

CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG Vespa” gekend onder ondernemingsnummer BE067 402 076 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van [], hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed,

Hierna genoemd “AG Vespa”

EN

anderzijds, [], hier vertegenwoordigd door

hierna genoemd “**de concessiehouder**”,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Onderhavige overeenkomst maakt deel uit van een pilootproject dat zich bevindt op het Kempeneiland, een site binnen de Innovatieve Stadshaven. De Innovatieve Stadshaven betreft een toekomstvisie voor de verdere economische ontwikkeling van het Eilandje. Eén van de acties volgend uit deze visie is de opstart van tijdelijke proefprojecten om een positieve dynamiek te creëren voor innovatieve bedrijven.

GELET OP VOORMELDE UITEENZETTING WORDT THANS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdienstbaarheden

AG VESPA geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, een terrein met een oppervlakte van bij benadering [] m², hetzij lot [], gelegen te Antwerpen, aan het Asiadok-Westkaai, zoals aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd “**het goed**”.

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

De ligplaatsen in het Asiadok worden beheerd door de dienst Stadshaven en maken geen onderdeel uit van deze landgebonden concessie.

Erfdienstbaarheden

AG VESPA verklaart **geen** kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren, behoudens hetgeen volgt uit wettelijke bepalingen, en in het bijzonder:

1. De verschillende loten op de projectlocatie zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke toegangsweg. Deze toegangsweg (aangeduid met rode arcering) dient te allen tijde obstakelvrij te blijven zodat de verschillende loten steeds bereikbaar zijn. Daarnaast is de toegangsweg dienstig voor de hulpdiensten en biedt deze weg toegang voor de occasioneel aangemeerde schepen, alsook voor de bewoners van de woonboten. Parkeren is niet toegestaan in deze zone.

2. De concessiehouder zal te allen tijde, zowel overdag als bij nacht, toegang tot het terrein verlenen aan de afgevaardigden van de openbare diensten en van de diensten van openbaar nut voor de uitoefening van hun dienstverrichtingen. De concessiehouder zal dienaangaande duidelijke afspraken met de betrokken dienst en de dienst stadshaven via stadshaven@antwerpen.be.

Artikel 2: Bestemming *aan te vullen op basis van projectvoorstel*

De concessiehouder krijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie met het oog op [] zoals vermeld in het projectvoorstel, waarvan een kopie wordt bijgevoegd.

Het is de concessiehouder verboden deze bestemming te wijzigen. De bestemming is een essentiële voorwaarde zonder dewelke AG Vespa zijn toestemming niet had verleend.

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 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.

De handelshuurwet is uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 3. Staat van het goed – plaatsbeschrijvende staat

3.1. Staat

Het goed wordt in concessie gegeven in de toestand waarin het zich bevindt. De concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

3.2. Plaatsbeschrijvende staat - aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de concessiehouder.

De concessiehouder verklaart het in concessie gegeven goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare gebreken en de zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijvende staat zijn vermeld en verklaart tevens uitdrukkelijk dat voormelde staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG Vespa voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook. De concessiehouder verklaart tevens voldoende inzicht te hebben in de bouwfysische en technische toestand van het goed.

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.

In geval de herstelwerken van aard zijn dat het goed niet beschikbaar is, zal de concessiehouder buiten de kosten van de herstelwerken een vergoeding zijn verschuldigd voor de onbeschikbaarheid van het goed. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme vergoeding die door de concessiehouder zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

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 vermoed dat de concessiehouder volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG Vespa een tegensprekelijk karakter krijgt.

Artikel 4: Termijn

4.1 Basisduur

De concessie gaat in op [2021] en eindigt van rechtswege op [] zonder dat stilzwijgende verlenging mogelijk is.

4.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.2.1 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 een wederverhuringsvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden vergoeding zonder vermindering van de andere verplichtingen van deze overeenkomst, die hem ten laste worden gelegd in geval van vroegtijdige ontbinding.

In dat geval zal bovendien de waarborg aan AG VESPA verworven blijven.

4.2.2 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 het bepalen van de schadevergoeding advies gevraagd aan een onafhankelijke deskundige, die in gemeen overleg tussen AG Vespa en de concessiehouder wordt aangesteld.

Artikel 5: Financiële verplichtingen

5.1 Vergoeding

Het bedrag van de concessievergoeding wordt berekend op de oppervlakte van het in concessie gegeven goed, omschreven in artikel 1 en is vastgesteld op: **4,38 EUR/m²/jaar** (exclusief btw)

Dit komt neer op een totale jaarlijkse concessievergoeding van []
excl. btw, per jaar.

De concessievergoeding is betaalbaar bij voorbaat en per maand door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG Vespa.

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 6.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de aanvangsdatum van de overeenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

5.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg ten belope van 3 maanden vergoeding.

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.

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

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

De concessiehouder stelt de waarborg op de volgende wijze:

hetzij

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 huurder het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen partijen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing.

De borgsom zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige huur, voor zover de huurder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

hetzij

bankgarantie

De bankgarantie wordt verstrekt door een Belgische financiële instelling.

De bankgarantie dient geldig te blijven tot minstens 90 dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst.

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de huurder binnen de maand de waarborg tot het voormelde vastgestelde bedrag *of aangepast bedrag* hernieuwen of aanvullen.

hetzij

borg in speciën

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de huurder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag *of aangepast bedrag* hernieuwen of aanvullen.

Dit bedrag zal aan de huurder worden terugbetaald nadat bij het einde van de huurovereenkomst de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door AG Vespa, zonder dat het gestorte bedrag interest opbrengt voor huurder.

5.4 Belastingen, lasten en taksen

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 van "het goed".

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

5.5 Nutsvoorzieningen

Het goed is niet voorzien van nutsvoorzieningen. De concessiehouder staat zelf in voor de aansluiting via de aanpalende straat.

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water en andere nutsvoorzieningen evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of afsluiting of vervanging bij opname van de standen zijn ten laste van de concessiehouder.

De hierboven vermelde lasten en kosten dienen rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder te worden gefactureerd.

Bij de beëindiging van de concessie dienen de eventuele aansluitingen terug verwijderd te worden, behoudens andersluidende overeenkomst.

5.6 Sancties bij laattijdige betaling

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

AG Vespa zal eveneens aanmaningskosten aanrekenen.

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

5.7 Kosten inrichting

De inrichtingskosten zijn ten laste van de concessiehouder.

Artikel 6. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

6. 1. Algemeen

De concessiehouder staat in voor zowel het huurdersonderhoud als het eigenaarsonderhoud.

In het algemeen dient de concessiehouder te zorgen voor het goed als een goede huisvader en staat hij in voor het onderhoud en de herstellingen van het goed.

Zo zal de concessiehouder onder meer instaan voor:

- herstellingen en onderhoud van rioleringen, grondbedekking (kasseien) en technische leidingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- milieuvriendelijk onderhoud van de grond;
- afsluiting van het perceel en het onderhoud hiervan.

6.2 Verbouwings- en inrichtingswerken

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed in te richten volgens het ingediende projectvoorstel. De concessiehouder zal dienaangaande een inrichtingsplan opmaken en voorleggen aan AG Vespa ter goedkeuring.

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

De concessiehouder mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten na voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG Vespa, die deze goedkeuring niet op onredelijke gronden mag weigeren.

De concessiehouder staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan de door hem opgerichte constructies, inclusief de eigenaarsherstellingen, ook al zijn deze te wijten aan ouderdom, slijtage of overmacht.

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.

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

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft (onder meer doch niet beperkt tot omgevingsvergunning, advies brandweer, evenemententoeelating,...).

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.

Er mogen geen bomen worden geroid.

De concessiehouder dient rekening te houden met de maximale draagkracht van de kaderand die 2 ton/m² bedraagt. De toegestane belasting vanaf 15 meter van de waterrand bedraagt maximaal 5 ton/m².

Alle door de concessiehouder geplande werken dienen voorafgaand te worden besproken en goedgekeurd door AG Vespa. AG Vespa heeft steeds de mogelijkheid om op het einde van de concessie de verbeterings,- en verbouwingswerken te laten afbreken of deze op kosten van de concessiehouder te laten afbreken, mede onder de verplichting om alle eventuele schade te herstellen, die daarbij zou berokkend worden.

Alle gepaste maatregelen moeten worden getroffen om tijdens de uitvoering van de werken op het concessie terrein schade te voorkomen aan de omliggende infrastructuur;

De door de concessiehouder op het concessie terrein geplande activiteiten en constructies dienen volledig binnen de concessiegrenzen te worden georganiseerd. Ze mogen op geen enkele wijze hinder veroorzaken voor naastliggende concessie terreinen, openbaar domein en nautische activiteiten;

6.3 (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om het in concessie gegeven goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen.

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

De concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen.

Het is de concessiehouder niet toegelaten:

- 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.

6.4 Terugbetaling kosten

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal AG Vespa, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze

herstellingen of dit onderhoud op kosten van de concessiehouder te laten doen.

De concessiehouder machtigt AG Vespa om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

Artikel 7. Toegang

De concessionaris erkent uitdrukkelijk dat AG VESPA niets bedingt, toezegt of waarborgt betreffende de toegang, nooddiensten, gas-, elektriciteit- en waterbedeling, enz.

Artikel 8. Specifieke toepasselijke wetgeving (niet-limitatief)

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke wetgeving en reglementen die van toepassing zijn op de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen. In het bijzonder zal hij de volgende regelgeving naleven:

- Politiecodex en Politiereglement voor het stadshavengebied

Verordeningen die van toepassing zijn op specifieke havenafhankelijkheden, alsook het politiereglement stadshavengebied en de vigerende wetgeving, zullen steeds primeren op de voorwaarden en bepalingen van onderhavige overeenkomst.

De concessiehouder wordt geacht op de hoogte te zijn van alle bepalingen van het Politiereglement van de stadshaven, hetgeen door hem wordt bevestigd.

- Lage Emissie Zone (LEZ)

De LEZ is van kracht in het gebied waar de projectlocatie zich bevindt en geldt 7 op 7 dagen, 24 op 24 uur en voor alle voertuigen: personenwagens, kampeerwagens, bestel- en vrachtwagens, landbouwvoertuigen, bussen.

- Wet op de havenarbeid van 1972

Deze projectlocatie is gelegen binnen het gebied waar de wet betreffende de havenarbeid geldt. Deze wet is niet van toepassing voor handelingen uitgevoerd door zelfstandigen. Gezien de beperkte schaal en impact van het pilootproject wordt de kandidaat geadviseerd om specifiek voor dit pilootproject contact op te nemen met CEPA cvba, werkgeversorganisatie van de goederenbehandelaars van de haven van Antwerpen, en hun havenarbeiders.

Contactpersoon: Yann Pauwels; yann.pauwels@cepa.be; (+32)486 62 32 95

Artikel 9. Bijkomende voorwaarden van toepassing op concessies van kaaien en het gebruik van het water

1) De concessiehouder moet de nodige maatregelen treffen om te voorkomen dat voorwerpen en materialen in het dokwater terecht komen. In voorkomend

geval dient de stadshavenmeester of diens afgevaardigde hiervan onmiddellijk ingelicht.

2) Wanneer de onderhoudsbaggerwerken worden gehinderd door de aanwezigheid van materiaalstortingen die pertinent van de kaai afkomstig zijn of wanneer opzuiveringsbaggerwerken noodzakelijk worden ingevolge de aanwezigheid van dergelijke materiaalstortingen, zullen de kosten die voor de stad Antwerpen hieruit voortvloeien door de concessiehouder aan de stad Antwerpen moeten worden vergoed.

Wanneer deze onderhoudswerken gehinderd worden door het niet beschikbaar stellen door de concessiehouder van de voor de uitvoering van de werken vereiste ruimten, binnen de mogelijkheden van het voorziene scheepvaartverkeer, moeten de kosten die voor de stad Antwerpen hieruit voortvloeien door de concessiehouder aan de stad Antwerpen worden vergoed.

Ook wat onder andere het gebruik van kaaien betreft dienen de bepalingen van het politiereglement voor het stadshavengebied onverkort te worden toegepast.

De concessiehouder vrijwaart verder de stad Antwerpen voor alle aanspraken van derden inzake schade, die door zijn toedoen ontstaat, onder andere schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van bedoelde voorwerpen, vloeistoffen of materialen.

3) De concessiehouder zal de meergelegenheid (aangeduid met paarse arcering op het bijgevoegde plan) mogen benutten voor het lossen en laden van vaartuigen die er door zijn zorgen worden behandeld, dit mits de stadshavenmeester of diens afgevaardigde ten minste 48 uur (weekdagen) vooruit een ligplaatsaanvraag ontvangt via het e-loket van de stad Antwerpen en mits zijn onderrichtingen terzake stipt worden nageleefd. De scheepvaart verbonden aan de concessionaris zijn activiteiten zal gefactureerd worden volgens het retributiereglement stedelijk havengebied <https://www.antwerpen.be/info/56792e69aba8a725408b456f/retributiereglement-ligplaatsen>.

Het aanliggende watervlak Asiadok bevindt zich in de stadshaven, achter de sluizen naar de Schelde en is bijgevolg niet getijdegevoelig maar wordt gereguleerd op een constant waterpeil van 4.25m TAW. Er dient wel rekening gehouden te worden met een minimale schommeling van +/-0.35 meter, wegens de waterstanden van de aansluitende vaarwegen.

4) De stad Antwerpen kan evenwel de tijdelijke terbeschikkingstelling van de kaai via het ligplaatsbeheer afdwingen met het oog op onderhoud en/of herstellingswerken aan de kaai-infrastructuur en/of onderhoudsbaggerwerken. De stad Antwerpen zal de concessiehouder tijdig informeren naar het tijdstip waarop deze onderhouds-, herstellings- en/of onderhoudsbaggerwerken zullen plaatsvinden.

5) Veiligheidsverlichting mag in geen geval hinderlijk zijn voor het scheepvaartverkeer.

6) De concessiehouder dient elke schade, met omschrijving van de oorzaak en/of gegevens over een mogelijke verantwoordelijke, toegebracht aan kaai-infrastructuur (kaaimuren, kaaiaanhorigheden, veiligheidsmiddelen en dergelijke), in eigendom of beheer van de stad Antwerpen, te melden aan het meldpunt: stadshaven@antwerpen.be. Tezeldertijd zal ook de stadshavenmeester van elke schade onmiddellijk en bij de eerste vaststelling op de hoogte worden gebracht (tel. 03/338 93 14)

Artikel 10. Milieuvorwaarden

Alle activiteiten die vallen onder klasse 3 inzake de milieuwetgeving, zijn toegestaan mits het naleven van de meldingsplicht. De activiteiten conform klasse 2 kunnen opgestart worden na het verkrijgen van een vergunning. De activiteiten die vallen onder klasse 1 worden niet toegestaan.

Daarnaast dienen de volgende milieuvorwaarden te worden nageleefd:

- Het terrein wordt beschouwd als een individueel te optimaliseren buitengebied. Conform Subafdelingen 4.2.8.1. of 6.2.2.4. van Vlarem II moet de lozing van alle huishoudelijk afvalwater gezuiverd worden door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA), waarvan de capaciteit is afgestemd op het aangesloten IE (inwonersequivalent). Het huishoudelijk afvalwater mag eveneens worden opgevangen en afgevoerd voor externe verwerking.
- Het terrein is gelegen buiten de begrenzing van het zeehavengebied Antwerpen volgens het daarvoor geldende afbakenings-GRUP. Dit betekent dat er geen omgevingsvergunning voor maritieme doorvoeropslag onder toezicht van de havenkapitein kan worden verkregen op deze locatie en evenmin een CFS-zone (container freight station) kan worden toegestaan.

Artikel 11. Bestaande leidingen en installaties op het terrein

De concessiehouder dient de volgende bepalingen inzake de op het terrein aanwezige leidingen na te leven:

- a) De toegang en de bereikbaarheid van de doorgaande leidingen dient ten allen tijde (24h/24 en 7d/7) verzekerd en toegestaan te worden aan de leidingmaatschappijen, bevoegde havendiensten en hulpdiensten;
- b) Boven de doorgaande leidingen en bijhorende installaties mogen er geen ondergrondse en/of bovengrondse constructies worden opgericht;
- c) Boven de doorgaande leidingen en bijhorende installaties mag er noch gestapeld worden, noch zwaar transport plaatsvinden. Indien de concessiehouder dit alsnog wenst, dient hij het schriftelijk akkoord van alle betrokken leidingmaatschappijen te verkrijgen. Eventuele voorwaarden van deze leidingmaatschappijen zijn ten laste van de concessiehouder;

- d) Voor onderhoudswerkzaamheden, herstelling aan bestaande leidingen en/of aanleg van nieuwe leidingen, wordt in overleg met de concessiehouder de nodige ruimte vrijgemaakt om deze werken uit te voeren. Het herstel van de bestrating, omheiningen etc. gebeurt door de leidingmaatschappijen;
- e) De ligging van de leidingen dient door de concessiehouder te worden geraadpleegd op <http://klip.agiv.be/>.

Artikel 12. Diverse bepalingen

a) Verkeersafwikkeling

1) De Oosterweelwerf zal de bereikbaarheid van de site indirect bemoeilijken door filevorming.

2) Het kruispunt van de Asiadok-Oostkaai – IJzerlaan – Noorderlaan is lichtengeregeld. De groentijd van deze lichtenregeling is voornamelijk gericht op de doorstroming van de hoofdas Noorderlaan waardoor er in praktijk slechts 1 à 2 voertuigen per groentijd de Asiadok-Oostkaai kunnen verlaten en hier een wachtrij/tijd kan ontstaan. Een herschikking van deze lichten is geen optie zolang niet alle infrastructuurwerken op die plek en in de omgeving zijn afgerond.

3) Alle personen- en vrachtwagens alsook goederen van de concessiehouder, zijn personeel, zijn leveranciers en zijn klanten, dienen binnen de grenzen van de concessie geplaatst en behandeld. Tevens dient bij de ontwikkeling of de aanpassing van de concessie voldoende parkeerruimte voorzien te worden voor:

- personenauto's (personeel, bezoekers, leveranciers) voor zover er in de omgeving geen publieke parkeerruimte ter beschikking staat;
- vrachtwagens handelend in opdracht van leveranciers en klanten, rekening houdend met de normale behoeften.

De concessiehouder verklaart hierbij voldoende op de hoogte te zijn van de verkeersproblematiek op en rond het terrein.

4) Toegang tot de projectlocatie en de percelen daarbinnen
De inrit wordt voorzien in het zuiden van de site, waar de toegang wordt afgesloten door een bareel (met cijferslot). Elk perceel voorziet zijn toegang aan de gedeelde ontsluitingszone. Een in- en uitrit naar het toegewezen perceel mag maximum 6m breed zijn. Er is maar 1 toegang toegelaten. Doorsteken door de haag naast de rijbaan zijn niet toegestaan. Indien het toegewezen perceel beschikt over reeds verharde doorsteken naar de openbare weg, dienen deze gebruikt te worden.

b) Reclame

Voor het aanbrengen van opschriften, tekens of aanduidingen, zal de concessiehouder steeds de goedkeuring vragen aan AG Vespa. Het aanbrengen hiervan zal slechts mogelijk zijn na het verkrijgen van een

schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa, die mogelijk gekoppeld is aan voorwaarden.

c) Het bekomen en aanvragen van vergunningen

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

d) Afvalbeheer

De concessiehouder zal zelf instaan voor het afvalbeheer. De concessiehouder is vrij alle maatregelen en acties te ondernemen die tot doel hebben afval te voorkomen, afval aan de bron te sorteren en afval op een handige en vlotte manier in te (laten) zamelen in zoverre deze acties kaderen binnen de wettelijke en gemeentelijke bepalingen ter zake.

Artikel 13: Verzekeringen

13.1 Brandveiligheid

Gedurende de hele duur van de concessie zal de concessiehouder:

- a) alle rechtstreekse en onrechtstreekse brandrisico's op zich nemen welke opgelopen worden uit hoofde van de goederen, werktuigen en voorwerpen en exploitatie van gelijk welke aard, gestapeld of zich bevindende op het geconcedeerd terrein of op zijn toegangen en hij zal hiervoor alle verantwoordelijkheid dragen;
De concessiehouder verbindt er zich tevens toe de door hem opgerichte constructies voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren zoals bliksem, ontploffing, neerstorten van vliegtuigen en stormschade;
- b) afstand doen van alle verhaal dat hij tegen AG Vespa zou kunnen uitoefenen op grond van artikels 1302, 1382 tot 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek en van deze afstand bekrachtiging bekomen vanwege zijn verzekeraars;

13.2 Alle andere risico's

De concessiehouder verbindt er zich toe alle technische voorzorgen te nemen om de veiligheid te verzekeren voor wat betreft de inrichting van het goed, de gebouwen, de uitrustingen, de afsluitingen, de opgeslagen goederen en hij zal alle verantwoordelijkheid dragen met betrekking tot alles wat zich op het terrein bevindt.

De concessiehouder dient op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid de goederen, werktuigen, depots, installaties, te verzekeren tegen alle risico's

van alle aard en voor alle schade die zij zouden kunnen veroorzaken aan AG Vespa of aan derden.

De concessiehouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als AG Vespa voor elk verlies, -diefstal, averij, nadeel, waardeverlies of schade teweeggebracht door gelijk welke oorzaak aan de goederen, werktuigen of gelijk welk ander voorwerp dat zich bevindt op het terrein of op zijn toegangen.

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om het in concessie gegeven goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen.

Zo respecteert de concessiehouder die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het in concessie gegeven goed bovendien onder meer de bijkomende verplichtingen opgelegd door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) of de codex over het welzijn op het werk.

13.3 Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst bij aanpassing van de afspraken tussen AG Vespa en haar verzekeraar, zelfs indien dit een verzwaring van de verzekeringsplicht in hoofde van de huurder zou uitmaken.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG Vespa de door hem afgesloten verzekering(en) te laten aanpassen.

13.4 Burgerlijke aansprakelijkheid

De concessiehouder zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten. Deze polis bevat de volgende clausule.

- “ De verzekeringsmaatschappij verbindt zich AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa”.

De concessiehouder vrijwaart AG Vespa tegen elke verhaal dat door derden tegen hem zou ingeleid worden, uitgezonderd deze die onweerlegbaar het gevolg zijn van zware fouten, grove nalatigheid of opzet van AG Vespa, en neemt dit op in zijn Burgerlijke Aansprakelijkheids-polis.

13.5 Inboedel

De concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze. Ook in dit verzekeringscontract zal een afstand van verhaal ten opzichte van AG Vespa worden opgenomen.

13.6 Informatieplicht

De concessiehouder zal aan AG Vespa een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 14. Aansprakelijkheid - verantwoordelijkheden

AG Vespa kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld door de concessiehouder voor de toestand van de projectlocatie, de kaaizone en ligplaats, de bereikbaarheid en toegang ervan, de verkeersproblematiek of enig ander element dat impact heeft op het verloop en functioneren van de activiteiten van de concessiehouder en de kosten die hij in dat verband maakt of dient te maken. Dit houdt onder meer in dat de concessiehouder niet kan verzoeken om een vermindering van de concessievergoeding.

Alleen de concessiehouder is aansprakelijk voor schade en ongevallen die, rechtstreeks of onrechtstreeks en aan om het even wie of wat, werden toegebracht als gevolg van het bouwen, het bestaan, het gebruiken, het onderhouden en gebeurlijk wegbreken van de installaties die door de concessiehouder zullen worden/werden opgericht.

Artikel 15. 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:

- overdracht van de concessie;
- statutenwijziging die relevant is voor de bepalingen van dit contract;
- 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);
- de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel 2 vermelde bestemming van het goed;
- onder- /subconcessie of onderverhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming zoals opgenomen in artikel 2.
- het bezwaren van de concessieovereenkomst met een hypotheek.

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 betaling van de concessievergoeding en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de concessiehouder.

Artikel 15 bis: 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 van deze overdracht in kennis.

Artikel 16. Concessie voor gelijkaardige bestemming

AG Vespa en/of de stad Antwerpen kunnen in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming verhuren of ter beschikking stellen onder welke rechtsvorm dan ook, 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 17. 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 18. 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 in concessie gegeven eigendom door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

Artikel 19. Nazicht

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de concessiehouder de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft. 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 20. Hoofdelijkheid

De concessiehouders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 21. Netting

Partijen komen overeen dat er tussen al hun wederzijdse vorderingen dadelijk compensatie optreedt vanaf het ontstaan van de respectievelijke vorderingen, met inbegrip van de nog niet zekere, vervallen of opeisbare vorderingen en met inbegrip van alle vorderingen die afhangen van een toekomstige voorwaarde waaronder ook alle uit hoofde van deze overeenkomst of om welke reden ook verschuldigde schadevergoedingen (inclusief de schade, onkosten of uitgaven) overeenkomstig de wet van 15 december 2004 betreffende de financiële zekerheden. AG Vespa heeft in het algemeen recht om de door de concessiehouder verschuldigde vergoedingen, zelfs indien zij nog niet zeker, vaststaand of opeisbaar zijn, te compenseren met de waarborg.

Artikel 22. Gevolgen contractuele wanprestatie

De concessiehouder machtigt AG Vespa om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG Vespa.

Indien de concessiehouder zich niet gedraagt naar de beschikkingen van de concessieovereenkomst of naar de bevelen van AG Vespa in deze, wordt hem, mits een formele ingebrekestelling voor elke overtreding of nalatigheid, een schadevergoeding van 50 euro per dag aangerekend. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling, met 1 maand als minimumtermijn. De termijn dient in verhouding te staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ondertekenaar van de overeenkomst of diens rechtsopvolgers.

Het niet naleven van de verplichtingen kan onder meer leiden tot aanrekening van noodzakelijke herstellingskosten of de tijdelijke aanrekening van een hogere concessievergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG Vespa het recht de concessieovereenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de concessiehouder.

Artikel 23. Ontbinding - wederverhuringsvergoeding

In geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst ten laste van de concessiehouder zal deze aan AG Vespa een forfaitaire schadevergoeding betalen gelijk aan zes maanden vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding), naast de vergoeding en de lasten van het lopende kwartaal verhoogd met de onkosten, uitgaven en ongeacht welke kosten voortvloeien uit de ontbinding.

Artikel 24. 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. 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 25. Geschillen en betwistingen

In geval van betwistingen met betrekking tot deze overeenkomst en de uitvoering ervan, zullen partijen op ernstige wijze proberen om tot een redelijke minnelijke schikking te komen. Indien niettegenstaande dergelijke inspanningen geen minnelijke schikking kan worden bereikt, zal elk geschil voortvloeiend uit deze overeenkomst tot de exclusieve bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van Antwerpen behoren.

Artikel 26: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa: adres maatschappelijke zetel

de concessiehouder: adres maatschappelijke zetel

Artikel 27 : Beëindiging concessie

Bij het beëindigen van de concessie dient de concessiehouder het goed terug in zijn oorspronkelijke staat van bevinding te stellen. De concessiehouder zal er onder meer voor zorgen dat het terrein wordt vrijgemaakt en dat eventuele beschadigingen worden hersteld. Als hieraan niet is voldaan, vallen alle kosten hiervan ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomssleet, ter beschikking stellen van AG Vespa.

Als op het einde van de concessie schade aan het goed wordt vastgesteld, is de concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de kostprijs van de herstelwerken;
- als het goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gelijk aan de laatst geldende canon, pro rata de periode van de herstelwerken.

Opgemaakt te Antwerpen op **datum** in twee exemplaren waarvan AG VESPA en de concessiehouder hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de concessiehouder

()
()

Voor AG Vespa

Myriam Heuvelman
CEO

Petra Buytaert
Directeur vastgoed

Bijlagen

- plan
- projectvoorstel