

# CONCESSIEOVEREENKOMST

## Tussen

het districtsbestuur Hoboken, Marneflaan 3, 2660 Hoboken, vertegenwoordigd door het districtscollege van Hoboken, voor wie optreden, mevrouw Kathelijne Toen, districtsvoorzitter, en mevrouw Ine Van de kerkhove, waarnemend districtssecretaris,

hierna genoemd "het district Hoboken"

en

.....

hierna genoemd de concessiehouder,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

## Voorafgaande verklaring

Deze overeenkomst bestaat uit twee delen: de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden.

### 1. De algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "algemene voorwaarden" van toepassing op de concessie van stadseigendommen. In deze algemene voorwaarden dient "de stad" te worden begrepen in ruime zin, op zo'n wijze dat deze term tevens het districtsbestuur omvat.

De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk een kopie van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt als bijlage aan de huidige overeenkomst gehecht na door iedereen te zijn geparafeerd.

### 2. De bijzondere voorwaarden

De bijzondere voorwaarden beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van de overeenkomst en eventuele aanvullingen op en afwijkingen van de algemene voorwaarden. De bijzondere voorwaarden hebben voorrang op de algemene voorwaarden voor zover zij daarmee tegenstrijdig zouden zijn.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1. Voorwerp**

**1.1** Het district Hoboken geeft in concessie aan de concessiehouder de Oranjerie, gelegen in het park Sorghvliedt, Marneflaan 3, 2660 Hoboken, die omvat:

- de grote polyvalente ruimte met toeg, berging en sanitair met een oppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup>;
- een niet-overdekte terraszone, zowel voor als naast het gebouw van de Oranjerie, met een oppervlakte van circa 190m<sup>2</sup>.

Deze gedeelten die het voorwerp uitmaken van de concessie worden verder aangeduid als "het goed". Zij worden aangeduid op een plan dat aan de overeenkomst wordt gehecht.

**1.2** Wanneer de exploitatie gedurende tien achtereenvolgende dagen gesloten blijft zonder dat het district Hoboken hiervan op de hoogte werd gebracht, dan beschikt het district Hoboken van rechtswege over deze plaats en kan zij de exploitatie ervan opnieuw in concessie geven volgens de door het district Hoboken vast te stellen voorwaarden. De concessiehouder zal in dat geval geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

**1.3** De concessiehouder kan gebruik maken van de parkzone (voor een erkend terras). De verharding rond het kasteel bestaat deels uit kasseien, bosgrind en grind. Het terras wordt ingericht in het gedeelte bedekt met grind.

De concessiehouder voorziet zelf in degelijke stoelen.

De concessiehouder kan deze zone enkel uitbaten als terras voor zover hij daartoe over een vergunning beschikt. Hij dient deze zelf aan te vragen, rekening houdende met de bepalingen van artikel 12.3.3.

### **Artikel 2. Bestemming**

Het goed wordt in concessie gegeven als een consumptiezone, conform het concept dat de concessiehouder indiende bij zijn bieding. De tijdelijke horeca-exploitatie heeft als functie de levendigheid en sociale activiteiten van het park te ondersteunen. Ook gebruik voor de organisatie van lezingen, tentoonstellingen, privé-recepties, doopfeesten e.d. is toegelaten.

De exploitatie moet een open en toegankelijk karakter uitstralen.

Het goed wordt in concessie gegeven conform het concept zoals omschreven in de bieding. Een afschrift van de bieding wordt aan de overeenkomst gehecht om er één geheel mee uit te maken.

### **Artikel 3. Termijn exploitatie, opbouw en afbraak**

Het goed wordt in concessie gegeven aan de concessiehouder gedurende minstens één zomerperiode (ingaaend op 1 juni 2019 tot en met 31 oktober 2019) zonder dat een stilzwijgende verlenging mogelijk is.

De exploitatie start op 1 juni 2019. Vóór de eerste exploitatiedag is een opbouwperiode van zes kalenderdagen toegestaan. Na de laatste exploitatiedag is een afbraakperiode - inclusief opkuis - van maximum drie kalenderdagen toegestaan.

De concessiehouder kan geen aanspraak maken op verlenging van de termijn wegens moeilijke exploitatie, hinder of schade van welke aard ook, guur weer, slechte zomer of om het even welk ander ongemak waarmee de exploitatie gepaard gaat.

### **Artikel 4. Betaling vergoeding**

#### **4.1 Vergoeding**

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

De vergoeding bedraagt ..... euro per maand. De stad factureert de vergoeding maandelijks aan de concessiehouder. De uiterste betaaltermijn is 30 dagen na de factuurdatum.

De vergoeding is betaalbaar per maand en vooraf door overschrijving op rekening van de stad. Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan de stad een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

Bovendien kan, indien de concessiehouder na aanmaning door de stad in gebreke blijft de vergoeding te voldoen, een einde worden gesteld aan de concessie.

#### **4.2. Indexering (niet van toepassing)**

### **Artikel 5. Overdracht van rechten en plichten**

Het is de concessiehouder verboden de overeenkomst over te dragen of het goed ter beschikking te stellen van derden.

### **Artikel 6. Waarborg**

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen stelt de concessiehouder een bankwaarborg in speciën gelijk aan drie maanden vergoeding voorafgaand aan de exploitatie op rekening van de stad met nummer BE53 0961 1004 0053.

In het geval de waarborg dient aangesproken en geheel of gedeeltelijk dient te worden gebruikt, wordt hij uiterlijk binnen de maand terug aangevuld tot het oorspronkelijke bedrag.

De waarborg kan worden gebruikt voor het vergoeden van de schade en het betalen van de uitgaven die stad Antwerpen voor rekening van de concessiehouder gedaan heeft of van de vergoeding voor het gebruik van het terrein, onverminderd de vervolgingen tot invordering van hetgeen het bedrag van de waarborg overschrijdt.

De waarborg wordt terugbetaald bij het einde van het recht van concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. De concessiehouder kan geen aanspraak maken op intresten.

## **Artikel 7. Belastingen en taksen**

De onroerende voorheffing valt ten laste van de stad.

## **Artikel 8. Lasten en kosten**

De kosten voor verbruik van water, elektriciteit, enz ... zijn gedurende de periode van de exploitatie (met inbegrip van zes dagen opbouw en drie dagen afbraak van de exploitatie) ten laste van de concessiehouder.

Een provisie van 1.500,00 euro zal gestort worden op rekening van de stad voor de aanvang van de exploitatie en een eindafrekening zal gemaakt worden op het einde van de concessie.

## **Artikel 9. Onderhoud en herstelling - uitvoering werken**

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

Alle inrichtingskosten die noodzakelijk zijn om het pand geschikt te maken voor de uitbating vallen ten laste van de concessiehouder.

Het is niet toegelaten om technische veranderingen aan te brengen in het pand.

Indien de concessiehouder bijkomende kleine technische veranderingen wil aanbrengen of de inrichting wenst aan te passen, dient hij vooraf de toelating te krijgen van de eigenaar (de stad/het district). Dit is een essentiële voorwaarde zonder dewelke het district deze overeenkomst niet zou aangaan.

Punt 7 van de algemene voorwaarden omschrijft wat onder huurdersonderhoud en onder eigenaarsonderhoud wordt verstaan. Dit artikel omschrijft de onderhoudsverplichtingen van beide partijen.

De concessiehouder staat op eigen kosten minstens in voor de uitvoering van volgende werken (zonder limitatief te zijn):

- Alle werken die nodig zijn om het goed voor de exploitatie in te richten. Daaronder vallen ook eventuele opfriswerken met het oog op het behoud van de uitstraling van het gebouw aan binnen- en buitenzijde;
- Het garanderen van de werking van alle aanwezige sanitaire en elektronische toestellen;

De concessiehouder staat zelf in voor de dagelijkse opkuis van het hem in concessie gegeven goed.

## **Artikel 10. Verzekeringen**

### **10.1 Brandverzekering**

De concessiehouder zal zich voor de volledige duur van de huurovereenkomst verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid krachtens art. 1732, 1733 en 1735 en art. 1382 tot en met 1386bis van het burgerlijk wetboek in geval van brand, waterschade, ontploffing, enz. Hij zal zich ook verzekeren tegen verhaal van de burens (art. 544 Burgerlijk Wetboek).

### **10.2 Inboedel**

De gebruiker zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal ook de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.

### **10.3 Informatieplicht**

De gebruiker zal aan de stad op eerste verzoek een afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

### **10.4 Burgerlijke aansprakelijkheid**

De concessiehouder moet bij aanvang van de overeenkomst aan het district Hoboken een bewijs leveren dat zijn aansprakelijkheid voor schade aan de zaal en het stadsmaterieel, alsmede aan derden, gedekt is door een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid.

De concessiehouder moet een afschrift van de verzekeringspolis aan de stad overhandigen en haar wanneer zij het verlangt de kwijtschriften der verzekeringspremie voorleggen. De polis van de verzekering, die moet afgesloten worden vanaf de dag waarop de vergunning aanvangt, moet uitdrukkelijk vermelden dat de verzekering slechts kan vervallen of verbroken worden of de waarborg ervan slechts kan geschorst worden één maand nadat de verzekeraar de stad hiervan per aangetekend schrijven heeft verwittigd.

De te verzekeren periode omvat de periode van de exploitatie, vermeerderd met de zes dagen opbouw vooraf en de drie dagen voorzien voor de afbraak na afloop van de exploitatie.

## **Artikel 11. Verkoopwaren**

De uitbating zal een aanbod van fairtrade-producten voorzien. De prijszetting is democratisch en mag niet ten koste gaan van de kwaliteit. De voorgestelde prijslijst wordt contractueel vastgelegd.

De verkoop van andere artikelen dan eten of drank is uitdrukkelijk verboden.

## **Artikel 12. Na te leven reglementering en richtlijnen van bevoegde personen**

De concessiehouder dient bij de exploitatie de toepasselijke reglementering in acht te nemen. In het bijzonder vestigt de eigenaar de aandacht van de concessiehouder op de volgende bepalingen. De hierna volgende opsomming is echter niet limitatief: ook andere, niet opgesomde, toepasselijke reglementering dient door de concessiehouder te worden nageleefd.

### **12.1 Parkreglement**

De concessiehouder respecteert te allen tijde het parkreglement (raadpleging politiecodex, in het bijzonder de artikels vanaf 397- 405 op de website van de stad Antwerpen: "www.Antwerpen.be").

Een caravan plaatsen in het park is niet toegestaan. Gemotoriseerde voertuigen worden niet toegelaten in het park, uitgezonderd voor het laden en lossen van leveringen. Leveringen gebeuren enkel aan het gebouw van de Oranjerie en nooit aan de districtsadministratie in het kasteel of het administratief gebouw op dezelfde site. Fietsen mogen enkel worden gestald op de fietsparking.

De concessiehouder mag op geen enkele wijze de voorbijgangers in het park hinderen.

De concessiehouder mag andere manifestaties op eenzelfde plaats en datum niet storen.

### **12.2 (Brand)Veiligheidsvoorwaarden**

De concessiehouder moet zich strikt gedragen naar de bevelen en onderrichtingen die de politie, brandweer en afgevaardigden van het districtsbestuur hem geven. De eigenaar vestigt de aandacht op volgende reglementeringen, die de concessiehouder moet respecteren in verband met de veiligheid.

**12.2.1** De concessiehouder dient de richtlijnen uit de Politiecodex, Titel 5, "Inrichtingen toegankelijk voor publiek en recreatie" na te leven. In het kader van brandveiligheid dient de concessiehouder in

het bijzonder de bepalingen van hoofdstuk 1, "Inrichtingen toegankelijk voor het publiek: brandveiligheid" na te leven.

**12.2.2** De concessiehouder zal de nodige maatregelen treffen om in geval van brand, de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

**12.2.3** De infrastructuur mag geen gevaar vormen voor de omgeving; bij een ongeval met bijvoorbeeld brand dient de omgeving gevrijwaard te blijven.

**12.2.4** De capaciteit van de Oranjerie wordt aangeplakt.

**12.2.5** De concessie dient zo georganiseerd te worden dat ze geen aanleiding geeft tot diefstal of vandalisme; de Oranjerie moet bij sluitingstijd volledig afgesloten worden door de concessiehouder. De eigenaar neemt geen bewakingsplicht op zich.

**12.2.6** De concessiehouder moet een vrije doorgang van minstens 4 meter voor hulp- en veiligheidsdiensten waarborgen.

### **12.3 Milieuzorg / monumentenzorg**

**12.3.1** De concessiehouder moet er voor zorgen dat het concessieterrein (inclusief het werkterrein zoals de keuken) en zijn omgeving steeds in onberispelijke staat verkeren en papier en alle andere soorten afval steeds onmiddellijk verwijderen. De concessiehouder staat zelf in voor de verwijdering van het afval.

**12.3.2** De concessiehouder houdt zich aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991, houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (Vlarem) en het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II). Tevens dient de concessiehouder zich te schikken naar de bepalingen van de Politiecodex, in het bijzonder de artikels 285-288.

Tijdens wekdagen en op zondag mag hij muziek maken tot 22 uur, en op vrijdag en zaterdag tot 24 uur. Door de manier van opstellen van de luidsprekers zorgt hij ervoor dat ongewenste of buitensporige verspreiding van geluid naar de omgeving vermeden wordt. Hij dient de luidsprekers zodanig op te stellen dat zij gericht zijn naar het midden van de plaats van de activiteiten. Het geluidsteam van de politie/leefmilieu kan preventief de geluidsnormering verduidelijken. Als in de loop van de concessieperiode nieuwe geluidsnormen in een Koninklijk Besluit worden bekrachtigd, gelden deze laatste voor de verdere duur van de concessie.

**12.3.3** Met het oog op het gebruik van de parkzone als terras, dient de concessiehouder zelf een vergunning aan te vragen en te bekomen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen heeft op 5 maart 2014 haar advies gegeven over het plaatsen van een terras in het park (landschap). Vanuit het oogpunt van de onroerende erfgoedzorg werd voor het terras onder meer geadviseerd om:

- kwalitatieve materialen aan te wenden voor zowel meubilair als parasols (optioneel);
- een neutrale, rustige en monochrome kleurstelling te gebruiken, niet schreeuwerig;
- geen publicitaire opschriften te voorzien;
- plantenbakken en verhoogde houten vloeren worden niet toegelaten.

Deze voorwaarden worden louter meegegeven ter indicatieve titel. Het advies dateert uit 2014 en het districtsbestuur zal niet aansprakelijk zijn indien het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen deze voorwaarden zou verstrengen -.

**12.3.4** Bij de installatie van een tijdelijke horecagelegenheid in de Oranjerie legt de dienst stadsontwikkeling/monumentenzorg o.a. de volgende voorwaarden op:

- eventuele aanpassingen of ingrepen moeten reversibel zijn en moeten het fiat krijgen van Onroerend Erfgoed;
- zeer beperkte signalisatie;

- geen ongebreidelde terrasmogelijkheden: gebruik van neutrale parasols en meubilair dat aanvaardbaar is voor Onroerend Erfgoed;
- evenementen moeten een publiek karakter hebben;
- grootschalige evenementen worden niet toegelaten.

#### **12.4 Verkoopwaren**

De concessiehouder mag zijn waren slechts te koop aanbieden vanuit het in concessie gegeven goed. Hij zal zich moeten gedragen naar al de voorschriften betreffende de verkoop van producten die hij verwerkt en/of te koop stelt. Hij moet alle bestaande voorschriften naleven waaronder de reglementering over voedingsmiddelenhygiëne. Hij dient wel goed zichtbaar naam, wettelijk adres, handelsregister en BTW- nummer te vermelden.

#### **12.5 Huishoudelijk reglement**

Het districtsbestuur of haar aangestelde behouden zich het recht voor - indien nodig - een huishoudelijk reglement op te maken voor de Oranjerie, dat de modaliteiten van gebruik bepaalt, alsook de verantwoordelijkheden ten overstaan van de eigenaar. De concessiehouder zal in dat geval een exemplaar van dit reglement ontvangen en verbindt zich ertoe de bepalingen ervan na te leven. De bepalingen van het reglement vullen dan de bepalingen van de overeenkomst aan.

#### **12.6 Integriteit**

Ieder die een subsidie van de stad ontvangt of rechtstreeks of onrechtstreeks gebruik maakt van stedelijke infrastructuur, neemt het engagement op zich om op een constructieve manier mee te werken aan de opbouw van een stad waarin burgers zonder onderscheid, met respect voor elkaar, harmonieus samen leven. Uiteraard betekent dit de volstrekte nalevering van de wetten van het Belgische volk en het Europees Verdrag ter bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

De subsidie of infrastructuur aanwenden op een wijze die in strijd is met het engagement leidt steeds tot sancties zoals:

- Weigeren of terugvorderen van subsidie
- Eenzijdig beëindigen van de samenwerking
- Verhuurverbod in alle stedelijk centra
- Weigering logistieke ondersteuning

De stad of het district kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade die geleden wordt naar aanleiding van de opgelegde sancties.

#### **Artikel 13. Opschriften en reclame**

Het is verboden om reclame, opschriften, enz... aan te brengen zonder de voorafgaande toelating van de eigenaar. Het district Hoboken kan haar logo en andere vormen van public-relations aanbrengen in het goed volgens de regels van haar huisstijl.

#### **Artikel 14. Briefwisseling**

Het district zendt alle mededelingen en briefwisseling in verband met de concessie naar het maatschappelijk adres van de vennootschap of het thuisadres van de concessiehouder.

#### **Artikel 15. Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

De concessiehouder:

het districtsbestuur Hoboken: Marneflaan 3, 2660 Hoboken

Opgemaakt te Antwerpen op ..... 2019 in twee exemplaren, waarvan het districtsbestuur en de concessiehouder hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de concessiehouders

GSM nummer: .....

Mailadres: .....

Voor het district Hoboken, district Hoboken  
Namens het districtscollege  
waarnemend districtssecretaris

voor de voorzitter van het districtscollege



## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **1. Plaatsbeschrijvende staat**

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 de stad voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

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

De concessiehouder is 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.

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.

Het enkel afgeven van de sleutels brengt geen enkele ontlasting van de concessiehouder met zich mee.

De concessiehouder verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan de stad 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 de stad een tegensprekelijk karakter krijgt.

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. De stad stelt de concessiehouder in kennis van alle erfdienstbaarheden bedoeld in bovenstaande alinea en waarvan de stad het bestaan kent.

### **2. Bestemming**

De concessiehouder krijgt het goed in concessie voor de bestemming omschreven in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de stad deze bestemming te wijzigen. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van de stad de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de concessieovereenkomst.

### **3. Vergoeding - provisie**

De concessiehouder betaalt de vergoeding bepaald in artikel 4 van de bijzondere voorwaarden volgens de modaliteiten bepaald in dit artikel 4.

Indien het voorwerp van de overeenkomst een gedeelte van een gebouw is betaalt de concessiehouder ter dekking van de lasten en kosten verbonden aan het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw de provisie vastgesteld in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de vergoeding, de provisie en de overige lasten en kosten door de concessiehouder verschuldigd is hij van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is. aan de stad een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

#### **4. Waarborg**

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder de waarborg bepaald in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden op de hierna vermelde wijze en conform de daaraan verbonden voorwaarden.

##### **4.1 geblokkeerde rekening**

De concessiehouder zal onmiddellijk na het stellen van deze waarborg de stad op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van de stad 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 partijen de concessiehouder en de stad 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.

#### **5. Belastingen en taksen**

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. In artikel 7 van de bijzondere voorwaarden is opgenomen ten laste van welke partij de onroerende voorheffing valt.

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

Ook eventueel in de toekomst verschuldigd zijnde BTW komt volledig ten laste van de concessiehouder.

## **6. Energieverbruik - Lasten en kosten**

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 bij voorkeur rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder gefactureerd.

Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden bepaalt of het energieverbruik en deze lasten en kosten rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder worden gefactureerd dan wel of de stad deze kosten doorrekent aan de concessiehouder.

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is zal de stad deze kosten doorrekenen aan de concessiehouder, of de kosten voor dit verbruik terugvorderen op basis van tussenmeters of op basis van de verdeelsleutel(s) opgenomen in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

De concessiehouder zal de stad vergoeden voor elk nadeel dat voor de stad zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de concessiehouder bij het betalen van de door de concessiehouder te dragen kosten.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de concessiehouder van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.

De stad behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken

## **7. Onderhoud en herstelling - uitvoering werken**

### **Onderhoud en herstelling**

Artikel 9 van de bijzondere voorwaarden bepaalt welke partij instaat voor het eigenaarsonderhoud.

#### **7.1 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 vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; de stad beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien;
- indien op basis van artikel 9 van de bijzondere voorwaarden de concessiehouder instaat voor het eigenaarsonderhoud is hij gehouden tot vervanging, tenzij van de stad de schriftelijke toelating verkrijgt om van vervanging af te zien;
- het verwijderen van dode bomen.

Indien de eigenaar van het goed instaat voor het eigenaarsonderhoud zal de concessiehouder de stad onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar is.

Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

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

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

## **7.2 Verbouwings- en Inrichtingswerken**

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 de stad. 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 de stad 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.

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

## **7.3 Goedkeuring werken**

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste zijn van de concessiehouder, zal deze steeds vooraf de goedkeuring aan de stad 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.

## **7.4 Vergunningen voor werken**

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning 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. De stad 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.

## **7.5 Terugbetaling kosten**

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de stad, 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 de stad om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

## **8. Specifieke voorwaarden van toepassing wanneer het voorwerp van de overeenkomst een gebouw of een gedeelte van een gebouw is**

(niet van toepassing)

## **9. Uithangborden - Antennes**

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

de stad 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 de stad. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan de stad toe.

## **10. Overdracht - onderconcessie**

De concessiehouder kan de concessie overdragen of het in concessie gegeven goed onderverhuren mits de uitdrukkelijke voorafgaande en geschreven toestemming van de stad wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.

Deze bepaling is niet van toepassing op terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

## **11. Hypotheek**

Het is de concessiehouder niet toegestaan de door hem opgerichte gebouwen en/of constructies te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren zonder een schriftelijke en voorafgaande toelating van de stad. De hypotheek moet alleszins uiterlijk vervallen bij het einde of het verbreken van de concessie.

## **12. Concessie voor gelijkaardige bestemming**

De stad en/of het district Hoboken kunnen in de nabije omgeving *goederen* 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.

## **13. Vondsten (niet van toepassing)**

## **14. ( 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.

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.

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. De concessiehouder treft de nodige maatregelen om in de mate van het mogelijke, in geval 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.

De concessiehouder bezorgt de stad de bewijzen van keuring.

De concessiehouder neemt de verplichtingen weergegeven in bovenvermelde alinea op tenzij de stad deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekenet via de provisie. Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden vermeldt in dat geval welke werken de stad laat uitvoeren

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.

## **15. Bewaking**

Het district Hoboken 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 het district Hoboken, 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.

## **16. Nazicht**

Het district Hoboken en/of de stad behouden 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 de stad voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

## **17. Onteigening**

**(niet van toepassing)**

## **18. Ontbinding - wederverhuringsvergoeding**

In geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst ten laste van de concessiehouder zal deze aan de stad 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.

## **19. Hoofdelijkheid**

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

## **20. Faillissement - Statutenwijziging**

In geval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk, concordaat, bankroet, nietigverklaring of in vereffeningstelling van de concessiehouder, zal de stad het recht hebben, indien zij dit wenst, zonder opzeggingstermijn een eind te maken aan de concessieovereenkomst, door bij post aangetekende brief.

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 de stad verworven blijven.

Elke met betrekking tot de uitvoering van onderhavige overeenkomst relevante wijziging van de statuten van de concessiehouder dient onmiddellijk ter kennis van de stad te worden gebracht.

## **21. Aanplakking - bezoek**

**(niet van toepassing)**

## **22. Naleving voorwaarden contract**

De concessiehouder machtigt de stad 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 de stad.

Indien de concessiehouder zich niet gedraagt naar de beschikkingen van de concessieovereenkomst of naar de bevelen van de stad 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 de stad het recht de concessieovereenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de concessiehouder.

## **23. 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 ouderdomssleet aan de constructies, ter beschikking stellen van de stad.
- De stad 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.  
De stad is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd.
- De stad kan eisen dat de concessiehouder op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van de stad werden

uitgevoerd. Wanneer de stad 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 verbouwwerken door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van de stad worden eigendom van de stad, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat de stad 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.

## **24. 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 trouween geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

## **25. Kosten akte**

Het zegel- en registratierecht en alle andere kosten waartoe deze akte kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de concessiehouder.

## **26. Registratie en verklaring pro fisco**

De concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst. De registratierechten, eventuele geldboeten wegens laattijdigheid en zegelrecht alsmede alle gevolgen bij verzuim van registratie vallen volledig ten laste van de concessiehouder.

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.

## **27. Geschillen en betwistingen**

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