

# CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA" met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, gekend onder ondernemingsnummer 0267.402.076, handelend in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door Myriam Heuvelman, CEO, en Koen Derkinderen, directeur maatschappelijke ontwikkeling, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van AG Vespa van X,

hierna genoemd "AG Vespa"

EN

X,

hierna genoemd 'de concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

## **Artikel 1: Voorwerp**

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, de commerciële ruimte in Sporthal De Polder, Zandweg 2A, 2040 Berendrecht, gekend op het kadaster onder Antwerpen, 19<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceel nummer 240 B bestaande uit volgende ruimtes:

- commerciële ruimte (235 m<sup>2</sup>);
- technische ruimte (6,3 m<sup>2</sup>);
- sanitair (30 m<sup>2</sup>);
- berging (18 m<sup>2</sup>);
- terras (120 m<sup>2</sup>);

hierna genoemd "het goed"

De concessiehouder verbindt er zich toe geen zaken te plaatsen op de door markeringen aangeduide plaats in de technische ruimte. Dit deel van de ruimte dient vrijgehouden te worden in het kader van controle van de luchtgroepen van de sporthal. In geval van miskenning van deze verbintenis zal AG Vespa alle kosten die gepaard gaan met het niet-uitvoeren van voornoemde controle en het opnieuw inplannen van deze controle op de concessiehouder verhalen.

## **Artikel 2: Erfdienstbaarheden**

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

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

### **Artikel 3: Administratieve bepalingen**

#### **3.1 Bodemgesteldheid**

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

De onderhavige overeenkomst moet worden beschouwd als een overdracht van grond zoals bepaald in artikel 101 van het Bodemdecreet.

AG Vespa verklaart dat het goed, voorwerp van deze overeenkomst, bij zijn weten geen risicoground is. Dit wil zeggen dat er op deze grond bij zijn weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst van risico-inrichtingen gevoegd als bijlage 1 bij VLAREBO of bijlage 1 bij VLAREM II.

AG Vespa verklaart bovendien geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

AG Vespa verklaart aan de concessiehouder, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 26 mei 2026 afgeleverde bodemattest.

Deze inhoud luidt als volgt:

#### **“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

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

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

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

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

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

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### **3. OPMERKINGEN:**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

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

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

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

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

### **3.1 Energieprestatiecertificaat**

AG Vespa verklaart dat voor het goed een energieprestatiecertificaat (EPC NR) werd opgemaakt met volgende gegevens:

- EPC-label: X
- Certificaatnummer: 20260630-0016597087-NR-1

De concessiehouder bevestigt dat hij vóór het sluiten van deze overeenkomst kennis heeft genomen van de inhoud van dit certificaat.

## **Artikel 4: Bestemming**

### **4.1 Hoofdbestemming**

De concessiehouder verkrijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor X, verzoenbaar met de stedenbouwkundige bestemming van het goed zijnde "Artikel 6: Zone voor Recreatie – Sporthal (Re2)" volgens het RUP Zandweg.

### **4.2 Algemene bepalingen**

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

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

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

Het in concessie gegeven goed moet door de concessiehouder worden ingericht en bemeubeld. De inrichting en de meubels moeten een voornaam uitzicht hebben en stroken met de stijl van het gebouw. Eten, dranken en andere voedingswaren moeten van eerste kwaliteit zijn en op verzorgde wijze worden opgediend of besteld. De concessiehouder moet op een in het oog springende en ondubbelzinnige wijze, de tarieven van alle consumpties kenbaar maken.

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

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van AG Vespa tenzij een externe deskundige deze plaatsbeschrijving opmaakt dan draagt elke partij de helft van de kosten.

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

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

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

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

### **Artikel 6: Termijn**

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

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 9 (negen) jaar die ingaat op X en eindigt op X.

De concessie kan maximaal tweemaal verlengd worden telkens voor een periode van negen jaar en dit tegen dezelfde voorwaarden. De concessiehouder dient 12 maanden voorafgaand aan de vervaldatum van de lopende concessieovereenkomst de vraag tot verlenging schriftelijk te stellen aan de concessiegever.

De concessieovereenkomst eindigt op het einde van de lopende termijn indien de concessiehouder geen verlenging heeft aangevraagd volgens de hierboven vermelde modaliteiten of indien de concessiegever uiterlijk zes maanden vóór het verstrijken van de lopende termijn te kennen geeft de concessieovereenkomst niet te willen verlengen. Dergelijke weigering tot verlenging zal enkel mogelijk zijn indien de concessiehouder een betalingsachterstand heeft of de verplichtingen inzake de concessieovereenkomst niet behoorlijk naleeft en mits hij hiertoe eerder in gebreke werd gesteld door de concessiegever.

De Wet op de handelshuur is op deze overeenkomst NIET van toepassing.

## **6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging**

### **6.2.1 Onteigening**

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

### **6.2.2 Einde openbaar nut**

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

### **6.2.3 Faillissement en ontbinding**

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

## **Artikel 7: Financiële verplichtingen**

### **7.1 Basisvergoeding**

De concessievergoeding bedraagt X euro per jaar. Deze vergoeding is vrijgesteld van btw.

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

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

### **7.2 Indexering**

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

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

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

### **7.3 Waarborg**

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg van X euro, gelijk aan zes 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 in dit artikel vastgestelde bedrag of in toepassing van alinea 2 van dit artikel aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

De concessiehouder stelt de waarborg door storting van een bedrag van X euro op een geïndividualiseerde rekening bij een erkende bankinstelling. Bewijs van deze storting, afgeleverd door de erkende bankinstelling, geldt als voorwaarde voor overhandiging van de sleutels.

De waarborg wordt terugbetaald bij het einde van het recht van concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

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

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

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

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

### **7.5 Nutsvoorzieningen**

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

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

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig art. 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

AG Vespa zal aanmaningskosten aanrekenen.

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

### **8.1. Huurders- en eigenaarsonderhoud gebouw**

#### **8.1.1 Huurdersonderhoud**

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

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

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 bevroering);
- 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;
- de concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen.

De hierboven genoemde taken moeten door de concessiehouder worden opgenomen tenzij AG Vespa deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verreken via een provisie.

#### **8.1.2 Eigenaarsonderhoud**

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

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

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

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

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

## **8.2 (Brand)veiligheid**

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

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

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

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

De concessiehouder bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

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

## **8.3 Verbouwings- en Inrichtingswerken**

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. Hij moet er hierbij voor zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst moeten deze voldoen aan de aldan geldende brandvoorschriften.

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

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

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

#### **8.4 Goedkeuring werken**

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

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

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG Vespa draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

#### **8.6 Postinterventiedossier**

AG Vespa verklaart dat er geen postinterventiedossier voor het goed bestaat.

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

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

#### **8.7 Vrijwaringsplicht**

De concessiehouder vrijwaart de eigenaar en 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, huurders, 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.

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

### *1. Huishoudelijk reglement*

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

Het is de concessiehouder niet toegelaten, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is:

- was- of huishoudwaters in de trapzalen te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen in de trapzalen, behalve deze die onmiddellijk nodig zijn voor de reiniging van deze gangen als de concessiehouder daar zelf voor moet instaan;
- door ongewoon gebruik van de gemeenschappelijke delen, de andere gebruikers van het gebouw of de burens te hinderen;
- door lawaai de normale rust der andere gebruikers te storen.

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

### *2. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen*

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

## **8.9 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.

## **Artikel 9: Verzekeringen**

### **9.1 Brandverzekering**

#### **In concessie gegeven gebouwen**

De concessiehouder zal zich voor de volledige duur van de overeenkomst verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid in geval van brand, waterschade, ontploffing, enz. Hij zal zich ook verzekeren tegen verhaal van burens.

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

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

### **9.3 Verzekering werken**

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

### **9.4 Burgerlijke aansprakelijkheid**

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

### **9.5 Verplichte verzekeringen**

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

### **9.6 Informatieplicht**

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

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

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

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

### **9.7 Wijzigingen**

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst.

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

## **Artikel 10: 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 het recht van 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 4 vermelde bestemming van het goed;

- onderconcessie of verhuur van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming zoals opgenomen in artikel 3.

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 of de houder van het persoonlijk (zekerheids)recht 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 11: Personeel**

De concessiehouder mag zich voor de exploitatie laten bijstaan door personeel. Hij blijft te allen tijde verantwoordelijk tegenover AG Vespa voor alle overtredingen die door hen daarbij worden bedreven; hij kan zich aan deze verantwoordelijkheid niet onttrekken onder voorwendsel dat de overtreding buiten zijn voorkennis of tegen zijn wil in werd gepleegd. Hij moet zich in regel stellen met alle wettelijke beschikkingen in verband met de tewerkstelling van personeel. Hij kan niet beschikken over het stedelijk personeel van het sportcomplex, noch voor het uitoefenen van zijn beroep, noch voor het onderhoud.

### **Artikel 12: Uithangborden – antennes**

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

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

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

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

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

AG Vespa kan in de nabije omgeving infrastructuur voor een gelijkaardige bestemming verhuren, zonder dat de concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

### **Artikel 14: Plaatsbezoek**

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

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

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

- het recht om op kosten en risico van de concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.9 van de overeenkomst ('Indeplaatsstelling');
- het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder. Dergelijke ontbinding is slechts mogelijk nadat de concessiehouder aangetekend werd aangemaand tot rechtzetting van de ernstige en/of herhaalde inbreuk(en) en na verloop van drie maanden heeft nagelaten deze behoorlijk te herstellen.

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

### **Artikel 16: Rechtsopvolging**

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

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

Gedurende de zes maanden die het einde van het recht van concessie voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag.

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

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

- de concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG Vespa;

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

### **Artikel 19: Deelbaarheid**

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

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

De concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

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

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

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

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

### **Artikel 22: Verandering van omstandigheden**

Partijen komen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 23: Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa, Paradeplein, 25 te 2018 Antwerpen;

de concessiehouder: X

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

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

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

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt onder voorbehoud van vermelding in artikel 6.1, het volgende e-mail adres:

voor AG Vespa: [agvespa.ow.contracten@antwerpen.be](mailto:agvespa.ow.contracten@antwerpen.be)  
voor de concessiehouder: X

Aangezien deze concessieovereenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt slechts één (digitaal) exemplaar van de overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Antwerpen op X

voor de concessiehouder

X

contactpersoon concessiehouder: X  
emailadres contactpersoon: X  
GSM contactpersoon: X

voor AG Vespa

Myriam Heuvelman  
CEO

Koen Derkinderen  
Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling