gemeenteraad

Zitting van 26 september 2022

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt Politiezone Antwerpen

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen; de heer Claude Marinower, raadslid; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Nahima Lanjri, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; mevrouw Peggy Pooters, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Yasmia Setta, raadslid; mevrouw Kristel Somers, raadslid; mevrouw Ilse van Dienderen, raadslid; de heer Nordine Saidi Mazarou, raadslid; de heer Mark Tijsmans, raadslid; mevrouw Sevilay Altintas, raadslid; de heer Omar Fathi, raadslid; mevrouw Sanne Descamps, raadslid; mevrouw Manuëla Van Werde, raadslid; mevrouw Nathalie van Baren, raadslid; de heer Patrick Van den Abbeele, raadslid; de heer Hicham El Mzairh, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid; de heer Sam Van Rooy, raadslid; de heer Sam Voeten, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid; de heer Koenraad De Vylder, raadslid; mevrouw Tatjana Scheck, raadslid; de heer Wim Jochems, raadslid; de heer Mohammad Nawabi, raadslid; mevrouw Lise Vandecasteele, raadslid; mevrouw Lotte Mintjens, raadslid; de heer Niel Staes, raadslid
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:
de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Sanne Descamps, raadslid

Zijn verontschuldigd:
de heer Claude Marinower, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid

Zijn eveneens aanwezig:
de heer Serge Muyters, korpschef

39	**2022_GR_00472**	**Politiezone Antwerpen - Regiokantoor Noord, Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem). Voorwaarden huurovereenkomst. Ondertekening - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten
- 2022_CBS_01648 - Politiezone Antwerpen - Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem). Voorwaarden huurovereenkomst. Ondertekening - Goedkeuring

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- 2013_CBS_06702 - Lokale Politie Antwerpen. Masterplan huisvesting Lokale Politie Antwerpen - Nieuwe beleidsvisie - Goedkeuring
- 2016_CBS_04473 - Lokale Politie Antwerpen - Politiepatrimonium. Samenwerkingsovereenkomst huurdersonderhoud, dagelijkse werking en inrichtingswerken tussen de stad Antwerpen en AG VESPA - Goedkeuring
- 2021_CBS_05806 - Politiezone Antwerpen - Politiepatrimonium. Afsprakennota tussen AG Vespa en Politiezone Antwerpen - Goedkeuring
- 1419 - Politiepatrimonium. Samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Antwerpen en AG Vespa. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn

Aanleiding en context

De gemeenteraad keurde op 21 september 2009 de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de stad Antwerpen (Politiezone Antwerpen) en AG Vespa waarbij het beheer van het patrimonium voor de Politiezone Antwerpen aan AG Vespa werd overgedragen (jaarnummer 1419).

De gemeenteraad besliste eveneens om het stedelijk vastgoed dat exclusief door Politiezone Antwerpen werd gebruikt vanaf 1 januari 2010 in te brengen in het gemeenschappelijk kapitaal van AG Vespa en keurde het masterplan voor de optimalisatie van het politiepatrimonium goed.

Het college keurde op 19 juli 2013 het Masterplan huisvesting van Politiezone Antwerpen - nieuwe beleidsvisie goed (jaarnummer 6702).

Dit nieuwe Masterplan huisvesting van Politiezone Antwerpen wordt opgehangen aan twee grote kapstokken:

- een sterke gedeconcentreerde onthaal- en wijkwerking door te voorzien in diverse regio- en wijkkantoren, die kort op de bal kunnen spelen voor lokale problemen;
- een sterk gecentraliseerde interventiewerking, die samen met eerstelijns steundiensten en gespecialiseerde eenheden vanuit één locatie, één mastergebouw, worden ingezet, aangestuurd en voorzien van de nodige administratieve en logistieke ondersteuning.

Het college keurde op 10 juni 2016 de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Antwerpen en Politiezone Antwerpen en AG Vespa met betrekking tot het huurdersonderhoud, dagelijkse werking en inrichtingswerken politiepatrimonium goed (jaarnummer 4473).

Het college keurde op 16 juli 2021 de afsprakennota tussen Politiezone Antwerpen en AG Vespa goed met het oog op de verankering van een duurzame samenwerking tussen Politiezone Antwerpen en AG Vespa (jaarnummer 5806).

Het college keurde op 4 maart 2022 goed dat het huurcontract voor het huren van een kantoorgebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), dat dienst zal doen als het regiokantoor van de afdeling Noord zou voorgelegd worden aan de gemeenteraad ter goedkeuring (jaarnummer 1648).

Normaal gezien nam de huurovereenkomst een aanvang op 1 april 2022, maar omwille van een vertraging bij de oplevering van het nieuwe politiegebouw, werd de ingebruikname uitgesteld en werd de huurovereenkomst (met vroegere ingangsdatum) nog niet voorgelegd aan de gemeenteraad. Een nieuwe geactualiseerde huurovereenkomst dient voorgelegd te worden ter goedkeuring.

Juridische grond

De wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus, inzonderheid artikel 33, titel V welke bepaalt dat de Nieuwe Gemeentewet van toepassing is op het beheer van de goederen en inkomsten van de lokale politie. (Belgisch staatsblad van 5 januari 1999);

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Koninklijk Besluit van 5 september 2001 houdende het algemeen reglement op de boekhouding van de lokale politie (ARPC): artikelen 54 tot 60 handelen over de vastleggingen en de aanrekening van de uitgaven met betrekking tot de lokale politie. (Belgisch Staatsblad van 26 september 2001);

Artikel 9 en artikel 56 van de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de stad Antwerpen en AG Vespa en de volmacht verleend aan AG Vespa voor het stellen van rechtshandelingen in verband met het beheer van onroerende goederen van de stad Antwerpen.

Regelgeving: bevoegdheid
Deze huurovereenkomst betreft een periode van meer dan 9 jaar en valt als daad van beschikking onder de bevoegdheid van de gemeenteraad (cfr. artikel 43, §2, 12° van het Gemeentedecreet).

Argumentatie
In het kader van het Masterplan huisvesting van Politiezone Antwerpen (deel IV - optimalisatie van het politiepatrimonium - artikel 8.1) realiseerde AG Vespa recent een aantal nieuwe politiekantoren. Het nieuwe politiegebouw bestemd als regiokantoor Noord omvat een gebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem).

Het kantoorgebouw wordt ter beschikking gesteld op basis van een overeenkomst 'gemene huur', in overeenstemming met de standaardovereenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 september 2009 (jaarnummer 1419).

De voorwaarden voor de af te sluiten huurovereenkomst voor het regiokantoor Noord zijn het resultaat van overleg tussen alle betrokken partijen.

De specifieke voorwaarden van de huurovereenkomst zijn de volgende:

- voorwerp: een kantoorgebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), gekend op het kadaster onder Antwerpen, 40ste afdeling, sectie C, perceel nummers 299/M/6, 299/N/6 en 299/B/6. Het aan de huurder ter beschikking gestelde goed omvat een gebouw bestemd als regiokantoor Noord en een ondergrondse parking (27 parkeerplaatsen voor voertuigen van medewerkers, 10 parkeerplaatsen voor dienstvoertuigen en één parkeerplaats voor de arrestantenwagen).
- duur: de huur wordt aangegaan voor bepaalde duur met ingang op de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het goed in gebruik neemt. De huur loopt tot 31 december 2044. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits naleving van een opzegtermijn van zes maanden. In voorkomend geval zal de huurder AG Vespa hiervan in kennis stellen middels een aangetekend schrijven.
- huurvergoeding: de basisvergoeding bedraagt 681.336,00 EUR/jaar (jaarlijks te indexeren op 1 juli);
- onderhoud: het huurdersonderhoud is ten laste van Politiezone Antwerpen, met uitzondering van de werken waarvoor AG Vespa een onderhoudscontract afsluit. Voor de werken die AG Vespa op basis van dat onderhoudscontract laat uitvoeren betaalt Politiezone Antwerpen voor het regiokantoor Noord een provisie van 36.000,00 EUR/jaar (exclusief btw).
- de kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit in het regiokantoor zijn ten laste van de huurder.

Voor het overige gelden de gebruikelijke voorwaarden.

Financiële gevolgen
Ja

Algemene financiële opmerkingen

De totale uitgave voor 2022 bedraagt 170.341,50 EUR (vrij van btw) en 10.890,00 EUR (inclusief 21% btw) en kan als volgt verrekend worden op de gewone politiebegroting:

- 170.341,50 EUR (vrij van btw) voor de huur voor de periode vanaf de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het politiekantoor in gebruik neemt tot en met 31 december 2022 op budgetpositie 33000_12601_01;
- 10.890,00 EUR (inclusief 21% btw) voor het wettelijk noodzakelijk onderhoud (provisie) voor de periode vanaf de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het politiekantoor in gebruik neemt tot en met 31 december 2022 op budgetpositie 33000_12506.

Voor het dienstjaar 2022 is op beide budgetposities voldoende krediet beschikbaar.

Voor de jaren 2023 tot en met 2044 zal jaarlijks 681.366,00 EUR (basishuurprijs) (vrij van btw), te verhogen op 1 juli met de jaarlijkse index op de budgetpositie 33000_12601_01 en 43.560,00 EUR (inclusief 21% btw) voor het wettelijk noodzakelijk onderhoud (provisie) op de budgetpositie 33000_12506 worden voorzien, na goedkeuring van de politiebegroting door het college, gemeenteraad en hogere overheid.

Besluit

De gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Artikel 1
De gemeenteraad keurt de huurvoorwaarden goed, zoals geformuleerd in de rubriek argumentatie, en het bijgevoegde huurcontract voor het huren van een kantoorgebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), dat dienst zal doen als het regiokantoor van de afdeling Noord.

Artikel 2
De bijzondere rekenplichtige van de politiezone Antwerpen regelt de financiële aspecten als volgt:

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Vastleggingsnummer
Vastleggen krediet 2022 voor de huurvergoeding van een kantoorgebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), dat dienst zal doen als het regiokantoor van de afdeling Noord, voor de periode vanaf de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het politiekantoor in gebruik neemt tot en met 31 december 2022. AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0267.402.076	170.341,50 EUR (vrij van btw)	budgetplaats: 60030 budgetpositie: 33000_12601_01 functiegebied: TDLP1SVG080101 subsidie: SUB_NR fonds: LPA begrotingsprogramma: NR budgetperiode: 2200	400531
Vastleggen krediet 2022 voor het wettelijk noodzakelijk	10.890,00 EUR (inclusief 21%	budgetplaats: 60030 budgetpositie:	400539

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

onderhoud (provisie) voor Bredabaan 399-403, 2170 Merksem voor de periode vanaf de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het politiekantoor in gebruik neemt tot en met 31 december 2022. AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0267.402.076	btw)	33000_12506 functiegebied: TDLP1SVG080101 subsidie: SUB_NR fonds: LPA begrotingsprogramma: NR budgetperiode: 2200	
Huurvergoeding voor een kantoorgebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), dat dienst zal doen als het regiokantoor van de afdeling Noord, voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2044. AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0267.402.076	681.366,00 EUR (basishuurprijs) (vrij van btw), te verhogen op 1 juli met de jaarlijkse index	budgetplaats: 60030 budgetpositie: 33000_12601_01 functiegebied: TDLP1SVG080101 subsidie: SUB_NR fonds: LPA begrotingsprogramma: NR budgetperiode: 2300 tot en met 4400 (onder voorbehoud van goedkeuring van de politiebegroting door het college, de gemeenteraad en hogere overheid)	NNVT
Wettelijk noodzakelijk onderhoud (provisie) voor Bredabaan 399-403, 2170 Merksem voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2044. AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0267.402.076	43.560,00 EUR (inclusief 21% btw)	budgetplaats: 60030 budgetpositie: 33000_12506 functiegebied: TDLP1SVG080101 subsidie: SUB_NR fonds: LPA begrotingsprogramma: NR budgetperiode: 2300 tot en met 4400 (onder voorbehoud van goedkeuring van de politiebegroting door het college, de gemeenteraad en hogere overheid)	NNVT

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bijlagen

1. Bredabaan 399-403_Huurovereenkomst.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

HUUROVEREENKOMST

Tussen

het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen**, bij afkorting "AG Vespa" met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, met ondernemingsnummer BE0267402076, vertegenwoordigd door Myriam Heuvelman, CEO, en Petra Buytaert, directeur vastgoed, hierna genoemd "AG Vespa";

En

stad Antwerpen en Politiezone Antwerpen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Bart De Wever, voorzitter van de gemeenteraad en de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur, hierna genoemd "de huurder";

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Artikel 1. Voorwerp
AG Vespa verleent in huur aan de huurder die aanvaardt: een gebouw met bijhorende grond, gelegen aan de Bredabaan 399-403, 2170 Antwerpen (Merksem), gekend op het kadaster onder Antwerpen, 40ste afdeling, sectie C, perceel nummers 299/M/6, 299/N/6 en 299/B/6, met een totale bruto vloeroppervlakte van 5.159,85 m² (zoals weergegeven op het grondplan als bijlage 1 bij deze overeenkomst), hierna genoemd: "het goed".

Het aan de huurder ter beschikking gestelde goed omvat de volgende gebouwonderdelen:
- Gebouw bestemd als regiokantoor, met inbegrip van hoogspanningscabine;;
- Ondergrondse parking: parkeerplaatsen voor 27 voertuigen van medewerkers + 10 dienstvoertuigen + 1 arrestantenwagen.

De huurder verklaart het goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom het goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving ervan te verlangen.

Artikel 2. Plaatsbeschrijvende staat
Partijen komen overeen dat het PV van voorlopige oplevering tussen partijen zal gelden als plaatsbeschrijvende staat bij aanvang van de huur. Dat dit PV pas zal worden opgemaakt wanneer het 'nevenprogramma' zal worden opgeleverd, staat de ingebruikname door de huurder niet in de weg.
Er wordt abstractie gemaakt van de lijst met 'restpunten' die door de aannemer moeten worden opgelost. AG Vespa zal de huurder op de hoogte houden over de afspraken die in dat verband met de aannemer worden gemaakt.

Bij het einde van de huur wordt een nieuwe plaatsbeschrijving opgemaakt; de onkosten ervan worden voor de helft ten laste van de huurder gelegd. Mogelijk vastgestelde schade op het einde van de huur is ten laste van de huurder.

De huurder verklaart het gehuurde goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en verklaart tevens uitdrukkelijk dat voormelde

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG Vespa voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

Artikel 2bis. Erfdienstbaarheden – gemeenschappelijk gebruik
De huurder 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 dan ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan gegrond op regelmatige titels of op de wet.

De huurder heeft van de volgende onderdelen het gemeenschappelijk gebruik met de overige bewoners en gebruikers van het 'nevenprogramma' dat op de site werd gerealiseerd, omvattende 2 woningen, 4 appartementen en handels- en kantoorruimtes:

- de inrit en toegangspoort naar de ondergrondse parking;
- de steeg die de doorsteek vormt tussen de Bredabaan en de Winkelhaakstraat.

De huurder leeft de volgende verplichtingen na i.v.m. het gemeenschappelijk gebruik van de bovengenoemde gemene delen:

- het gebruik van de gemeenschappelijke delen moet gebeuren in goed nabuurschap en met respect voor de noden en behoeften van alle gebruikers ervan, met inbegrip van leveranciers die de laad- en losplaats gebruiken voor leveringen aan de gebruikers van de commerciële ruimtes;
- de huurder duldt het publieke gebruik van de steeg minstens tijdens de daguren. In de steeg bevindt zich tevens een hoogspanningscabine, waartoe de huurder te allen tijde de toegang waarborgt voor eventuele noodinterventies door de netbeheerder;
- de kosten van het onderhoud en de herstelling van eventuele schade aan de gemene delen zullen volgens de volgende verdeelsleutels worden gedeeld door AG Vespa en de huurder, tenzij de veroorzaker van de schade kan worden geïdentificeerd:
    - inrit ondergrondse parking: 2/3de voor de huurder – 1/3de voor AG Vespa;
    - steeg: 1/3de huurder – 2/3de AG Vespa

Artikel 3. Bestemming
De huurder krijgt het goed in huur als kantoorruimte, om het te gebruiken als regiokantoor.

Het is verboden zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen, op straffe van verbreking van de overeenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op 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 ter zake alle informatie te hebben ingewonnen.

De huurder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen in verband met de activiteiten die hij in het goed uitoefent. AG Vespa draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder 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 deze toelatingen.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Artikel 4. Duur
De huur wordt aangegaan voor onbepaalde duur met ingang op de eerste kalenderdag van de maand waarin de huurder het goed in gebruik neemt. De huur loopt tot 31 december 2044. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits naleving van een opzegtermijn van zes maanden. In voorkomend geval zal de huurder AG Vespa hiervan in kennis stellen middels een aangetekend schrijven.

De huurder zal voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst, reeds toegang verkrijgen tot het gebouw teneinde de nodige inrichtingswerken te kunnen uitvoeren.

Artikel 5. Vergoeding en indexatie
5.1. De basishuurprijs bedraagt 681.336 EUR/jaar. Deze huurprijs wordt berekend op basis van de gemiddelde huurprijs per m² vloeroppervlakte, zoals bepaald in artikel 10.3 van de samenwerkingsovereenkomst dd. 21 september 2009 tussen de stad Antwerpen (Lokale Politie Antwerpen) en AG Vespa.

5.2. AG Vespa kan de huurprijs eenmaal per jaar aanpassen in overeenstemming met artikel 10.4 van voornoemde samenwerkingsovereenkomst. De nieuwe gemiddelde huurprijs per m² zal vastgesteld worden uiterlijk op 30 juni van elk jaar op basis van de cijfers van het voorafgaande kalenderjaar en de in dezelfde periode overeengekomen aanpassingen aan het Masterplan. De aangepaste huurprijs gaat vervolgens in op 1 juli van dat jaar.

5.3. Tot en met de maand december 2022 wordt de huurvergoeding maandelijks aangerekend. Vanaf 1 januari 2023 zal de huurvergoeding halfjaarlijks worden aangerekend. Deze zal bij voorbaat betaald worden op rekeningnummer BE 09 0910 1285 5357 op naam van AG Vespa. De huur is betaalbaar uiterlijk de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarop de huur betrekking heeft.

Bij overschrijding van de betaaldatum is de huurder van rechtswege en zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

Artikel 6. Waarborg
Er is geen waarborg verschuldigd.

Artikel 7. Onderhouds- en herstellingswerken – inrichtingswerken
7.1. Het eigenaarsonderhoud is ten laste van AG Vespa. De huurder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van AG Vespa is.

7.2. Het huurdersonderhoud bestaat uit alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die niet vallen onder het eigenaarsonderhoud. De huurder moet deze werken onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst, uitgezonderd de werken waarvoor AG Vespa een onderhoudscontract afsluit zoals hierna vermeld en waarvoor de huurder de kosten vergoedt aan AG Vespa.

7.3. Als bijlage 2 bij deze overeenkomst is een niet-limitatieve lijst gevoegd van werken die vallen onder respectievelijk het eigenaarsonderhoud en het huurdersonderhoud. De lijst duidt eveneens de werken aan die in principe ten laste vallen van de huurder maar die hij zelf niet mag uitvoeren. AG Vespa sluit voor uitvoering van deze werken een onderhoudscontract

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

af waarvan ze de kosten doorrekent aan de huurder zoals bepaald in artikel 8.1 van deze overeenkomst.

7.4. De huurder zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen. De lijst als bijlage 2 geeft onder "opmerkingen" aan welke verplichtingen alleszins op de huurder rusten. Deze opmerkingen zijn enkel illustratief, niet limitatief.

7.5. AG Vespa mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De huurder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs indien de herstellingen en/of werken langer dan veertig dagen zouden duren.

7.6. Inrichtingswerken vallen volledig ten laste van de huurder. Voor de toepassing van deze overeenkomst worden onder inrichtingswerken verstaan alle werken en investeringen bedoeld om het goed geschikt te maken voor of aan te passen aan de specifieke noden van de huurder, m.a.w. het goed optimaal af te stemmen op de activiteiten als huurder. Het betreft zowel de inrichtingswerken bij aanvang van de huur als de aanpassing van het gebouw aan gewijzigde noden in de loop van de huurperiode. Onder inrichtingswerken zijn eveneens begrepen alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die de huurder in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne, behoudens diegenen die wettelijk ten laste zijn van AG Vespa.

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

7.8. AG Vespa staat in voor het verkrijgen van de vergunningen vereist voor de werken die contractueel te haren lasten vallen.

De huurder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft. De huurder en hij alleen staat in voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen. AG Vespa draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen. AG Vespa is bereid op vraag van de huurder tegen kostprijs, dit is met verrekening van de interne en externe kosten, in te staan voor het verkrijgen van de vergunningen vereist voor de werken die contractueel te zijnen laste vallen.

7.9. Indien AG Vespa werken moet uitvoeren als gevolg van deze overeenkomst en die ten laste zijn van de huurder, moeten deze door hem worden vergoed. Deze bepaling is van toepassing op herstelling van schade of slijtage veroorzaakt door oneigenlijk gebruik, herstelling van schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is en uitvoering van herstellingen die in principe ten laste zijn van de huurder, maar waarvoor hij in gebreke is om deze uit te voeren.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Artikel 8. Kosten en lasten

8.1. De huurder betaalt bij aanvang van de huur éénmalig samen met de huurvergoeding, een provisie van 3.000 euro (excl. BTW) op rekeningnummer BE 09 0910 1285 5357 op naam van AG Vespa voor uitvoering van werken waarvoor AG VESPA een onderhoudscontract afsluit zoals vermeld in artikel 7.2 van deze overeenkomst.

Vanaf de tweede maand van de huur maakt AG Vespa maandelijks een afrekening op van deze kosten.

De beheerskost die AG Vespa aanrekent voor het opmaken van deze afrekening bedraagt 2% van de reële kost. Deze aanrekening gebeurt jaarlijks voor de totaliteit van de gehuurde panden.

8.2. Alle belastingen en taksen, van welke aard ook in verband met het gebruik en het genot van het goed, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de huurder.

De huurder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen, over het bedrag van de belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegen AG Vespa, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of andere voorwaarden aan te vragen.

8.3. De kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, enz... zijn ten laste van de huurder, evenals de abonnement-, vervanging- en onderhoudskosten van de meters, en worden voor zover mogelijk rechtstreeks door de maatschappijen aan de huurder gefactureerd. Indien het niet mogelijk is het verbruik te individualiseren, zal AG Vespa de kosten voor het verbruik terugvorderen van de huurder op grond van een verdeelsleutel.

Artikel 9. Uithangborden – Antennes

De huurder mag de gebruikelijke uithangborden en opschriften van de politie hangen. Voor het overige is 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 enkel toegelaten en na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen na voorafgaandelijk advies te hebben ingewonnen bij de Politiezone Antwerpen.

Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG Vespa toe.

Artikel 10. Bewaking

De huurder is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG Vespa, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik het in huur gegeven goed.

De huurder zal een polis Burgerlijke aansprakelijkheid - Uitbating afsluiten. De huurder zal op vraag van AG Vespa een afschrift van de polis overmaken en een bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Artikel 11. Brandverzekering
De huurder zal zich voor de volledige waarde van het goed zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren tegenover AG Vespa en tegenover derden voor brand en aanverwante risico's.

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

De huurder zal op vraag van AG Vespa een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 12. Overdracht van huur
De huurder mag de huur niet overdragen of onderverhuren zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG Vespa.

Artikel 13. Nazicht
AG Vespa behoudt zich het recht voor het in huur gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen nazien en de huurder moet zich gedragen naar hun onderrichtingen. De aanwijzingen van de afgevaardigden van AG Vespa dienen door de huurder strikt opgevolgd te worden, voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

Artikel 14. Naleving voorwaarden contract
De huurder machtigt AG Vespa om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG Vespa.

Het niet naleven van de verplichtingen kan onder meer leiden tot aanrekening van noodzakelijke herstellingskosten of de tijdelijke aanrekening van een hogere huurvergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG Vespa het recht de huurovereenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de huurder.

Artikel 15. Einde van de huur
Bij het beëindigen van de huur zijn volgende regels van toepassing:
- de huurder moet het in huur gegeven goed in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de normale slijtage aan de constructies, ter beschikking stellen van AG Vespa;
- de verbeterings- en verbouwingswerken door de huurder in de loop van de huurperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa, worden eigendom van AG Vespa, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat AG Vespa verwijdering mag eisen;
- met betrekking tot alle werken die door de huurder of in zijn opdracht werden uitgevoerd met het oog op zijn specifieke activiteiten en/of uitbating, behoudt AG Vespa zich het recht voor deze op de normale einddatum van de huur, hetzij kosteloos te behouden, hetzij ze te laten verwijderen op kosten van de huurder.

Artikel 16. Betwistingen
In geval van betwisting betreffende onderhavige overeenkomst zijn enkel de rechtbanken te Antwerpen bevoegd.

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Artikel 17. Kosten en lasten
Alle kosten en lasten waartoe deze akte kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de huurder.

Deze overeenkomst is vrijgesteld van registratierechten wegens inhuurneming voor openbaar nut.

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. Woonstkeuze
Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:
- AG Vespa: Paradeplein 25, 2018 Antwerpen
- De huurder: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 NBW slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Antwerpen op 26 september 2022

Voor AG Vespa

Petra Buytaert
Bedrijfsdirecteur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO

Voor de huurder

Sven Cauwelier
Algemeen directeur

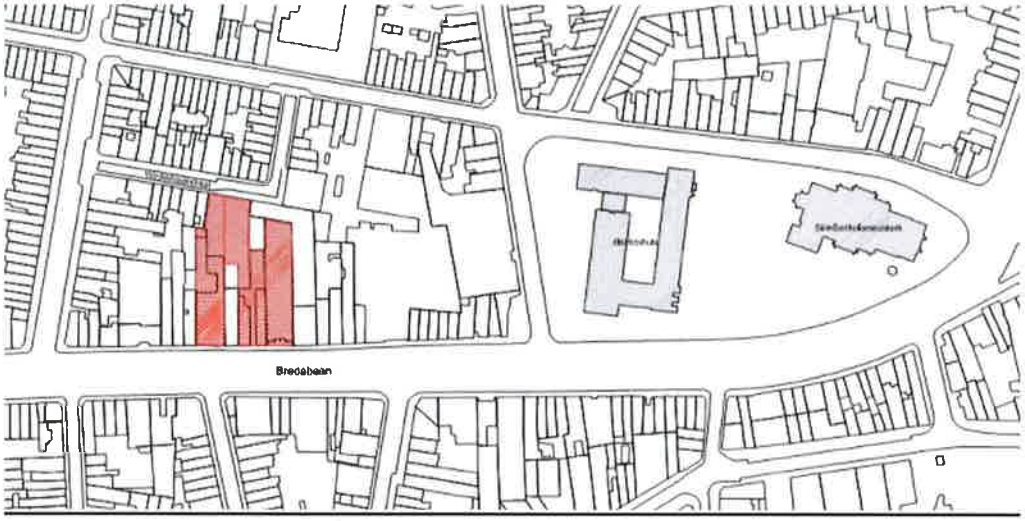
Bart De Wever
Voorzitter van de gemeenteraad

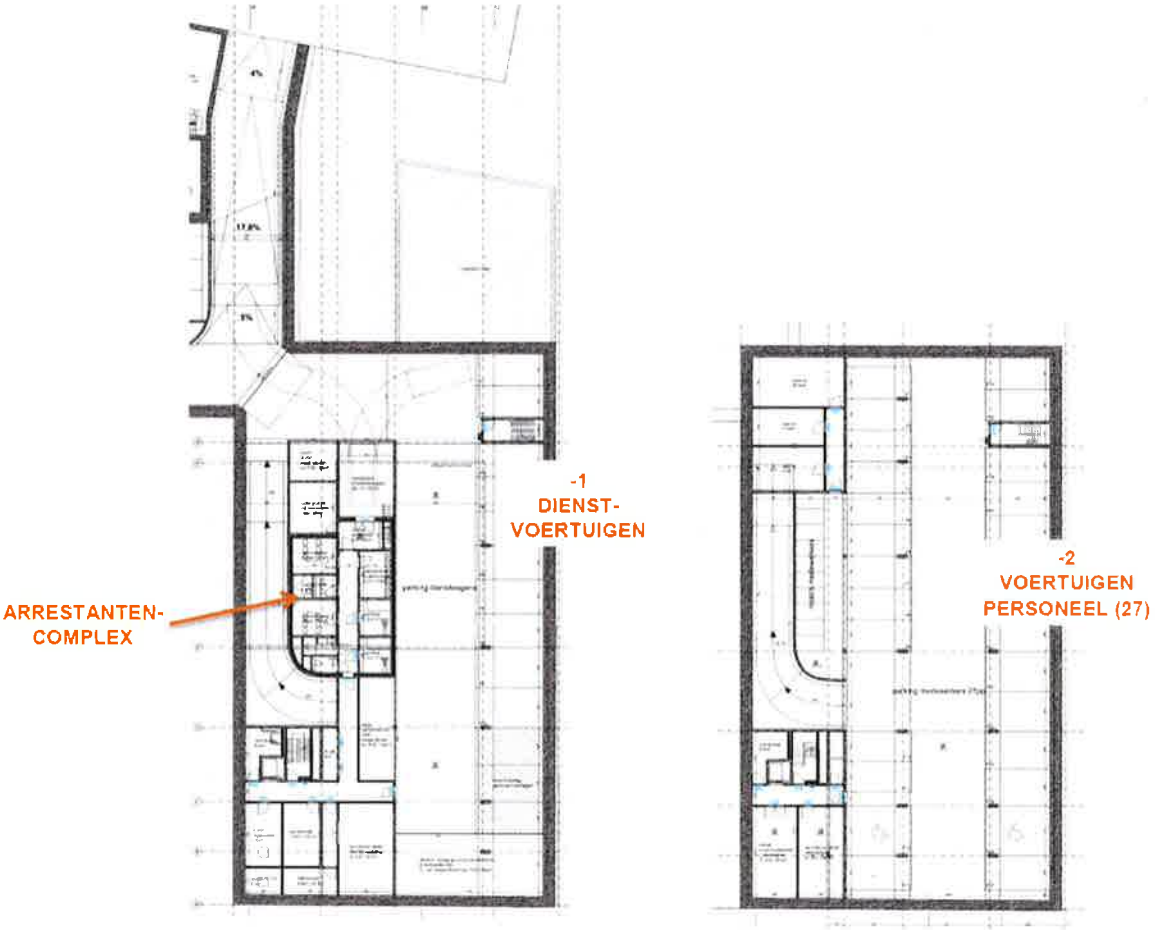
Bijlagen:
1. Grondplan

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

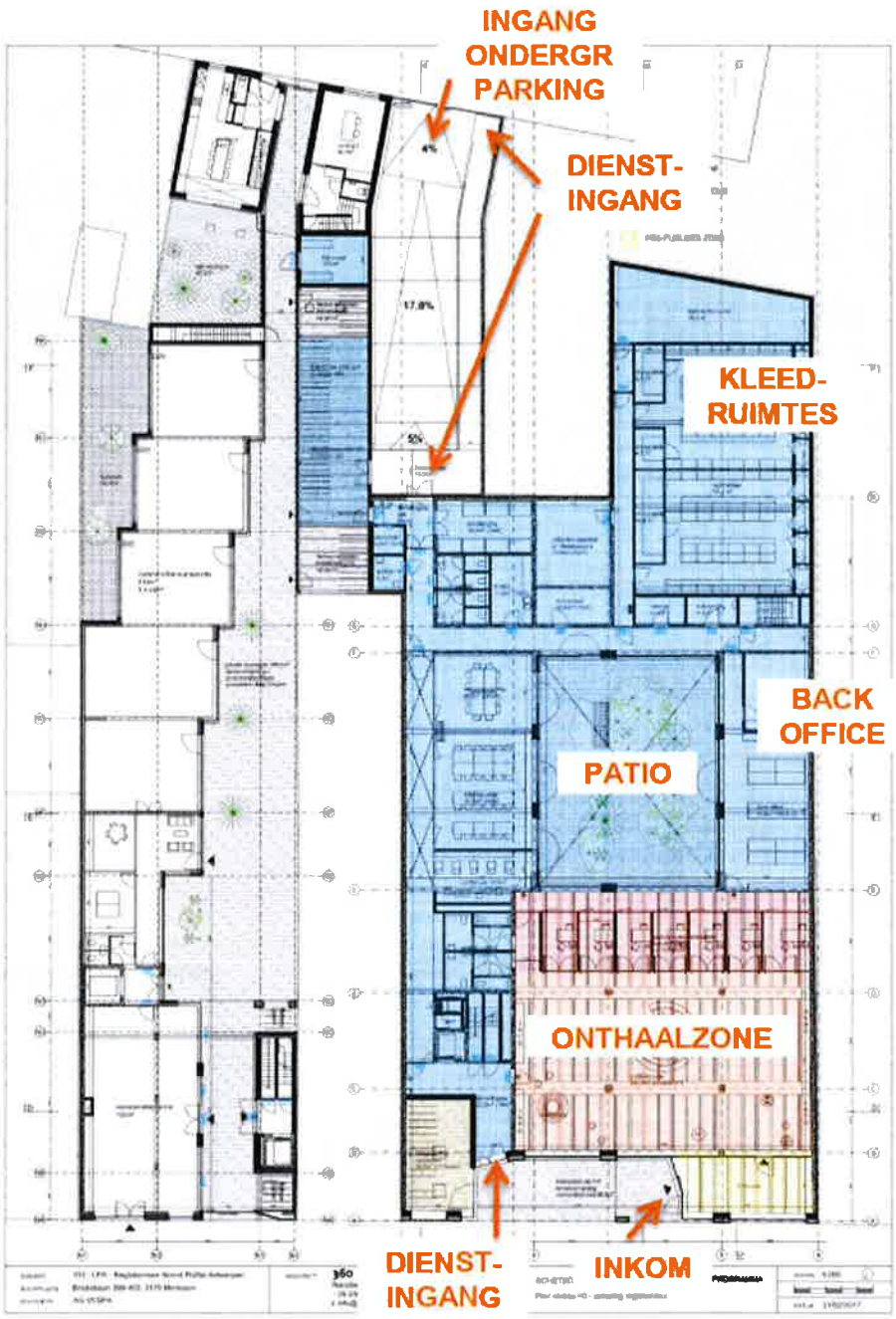
Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Bijlage 1: grondplan

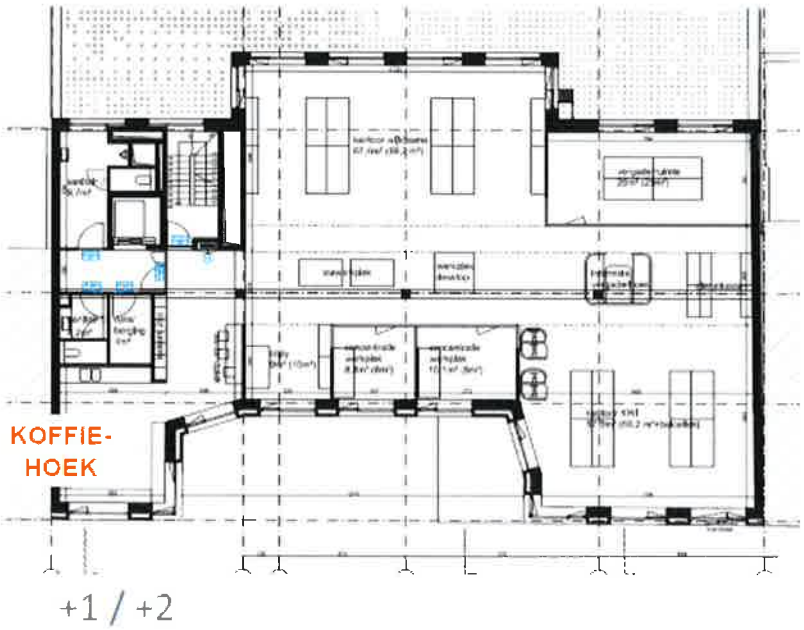


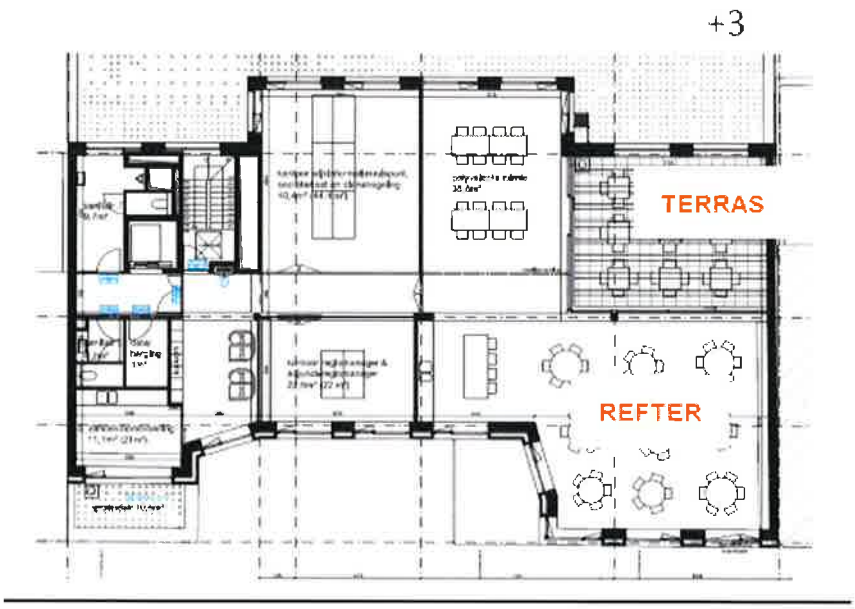


Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be



Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be





Bijlage 2: Lijst eigenaars-/huurderonderhoud: bijgevoegd als afzonderlijk document

LP- lijst
huurder-eigenaaronde

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be