. EPC
4. Vastgoed informatie
5. Bodemattest
6. Perceelrapport Onroerend Erfgoed
7. Watertoets
8. Asbestinventaris
9. Elektrische keuring

CONCEPT