

ERFPACHTOVEREENKOMST

ONTWERP

TUSSEN

de stad Herentals, ondernemingsnummer 0207.504.675 met zetel te 2200 Herentals, Augustijnenlaan 30, hier vertegenwoordigd door algemeen directeur Tanja Mattheus en voorzitter Rutger Moons, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van **XXXX**.

hierna genoemd "de stad"

EN

XXX, ondernemingsnummer **XXXX** met zetel te **XXXX**, hier vertegenwoordigd door **XXXX**, handelend in uitvoering **XXXX**

Of

De heer **XXXX**, mevrouw **XXXX** met woonplaats te **XXXX**

hierna genoemd "de erfpachter"

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Voorwerp

De stad verleent een recht van erfpacht op een deel van het onroerend goed gelegen te 2200 Herentals, Ring 9 en 9C, kadastraal gekend onder Herentals, afdeling 3 sectie 2 nummer 187L (deel) en 188^E (deel), +/- **285360** m² (bebouwde oppervlakte), aangeduid op het voorlopig kadastraal plan in **bijlage 11**, aan de erfpachter, die aanvaardt.

Het goed bestaat uit een pastorie met kelderruimte (**75125** m²), gelijkvloers (**139281** m²), eerste verdieping (**11845** m²) en zolderverdieping (**11005** m²) en tuin (**720** m²) en een bijgebouw "schuur", bestaande uit polyvalente ruimtes (**850** m²). (hierna genoemd "het Goed").

De erfpachter verklaart het Goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom de huidige staat van het Goed te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het Goed wordt in erfpacht gegeven aan de erfpachter in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel 5, zonder

waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken (voor zover de stad hiervan geen kennis had of behoorde te hebben, wat de verborgen gebreken betreft) die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld.

De voormelde oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt en die vermeld staat in de beschrijving van het Goed, wordt enkel als informatie gegeven en wordt niet gegarandeerd door de stad. Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de vergoeding niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de erfpachter.

De erfpachter zal geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of vermindering van de erfpachtvergoeding wegens gebreken in de ondergrond, de grond of de bestaande constructies.

De erfpachter zal evenmin recht hebben op een vergoeding wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding van de aangrenzende eigenaars, noch wegens gebrek aan toegang.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt in erfpacht gegeven met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenschappen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De erfpachter moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat de erfdienstbaarheden die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

Artikel 3. Bestemming

Het Goed wordt in erfpacht gegeven voor de bestemming zoals voorzien is in het definitieve projectvoorstel (te weten het ingediende projectvoorstel dat mogelijk gewijzigd werd na onderhandelingen) **XXXX** (hierna genoemd: "de Bestemming"). Het definitieve projectvoorstel zal worden gehecht aan de authentieke erfpachtakte en maakt er integraal deel van uit (**bijlage 6**).

De erfpachter verbindt zich ertoe de bestemming te realiseren overeenkomstig het definitieve projectvoorstel.

De bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaandelijke toestemming van de stad. Een verzoek tot wijziging van de bestemming dient door de erfpachter per aangetekend schrijven aan de stad of zijn rechtsopvolger te worden verzonden met opgave van een omschrijving van de nieuwe bestemming en een motivatie van de vraag tot bestemmingswijziging.

Een eventueel akkoord van de stad is te allen tijde onderworpen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en alle alsdan geldende en toepasselijke regelgeving. Een eventueel

akkoord van de stad zal daarenboven ook moeten worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke overheid.

Het is te allen tijde verboden het eigendom geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor bijvoorbeeld een nachtwinkel, privéclub of voor functies die door hun aard overlast genereren zoals geluids-, geur- en lichthinder.

De erfpachter verbindt zich ertoe alle wettelijke en reglementaire bepalingen die op zijn activiteiten en op het gebruik van het Goed van toepassing zijn, na te leven.

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen. De stad draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De erfpachter 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 slechts onder voorwaarden, verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen.

De erfpachter wordt geacht alle nodige informatie te hebben ingewonnen over de toepasselijk wettelijke en reglementaire bepalingen en over de vereiste toelatingen en vergunningen.

Dit artikel is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder dewelke de stad niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft de stad dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter (overeenkomstig artikel 15, c) van deze overeenkomst).

Artikel 4. Verplichting tot renovatie- en inrichtingswerken conform het definitieve projectvoorstel

4.1. Renovatie- en inrichtingswerken

De erfpachter verbindt zich ertoe de door hem geplande renovatie- en inrichtingswerken op een kwalitatieve en duurzame wijze en volgens de regels van de kunst uit te voeren overeenkomstig het definitieve projectvoorstel (**bijlage 66**). Hierbij wordt verduidelijkt dat deze contractuele verplichting aanvullen geldt op de renovatieplicht in de zin van het Energiebesluit.

Het definitieve projectvoorstel zal aan deze erfpachtovereenkomst worden gehecht om er integraal deel van uit te maken (**bijlage 66**). In geval van tegenstrijdigheden tussen het definitieve projectvoorstel en deze overeenkomst, primeren de bepalingen van deze overeenkomst.

In afwachting van de start van de restauratie- en renovatiewerken neemt de erfpachter de instandhoudingswerken eveneens op zich.

De erfpachter 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 noodzakelijke informatie te hebben ingewonnen.

4.2. Uitvoeringstermijn

De erfpachter verbindt zich er toe de in artikel 4.1 omschreven renovatie- en inrichtingswerken uit te (laten) voeren overeenkomstig de termijnen opgenomen in het definitieve projectvoorstel (**bijlage X6**).

Om het naleven van de voormelde verplichtingen en termijnen te staven, zal de erfpachter de stad op de hoogte houden van de voortgang van de werken en hierbij de nodige bewijsstukken voorleggen aan de stad zoals bijvoorbeeld, en zonder limitatief te zijn: het ontvangstbewijs van de aanvraag van de omgevingsvergunning, de omgevingsvergunning, een proces-verbaal van voorlopige oplevering, facturen, een PID of andere. De erfpachter verbindt zich om de kwaliteit van de werken en de overeengekomen timing strikt op te volgen en laat de stad toe die verbintenissen te allen tijde te controleren. Zo kan de stad op geregelde tijdstippen een overleg organiseren met de erfpachter.

4.3. Voltooiing van de werken

De werken zullen als voltooid beschouwd worden na vaststelling van de definitieve oplevering van de renovatie- en inrichtingswerken.

Alvorens de erfpachter kan overgaan tot een voorlopige en/of definitieve oplevering van voormelde werken, zal hij de stad schriftelijk in kennis stellen van het einde van de werken en de geplande oplevering. De erfpachter zal de stad daarbij uitnodigen voor een plaatsbezoek zodat tegensprekelijk kan worden vastgesteld of aan bovenvermelde verplichtingen m.b.t. de renovatieverplichting en inrichtingsverplichting voldaan werd. In voorkomend geval zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt overeenkomstig artikel 5.

4.4. Essentiële bepaling

Dit artikel 4 is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder de welke de stad niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepalingen, heeft de stad dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden na een voorafgaandelijke ingebrekestelling, dewelke zonder gepast gevolg is gebleven, doch zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter overeenkomstig artikel 15, c) van deze overeenkomst.

Artikel 5. Plaatsbeschrijving

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van het recht van erfpacht tegensprekelijk een plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige.

Aangezien de erfpachter renovatie- en inrichtingswerken dient uit te voeren, komen partijen overeen dat de intredende plaatsbeschrijving zal bestaan uit enerzijds een plaatsbeschrijving bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en anderzijds een plaatsbeschrijving bij de voltooiing van de werkzaamheden zoals voorzien in artikel 4.3.

De erfpachter dient de stad op de hoogte te brengen van de voltooiing van de werken binnen 15 kalenderdagen na deze voltooiing. Partijen zullen het nodige doen om vervolgens binnen een termijn van 30 kalenderdagen een bijkomende, tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te stellen of te laten opstellen.

De plaatsbeschrijving op het einde van deze erfpacht, moet ten laatste worden opgesteld tijdens de laatste week van de duurtijd van onderhavige erfpacht.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen deskundige, kiest elke partij een deskundige, die op hun beurt in onderling overleg een derde deskundige aanstellen. De deskundigen vormen een college. Indien nodig kan de meest gereede partij zich tot de rechter wenden.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Bij het afsluiten van de nutsvoorzieningen is steeds het akkoord nodig van de stad, die zijn akkoord niet onredelijk zal weigeren.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De stad kan alleen kwijting geven als de erfpachter heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspuitend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden telkens gedragen door de erfpachter.

Artikel 6. Duur

6.1. Duurtijd

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 35 jaar en neemt aanvang bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst.

De erfpachtovereenkomst kan éénmalig verlengd worden met een bijkomende periode van 15 jaar en aan dezelfde voorwaarden. De erfpachter dient het verzoek tot verlenging uiterlijk 6 maanden vóór het verstrijken van de basisduur schriftelijk te richten aan de stad.

Bij het einde van de erfpachtovereenkomst dient het eigendom in goede staat ter beschikking te worden gesteld aan de stad. Er zal geen vergoeding verschuldigd zijn door de stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

6.2. Bijzondere gevallen van vroegtijdige beëindiging

6.2.1 *Onteigening*

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

De stad zal de erfpachter tijdig informeren overeenkomstig artikel 47 van het Vlaams onteigeningsdecreet.

6.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de erfpachter, heeft de stad het recht een eind te maken aan het recht van erfpacht, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de erfpachter de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 13, laatste lid.

Artikel 7. Financiële verplichtingen

7.1. Vergoeding en betaling

De basisvergoeding ("canon") bedraagt **XXXX** per jaar (in te vullen conform het definitieve voorstel).

7.2. Indexering

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

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 7.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaring van het contract. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de overeengekomen basisvergoeding.

7.3. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de erfpachter uiterlijk bij ondertekening van deze erfpachtovereenkomst een waarborg te stellen voor een bedrag van 10.000,00 EUR. Deze waarborg dient te worden gesteld door middel van

een bankgarantie ten gunste van de stad. De erfpachter levert het bewijs van de garantie. De kosten van de garantie zijn ten laste van de erfpachter.

Dit bedrag wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het wordt op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst geïndexeerd aan de hand van de index van de maand voorafgaand aan de indexering.

De helft van de waarborg zal worden vrijgegeven aan de erfpachter op het einde van de renovatie- en inrichtingswerken conform het definitieve projectvoorstel, te weten vanaf de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die zal worden opgesteld bij de voltooiing van deze werken.

De andere helft van de waarborg dient geblokkeerd te blijven gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst.

Indien de waarborg geheel of gedeeltelijk wordt aangewend (in het bijzonder voor de vergoeding van schade die de stad zou lijden ten gevolge van de niet-naleving door de erfpachter van diens verplichtingen), vult de erfpachter binnen de maand de waarborg onverwijld aan tot het toepasselijke bedrag zoals hierboven vermeld.

7.4. Belastingen, lasten en kosten

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

De erfpachter 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. De erfpachter kan deze in geen geval op de stad verhalen en er kan 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 erfpachter.

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 tellerstanden zijn ten laste van de erfpachter.

Het energieverbruik wordt rechtstreeks aan de erfpachter gefactureerd door de nutsmaatschappijen. Uiterlijk op het moment dat de erfpachter het genot van het Goed verkrijgt, moeten de meterstanden opgenomen en doorgegeven worden aan de nutsmaatschappijen.

7.6. Sancties bij laattijdige betaling

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

Deze bepalingen laten eventuele andere rechten die De stad zou kunnen laten gelden op grond van deze overeenkomst of van de wet onverlet.

Artikel 8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1. Onderhoud en herstellingen

De erfpachter staat in voor alle onderhouds-, renovatie- en herstellingswerken (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud) aan het Goed, met inbegrip van onder meer en zonder limitatief te zijn: de bestaande constructies en de door de erfpachter opgerichte constructies, de eigenaarsherstellingen, kosten veroorzaakt door ouderdom, slijtage, overmacht en feitelijkheden door derden.

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

- onderhoud, herstelling en vernieuwing van daken, goten, muren, schouwen, balken, steun- en afsluitingsmuren en van de verwarmingsinstallatie;
- aanpakken van vochtproblemen;
- jaarlijks nazicht, regulier onderhoud, reiniging en keuring van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud en keuring van de technische installaties;
- onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten;
- ruimen van de putten;
- ...

De stad behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 8.8 van onderhavige overeenkomst indien de erfpachter nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren.

De erfpachter moet bijgevolg het goed minimaal onderhouden conform een globale goede conditiestaat. Dit wel zeggen een gebouw in goede staat, niet vergelijkbaar met nieuwbouw,

maar met incidenteel beginnende veroudering, doch dat geen dringende behoefte aan onderhoudswerken heeft.

8.2. Aansprakelijkheid

De erfpachter alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad, 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 Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk aansprakelijk is.

De erfpachter vrijwaart de stad in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

8.3. (Brand)veiligheid

De erfpachter 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 erfpachter vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De erfpachter 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 goede staat van onderhoud verkeren, conform de toepasselijke wetgeving.

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

- a) personen- en goederenliften;
- b) noodverlichting,
- c) meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren,
- d) brandwerende deuren,
- e) brandkleppen,
- f) keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op elektrische installaties (AREI),
- g) automatische gasdetectie/brandstofafsluiters,
- h) schoorsteen en rookkanalen.

De erfpachter 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.

8.4. Recht om het Goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De erfpachter mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de Bestemming zoals omschreven in artikel 3 gerespecteerd wordt.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en/of verbeteringswerken aan het Goed is steeds de voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad vereist (uitgezonderd voor de werken vermeld in artikel 4.1. waarvoor de stad reeds toelating gaf in het kader van deze overeenkomst).

Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de erfpachter de stad een bewijs van keuring bezorgen.

De erfpachter 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 Goed uitoefent, bijvoorbeeld op gebied van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

8.5. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

- er is steeds een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord vereist van de stad;
- de werken dienen steeds volgens de regels van de kunst uitgevoerd te worden door bevoegde/bekwame personen;
- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de erfpachter 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 (zo onder meer tijdens eventuele 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 (en bij uitbreiding de bevoegde diensten van de stad Herentals) 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.

8.6. Postinterventiedossier

De stad verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op/in het in erfpacht gegeven goed, de pastorie geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt. Het postinterventiedossier van de schuur wordt overgemaakt door de stad aan de erfpachter.

Voor de vergunnings- of meldingsplichtige werken bezorgt de erfpachter bij het einde van het recht van erfpacht 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 erfpachter in elk geval de nodige technische en contractuele documenten en overhandigt deze aan de stad bij het einde van de overeenkomst.

8.7. Vrijwaringsplicht

De erfpachter vrijwaart de stad in hoofdsom, intresten en kosten voor:

- a) alle risico's met betrekking tot door hem uitgevoerde werken;
- b) 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, het Agentschap Onroerend Erfgoed en/of met de latere kopers van het goed of van kavels die deel uitmaken van het goed;
- c) de verborgen gebreken;
- d) de tienjarige aansprakelijkheid.

8.8. Indeplaatsstelling

Wanneer de erfpachter in gebreke blijft de nodige onderhouds- en/of herstellingswerken en/of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft de stad het recht om deze werken zelf uit te (doen) voeren en de kosten hiervan (inclusief beheerskosten) vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van 10% door te rekenen aan de erfpachter.

De stad kan deze werken maar zelf uitvoeren voor rekening van de erfpachter op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn van minstens 30 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 erfpachter de kosten niet op eerste verzoek vergoedt aan de stad, heeft de stad het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

8.9. ARAB

Als de erfpachter 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.

8.10. Essentiële bepaling

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de overeengekomen canon rekening houdt met de renovatie-, onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter.

De renovatie-, onderhouds- en herstellingsverplichting is dan ook een essentiële verbintenis van deze overeenkomst zonder de welke de stad niet gecontracteerd zou hebben aan huidige contractuele voorwaarden.

Artikel 9. Verzekeringen

9.1. Brandverzekering

De erfpachter verbindt er zich toe het Goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve') vanaf het verlijden van de notariële erfpachtakte. Onder "volledige waarde" wordt verstaan de nieuwwaarde voor niet-beschermde gebouwen en de restauratiewaarde voor beschermde gebouwen. Indien het Goed ook inboedel eigendom van de stad bevat, dan verzekert de erfpachter deze inboedel tegen nieuwwaarde. De polis bevat een clause die de evenredigheidsregel afschaft en wordt afgesloten voor rekening van wie het aanbelangt. In geval van schade mag het slijtagepercentage van een beschadigd goed of van een beschadigd gedeelte van een goed dat verzekerd is in nieuwwaarde slechts afgetrokken worden voor het gedeelte van de slijtage dat 30% van de nieuwwaarde overschrijdt. In geval van het teniet gaan van de bij aanvang van het recht van erfpacht bestaande constructies en het niet overgaan tot wederopbouw ervan wordt er voorzien in een vergoeding van ten minste 80% van de nieuwwaarde/restauratiewaarde.

Eventuele door de erfpachter opgerichte of op te richten constructies moeten verzekerd zijn vanaf de voorlopige oplevering.

Als zich een schadegeval voordoet, moet de verzekeringsprestatie in elk geval en bij voorrang gebruikt worden om minstens de bij aanvang van de erfpacht bestaande constructies te herstellen of weder op te bouwen. Als niet tot herstelling of wederopbouw van die constructies wordt overgegaan, komt de verzekeringsvergoeding op basis van zaakvervangingsrechtstreeks toe aan de stad, onder voorbehoud van de rechten van hypothecaire schuldeisers.

9.2. Verzekering werken

De erfpachter sluit 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 erfpachter zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

9.3. Burgerlijke aansprakelijkheid

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

De polis zal volgende clausule bevatten: *“De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe stad Herentals te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven door de verzekeringsmaatschappij aan stad Herentals.”*

Op eenvoudig verzoek van De stad wordt door de erfpachter een verzekeringsattest afgeleverd.

9.4. Verplichte verzekeringen

De erfpachter sluit, op zijn kosten, ten minste 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).

9.5. Informatieplicht

De erfpachter bezorgt de stad op eerste verzoek:

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

De sleutels van het Goed worden de erfpachter slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en de stad een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

Elk significant schadegeval moet worden gemeld aan de stad.

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

10.1. Opsomming

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 erfpachter slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van De stad:

- a) overdracht van het recht van erfpacht;
- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;

- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) elke voor deze overeenkomst relevante statutenwijziging;
- e) werken van eender welke aard;
- f) elke voor deze overeenkomst relevante transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over de onderneming van de erfpachter (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/of op de oriëntatie van het beleid);
- g) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van de erfpachter, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst;
- h) vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed;

Indien de erfpachter 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 enig recht op vergoeding voor de erfpachter.

De erfpachter blijft, ongeacht of er voorafgaandelijke schriftelijke toestemming is gevraagd aan de stad voor de overdracht, met de overnemer of de houder van het persoonlijk of zakelijk (zekerheids-)recht hoofdelijk gehouden tegenover de stad voor de betaling van de canon en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij de stad uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de erfpachter.

10.2. Specifieke bepalingen m.b.t. hypotheken

Het recht van erfpacht en eventueel de door de erfpachter opgerichte constructies kunnen maar in hypotheek gegeven worden (of het voorwerp uitmaken van een volmacht tot hypotheekvestiging), met uitdrukkelijke toestemming van de stad.

De toestemming van de stad is, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke afwijking, minstens afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- a) de hypotheek eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de termijn waarvoor de erfpacht wordt gevestigd. Deze termijn kan niet worden verlengd louter en alleen omwille van de verbintenissen voortvloeiend uit een hypothecair krediet;
- b) de hypotheek mag enkel dienen tot waarborg van een lening die uitsluitend strekt tot financiering van aanpassings- of verbeteringswerken aan bestaande constructies op of aan het Goed, in overeenstemming met de Bestemming. De lening mag i.h.b. niet aangewend worden ter financiering van constructies op andere locaties en/of als werkkapitaal.

Artikel 11. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming

De stad kan in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming in erfpacht geven, zonder dat de erfpachter enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

Artikel 12. Bewaking

De stad neemt geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

De erfpachter alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad, 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 goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk aansprakelijk is.

Artikel 13. 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 het agentschap Onroerend Erfgoed en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning. 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 erfpachter 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 14. Plaatsbezoek

De stad behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de erfpachter de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft.

Artikel 15. Contractuele wanprestaties

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

- a) het recht om op kosten en risico van de erfpachter noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.8 (“Indeplaatsstelling”);
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 500,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter 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;
- c) 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, na een voorafgaandelijke en per aangetekend schrijven bezorgde ingebrekestelling doch zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de erfpachter heeft de stad bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 10.000,00 EUR, onverminderd het recht van de stad om eventuele hogere schade te bewijzen.

Artikel 16. 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 17. Einde overeenkomst

17.1. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van het recht van erfpacht, 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 erfpachter), komen de door de erfpachter opgerichte constructies kosteloos toe aan de stad. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies.

17.2. Ontruiming – schadevergoeding

De erfpachter moet het Goed volledig ontruimd en in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van de stad.

Partijen hernemen voor de goede orde dat de erfpachter een conditiestaatmeting moet voorleggen waaruit blijkt dat elk object in en aan het Goed minimaal een conditiestaat 2 heeft op het einde van onderhavige erfpachtovereenkomst.

Als op het einde van het recht van erfpacht schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of indien elk object aan en in het Goed geen globale goede conditiestaat behaalt, is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende 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 erfpachter niet.

17.3. Bodemgesteldheid

Zie ook artikel 23 hierna

17.3.1. *Minnelijke beëindiging*

Ingeval van minnelijke beëindiging van de erfpacht, waaronder wordt verstaan beëindiging door het verstrijken van de contractduur of in onderling overleg, gelden volgende regels:

- als het goed geen risicoground is (zoals gedefinieerd in het bodemsaneringsdecreet), is geen bodemonderzoek vereist. De erfpachter bezorgt de stad vóór de beëindiging van de erfpacht een recent bodemattest;
- als het goed een risicoground is, laat de erfpachter vóór de beëindiging van de erfpacht op zijn kosten een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en dient hij dit in bij de OVAM met een meldingsformulier voor overdracht. De erfpachter bezorgt het bodemattest aan de stad. Indien uit het bodemattest blijkt dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn, kan de erfpacht beëindigd worden. Indien er verdere maatregelen noodzakelijk zijn kan de erfpacht pas beëindigd worden:
 - o hetzij wanneer uit een beschrijvend bodemonderzoek gebleken is dat er geen sanering nodig is en de OVAM dit onderzoek conform heeft verklaard;
 - o hetzij wanneer een bodemsaneringsproject is conform verklaard door de OVAM, de erfpachter een eenzijdige verbintenis tot saneren heeft aangegaan en een financiële borgstelling heeft gesteld en de stad haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gegeven;
 - o hetzij volgens onderlinge overeenkomst tussen de erfpachter en de stad.

17.3.2. Eenzijdige beëindiging

Ingeval van eenzijdige beëindiging van de erfpacht, waaronder wordt verstaan alle andere gevallen van beëindiging dan door het verstrijken van de contractduur of in onderling overleg, gelden volgende regels:

- als het goed geen risicoground is, is geen bodemonderzoek vereist. De erfpachter vraagt indien nodig een bodemattest aan;
- als het goed een risicoground is, laat de stad, op kosten en risico van de erfpachter en onder voorbehoud van alle rechten, een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en neemt zij zo nodig verdere maatregelen. Alle kosten van oriënterend en eventueel beschrijvend onderzoek en van een eventuele sanering zijn ten laste van de erfpachter.

Artikel 18. Overmacht

Onder overmacht dient te worden verstaan: elke onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de partij die zich op overmacht beroept waardoor deze zicht in de ontoerekenbare onmogelijkheid bevindt om zijn verplichtingen na te komen.

De partij die zich beroept op overmacht, dient het bewijs te leveren dat de nakoming van haar verbintenis absoluut onmogelijk is geworden door een gebeurtenis die voor haar onvoorzienbaar en onvermijdbaar was.

Indien een overmachtssituatie zich voordoet, zal de in gebreke blijvende partij dit per aangetekend schrijven laten weten aan haar wederpartij binnen de 10 (tien) werkdagen na het optreden van de overmachtssituatie. In dat geval worden de verplichtingen van de partijen tijdelijk opgeschort totdat de overmachtssituatie voorbij is.

Tijdens deze (opschortings-)periode zullen de partijen alle redelijke inspanningen leveren om de gevolgen van de overmachtssituatie te verzachten en te goeder trouw onderhandelen over de nakoming van hun respectieve verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de overmacht meer dan twaalf (12) maanden duurt, kunnen beide partijen de overeenkomst per aangetekend schrijven beëindigen, zonder dat een rechterlijke tussenkomst of de betaling van een schadevergoeding verschuldigd is aan de andere partij.

Artikel 19. Verandering van omstandigheden

In afwijking van artikel 5.74 BW komen partijen 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 of 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 de 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 voorwaarde. 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 drie maanden na aanvang van de heronderhandeling 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 in goede trouw moeten voeren.

Artikel 20. Aanplakking – bezoek

Gedurende de 12 maanden die het einde van het recht van erfpacht 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 erfpachter 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 21. 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 22. Notariskeuze – kosten

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, teneinde tegenwerpelijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden (met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor) en dat zij ieder het recht hebben om een notaris naar hun eigen keuze aan te duiden zonder dat dit een verhoging van de kosten impliceert.

Voor het verlijden van de notariële akte stellen zij aan:

- notaris XXXX te XXXX voor de stad
- notaris XXXX te XXXX voor de erfpachter

De overeenkomst moet notarieel worden verleden uiterlijk binnen de 3 maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst.

De kosten van de authentieke akte, met inbegrip van de erelonen, eventuele opmetingskosten, de registratierechten en hun eventuele boeten alsook de eventuele btw worden gedragen door de erfpachter.

Artikel 23. Administratieve bepalingen

23.1. Bodemgesteldheid

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

De stad verklaart dat de grond, voorwerp van deze overeenkomst, bij haar weten geen risicogrand is. Dit wil zeggen dat er op deze grond bij haar 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.

De stad verklaart 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

bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De stad verklaart de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst, op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 28 maart 2023 afgeleverde bodemattest voor de gebouwen en op 5 mei 2023 afgeleverde bodemattest voor de tuin.

Voor het bodemattest van 28 maart 2023 voor de pastorie en schuur luidt de inhoud 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 risicogrand 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 bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/het-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.”

Voor het bodemattest van 5 mei 2023 voor de tuin achter de pastorie luidt de inhoud 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 risicogrand 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 bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/het-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.”

Een kopie van het bodemattesten worden aan de onderhavige overeenkomst aangehecht in bijlage 22.

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

23.2. Stookolietank

De stad verklaart dat er geen stookolietank meer aanwezig is. Deze is vervangen door een hoge-rendementsketel op gas.

23.3. renovatieplicht inzake energiebesluit

Het goed is een niet-residentieel gebouw in de zin van het energiebesluit.

De erfpachter dient rekening te houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en het energiebesluit van 19/11/2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dit impliceert dat de erfpachter mogelijk verplicht is, om binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit.

Binnen vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte moet een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het Goed voldoet aan de vereiste energieprestaties. De erfpachter wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Welke concrete renovaties en verplichtingen de erfpachter zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en dit best in overleg met een energiedeskundige.

23.4. Elektrische installaties

De stad en de erfpachter verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI) te laten uitvoeren omdat de erfpachter de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De erfpachter verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent zijn verplichting de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur schriftelijk hun bedoeling het gebouw af te breken of de elektrische installatie volledig te renoveren mee te delen.

De erfpachter verklaart eveneens op de hoogte te zijn dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik kan worden genomen na het opstellen van een proces-verbaal van een positief controleonderzoek door een erkend organisme.

23.4.bis Energieprestatiecertificaat (EPC)

De stad beschikt voor het Goed over een geldig energieprestatiecertificaat en de erfpachter erkent het EPC XXX opgemaakt door XXX, te hebben ontvangen van de stad en hier opgenomen in bijlage 2

23.5. Stedenbouwkundige toestand

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de erfpachter gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen door hem uitdrukkelijk wordt bevestigd. Het voormelde artikel omschrijft de vergunning plichtige handelingen. De erfpachter zal alle wetten en reglementen inzake de stedenbouw moeten naleven aangaande de door hem geplande werken aan de thans voorhanden zijnde opstallen.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op ~~23 januari 2024~~ ~~11 december 2020~~ waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen voor het sluiten van onderhavige overeenkomst en waarvan een kopie wordt toegevoegd in bijlage ~~23~~.

De stad verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het Goed is:

- hoofdbestemming: zone voor Wonen (Wo2)

De stad verklaart dat er voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De stad verklaart dat er op het goed geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke bescherming zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

De stad verklaart dat er voor het Goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

De stad verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

De stad verklaart dat op het Goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

De stad verklaart dat het Goed niet gelegen is in een zone voor een stadsvernieuwingsproject, en dat het niet gelegen is in onteigening of dat er, steeds voor zover hem bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het Goed in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.

De stad verklaart dat het Goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is.

23.6. Vlaams Bosdecreet

De partijen verklaren dat het Goed niet valt onder de toepassing van het Vlaams Bosdecreet.

23.7. Vlaams Onroerendergoeddecreet

De stad verklaart dat het Goed:

- aangeduid is als beschermd monument: 'Pastorie Sint-Bavoparochie met vleugel van de oude pastorie' (ID: 5670 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5670>);
- aangeduid is als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Pastorie van de Sint-Bavoparochie' sinds 29 maart 2019 (ID: 107338 – URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/107338>);

De stad verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerendergoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

23.8. Leegstand

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de erfpachter.

De stad verklaart dat het Goed op heden niet opgenomen is in het leegstandsregister. ~~(bijlage 5)~~

23.9. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het Goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

23.10. Asbest

De stad overhandigde het asbestinventarisatetest, uitgegeven op ~~4 juni 2024~~ en geldig tot ~~4 juni 2034~~ met attestnummer: ~~20240604-000512.000~~ waaruit de eindconclusie "~~niet-asbestveilig~~" blijkt. Ook opgenomen in bijlage ~~24~~.

23.11. Nietigheid

Wanneer enige bepaling van deze overeenkomst nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing. De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

Artikel 24. Geschillen en betwistingen

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

Artikel 25. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- de stad: de maatschappelijke zetel Augustijnenlaan, 30 te 2200 Herentals, afdeling Patrimonium
- de erfpachter: XXX straat en XXX nummer, XXX postcode en XXX stad

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: patrimonium@herentals.be
- voor de erfpachter: XXX emailadres aan te vullen

Opgemaakt te Herentals op (...) in twee exemplaren waarvan de stad en de erfpachter verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de erfpachter,

Naam: (...)

Functie: (...)

Voor de stad

Naam (...)

Naam (...)

|
Functie (...)

Functie (...)

Bijlagen

1. Kadastraal plan
2. Bodemattesten / EPC en asbestinventarisatetest : aan te vullen
3. Stedenbouwkundig uittreksel
4. Eigendomsattest : nvt
5. Aanslagbiljet : Ja/nee
6. Projectvoorstel