

CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

enerzijds, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG VESPA” met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van datum, hierna genoemd “AG VESPA” of “de concessiegever”,

EN

anderzijds, de naam vennootschap, met zetel te postcode en stad, straat en nummer, met ondernemingsnummer nummer, hier vertegenwoordigd door de naam, functie, hierna genoemd “de concessiehouder”,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Voorafgaande uiteenzetting

StartupVillage

Het pand aan de Lange Gasthuisstraat 29-31, 2000 Antwerpen is eigendom van AG VESPA.

Samen met de belanghebbenden is de stad Antwerpen er de afgelopen legislatuur in geslaagd de stad Antwerpen op de kaart te zetten als startupcity. Daarom werd StartupVillage tot leven geroepen, waarbij AG VESPA, op vraag van de stad Antwerpen, het pand aan de Lange Gasthuisstraat 29-31, gedurende een periode van 10 jaar ter beschikking zou stellen als StartupVillage.

Met StartupVillage zorgt de stad voor betaalbare kantoorruimte in het stadscentrum. Vandaag zijn er zeven scale-ups aanwezig. Daarnaast biedt StartupVillage ook onderdak aan twee incubatoren en acceleratoren en is er ook een business- en eventlounge aanwezig. StartupVillage is een plek waar scale-ups, grote bedrijven, mentors en investeerders elkaar kunnen ontmoeten.

De ambitie van de stad reikt nu verder: de startups helpen in de uitbouw van hun bedrijf tot duurzame scale-ups. De stad Antwerpen wil scale-ups alle kansen bieden om te groeien en te internationaliseren.

StartupVillage is als plek in zijn geheel te weinig dynamisch. Daarvoor is een toegewijd community management nodig.

Strategische partner

AG VESPA is daarom in opdracht van de stad Antwerpen opzoek gegaan naar een strategische partner die in een open business model de innovatiehub uitbouwt en het bedrijfsrisico neemt. Een partner die de middelen kan en wil inzetten om die dynamiek en community voor scale-ups dagelijks te ontwikkelen.

Doel van deze concessie, voorwerp van huidige overeenkomst

AG VESPA geeft het pand aan de Lange Gasthuisstraat 29-31 in concessie voor een periode van 9 jaar.

De concessiehouder zal via een open business model StartupVillage verder uitbouwen tot een daadwerkelijke dynamische business community hub.

Deze overeenkomst regelt de afspraken tussen partijen.

GELET OP VOORMELDE UITEENZETTING WORDT THANS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 0. Uitvoeringsvoorwaarden

De bepalingen van Titel 3 van het KB concessies worden van toepassing verklaart op deze overeenkomst.

Artikel 1. Voorwerp – gekende erfdiensbaarheden

1.1 Voorwerp

AG VESPA geeft in concessie, het pand gelegen te Antwerpen, Lange Gasthuisstraat 29-31, kadastraal gekend onder Antwerpen, 3^{de} afdeling, sectie C, perceel 0969B en zoals aangeduid op de plannen in bijlage.

Het gebouwencomplex bestaat uit een voor- en achterbouw, ingedeeld in verschillende loten. Het linker poortgebouw geeft rechtstreeks toegang tot het binnenplein.

1.2 Erfdiensbaarheden

De concessiehouder moet rekening houden met volgende erfdiensbaarheden die het goed bezwaren:

- Ingevolge de bescherming van de Oude Kruidtuin is de tuin belast met een erfdiensbaarheid tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (erfdienstbaarheid van algemeen nut). Gebruikers dienen een recht van doorgang (erfdienstbaarheid) te respecteren voor bezoekers van de Plantentuin. De doorgang dient verzekerd te blijven tijdens de openingsuren.
- De tuin en de in zonnepaneelmotief gekasseide binnenplaats zijn beschermd en mee opgenomen in de bescherming van de Oude Kruidtuin.

Artikel 2. Bestemming

2.1 Algemeen

De concessiehouder verbindt er zich toe de bestemming zoals opgenomen in zijn projectvoorstel in bijlage X aan deze overeenkomst gehecht, te realiseren. Dit in overeenstemming met de ter zake geldende stedenbouwkundige en reglementaire voorschriften.

Het is de concessiehouder verboden deze bestemming te wijzigen. De bestemming is een essentiële voorwaarde zonder dewelke AG VESPA zijn toestemming niet had verleend. Een wijziging van bestemming zonder toestemming van AG VESPA, is 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. 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 Dynamische community hub voor scale-ups [verder verfijnen obv offerte]

De concessiehouder werkt een open business model uit dat StartupVillage als innovatiehub op de kaart zet en inzet op het verder ontwikkelen van een echte scale-up community.

De concessiehouder focust hierbij op innovatie en op de groei van scale-ups. De concessiehouder faciliteert kruisbestuiving tussen de verschillende scale-ups, alsook uitwisselingen met corporates. De concessiehouder zoekt linken met het breder ecosysteem en maakt scale-ups wegwijs in hun zoektocht naar fondsen.

De concessiehouder heeft de verplichting van StartupVillage een bruisende en levendige plek in het Antwerpse ecosysteem te maken en hiervoor een community management in te richten. De concessiehouder verleent in het kader van zijn opdracht – naast de juridische en administratieve afhandeling van de lopende en nieuw af te sluiten huurcontracten waarbij de betaalbaarheid van de loten centraal staat, zie ook infra in artikel 7 – diensten aan de gebruikers van de beschikbare kantooruimte met het oog op het creëren van groeimogelijkheden, innovatie, fondsenwerving, synergiën met andere (aanwezige) ondernemingen.

De concessiehouder dient StartupVillage via marketing en communicatie verder te positioneren in het Antwerpse ecosysteem en betreft hierbij de stad Antwerpen.

De concessiehouder heeft de verplichting een stuurgroep op te richten die het beleid van StartupVillage verder uittekent. Stad Antwerpen is lid van deze stuurgroep en zal via deze stuurgroep het open karakter van StartupVillage moeten kunnen verzekeren. StartupVillage mag geen gesloten platform worden van de concessiehouder, maar moet te alle tijden openstaan voor het bredere ecosysteem.

Het nakomen van deze bestemming betreft een essentiële verplichting in hoofde van de concessiehouder zonder dewelke AG VESPA niet tot het afsluiten van deze overeenkomst

zou zijn overgegaan. Het niet nakomen van deze bestemming maakt een contractuele wanprestatie uit die tot beëindiging van de concessieovereenkomst kan leiden.

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.

De tuin en de in zonnepaneelmotief gekasseide binnenplaats zijn beschermd en mee opgenomen in de bescherming van de Oude Kruidtuin. Het gebouw zelf staat op de Inventaris van het Onroerend Erfgoed.

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 of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. 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 pand. 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.

Naast de plaatsbeschrijvende staat bij aanvang en bij afloop van de concessie, zal AG VESPA jaarlijks een plaatsbeschrijving laten uitvoeren door een onafhankelijke deskundige, op kosten van AG VESPA, teneinde de staat van het gebouw te monitoren en na te gaan of de concessiehouder zich houdt aan zijn verplichtingen inzake huurdersonderhoud.

Artikel 4. Termijn

4.1 Basisduur – verlenging *[verder te specificeren]*

De concessieovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar. De concessie gaat in op [] en eindigt van rechtswege op [] zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessiehouder heeft de mogelijkheid om tegen het verstrijken van elke driejarige periode de concessie op te zeggen mits het betekenen van een voorafgaande opzeg van minstens 6 maanden.

4.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.2.1 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 onteigenende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop AG VESPA als onteigende recht heeft. De concessiehouder kan van AG VESPA geen enkele vergoeding vorderen.

4.2.2 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, laatste lid.

4.2.3 Einde openbaar nut

Om reden van openbaar nut kan AG VESPA eenzijdig de bij onderhavige akte 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 Basisvergoeding

De concessiehouder betaalt een jaarlijkse concessievergoeding van 200.000,00 euro excl. btw.

De concessievergoeding is betaalbaar bij voorbaat en per maand door storting op rekening met nummer BE09 0910 1285 5357 van AG VESPA.

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

5.2 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 maand waarin de overeenkomst werd afgesloten. 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.

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.

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.

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

[hetzij]

bankgarantie

De bankgarantie, afroepbaar op eerste verzoek van AG VESPA, wordt verstrekt door een Belgische financiële instelling.

De bankgarantie dient geldig te blijven tot minstens 90 dagen na het beëindigen van de concessieovereenkomst. De concessiehouder levert het bewijs van de bankgarantie. De kosten van de bankgarantie zijn ten laste van de concessiehouder.

Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg aanvullen tot het bovenvermelde bedrag.

5.4 Belastingen, lasten en kosten [verder aan te vullen en specificeren]

De concessiehouder draagt de kosten van alle taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het in concessie gegeven goed, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De concessiehouder staat in voor het facilitair beheer.

De facilitair beheer omvat minstens volgende zaken: *[verder aan te vullen]*

- Organisatie van het huurdersonderhoud, inclusief de gemeenschappelijke delen;
- Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;
- Toegangsbeheer StartupVillage;
- Opmaak kostenafrekening ten aanzien van gebruikers.

De concessiehouder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen, taksen en kosten van het goed. De concessiehouder zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG VESPA, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

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 privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon 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 worden rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder gefactureerd.

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.

Artikel 6. Herstellings- en onderhoudswerken – uitvoering werken

6.1 Herstellings- en onderhoudswerken ten laste van de concessiehouder

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud. Dit omvat zowel het preventief als curatief onderhoud.

De concessiehouder moet 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.

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

- jaarlijks nazicht van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
- jaarlijks nazicht van de gaswaterverwarmer;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud van de sanitaire installaties (in het bijzonder ter voorkoming van verstoppingen en van bevriezing);
- onderhoud en herstelling van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
- ruimen van de beerput;
- plaatsen en onderhouden van omheiningen en afsluitingen;
- alle herstellingen, met inbegrip van doch niet beperkt tot alle technische installaties, nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- alle noodzakelijke (wettelijke) keuringen in functie van de uitbating;
- de concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen.

De concessiehouder bezorgt jaarlijks aan AG VESPA een planning aangaande de herstellings- en onderhoudswerken.

6.2. Herstellingswerken ten laste van de concessiegever

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;
- het verwijderen van dode bomen.

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

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

De investeringstoelage is niet herzienbaar.

6.4 (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft op zijn kosten 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 vraagt hij onder meer een advies bij de brandweer van de stad Antwerpen. De concessiehouder leeft de verplichtingen na opgenomen in het advies van de brandweer en in de code van gemeentelijke politiereglementen (= politiecodex).

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. 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 wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen. De concessiehouder bezorgt jaarlijks (of in functie van de wettelijk verplichte frequentie) de bewijzen van keuring aan AG VESPA.

De concessiehouder staat onder meer maar niet uitsluitend in voor de periodieke uitvoering van – in voorkomend geval – volgende keuringen:

- personen- en goederenliften;
- cv, schoorsteen en rookkanalen;
- dampkappen;
- alarm;
- individuele gasverwarmingstoestellen;
- gasinstallatie;
- laagspanning;
- hoogspanning;
- noodverlichting;
- meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- brandbestrijdingsmiddelen;
- brandwerende deuren;
- brandkleppen;
- automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- keuringen nodig in uitvoering van het algemeen regelement op de elektrische installaties (AREI).

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.

Als de concessiehouder werknemers tewerkstelt in het in concessie gegeven goed, leeft hij bovendien de bijkomende verplichtingen opgelegd door het algemeen regelement op de arbeidsbescherming (ARAB) of de codex over het welzijn op het werk na.

6.6 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- indien scheidingswanden worden geplaatst moeten deze voldoen aan de alsdan geldende brandvoorschriften.
- 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;
- de concessiehouder houdt te allen tijde rekening met het waardevolle karakter van het pand (geïnteriseerd op de Inventaris van het Onroerend Erfgoed) en met het behoud van de authentieke elementen;
- 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 tijdens de graaf- of sloopwerken moet onmiddellijk ter kennis van de stad worden gebracht. Als het om een archeologische vondst gaat, zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om AG VESPA in de mogelijkheid te stellen een fotografische vastlegging te laten uitvoeren. De voorwerpen die van enige betekenis kunnen zijn voor de kunst, de oudheidkunde, de natuurlijke historie, de munt- en penningkunde of voor de wetenschap, en de zeldzame of kostbare voorwerpen die bij de graaf- of sloopwerken gevonden worden, zijn eigendom van de stad en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

6.7 Postinterventiedossier

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

Voor de grote werken (bijvoorbeeld vergunnings- of meldingsplichtige werken) bezorgt de concessiehouder bij het einde van de concessie 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.

6.8 Vrijwaringsplicht

De concessiehouder vrijwaart AG VESPA in hoofdsom, intresten en kosten voor:

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

- de verborgen gebreken.

Deze vrijwaringsplicht dekt alle kosten, inbegrepen de gerechtskosten, en alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade voortvloeiend uit dergelijke tekortkomingen, gebreken, risico's en/of betwistingen.

6.9 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.

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.

Artikel 7. Administratief, juridisch en financieel beheer

De lopende huur- en concessieovereenkomsten die door AG VESPA werden afgesloten met de zittende gebruikers in het kader van de uitbouw van StartupVillage, worden vanaf aanvang van huidige concessieovereenkomst integraal aan de concessiehouder overgedragen.

De concessiehouder treedt in alle rechten en verplichtingen van AG VESPA en leeft de overeenkomsten verder na overeenkomstig de geldende contractuele bepalingen. Zo zal de concessiehouder alle huurinkomsten opstrijken, provisies innen, kostenafrekeningen opmaken e.d.m.

De concessiehouder vrijwaart AG VESPA voor alle eventuele aanspraken, niets uitgezonderd van gebruikers.

De concessiehouder kan vrijgekomen loten verder ter beschikking stellen in het kader van de contractueel bepaalde bestemming zoals omschreven in artikel 2, met dien verstande dat de betaalbaarheid van de ter beschikking gestelde loten voor de gebruikers te allen tijde moet worden gegarandeerd. Deze betaalbaarheid geldt voor het totaalpakket dat aan de gebruikers wordt aangeboden, met inbegrip van huurvergoeding en alle onkosten, niets uitgezonderd.

Artikel 8. Verzekeringen

8.1 Brandverzekering

De gebouwen zijn voor hun volle waarde opgenomen in een brandpolis afgesloten door AG VESPA 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, overstroming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisecosten en BA-gebouw en dit met een algemene vrijstelling van 625 EURO (niet geïndexeerd) en zonder

afstand van verhaal ten aanzien van de commerciële huurders. Dit vrijstellingsbedrag zal ten laste worden genomen door de concessiehouder indien zijn aansprakelijkheid betrokken is.

De concessiehouder is ertoe gehouden alle schade te vergoeden waarvoor hij conform de wettelijke en contractuele bepalingen verantwoordelijk is en zal zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's (storm-, hagel, ijs-, sneeuwdruk- en waterschade en glasbreuk, BA-gebouw ...) inbegrepen alle schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak veroorzaakt door derden.

De concessiehouder zal zich tevens behoorlijk verzekeren tegen de risico's en/of aansprakelijkheden niet in deze brandverzekeringsspolis voorzien en/of waarvoor de concessiehouder zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden.

De concessiehouder is verplicht bij schade waarvoor de tussenkomst van de brandverzekeraar kan gevraagd worden, AG VESPA onmiddellijk op de hoogte te stellen.

8.2 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.

8.3 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”.

8.4 Inboedel

De concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

8.5 Informatieplicht

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

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.

Artikel 9. 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, wiens toestemming gebeurlijk zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht:

- overdracht van de concessie;
- statutenwijziging;
- 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;
- verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2.

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 vergoeding 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 9bis. Overdracht rechten AG VESPA

AG VESPA kan haar 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 10. Uithangborden - Antennes

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG VESPA en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke vergunningen of toelatingen van de bevoegde instanties. 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.

Artikel 11. 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 12. 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 of indien dergelijke bezoeken nodig zijn in functie van de verdere ontwikkelingsplannen van de Waagnatiesite. 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. De concessiehouder dient eveneens toegang te verlenen aan de concessiegever of aan om het even welke door de concessiegever aangestelde persoon teneinde over te gaan tot de noodzakelijke inspectie- en herstellingswerken en, in het algemeen, teneinde de toestand van de waagnatieloods te controleren.

Artikel 13. Gevolgen contractuele wanprestatie

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 6.8 ('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.

Wordt inzonderheid en niet-limitatief beschouwd als voldoende reden tot eenzijdige ontbinding van de overeenkomst:

- Indien de concessiehouder zich bevindt in een uitsluitingsgrond als bedoeld in artikels 50 tot en met 52 van de Wet concessieovereenkomsten (zoals gepreciseerd in de artikels 31 tot en met 33 KB concessies. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden en de facultatieve uitsluitingsgronden.

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

Artikel 14. 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.

Artikel 15. Einde concessie

15.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van de concessie, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement of invereffeningstelling van de concessiehouder) zijn volgende regels van toepassing:

- 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 AG VESPA zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- De verbeterings- en verbouwingen door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG VESPA worden eigendom van AG VESPA, 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.

15.2 Ontruiming – schadevergoeding

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.

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

Artikel 16. 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 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. 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 19. 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 20. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG VESPA: Paradeplein 25, 2018 Antwerpen;

de concessiehouder:

Opgemaakt te Antwerpen op datum in drie exemplaren waarvan AG VESPA en de concessiehouder hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de concessiehouder

Voor AG VESPA

Myriam Heuvelman
CEO

Petra Buytaert
directeur vastgoed

Bijlagen

Bijlage 1: plannen;

Bijlage 2: projectvoorstel.