

Concessieovereenkomst

Koetshuizen park Sorghvliedt Hoboken

Stad Antwerpen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen, gekend onder ondernemingsnummer BE0207.500.123, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden xx, afgevaardigd schepenen en de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur,

hierna genoemd 'de stad'

en

[rechtspersonen]

....., met ondernemingsnummer BE....., hier vertegenwoordigd door, (*functie*),

hierna genoemd "de concessiehouder",

OF

[particulieren]

de heer en/of mevrouw, wonende te,

hierna genoemd "de concessiehouder",

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Voorafgaande verklaring

Context waarin deze overeenkomst wordt afgesloten

(optioneel)

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdienstbaarheden

De stad verleent in concessie aan de concessiehouder die aanvaardt een onroerend goed gelegen Sorghvliedtpark 2660 Hoboken, Marneflaan +3 gekend op het kadaster onder Antwerpen, 37ste afdeling, sectie C, perceel nummer 449B/deel, met,

- de twee koetshuizen met elk een bruto grondoppervlakte van ongeveer 210 m² elk het gearceerde gedeelte op het inplantingsplan als bijlage;
- een terraszone van ongeveer 250 m² rood omrand aangeduid op het inplantingsplan als bijlage;
- de omliggende buitenruimte met een oppervlakte van ongeveer 70 m², groen omrand op het inplantingsplan als bijlage

hierna genoemd “het goed”.

De koetshuizen worden casco ter beschikking gesteld zoals beschreven in de bijlage bij deze overeenkomst.

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

Het goed wordt in concessie gegeven aan de concessiehouder in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met de overeenkomst, zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld, noch van de aangegeven oppervlakte, waarvan het verschil in min of in meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de concessiehouder zal zijn

Bescherming

Sinds 17 september 1968 zijn de koetshuizen als monument en het gehele park als landschap beschermd. Het park is terug te vinden op de inventaris bouwkundig erfgoed via volgende link: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/11463> . De rechtsgevolgen bepaald in Hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

Het respecteren van de verplichtingen die het gevolg zijn van dit statuut zijn een essentiële voorwaarde zonder dewelke de stad deze concessie niet zou hebben toegestaan.

De belvédère in het park Sorghvliedt met een brutograndoppervlakte van ongeveer 66 m² gelegen te 2660 Hoboken, Marneflaan +3 gekend op het kadaster onder Antwerpen, 37ste afdeling, sectie C, perceel nummer 482A/deel, is momenteel door de stad in gebruik gegeven en behoort bijgevolg niet tot het voorwerp van de concessie. Wanneer de belvédère opnieuw vrij is van gebruik kan de stad in overleg treden met de concessiehouder over het opnemen van de belvédère in de concessie en over de voorwaarden daarvan.

Artikel 2: Erfdienstbaarheden

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

De stad verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.

Artikel 3: Bodemgesteldheid

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.

Artikel 4: Bestemming

De concessiehouder krijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor horeca-uitbating conform het voorstel opgenomen in zijn bieding zoals opgenomen als bijlage bij deze overeenkomst. Een afschrift van het conceptvoorstel wordt als bijlage aan de overeenkomst gehecht om er één geheel mee uit te maken.

De concessiehouder staat **vanaf 2020** eveneens in voor de jaarlijkse organisatie van een zomerbar minstens tijdens de periode van 1 mei tot en met 30 september. ~~Tijdens het eerste concessiejaar mag de zomerbar aanvangen op 1 juni 2016.~~

Deze voorwaarde is een essentiële voorwaarde zonder dewelke de stad deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten.

De concessiehouder respecteert te allen tijde de politiecodex met speciale aandacht voor de reglementering inzake parken opgenomen in 'hoofdstuk 4 - recreatie'.

Toegang tot het park voor gemotoriseerde voertuigen is enkel toegelaten voor laden en lossen via de afgesproken route.

De omliggende buitenruimte kan met schriftelijke en voorafgaande toelating van de stad worden ingericht als terras, fietsenstalling en/of afvalberging. Zij moet zorgvuldig worden geïntegreerd in de historische omgeving van de koetshuizen.

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de stad deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van de stad 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. De stad 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.

Artikel 5: Plaatsbeschrijvende staat

Partijen komen overeen om bij de aanvang, na de voltooiing van de inrichtingswerken en bij het einde van de concessie en tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van de stad.

Als de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt de stad 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 en de plaatsbeschrijving na voltooiing van de inrichtingswerken blijkt behoudens de door de concessiehouder met toestemming van de stad uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover de stad 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 de stad in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

Artikel 6: Termijn

6.1 Basisduur

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 18 jaar. De concessie gaat in op (*datum*) en eindigt van rechtswege op zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

6.2 Voorkeurrecht op verlenging

De concessiehouder heeft een voorkeurrecht op verlenging voor een periode van 9 jaar indien de stad bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in huur wenst te geven. Hij dient zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden vooraf door middel van een aangetekend schrijven aan de stad kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan in overleg tussen partijen worden vastgesteld.

6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

6.2.1 Onteigening

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

6.2.2 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de concessiehouder, heeft de stad 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.

6.2.3 Stopzetting exploitatie

De stad behoudt zich het recht voor wanneer het goed gedurende een periode van minstens 4 maanden niet wordt uitgebaat, de concessie met onmiddellijke ingang te beëindigen en een nieuwe concessiehouder aan te duiden.

Artikel 7: Vergoeding

7.1 Basisvergoeding

Het bedrag waarvoor de concessie wordt toegewezen is de basisvergoeding.

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

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

De vergoeding wordt opgebouwd als volgt.

Gedurende de periode van de inrichtingswerken is de concessiehouder geen vergoeding verschuldigd. Deze periode bedraagt maximum 6 maanden vanaf de aanvang van de overeenkomst.

Vanaf na het einde van deze periode tot en met het einde van het negende jaar van de concessie, geniet de concessiehouder een maandelijks vermindering van de concessievergoeding van 2000,00 euro. Dit bedrag is niet indexeerbaar.

Uitvoering van de investeringen conform het concept dat de concessiehouder indient, is een essentiële voorwaarde zonder dewelke de stad de bovenstaande tegemoetkomingen in de concessievergoeding niet zou hebben toegestaan.

7.2 Indexering

De vergoeding wordt van rechtswege eenmaal per jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast volgens de volgende formule:

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

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

7.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg van EUR gelijk aan 6 maanden vergoeding.

De waarborg zal eveneens bij een eventuele progressieve opbouw van de vergoeding en/of op het einde van elke driejarige periode door de concessiehouder worden aangepast zodat hij opnieuw overeenstemt met het aantal maanden vergoeding bepaald in alinea 1 van dit artikel.

Ingeval de stad 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 sleutels van het in concessie gegeven goed worden de concessiehouder slechts overhandigd nadat hij de stad een bewijs van verzekering heeft bezorgd.

De concessiehouder stort de waarborg op de bankrekening van de stad met nummer BE53 0961 1004 0053.

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.

Vóór de ondertekening van deze overeenkomst bezorgt de concessiehouder aan de stad een financieel plan en een bankattest waaruit blijkt dat hij over voldoende middelen beschikt om de door hem op te richten constructies en/of uit te voeren investeringen op een kwalitatieve manier en binnen de vooropgestelde timing uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze documenten worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

7.4 Belastingen, lasten en kosten

De concessiehouder draagt alle taken, 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, taken en kosten; hij kan deze in geen geval op de stad 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.

Deze kosten worden rechtstreeks gefactureerd aan de concessiehouder door de nutsmaatschappijen.

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, verwijlintresten 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.

De stad zal aanmaningskosten aanrekenen in overeenstemming met het toepasselijke retributiereglement.

Bij niet-betaling kunnen de openstaande bedragen worden ingevorderd bij dwangbevel, in overeenstemming met artikel 94 van het Gemeentedecreet of de bepaling die dit artikel zou vervangen.

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

Artikel 8: Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1 Algemeen

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

8.2. Huurdersonderhoud

8.2.1 Gebouw

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 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;
- 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 de stad deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekent via een provisie.

8.2.2 Grond

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

De concessiehouder onderhoudt de tuin en oprit, indien aanwezig, hij zal wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk geregeld maaien, het onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.

De concessiehouder staat in voor het onderhoud van de grond. Hij staat in voor een milieuvriendelijk onderhoud van de grond en beperkt daarbij zoveel mogelijk het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

Het onderhoud van de grachten valt eveneens ten laste van de concessiehouder. Voor het snoeien van hoogstammige bomen en het ruimen van de grachten moet de concessiehouder voorafgaandelijk toelating verkrijgen van de stad.

Voor zover dit nodig zou zijn, staat de concessiehouder in voor een behoorlijke afsluiting van de grond en voor het onderhoud van deze afsluiting.

8.3 Eigenaarsonderhoud

De stad 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 de stad 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 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 vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

8.4 (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 de stad 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.

8.5 Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De concessiehouder mag, op zijn kosten en risico, het goed met inbegrip van het terras en de omliggende buitenruimte geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de bestemming zoals omschreven in artikel 4 gerespecteerd wordt conform het concept dat hij indiende bij zijn bieding..

Ook de inrichting van het terras en de omliggende buitenruimte moeten ingericht worden in overleg met de stad en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad vereist.

8.6 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;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de concessiehouder de stad 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;
- 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 de stad 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.

8.7 Postinterventiedossier

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 de stad 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 de stad. 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 de stad bij het einde van de overeenkomst.

8.8 Vrijwaringsplicht

De concessiehouder vrijwaart de stad 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 Indeplaatsstelling

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft de stad 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 de stad 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 de stad, heeft de stad het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

Artikel 9: Verzekeringen

9.1 Brandverzekering

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

9.2 Inboedel

De stad is 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 stad.

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, 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 de stad, vóór aanvang van de concessie en vervolgens op eerste verzoek van de stad:

- 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 de stad.

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

9.7 Wijzigingen

De stad 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 de stad de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

Artikel 10: Handelingen waarvoor het akkoord van de stad vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan de stad en onverminderd het recht van de stad om schadevergoeding te vorderen, door de concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad:

- 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 verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming zoals opgenomen in artikel 4.

Als de concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van de stad, heeft de stad 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 de stad voor de betaling van de vergoeding en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij de stad uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de concessiehouder.

Artikel 11: 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 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.

Artikel 12: Concessie voor gelijkaardige bestemming

De stad zal in het park geen goed voor een gelijkaardige bestemming in concessie geven.

Artikel 13: Plaatsbezoek

De stad behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. 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.

Artikel 14: Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de concessiehouder zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft de stad 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 8.8 van de overeenkomst (“Indeplaatsstelling”);
- het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de concessiehouder heeft de stad 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 de stad om eventuele hogere schade te bewijzen.

Artikel 15: 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 16: Einde concessie

16.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van het recht van 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) heeft de stad de keuze om:

- ofwel de door de concessiehouder opgerichte constructies kosteloos over te nemen;
- ofwel de door de concessiehouder opgerichte constructies op kosten en risico van de concessiehouder af te breken of te laten afbreken.

Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies. De stad kan in voorkomend geval kiezen om bepaalde constructies kosteloos over te nemen en andere af te breken of te laten afbreken.

16.2 Ontruiming – schadevergoeding

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

Als op het einde van het recht van 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 vergoeding, 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 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 de stad 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. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 18: 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 19: Notariële akte – kosten

De partijen zullen deze overeenkomst binnen de wettelijke termijn bevestigen in een notariële akte. Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe deze akte kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de concessiehouder. De concessiehouder zal de stad vrijwaren in hoofdsom, kosten en intresten voor elke vordering die in dit verband tegen de stad 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 20: Geschillen

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

Artikel 21: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

de stad: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;

de concessiehouder:

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

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

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

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt het volgende e-mail adres:

voor de stad: vastgoed.contracten@stad.antwerpen.be

voor de concessiehouder: [*e-mail*]

De concessiehouder verbindt zich ertoe deze overeenkomst digitaal te ondertekenen.

Opgemaakt te Antwerpen op

voor de concessiehouder

naam ondertekenaar

contactpersoon concessiehouder

emailadres contactpersoon

GSM contactpersoon

voor stad Antwerpen

namens het college van burgemeester en schepenen

de algemeen directeur

voor de burgemeester

de gemachtigde schepenen

bij machtiging van xx

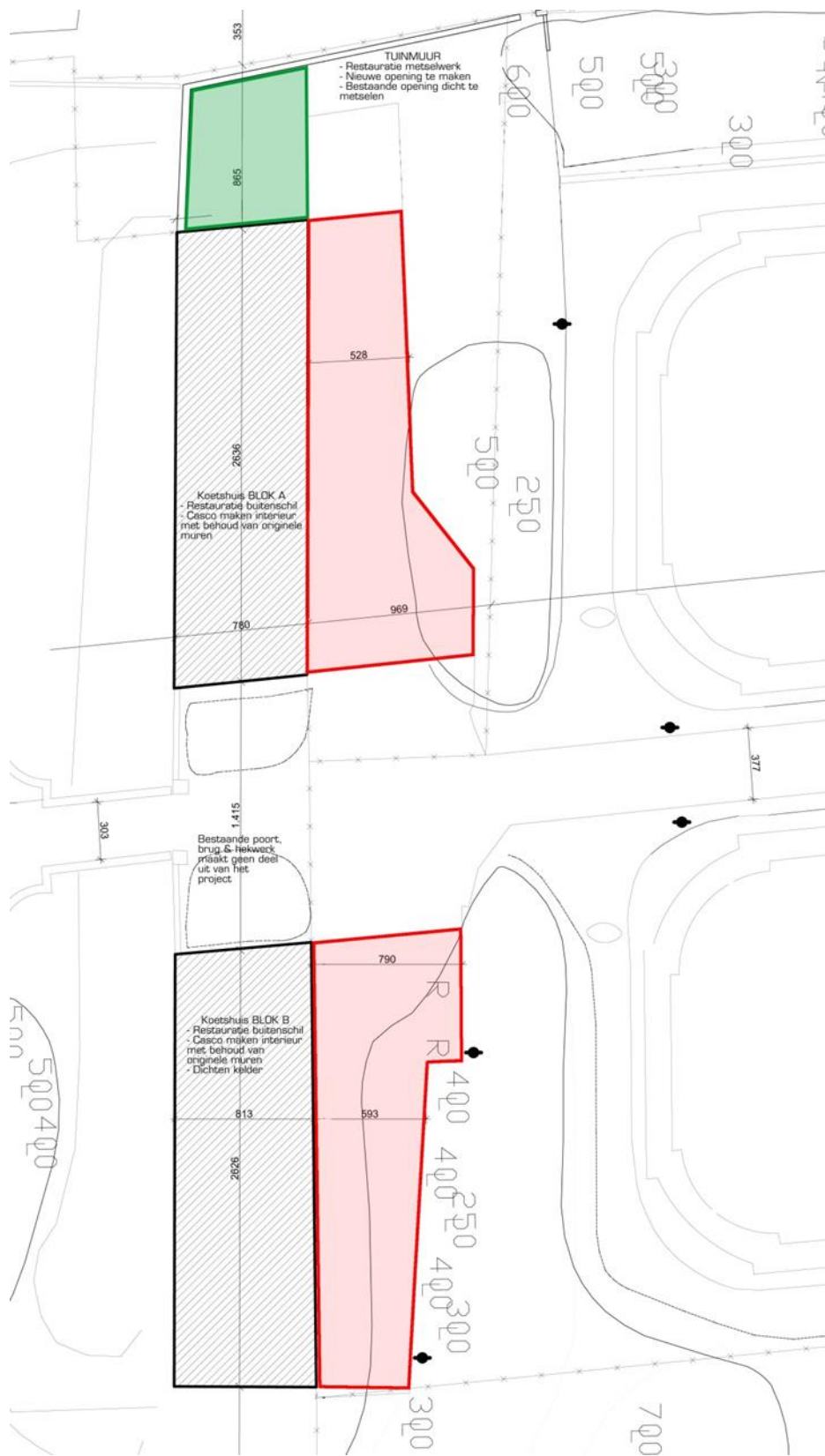
Sven Cauwelier

xx

Bijlagen

- Inplantingsplan
- omschrijving casco oplevering
- conceptvoorstel concessiehouder

Inplantingsplan



Omschrijving van de casco oplevering

Stad Antwerpen startte in januari 2018 met de restauratie van beide koetshuizen zodat de erfgoedwaarde opnieuw hersteld werd. De buitenschil werd gerestaureerd en de kelders waterdicht gemaakt. Elementen van het interieur die niet origineel zijn, werden verwijderd.

Bij alle ingrepen werd zo veel mogelijk van het origineel materiaal te behouden. Er werd gewerkt met materialen en werkwijzen identiek aan de te behouden originele elementen.

Op 3 september 2018 werden de koetshuizen voorlopig opgeleverd.

Voor alle belangrijke elementen werd in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed, ter voorbereiding van deze vergunningsaanvraag, overlegd naar welke toestand uit de geschiedenis zou teruggegaan worden en welke restauratieopties zouden worden genomen. Er is in de loop der tijd veel gewijzigd aan het uitzicht van de koetshuizen.

Dakbedekking

Alle dakbedekking werd verwijderd en werd integraal, inclusief randaansluitingen, vernieuwd (natuurleien zelfde formaat in zwart gelakte rvs haken). Er werd een onderdak geplaatst. Om verluchting tussen de leien en het onderdak toe te laten, werden de leien op latten geplaatst. De ladderhaken werden gedemonteerd om achteraf terug te plaatsen. Ze kregen voorafgaand een roestwerende schilderbeurt en werden aangevuld met nieuwe. Alle tapgaten van de goten kregen een draadbolrooster. In het onderhoudsadvies werd opgenomen dat de goten minimum tweemaal per jaar dienen uitgekuist te worden.

Dakisolatie werd aan de binnenzijde, onder de bestaande bebording voorzien. Een afwerking van de rotswol isolatie is niet voorzien.

Dakstructuur

Aan de dakstructuren werd niets gewijzigd. Gezien er niets werd teruggevonden over een eventuele eerdere preventief behandeling tegen houtworm of zwam in koetshuis B werden enkel in dit koetshuis deze werken in het dossier opgenomen.

Muren

Over de werkelijk originele toestand is geen sluitende informatie teruggevonden. Uit historisch onderzoek blijkt dat de in 1996 dichtgemetselde raamopeningen in de achter- en zijgevels niet allemaal origineel waren. In overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed werd beslist om geen wijzigingen uit te voeren aan de openingen in de gevels. De bestaande toestand blijft behouden.

Aanwezige barsten werden ingebonden. Ontbrekende en slechte stenen werden ingevuld en vervangen.

De bestaande pleistering bleef behouden, werd hersteld en uiteindelijk afgewerkt in wit.

De oudste bronnen wijzen er immers op dat de koetshuizen gedurende een lange periode in de geschiedenis met een witte (kalk-)laag waren afgewerkt. Bovendien is beslist om ook het kasteel terug in wit af te werken en is dus de logische keuze, in functie van de uniformiteit op de site, om ook bij de koetshuizen de witte afwerkingslaag te hernemen.

De pleisterlaag van de muren onder de vochtkerende laag was er erg aan toe. Deze werd verwijderd en na voorbehandeling opnieuw aangebracht.

De schouwen op de nok van het dak staken nogal af (vernieuwd metselwerk zonder afwerklaag) en werden ineens mee bepleisterd. De kroonlijst, de lijsten rondom de raam- en deuropeningen, de schouwen en de plint werden geschilderd in een donkere kleur.

Schrijnwerk

Het schrijnwerk is in 1996 vernieuwd en daarom algemeen in goede staat. Na nazicht en eventueel klein herstel werd er een onderhoudsschilderbeurt voorzien.

Interieur

Alle in 1996 aangebrachte nieuwe elementen (vloerniveau 's, trappen, muren, vaste inrichting en meubels,...) en afwerkingsmaterialen (tegels, bepleistering, faience, lambrisering, ...) werden verwijderd. Enkel eventuele originele muren en plafonds werden bewaard. De betonplaat op het gelijkvloers werd eveneens bewaard.

Het pleisterwerk aan de binnenzijde werd afgekapd.

Kelder

Alle losse en slechte afwerkingslagen van de kelders werden verwijderd en de kelders werd zo goed mogelijk waterdicht gemaakt. Er kan echter moeilijk gegarandeerd worden dat de kelders definitief waterdicht zullen zijn. Een aantal van de ondergrondse muren zijn onbereikbaar en het is onduidelijk wat het effect zal zijn van het met water vullen van de omwalling. Na het afkappen van alle bestaande afwerkingslagen op vloeren en muren werden deze afgewerkt met een bekuiplingslaag.

Technieken

Alle technische installaties, leidingen en bekabeling werden verwijderd tot aan de tellers. De tellers zelf zijn allemaal vernieuwd in 1996 en werden behouden. Vlak na de watermeter is een kraantje geplaatst en enkele stopcontacten en basisverlichting bleven behouden. De kelder van blok B werd uitgerust met een pomp in pompput zodat eventueel insijpelend water kan worden afgevoerd.

Tuinmuur

De tuinmuur ten noorden van de koetshuizen werd eveneens gerestaureerd en er werd een doorgang gemaakt worden om de verbindingen tussen park Sorghvliedt en het aanpalende park Broydenborg te herstellen. De bestaande doorgang werd dichtgemaakt.

Het kasseipad voor de koetshuizen werd doorgetrokken om aan te sluiten op de openbare terreinafwerking van de Marneflaan.