

# ONTWERP CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

het Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG Vespa” met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, gekend onder ondernemingsnummer 0267.402.076, handelend in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door Myriam Heuvelman, CEO, en Koen Derkinderen, directeur maatschappelijke ontwikkeling, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 maart 2026,

hierna genoemd “AG Vespa”

EN

(naam) met zetel te (postcode en stad, straat en nummer), gekend onder ondernemingsnummer 0....., hier vertegenwoordigd door de heer/mevrouw (naam en functie),

hierna genoemd ‘de concessiehouder’,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

## **Voorafgaande toelichting**

De gemeenteraad keurde op 15 december 2025 de beheersovereenkomst goed tussen de stad Antwerpen en AG Vespa, haar vastgoeddochter, – de beheerstaken van het stedelijk patrimonium toe te vertrouwen aan AG Vespa. Dit betekent dat AG Vespa de contractspartij en het aanspreekpunt is met betrekking tot deze overeenkomst, waarvan het voorwerp eigendom is van de stad Antwerpen, hierna de stad of de eigenaar genoemd.

## **Artikel 1: Voorwerp**

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, een deel van het gebouw, gelegen te Desguinlei 17-19, op het kadaster gekend onder Antwerpen, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie I, perceelnummer 2170 E 11/deel. Het voorwerp omvat de volgende ruimtes:

- eerste verdieping: 964 m;
- tweede verdieping: 964 m<sup>2</sup>.

hierna genoemd “het goed”.

Een plan wordt als bijlage 1 aan deze overeenkomst gevoegd.

Het voorwerp is uitsluitend toegankelijk via de hoofdingang van het zwembad, via de gemeenschappelijke hal.

De wet op handelshuur is niet van toepassing op deze overeenkomst.

## **Artikel 2: Erfdienstbaarheden**

De concessiehouder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.

AG Vespa verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.

## **Artikel 3: Administratieve bepalingen**

### **3.1 Bodemgesteldheid**

AG Vespa verklaart dat er op het goed een risico-inrichting gevestigd was in de zin van het Vlaams Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

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 artikel 101 van het Bodemdecreet en dat er door AG Vespa als overdrager een bodemattest werd aangevraagd.

AG Vespa verklaart aan de concessiehouder, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door de OVAM op 20 maart 2026 afgeleverde bodemattesten. Het bodemattest wordt als bijlage 4 aan deze overeenkomst gevoegd.

Het bodemattest bevat de meest recente bodeminformatie van het betreffende perceel. Deze toestand vormt de nultoestand voor de concessiehouder op basis waarvan de door hem veroorzaakte verontreiniging bij het einde van de concessie bepaald wordt. Indien het bodemattest geen gegevens over de bodemtoestand vermeldt, gelden de achtergrondwaarden als nultoestand, tenzij de concessiehouder anders aantoonst aan de hand van een conform verklaard oriënterend bodemonderzoek.

Deze inhoud van het bodemattest luidt als volgt

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister

#### **2.0. EXTRA INFORMATIE**

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

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.11.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

##### **2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.11.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

#### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### 2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 14.01.2010 TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek AG Vespa, Desguinlei 19, 2018 Antwerpen (B01/2087/01.003.R1)

AUTEUR: Ecorem NV

DATUM: 21.11.2019 TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Zwembad Wezenberg, Desguinlei 19, 2018 Antwerpen

AUTEUR: ABO NV

### 2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 21.11.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Zwembad Wezenberg, Desguinlei 19, 2018 Antwerpen

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3. OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest)

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

De concessiehouder mag geen verontreiniging veroorzaken en moet bij de beëindiging van het recht van concessie elke door zijn toedoen aanwezige verontreiniging op zijn kosten en risico verwijderen; de concessiehouder is eveneens aansprakelijk voor de verontreiniging die wordt vastgesteld na het beëindigen van het recht van concessie en die aan hem kan worden toegeschreven.

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

De concessiehouder verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart AG Vespa te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

## 3.2 Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa beschikt voor het goed over een geldig energieprestatiecertificaat opgesteld op 29 augustus 2024. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud. Het energieprestatiecertificaat wordt als bijlage 3 aan deze overeenkomst gevoegd.

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.

## Artikel 4: Bestemming

### 4.1 Hoofdbestemming

De concessiehouder verkrijgt de in artikel 1 genoemde infrastructuur in concessie voor zoals voorzien in het biedingsdossier van \*\*\* dat de concessiehouder indiende in het kader van de biedingen onder gesloten omslag voor het afsluiten van een concessie voor het goed.

Het definitieve 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.

#### **4.2 Algemene bepalingen**

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van AG Vespa de bestemming wijzigt of uitbreidt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de concessieovereenkomst.

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. Hij wordt geacht hierover alle 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.

#### **4.3 Openingsuren**

Aangezien het voorwerp van de concessie uitsluitend toegankelijk is via de hoofdingang van het zwembad, is de exploitatie van de bestemming hieraan onlosmakelijk verbonden aan de dagen en uren waarop het zwembad toegankelijk is voor bezoekers, tijdens feesten en telkens wanneer verenigingen toelating krijgen om gebruik te maken van het zwembad. Indien de geldende dagen en/of uren wijzigen, zal de concessiehouder hiervan tijdig per e-mail op de hoogte worden gebracht.

#### **4.4 Exploitatie**

De concessiehouder exploiteert het goed in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen voorwaarden en het ingediende biedingsdossier (bijlage 2). AG Vespa draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het goed.

### **Artikel 5: Plaatsbeschrijvende staat – aansprakelijkheid**

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. Elke partij draagt de helft van de kosten.

Als de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt AG Vespa aan de concessiehouder een ontwerp van plaatsbeschrijving. De concessiehouder beschikt over een termijn van tien werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de concessiehouder vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed te onderhouden en het bij het einde van de concessie terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt behoudens de door de concessiehouder met toestemming van AG Vespa uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover AG Vespa en tegenover derden aansprakelijk voor alle schade of hinder die door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)huurders of andere gebruikers van het goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben.

De concessiehouder vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

## **Artikel 6: Termijn**

### **6.1 Basistermijn en mogelijkheid tot verlenging**

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van negen (9) jaar die ingaat op 1 november 2026 en eindigt op 31 oktober 2035, zonder de mogelijkheid tot stilzwijgende verlenging.

### **6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging**

#### **6.2.1 Onteigening**

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

#### **6.2.2 Einde openbaar nut**

Om reden van openbaar nut kan AG Vespa eenzijdig de bij onderhavige overeenkomst verleende concessie beëindigen of de voorwaarden ervan wijzigen. AG Vespa zal alsdan aan de concessiehouder een schadevergoeding verschuldigd zijn, waarvan het bedrag bij onderling akkoord tussen AG Vespa en de concessiehouder zal bepaald worden. Wanneer in onderling overleg geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt de schadevergoeding bepaald door een onafhankelijke deskundige, die in gemeen overleg tussen AG Vespa en de concessiehouder wordt aangesteld.

#### **6.2.3 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding**

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

## **Artikel 7: Financiële verplichtingen**

### **Voorafgaande verklaring**

De concessievergoeding bedraagt \*\*\* EUR per jaar, exclusief btw.

De vergoeding is betaalbaar bij voorbaat. AG Vespa factureert de vergoeding maandelijks/driemaandelijks/jaarlijks aan de concessiehouder.

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

### **7.2 Indexering**

AG Vespa kan de vergoeding eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst volgens de wettelijke formule:

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de aanvangsdatum van het contract. 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.

### **7.3 Waarborg**

De concessiehouder stelt een waarborg gelijk aan zes maanden vergoeding.

#### **7.4 Belastingen, lasten en kosten**

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

Voor alle gebouwen en constructies die niet door de stad werden opgericht, valt de onroerende voorheffing ten laste van de concessiehouder; de concessiehouder vraagt de splitsing aan van de onroerende voorheffing verschuldigd voor de constructies opgericht door de sportvereniging op gronden van de stad.

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 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 concessiehouder.

#### **7.5 Nutsvoorzieningen**

De stad fungeert als contractspartij voor de nutsmaatschappijen en vordert de kosten zelf of via AG Vespa terug van de concessiehouder op basis van forfait, die jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 7.2 van deze overeenkomst:

- Elektriciteit: 19.000 euro (exclusief btw, onderworpen aan 21 % btw)
- Gas: 7.000 euro (exclusief btw, onderworpen aan 21 %)
- Water: 3.200 euro (exclusief btw, onderworpen aan 6 % btw)

Alle kosten van telefoon- en internetaansluiting en andere voorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters zijn ten laste van de concessiehouder.

#### **7.6 Sancties bij laattijdige betaling**

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlintersten 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.

AG Vespa zal aanmaningskosten aanrekenen.

Bovendien heeft AG Vespa bij een ernstige betalingsachterstand het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

### **Artikel 8. Onderhoud en herstelling – veiligheidsvoorschriften - uitvoering werken**

#### **8.1 Huurders- en eigenaarsonderhoud**

##### **8.1.1 Huurdersonderhoud**

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud en staat in om het goed in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

De concessiehouder moet in zijn privaatief deel alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die te zijnen laste zijn onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

##### **8.1.2 Eigenaarsonderhoud**

AG Vespa staat in voor het eigenaarsonderhoud. Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen; alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik.

De concessiehouder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling te haren laste is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

Bovendien zal de concessiehouder AG Vespa en/of haar vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken.

AG Vespa mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

## **8.2 (Brand)veiligheid**

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

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

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

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

De 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.

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

### **8.3 Verbouwings- en Inrichtingswerken overeenkomstig met het ingediende voorstel**

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder verbindt zich ertoe de voorgestelde afwerkings- en inrichtingswerken uit te voeren overeenkomstig met het definitief biedingsdossier (bijlage 2).

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 ertoe alle inspanningen te leveren voor het bekomen van de voor het project vereiste vergunningen en hij zal het nodige doen om zijn plannen indien nodig aan te passen aan de redelijke eisen van de bevoegde instanties.

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.

### **8.4 Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken**

De concessiehouder mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten na voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG Vespa. Hij moet er hierbij voor zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst moeten deze voldoen aan de alsdan geldende brandvoorschriften.

Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de concessiehouder AG Vespa een bewijs van keuring bezorgen.

De concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen. Zo is hij onder andere verantwoordelijk voor het beheersplan legionella, zoals dat in de legionella-wetgeving voorzien is.

De concessiehouder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden.

### **8.5 Goedkeuring werken**

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste zijn van de concessiehouder, zal deze steeds vooraf de goedkeuring aan AG Vespa vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

### **8.5 bis Vergunningen voor werken**

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG Vespa draagt terzake 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 (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

### **8.6 Gebruik gemeenschappelijke delen – lasten en kosten**

#### **1. Huishoudelijk reglement**

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen moet gebeuren in goed nabuurschap en met respect voor de noden en behoeften van alle gebruikers ervan.

AG Vespa zal indien nodig in overleg met de gebruikers een huishoudelijk reglement opstellen dat rekening houdt met de rechtmatige noden en behoeften van alle gebruikers van het gebouw.

## **2. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen**

De concessiehouder zal gezamenlijk met zijn medegebruikers gehouden zijn tot vergoeding aan AG Vespa van de kosten voor herstelling van de schade, andere dan normale sleet, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, zoals trapzalen, liften, buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enz., tenzij het bewijs wordt geleverd dat een bepaalde derde verantwoordelijk is voor de schade.

## **3. Gemeenschappelijke lasten en kosten**

AG Vespa staat in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals de trappen en de inkomhal en de poetsen van de ramen.

## **8.7 Indeplaatsstelling**

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken 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.

## **Artikel 9: Verzekeringen**

### **9.1 Brandverzekering**

De concessiehouder sluit voor de volledige duur van onderhavige overeenkomst (een) verzekering(en) af ter dekking van haar huurdersaansprakelijkheid, schade aan derden alsook voor burenhinder (art. 3.101 BW).

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

### **9.2 Inboedel (Inhoud)**

De eigenaar en AG Vespa zijn 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 de eigenaar en AG Vespa.

### **9.3 Verzekering werken**

Als de concessiehouder 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, 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.

### **9.4 Burgerlijke aansprakelijkheid**

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

### **9.5 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).

### **9.6 Informatieplicht**

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

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

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

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

### **9.7 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.

### **Artikel 10: Informatieplicht**

Iedere adreswijziging en wijziging in het bestuur dient onverwijld aan AG Vespa gemeld te worden.

### **Artikel 11: Uithangborden – antennes**

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

Voor het plaatsen van deze opschriften en dergelijke in het kader van een occasioneel evenement, zal de concessiehouder tenminste 6 weken vóór aanvang van het evenement aan AG Vespa de toelating vragen.

Het aanbrengen van het logo van de stad en andere PR aan en in de in concessie gegeven infrastructuur moet gebeuren volgens de regels van de stedelijke huisstijl. In zijn communicatie zal de vereniging de stad en AG Vespa betrekken op zichtbare wijze.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de concessiehouder hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. AG Vespa stort aan de concessiehouder de helft van de vergoeding die in principe toekomt aan AG Vespa.

### **Artikel 12: Overdracht van concessie**

Een overdracht van de concessie is enkel mogelijk mits voorafgaande toestemming van AG Vespa.

### **Artikel 13: Concessie voor gelijkaardige bestemming**

AG Vespa kan in de nabije omgeving infrastructuur voor een gelijkaardige bestemming verhuren, 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.

### **Artikel 14: Plaatsbezoek**

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

### **Artikel 15: Gevolgen contractuele wanprestatie**

#### **15.1 Algemeen**

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

- het recht om op kosten en risico van de concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.7 van de overeenkomst ('Indeplaatsstelling');
- het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 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;
- 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, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de concessiehouder heeft AG Vespa bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan de vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) voor zes maanden, onverminderd het recht voor AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

#### **15.2 Biedingsdossier**

Overeenkomstig artikel 4 dient de concessiehouder de inhoud van het biedingsdossier, op basis waarvan onderhavig concessieovereenkomst aan haar werd toegewezen, na te leven.

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

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

### **Artikel 16: Rechtsopvolging**

De concessiehouder verbindt partijen, alsook hun rechtsopvolgers, ten welke titel ook.

### **Artikel 17: Aanplakking – bezoek**

Gedurende de zes maanden die het einde van de concessie voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw, 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 akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

### **Artikel 18: Einde overeenkomst**

Bij het beëindigen van de concessie zijn volgende regels van toepassing:

- de concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG Vespa;
- AG Vespa heeft de keuze de door de concessiehouder opgerichte constructies op de in concessie verleende grond ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessiehouder te laten afbreken. AG Vespa is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd;
- AG Vespa kan eisen dat de concessiehouder op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van AG Vespa werden uitgevoerd. Wanneer AG Vespa deze niet wenst te laten verwijderen, komen zij bij het einde van de concessieperiode in volle eigendom toe aan de stad zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is;
- de verbeterings- en verbouwingswerken door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa worden eigendom van de stad, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat AG Vespa verwijdering mag eisen;
- de concessiehouder mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van de concessie elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de concessiehouder is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van de concessie en die aan hem kan worden toegeschreven.

### **Artikel 19: 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 20: Registratie en verklaring pro fisco**

De concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe het opmaken van 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.

De partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

## **Artikel 21: Geschillen en betwistingen**

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

## **Artikel 22: 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.

## **Artikel 23: Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa: Paradeplein 25, 2018 Antwerpen;

de concessiehouder: .....

De 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 onder voorbehoud van vermelding in artikel 6.1, het volgende e-mail adres:  
voor AG Vespa: [agvespa.ow.contracten@antwerpen.be](mailto:agvespa.ow.contracten@antwerpen.be)  
voor de concessiehouder: [e-mail]

Aangezien deze concessieovereenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 NBW slechts één (digitaal) exemplaar van deze concessieovereenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Antwerpen op .....

voor de concessiehouder

naam ondertekenaar

contactpersoon concessiehouder: .....  
emailadres contactpersoon: .....  
GSM contactpersoon: .....

voor AG Vespa  
CEO

Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling

Myriam Heuvelman

Koen Derkinderen

### **Bijlagen**

- bijlage 1: plan
- bijlage 2: biedingsdossier van de concessiehouder
- bijlage 3: EPC
- bijlage 4: bodemattest