

## **CONTRACT VAN ERFPACHT MET NR: XXX**

### **TUSSEN:**

De West-Vlaamse Intercommunale, dienstverlenende vereniging, afgekort WVI, met zetel te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 35, ondernemingsnummer 0205.157.869, alhier vertegenwoordigd door de heer Geert Sanders, algemeen directeur

Hierna genoemd "**WVI**" of "**de eigenaar**"

### **EN:**

XXXX, met maatschappelijke zetel te XXX XXX, XXX XXX, ondernemingsnummer XXX, alhier vertegenwoordigd door XXX

Hierna genoemd "**XXX**" of "**de erfpachter**"

### **WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:**

Overwegende dat WVI overeenkomstig haar statutaire doelstellingen en op verzoek van de gemeente Wielsbeke instaat voor de realisatie en het beheer van de bedrijven- en dienstzone Lobeek in Wielsbeke, teneinde de verdere ontwikkeling en groei van de lokale economie te stimuleren en zulks in toepassing van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

Overwegende dat WVI de bedrijven- en dienstzone realiseert overeenkomstig met en in toepassing van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;

Overwegende dat het conform de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Lobeek mogelijk is om in een deel van de bedrijven- en dienstzone, namelijk in het deelgebied waar de gronden waarop dit contract betrekking heeft gesitueerd zijn, ook activiteiten in de sector van ontspannen, sport en spel ontplooid te ontplooiën;

Overwegende de snel groeiende populariteit van padel, het feit dat de gemeente Wielsbeke nog niet beschikt over padelfaciliteiten en de diverse vragen die zowel de gemeente Wielsbeke als WVI ontvingen van kandidaat-uitbaters van padelaccommodatie, op basis waarvan beslist werd om middels een publieke oproep op zoek te gaan naar een erfpachter voor de realisatie en uitbating van een padelaccommodatie;

Overwegende dat XXX;

... zij dienvolgens deze gronden uitgeeft bij wijze van erfpacht zoals bedoeld in de wet van 10 januari 1824 en titel 7 van boek 3 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek van 4 februari 2020;

Overwegende dat de bepalingen van de wetgeving inzake erfpacht van suppletieve aard zijn, met uitzondering van de duur, wat aan beide partijen de mogelijkheid verleent om in het kader van voorliggende overeenkomst hun samenwerking contractueel vast te leggen;

Overwegende dat partijen gebruik maken van de mogelijkheid van anticipatieve toepassing van titel 7 van boek 3 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek conform art. 37 § 1 van de Wet van 4 februari 2020.

## **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

### **Artikel 1 – Omschrijving van de goederen**

De eigenaar verklaart onder de hierna vermelde voorwaarden de hierna beschreven goederen in erfpacht te geven aan de erfpachter, die aanvaardt:

#### 1.1. Aanduiding van de goederen

XXX

De hiervoor beschreven goederen staan aangeduid op het opmetingsplan dd. XXX, opgemaakt door XXX uit XXX, waarvan een exemplaar als bijlage aan deze overeenkomst wordt gevoegd.

#### 1.2. Eigendomsaanhaling

WVI verklaart eigenaar te zijn van voornoemde goederen. De eigendomsaanhaling zal worden opgenomen in de erfpachtakte.

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Artikel 2 – Kenmerken van de in erfpacht gegeven goederen**

De eigenaar verklaart dat de in artikel 1.1 beschreven goederen vrij zijn van lasten, hypothecaire inschrijvingen, voorrechten of enige andere zakelijke rechten. De eigenaar verbindt er zich toe om tijdens de duur van de erfpacht geen hypotheek, voorrechten of enige andere zakelijke rechten te zullen vestigen op de betreffende goederen en ze niet te vervreemden.

### **Artikel 3 – Bodemsanering**

#### 3.1. Bodemattesten

Met betrekking tot de in artikel 1.1 beschreven goederen werden op XXX bodemattesten afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

XXX

#### 3.2.

De erfpachter is er als gebruiker van de grond toe gehouden om alle verplichtingen die resulteren uit de milieuwetgeving, en meer in het bijzonder uit de wetgeving inzake bodemsanering (het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007) steeds tijdig en zorgvuldig na te leven, met inbegrip van de gebeurlijk opgelegde bodemonderzoeken en/of sanering.

#### 3.3.

Ingeval deze overeenkomst om welke reden dan ook tot een einde komt, is de erfpachter ertoe gehouden om voorafgaandelijk een nieuw bodemonderzoek uit te voeren en dit aan de eigenaar te overhandigen. In voorkomend geval zal de erfpachter er tevens toe gehouden zijn om de nodige verdere bodemonderzoeken te laten uitvoeren overeenkomstig voormelde wetgeving. Indien daarbij een verontreiniging wordt vastgesteld, zal de erfpachter ertoe gehouden zijn om de in erfpacht gekregen gronden te saneren in overeenstemming met de voormelde wetgeving en met de voorwaarden door de OVAM opgelegd.

## **Artikel 4 – Omschrijving van de erfpacht**

### 4.1.

De in artikel 1.1 omschreven goederen worden ter beschikking van de erfpachter gesteld bij het verlijden van de authentieke akte, onder de voorwaarden en in overeenstemming met de modaliteiten van deze overeenkomst.

### 4.2. Algemene exploitatievoorwaarden

#### 4.2.1.

De in erfpacht gegeven gronden zullen door de erfpachter exclusief aangewend worden voor de realisatie en uitbating van een padelaccommodatie conform XXX.

Andere activiteiten, zelfs als deze zijn toegelaten onder de huidige bestemming, zijn in beginsel niet toegelaten. Het verrichten van andere activiteiten is slechts toegelaten na schriftelijke toestemming van de eigenaar. De erfpachter zal erover waken dat deze beperking wordt nageleefd door elke persoon of entiteit die een activiteit ontplooit op de in erfpacht gegeven gronden of in de erop opgerichte gebouwen en zal zulk beding uitdrukkelijk opnemen in elke overeenkomst die hij met gebruikers, ten welke titel ook, afsluit.

#### 4.2.2.

De erfpachter verbindt er zich toe de in erfpacht gegeven gronden niet in waarde te verminderen, zoals door af- en uitgravingen of ontginningen. Hij dient de gronden goed te onderhouden en het erf te verbeteren door het te bebouwen en/of beplanten, mits zich te schikken naar de hierna bepaalde stedenbouwkundige voorschriften.

## **Artikel 5 – Overdraagbaarheid van de erfpachtovereenkomst**

### 5.1.

Het is de erfpachter niet toegestaan zijn erfpachtrecht te vervreemden, noch een nieuw erfpachtrecht te vestigen op de in erfpacht gegeven gronden, noch een vruchtgebruik op de betrokken gronden te vestigen. Het is de erfpachter wel toegelaten om een hypotheek te vestigen voor de bouw van de conform deze overeenkomst op te richten opstallen.

De eigenaar kan evenwel zijn goedkeuring verlenen voor een afwijking van voormeld verbod, op grond van een uitdrukkelijke en gemotiveerde aanvraag door de erfpachter, waarin de identiteit van de kandidaat-overnemer wordt meegedeeld, evenals een gedetailleerde omschrijving van de plannen voor het gebruik en de uitbating van de betrokken goederen. De eigenaar is steeds gerechtigd om bijkomende, relevant geachte informatie op te vragen vooraleer de aanvraag te beoordelen.

Behoudens andere overeenkomst tussen de eigenaar en de kandidaat-overnemer van welkdanig zakelijk recht, zal de overnemer onvoorwaardelijk gebonden zijn door de huidige erfpachtvoorwaarden. Hij zal in alle rechten en plichten treden die uit de lopende erfpachtovereenkomst voortvloeien, en dit zowel ten opzichte van de eigenaar als ten opzichte van derden. De erfpachter zal dit steeds uitdrukkelijk in elke overdrachtakte bedingen, bij gebreke waaraan hij steeds ten aanzien van de eigenaar hoofdelijk gehouden zal blijven.

### 5.2.

Zowel zakelijke rechten als persoonlijke rechten op de in erfpacht gegeven gronden, mogen nooit verleend worden voor een langere duur dan deze erfpachtovereenkomst. In de mate die overschreden mocht worden, zullen de betreffende overeenkomsten aan de eigenaar niet tegenstelbaar zijn.

### 5.3.

In de gevallen, bedoeld in artikel 5.1 (behoudens in het geval van een door de eigenaar toegestane vervreemding), zal de erfpachter steeds hoofdelijk verbonden blijven met de overnemer/gebruiker tot alle verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

### 5.4.

De eigenaar heeft het recht om zijn rechten en plichten binnen deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde. In dat geval brengt hij de erfpachter hiervan schriftelijk en naar behoren op de hoogte.

## **Artikel 6 – Statuut van de opstallen en beplantingen bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst**

De eigenaar heeft de keuzemogelijkheid tot verwijdering van de opstallen, zoals hierna bepaald in artikel 6.1., of behoud van de opstallen, zoals hierna bepaald in artikel 6.2. De eigenaar dient zijn keuze kenbaar te maken aan de opstalhouder ten laatste vierentwintig (24) maanden voor de einddatum.

### 6.1.

Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst op het einde van de termijn zoals bepaald in artikel 23.1, bij het verstrijken van de maximale termijn (99 jaar) of bij ontbinding door de erfpachter zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden van deze overeenkomst, is de erfpachter verplicht om in te staan voor de afbraak van alle opstallen die hij tijdens zijn exploitatie op de in erfpacht gegeven gronden heeft opgericht of overgenomen van een vroegere erfpachter. De eventuele paalfunderingen die gegoten zijn voor de stabiliteit van de opstallen, dienen verwijderd te worden tot 1,50 meter onder het maaiveld, aangevuld te worden met zand en afgewerkt met teelaarde (bovenste 30 centimeter). Het as-builtplan van deze funderingen dient overgemaakt te worden aan de eigenaar. De erfpachter zal de terreinen in hun oorspronkelijke staat (bij datum van de initiële inwerkingtreding zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden) dienen te herstellen uiterlijk bij het einde van de erfpachtovereenkomst en zonder dat hij daartoe door een aangetekend schrijven dient aangemaand te worden. Partijen verklaren dat de schadebeperkingsplicht van de erfpachter hier onverkort van toepassing is.

De erfpachter zal gehouden zijn tot het betalen van een schadevergoeding in het geval het goed bij het einde van de erfpachtovereenkomst niet volledig in zijn oorspronkelijke staat werd hersteld en als zodanig niet tijdig wordt teruggegeven aan de eigenaar, om welke reden dan ook. Ten aanzien van de opstallen zal op dat moment het recht van natrekking om niet ten gunste van de eigenaar plaatsvinden, in afwijking van artikel 3.176 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek. Meer specifiek verbindt de erfpachter zich er in dit geval toe de eigenaar volledig schadeloos te stellen voor alle afbraakwerken die de eigenaar zal kunnen doen uitvoeren, alsook voor elke vorm van schade, kosten, lasten, taksen, nadelige gevolgen, ongeacht hun aard of oorzaak, die de eigenaar daardoor zou kunnen ondervinden.

### 6.2.

De eigenaar of diens rechtsopvolger kan echter in voormeld geval van beëindiging van deze overeenkomst ook beslissen tot het behoud van alle of een gedeelte van de opstallen zodat het recht van natrekking zal intreden ten aanzien van deze resterende opstallen bij het einde van de overeenkomst ten voordele van de eigenaar in de zin van artikel 3.55 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpachter kan in dit geval eveneens gehouden zijn tot gedeeltelijke afbraak of gedeeltelijk herstel in de oorspronkelijke toestand, overeenkomstig de beslissing van de eigenaar. De eigenaar dient zijn opties kenbaar te maken aan de erfpachter ten laatste vierentwintig (24) maanden voor de einddatum.

In geval van (gedeeltelijk) behoud van de opstallen zal de eigenaar de waarde van deze resterende opstallen, werken en beplantingen dienen te vergoeden volgens de venale waarde op dat tijdstip. Bij gebreke aan een overeenkomst desaangaande zal deze waarde op voor de partijen bindende wijze worden bepaald door een college van drie deskundigen. Iedere partij dient haar eigen expert aan te stellen. Bij stilzitten van een partij zal de andere partij zich tot de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Waregem, kunnen wenden met het verzoek om een expert aan

te stellen en zulks op kosten van de stilzittende partij. De beide experten zullen in onderling overleg een derde expert aanstellen, die het schattingscollege zal voorzitten. Criterium van de schatting zal de venale waarde zijn van de opstallen bij een veronderstelde vrijwillige verkoop van deze opstallen. Het schattingscollege zal de partijen vooraf horen en hen een verslag van hun bevindingen meedelen, waarop de partijen desgewenst binnen de twee maanden bij beveiligde zending hun opmerkingen zullen kunnen formuleren, waarna het schattingscollege zijn eindrapport zal indienen binnen de twee maanden. Iedere partij zal de kosten en erelonen dragen van haar expert. De kosten en erelonen van de expert-voorzitter zullen door de partijen iedere voor de helft ten laste genomen worden.

6.3.

Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst bij opzeg door de eigenaar overeenkomstig de bepalingen van de bijzondere voorwaarden, zal de eigenaar aan de erfpachter een vergoeding betalen volgens de waarde van de opstallen of gedeelten ervan op dat tijdstip, dewelke zal worden bepaald op de wijze zoals omschreven in artikel 6.2.

6.4.

Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst bij voortijdige vervallenverklaring door de eigenaar overeenkomstig artikel 23.5 is de regeling zoals bepaald in artikel 6.1 van toepassing.

6.5.

Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst bij wederzijdse consensus is de regeling zoals bepaald in artikel 6.2. van toepassing, behoudens andersluidend akkoord tussen de partijen.

6.6.

In geval van beëindiging van de aan derden toegestane rechten vóór het einde van de erfpachtovereenkomst, zullen de erfpachter en de eigenaar zich gezamenlijk inspannen om een nieuwe overnemer/gebruiker te vinden, in welk geval de bepalingen van artikel 5.2 en 5.3 van deze overeenkomst van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

6.7.

De erfpachter zal gehouden zijn alle in deze overeenkomst contractueel vastgestelde vergoedingen en rechten te betalen tot op de datum dat alles volledig zal ontruimd zijn.

## **Artikel 7 – Erfpachtvergoeding – belastingen en kosten**

### **7.1. Erfpachtvergoeding**

De verplichting in hoofde van de erfpachter om de erfpachtvergoeding, zoals bepaald in artikel 25 van de bijzondere voorwaarden, te betalen is onherroepelijk, onvoorwaardelijk en abstract. Deze verplichting is niet verbonden aan het genot van het goed, de daadwerkelijke duur van de erfpacht noch aan andere elementen van welke aard dan ook, met inbegrip van overmacht. De erfpachter moet de erfpachtvergoeding betalen, zoals hierboven uiteengezet, zelfs indien het goed meer dan 5 jaren niet operationeel is om gelijk welke reden.

De verschuldigde erfpachtvergoeding dekt enkel de ter beschikkingstelling van de gronden. Inrichting, onderhoud, constructie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik en om het even welke taksen, belastingen of lasten zijn in de erfpachtvergoeding niet begrepen en blijven ten laste van de erfpachter.

### **7.2. Belastingen en kosten**

Alle kosten, belastingen, heffingen, erelonen, rechten, aanvullende rechten, lonen, intresten, verhogingen en boetes in verband met de echtverklaring, registratie en overschrijving van de erfpacht zijn volledig ten laste van de erfpachter. De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle desbetreffende claims en hij vergoedt de eigenaar voor alle betalingen die deze in verband hiermee moet doen.

Alle belastingen en heffingen met betrekking tot de gronden en opstallen zullen vanaf de datum van inwerkingtreding van de erfpacht exclusief ten laste zijn van de erfpachter.

De erfpachter verbindt zich ertoe aan de eigenaar op diens eerste verzoek de bedragen terug te betalen van de belasting of heffing die lastens de eigenaar wordt opgeëist, maar die in uitvoering van deze overeenkomst ten laste is van de erfpachter.

## **Artikel 8 – Waarborg/bankgarantie**

De waarborg wordt gesteld bij middel van een borgsom of een bankgarantie.

### 8.1. Borgsom

De erfpacht geeft aanleiding tot het storten van een borgsom waarvan het bedrag gelijk is aan de helft van één jaar erfpachtvergoeding. De storting gebeurt op een daartoe speciaal bestemde bankrekening samen met de eerste erfpachtvergoeding. De borg mag op geen enkel ogenblik beschouwd worden als een dekkingssom van invorderbare en toekomstige vergoedingen.

De borgsom, vermeerderd met de intresten die de rekening heeft opgebracht, wordt slechts teruggegeven nadat is vastgesteld dat de erfpachter al zijn verplichtingen is nagekomen, desgevallend nadat daaromtrent een rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde zal zijn getreden en ook niet meer door de buitengewone rechtsmiddelen van voorzieningen in cassatie of derdenverzet zal kunnen aangevochten worden.

Zo de borgsom, vermeerderd met de intresten, niet volstaat om de schade te vergoeden, zal de erfpachter de verschuldigde opleg moeten betalen binnen de acht dagen na ingebrekestelling. Na het verstrijken van die termijn zal een intrest en schadevergoeding verschuldigd zijn zoals bepaald door de artikelen 5 en 6 van de Wet betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties van 2 augustus 2002 of de toekomstige wijzigingen ervan.

### 8.2. Bankgarantie

De eigenaar kan instemmen met de vervanging van voornoemde borgsom door een onherroepelijke bankgarantie op eerste verzoek ten voordele van de eigenaar, verleend door een vooraanstaande Europese bank. De bankgarantie moet gesteld worden voor een minimumtermijn gelijk aan de volledige duur van de erfpachtovereenkomst vermeerderd met de periode noodzakelijk om tot de nodige herstellingen over te gaan of, zo daaromtrent een rechtsgeschil mocht ontstaan, totdat dit laatste definitief is beslist als bepaald in artikel 8.1, tweede lid.

De bankgarantie zal uitdrukkelijk bepalen dat zij een abstract karakter heeft en dat de door de eigenaar geclaimde bedragen onmiddellijk zullen worden gestort op de door de eigenaar aangeduide bankrekening.

## **Artikel 9 – Betalingsmodaliteiten – verwijlintresten**

### 9.1.

De erfpachtvergoeding moet overgeschreven worden op het door de eigenaar aangeduide bankrekeningnummer.

### 9.2.

Iedere krachtens deze overeenkomst verschuldigde betaling dient te gebeuren binnen de dertig dagen nadat zij verschuldigd is geworden, zonder dat daartoe vooraf een ingebrekestelling is vereist. Bij gebreke daaraan heeft de eigenaar recht op de betaling van een intrest als bepaald in artikel 5 van de Wet betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties van 2 augustus 2002 of de toekomstige wijzigingen ervan.

9.3.

Indien de erfpachter nalaat de canon, de indexering en/of de inmiddels verschuldigde intresten geheel of gedeeltelijk te betalen, zal de eigenaar het recht hebben de ontbinding van de erfpachtovereenkomst in rechte te vorderen overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3.16, 4° van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 10 – Aanleg en aansluiting nutsleidingen**

10.1.

De basisaanleg van de openbare infrastructuur en de nutsleidingen binnen de grenzen van het openbaar domein is aanwezig.

10.2.

De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal – voor zover noodzakelijk – mogen geschieden op de in erfpacht gegeven gronden op een strook die een breedte van 5 meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De erfpachter is ertoe gehouden de uitvoering van alle hiertoe benodigde werken te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak kan maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie dan ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.

10.3.

De erfpachter verbindt er zich toe om de uitvoering van de in artikel 10.2 vermelde werken niet te hinderen, wat onder meer inhoudt dat hij binnen de omschreven strook van 5 meter breed, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven- noch ondergrondse hindernissen, zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructie ook, zal aanbrengen. Eventuele hindernissen zullen binnen de 48 uren, te rekenen vanaf de eerste werkdag na de afgifte van een aangetekende ingebrekestelling, door de erfpachter verwijderd worden bij gebreke waaraan de eigenaar onherroepelijk gemachtigd wordt om de hindernissen zelf weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de erfpachter, die bovendien aan de eigenaar een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van 300,00 EUR per dag dat de erfpachter in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of de eigenaar voor de wegruiming ervan moet instaan. De erfpachter dient dit beding aan zijn overnemer/gebruiker op te leggen, doch blijft er hoofdelijk toe gehouden.

10.4.

De erfpachter staat zelf in voor de kosten van de aansluiting op de aanwezige openbare infrastructuur en nutsleidingen, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.

10.5.

De erfpachter staat zelf in voor de kosten van de aanleg van de noodzakelijke infrastructuurwerken of nutsleidingen in het geval de capaciteit of het vermogen van de aansluitingsvraag door de erfpachter hoger is dan de capaciteit of het vermogen van de leidingen die voorzien werden.

10.6.

Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen, zoals openbare verlichtingspalen, zullen gedragen worden door de erfpachter. Voor verplaatsing van installaties van openbare nutsvoorzieningen zal de erfpachter zich dienen te richten tot de betrokken nutsmaatschappijen.

## **Artikel 11 – Vergunningen**

11.1.

De erfpachter geeft de eigenaar onmiddellijk kennis van elke omgevingsvergunning die aan hem verleend wordt alsmede van de goedgekeurde plannen.

11.2.

De erfpachter is gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid.

In elk geval is het de erfpachter uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de erfpachter.

## **Artikel 12 – Onderhoudsverplichtingen**

12.1.

De erfpachter zal, onverminderd het bepaalde in artikel 4.2.2, instaan voor de aanleg en het onderhoud van de ter beschikking gestelde terreinen en zich dienaangaande gedragen als een goede huisvader en/of overeenkomstig de aanduidingen of aanbevelingen van de eigenaar.

De erfpachter is ertoe gehouden de gebouwen en beplantingen die hij zelf aanbrengt steeds in goede staat te onderhouden. Hij zal die verplichting eveneens opleggen aan zijn overnemers of gebruikers, met wie hij hoofdelijk ten aanzien van de eigenaar tot nakoming van die verbintenis zal gehouden zijn. De erfpachter zal bovendien alle kosten dragen van herstel, renovatie en vervanging die noodzakelijk zijn om de exploitatie van het goed mogelijk te maken of die noodzakelijk zijn ten gevolge van externe gebeurtenissen, wat er ook de aard of de oorzaak van is, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, gevallen van overmacht.

12.2.

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst (zie artikel 33) valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de erfpachter. Deze strook wordt overgedragen naar/behoort tot het openbaar domein en dient te allen tijde vrij gehouden te worden. Het is de erfpachter dus niet toegestaan om op deze strook (niet limitatieve opsomming):

- voertuigen of andere materialen te stallen;
- paaltjes, omheiningen of dergelijke meer te plaatsen;
- verhardingen aan te brengen (met uitzondering van de in- en/of uitrit, aangelegde parkeerstroken door WVI, AWV of de gemeente);
- rechtstreekse ontsluitingen te maken voor parkeerplaatsen.

## **Artikel 13 – Verzekering en aansprakelijkheden**

13.1.

De erfpachter verbindt er zich toe om een verzekering “alle bouwplaatsrisico’s” (ABR) af te sluiten en om de aannemer die zal worden belast met de constructie van de gebouwen en opstallen op te leggen een verzekering aan te gaan voor de tienjarige aansprakelijk. De eigenaar zal daarvan te allen tijde een kopie kunnen vragen.

13.2.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verantwoordelijkheid in geval van brand op de erfpachter rust overeenkomstig de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpachter verbindt er zich toe om deze verantwoordelijkheid te laten verzekeren en in zijn verzekeringspolis een clausule te voorzien waarbij hij en zijn verzekeraar afzien van elk verhaal tegenover de eigenaar.



13.3.

Vanaf de datum van de inwerkingtreding van de erfpacht gaan alle risico's met betrekking tot het goed over op de erfpachter. De erfpachter zal daarenboven een verzekeringspolis ondertekenen – of aan de gebruikers opleggen – die zijn of hun burgerlijke verantwoordelijkheid dekt uit hoofde van de uitoefening van de activiteit en het gebruik van de terreinen waarvoor de erfpacht werd verleend. De eigenaar zal daarvan te allen tijde bewijs kunnen opvragen.

Mocht de eigenaar toch door derden worden aangesproken voor om het even welke schade ingevolge de oprichting en de exploitatie van de gebouwen en installaties, dan zal hij, in de gevallen dat de erfpachter aansprakelijk is, door de erfpachter gevrijwaard worden.

13.4.

De verantwoordelijkheid voor het bepalen van de verzekerde bedragen berust bij de erfpachter, die zelf aansprakelijk blijft indien de verzekering onvoldoende zou blijken.

13.5.

De hierboven bedoelde verzekeringspolissen moeten verplicht:

1. afgesloten worden bij een verzekeringsonderneming waarvan een operatiezetel in de Europese Unie gevestigd is en die erkend of van erkenning ontslagen is krachtens de Wet op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen van 13 maart 2016;
2. de verbintenis bevatten vanwege de verzekeraar om de eigenaar per aangetekend schrijven elke opzegging of onderbreking van de verzekering te betekenen ten minste vijftien (15) dagen voordat zij van kracht wordt, om het even welke de oorzaak ervan weze.

#### **Artikel 14 - Verbodsbepalingen**

Het is de erfpachter en zijn aangestelden, overnemers en gebruikers ten strengste verboden om zich op de ter beschikking gestelde gronden bezig te houden met enigerlei zwendel, onrechtmatige handel of handel vreemd aan de erfpacht. Eenieder die zich hieraan schuldig maakt, zal door de erfpachter of bij gebrek hieraan door de eigenaar weggezonden worden, desnoods na een gerechtelijk bevel, waarvan de kosten ten laste zullen vallen van de erfpachter.

#### **Artikel 15 – Bijzondere exploitatievoorwaarden**

De erfpachter dient zich op elk ogenblik tijdens zijn exploitatie in regel te stellen met alle wettelijke reglementeringen waaraan de uitbating van de in artikel 4.2.1. omschreven activiteiten onderworpen zijn.

Hij dient ervoor in te staan dat zijn overnemer, resp. gebruikers, die verplichtingen eveneens naleven, waarvoor hij mede hoofdelijk aansprakelijk blijft.

#### **Artikel 16 – Toepasselijk recht**

Deze erfpachtovereenkomst wordt beheerst door en uitgelegd in overeenstemming met het Belgisch recht.

#### **Artikel 17 – Geschillenbeslechting – bevoegde rechtbank**

Indien tussen de partijen of hun rechtsopvolgers geschillen of interpretatieproblemen rijzen naar aanleiding van deze overeenkomst, dan zullen deze geschillen of interpretatieproblemen definitief beslecht worden door de Rechtbanken van het rechtsgebied West-Vlaanderen.

## **Artikel 18 – Diverse bepalingen**

18.1.

Alle (opmetings)kosten, belastingen, taksen, rechten en erelonen van deze overeenkomst en het opmaken en verlijden van de erfpachtakte, met inbegrip van de onroerende voorheffing, slaand op de in erfpacht gegeven gronden of voortvloeiend uit de bezetting ervan of uit de verwezenlijking erop van de opstallen en bedrijvigheden, zijn ten laste van de erfpachter.

18.2.

De erfpachter overhandigt ten laatste bij de ondertekening van deze overeenkomst aan de eigenaar een geactualiseerd afschrift van haar oprichtingsakte. De erfpachter zal de eigenaar telkens informeren wanneer daaraan wijzigingen worden aangebracht.

## **Artikel 19 – Splitsingsbeding**

Indien enige bepaling van deze overeenkomst ongeldig, onwettig of onuitvoerbaar zou zijn, dan zal deze, in de mate van het mogelijke, gewijzigd worden teneinde tot een bepaling te komen die geldig, wettelijk of uitvoerbaar is en dat zo dicht mogelijk aansluitend bij de bedoeling van de initiële bepaling. Indien voormelde wijziging niet mogelijk is, zal deze bepaling van de overeenkomst afgescheiden worden, zonder dat de geldigheid, wettelijkheid en uitvoerbaarheid van de overige bepalingen van de overeenkomst hierdoor op enige manier wordt aangetast of verhinderd, tenzij de te vervangen bepaling voor een van de partijen essentieel was en/of de voortzetting van de overeenkomst doelloos is geworden. In dit geval zal de eigenaar de overeenkomst kunnen opzeggen.

## **Artikel 20 – Forfaitaire schadevergoeding in geval van contractuele wanprestatie**

In geval van tekortkoming door de erfpachter aan een van zijn bij dezen opgenomen verbintenissen, zal de eigenaar gerechtigd zijn daarvan een proces-verbaal op te maken en per aangetekende zending aan de erfpachter over te maken. De erfpachter dient onverwijld en uiterlijk binnen de zestig (60) dagen aan de vastgestelde tekortkoming tegemoet te komen. Indien daar niet aan voldaan is, dan zal de erfpachter, zonder dat daartoe door de eigenaar enige vormplicht dient te worden vervuld, vanaf de 61<sup>e</sup> dag een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van vijfhonderd (500) euro per dag, jaarlijks op 1 januari van rechtswege aan te passen aan de index van de consumptieprijzen, spilindex deze van de maand voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte. Indien de index alsdan afgeschaft zou zijn, dan zal de schadevergoeding verhoogd worden met de feitelijke geldontwaarding sedert het verlijden van de authentieke akte.

Dit artikel doet geen enkele afbreuk aan de bepalingen van huidige overeenkomst die enig recht op (integrale) schadevergoeding toekennen aan de eigenaar. De forfaitaire schadevergoeding zoals voorzien in huidig artikel zal dan ook steeds bijkomend verschuldigd zijn indien de eigenaar reeds gerechtigd is op een schadevergoeding op grond van de andere bepalingen van huidige overeenkomst.

## **Artikel 21 – Stedenbouwkundige informatie**

Overeenkomstig artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening wijst de eigenaar de erfpachter op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat een lijst bevat van stedenbouwkundige handelingen die een omgevingsvergunning vereisen. De eigenaar bevestigt:

- dat er voor het onroerend goed vooralsnog geen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning werd uitgereikt;
- dat het onroerend goed ingevolge de goedkeuring van het RUP Lobeek bestemd is voor bedrijfsactiviteiten, maar dat ook activiteiten in de sector van ontspannen, sport en spel ontplooid kunnen worden;
- dat het onroerend goed bezwaard is met een voorkeurecht van De Vlaamse Waterweg nv.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 22 – Omschrijving van de erfpacht**

22.1.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.1. van deze overeenkomst zal de erfpachter de in erfpacht gegeven gronden aanwenden voor de realisatie en uitbating van padelaccommodatie conform XXX. Hiertoe zal door de erfpachter een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend worden binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

22.2.

De vergunningsplichtige werken voor de realisatie van de padelfaciliteiten worden aangevat binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken wordt, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. Alleszins dienen de werken voltooid te zijn binnen een periode van dertig (30) maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

22.3.

De daadwerkelijke uitbating van de padelfaciliteiten dient een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van dertig (30) maanden te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte, en dient in stand gehouden te worden.

22.4.

Van de termijnen zoals vermeld in de artikelen 22.1, 22.2 en 22.3 kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring door de eigenaar, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

### **Artikel 23 – Aanvang, duur, verlenging en beëindiging van de overeenkomst**

23.1. Duur

De erfpachtovereenkomst wordt aangegaan voor een duur van 33 jaar die ingaat bij het verlijden van de authentieke akte.

23.2. Beëindiging op einddatum

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de einddatum, na afloop van 33 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding, zonder dat een opzegging vereist is en behoudens andersluidend akkoord tussen partijen.

23.3. Hernieuwing

De erfpachter heeft steeds het recht om de hernieuwing aan te vragen van de overeenkomst voor een nieuwe periode van minstens 15 jaar, die aanvangt na einddatum van de huidige overeenkomst.

De erfpachter dient de hernieuwing op straffe van verval bij aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot aan te vragen op het adres van de maatschappelijke zetel van de eigenaar of diens rechtsopvolger en dit uiterlijk 4 jaar voorafgaand aan de einddatum van deze overeenkomst, zoals bepaald in artikel 23.2. Deze hernieuwingsaanvraag dient, om geldig te zijn, alle voorwaarden (met inbegrip van de duur) te bepalen waaronder de erfpachter bereid is om de hernieuwde overeenkomst aan te gaan.

De eigenaar beschikt over het discretionaire beslissingsrecht om de hernieuwingsaanvraag te aanvaarden of te weigeren. De hernieuwingsaanvraag zal door de eigenaar beoordeeld worden in het kader van zijn discretionaire voortschrijdende inzichten en de (desgevallend gewijzigde) marktsituaties

op het moment van de hernieuwingsaanvraag. De eigenaar dient binnen de 6 maanden volgend op de ontvangst van de hernieuwingsaanvraag zijn uiteindelijke antwoord op de hernieuwingsaanvraag bij aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot over te maken aan de erfpachter.

Indien de eigenaar de aanvraag aanvaardt, zullen de partijen uiterlijk binnen de 6 maanden volgend op de ontvangst van de hernieuwingsaanvraag onderhandelingen opstarten teneinde te goeder trouw te onderhandelen over de concrete voorwaarden en modaliteiten van de hernieuwde erfpachtovereenkomst. Partijen streven er hierbij naar deze onderhandelingen binnen een periode van 6 maanden na aanvang af te ronden.

De hernieuwde erfpachtovereenkomst is steeds een nieuwe overeenkomst en geen verlenging van onderhavige overeenkomst.

#### 23.4. Gerechtelijke ontbinding

In geval van niet naleving door de erfpachter van de in deze overeenkomst opgenomen verbintenissen, en zo daaraan binnen de zes maanden na een aangetekend ingebrekestelling niets is verholpen, zal de eigenaar de keuze hebben om, hetzij bij toepassing van artikel 1185 van het Burgerlijk Wetboek in rechte de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen al dan niet met schadevergoeding, hetzij deze overeenkomst voortijdig vervallen te verklaren, als bedoeld door artikel 15 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824 dan wel artikel 3.174 van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, in welk geval de mogelijkheid tot herstel beperkt zal zijn tot zes maand na de vervallenverklaring. Deze bepaling doet geen enkele afbreuk aan de overige bepalingen in deze overeenkomst op grond van dewelke de eigenaar een schadevergoeding lastens de erfpachter kan vorderen, waarbij meerdere schadevergoedingen gecumuleerd worden.

De partijen komen overeen dat (i) de betaling van de erfpachtvergoeding op de vervaldagen en (ii) de overhandiging aan de eigenaar van de borgsom/bankgarantie essentiële verplichtingen zijn binnen de reikwijdte van deze overeenkomst.

De rechten die op basis van dit artikel worden toegekend aan de eigenaar doen geen afbreuk aan elk verhaal door de eigenaar volgens de wet (met inbegrip van maar niet beperkt tot het recht om de gedwongen uitvoering in natura te eisen van de verplichtingen van de erfpachter) en aan zijn andere rechten binnen deze overeenkomst.

#### 23.5. Van rechtswege vervallenverklaring van de erfpacht

De erfpacht en onderhavige overeenkomst zal van rechtswege en zonder dat een aanmaning nodig is vervallen in de volgende gevallen:

- Indien de realisatie en uitbating van de padelaccommodatie niet aanvat binnen de termijnen bepaald in de artikelen 22.2. en 22.3.;
- In geval van splitsing, ontbinding, overname of fusie van de erfpachter, tenzij daartoe uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaandelijk toestemming is gegeven door de eigenaar;
- In geval de volledige in erfpacht gegeven gronden en de daarop opgerichte opstallen of een substantieel deel daarvan gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt worden of voor andere activiteiten gebruikt worden dan deze vermeld in artikel 4.2.1.;
- In geval van faillissement van de erfpachter.

### **Artikel 24 – Erfpachtvergoeding**

#### 24.1. Basisbedrag

De erfpachtvergoeding verschuldigd voor het genot en het gebruik van de in artikel 1.1 vermelde goederen is vastgesteld op:

- XXX EUR/m<sup>2</sup>/jaar, hetzij XXX EUR/jaar
- deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 24.3.

## 24.2. Vergoedingsvervaldag

De erfpachtvergoeding is verschuldigd op de vervaldag, zijnde 1 januari van het jaar waarvoor de vergoeding verschuldigd is. De vergoeding is jaarlijks, ondeelbaar en uiterlijk op 31 januari van het jaar waarvoor de vergoeding verschuldigd is betaalbaar.

## 24.3. Jaarlijkse indexaanpassing – vervaldagen

De erfpachtvergoeding is gekoppeld aan de basisindex XXX zijnde de index van de consumptieprijzen – basis XXX – van de maand XXX zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervaldag (1 januari van het jaar N) zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervaldag voorafgaat (december jaar N-1), dit is de index van jaar N; daartoe zal telkens op de vervaldag de verschuldigde erfpachtvergoeding worden berekend en vastgesteld overeenkomstig de volgende formule:

Erfpachtvergoeding van het jaar N =

$$\frac{\text{basis-erfpachtvergoeding} \times \text{index jaar N}}{\text{basisindex}}$$

En dit zonder dat de vergoeding lager kan zijn dan het voorgaande jaar.

De vergoeding dient door de erfpachter zelf berekend te worden en op de vervaldag gestort te worden voor het jaar waarvoor de vergoeding verschuldigd is.

Als de berekeningsbasis van de index van de consumptieprijzen wijzigt of afgeschaft wordt, dan wordt de erfpachtvergoeding bepaald in overeenstemming met de omrekeningskoers die zal worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad of in overeenstemming met gelijk welk ander systeem dat de index vervangt om als basis te dienen voor ditzelfde doel. Indien zo'n systeem om welke reden ook zou verdwijnen, dan wordt de vergoeding aangepast in overeenstemming met de feitelijke geldontwaarding.

## 24.4. Eerste erfpachtjaar

De erfpachtvergoeding verschuldigd voor de eerste periode vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst tot het einde van het eerste erfpachtjaar wordt pro rata temporis berekend. Dit bedrag zal bij het verlijden van de authentieke akte betaald worden.

## **Artikel 25 – Woonstkeuze**

Eigenaar:  
WVI  
Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge

Erfpachter:  
XXX  
XXX  
XXX

Elke wijziging betreffende voormelde woonstkeuze zal door de partijen per aangetekend schrijven binnen de dertig (30) dagen worden meegedeeld en de aldus aangebrachte wijziging zal ten vroegste in werking treden vijftien (15) dagen volgend op de datum van voormeld aangetekend schrijven.

Alle kennisgevingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te gebeuren middels aangetekend schrijven.

## **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN<sup>1</sup>**

### **Artikel 26 – Bestemming**

De bestemming van het goed is vastgelegd in het RUP Lobeek, dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op 02-10-2014. De stedenbouwkundige voorschriften, van toepassing op het goed, zijn hier eveneens in vastgelegd. Deze stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld met de hierna volgende bepalingen.

### **Artikel 27 – Inrichting van het goed**

Het goed dient ingericht te worden conform XXX.

Elke volgende aanvraag tot omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan en richtlijnenkader voor bedrijven, zoals bijgevoegd in bijlage.

### **Artikel 28 – Huisvesting**

Met het oog op de uitbating/bewaking van de accommodatie kan maximaal één conciërgewoning op het goed voorzien worden als nevenfunctie. Hierbij dient aangetoond te worden dat dit noodzakelijk is voor de goede uitbating en de veiligheid van de padelaccommodatie.

De huisvesting dient te gebeuren in een ruimte die één geïntegreerd geheel uitmaakt met de bebouwing ten behoeve van de padel-/nevenfaciliteiten. De totale vloeroppervlakte van de woning mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Het maximumvolume bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>. De woning dient volledig op verdieping voorzien te worden. Behoudens de strikt noodzakelijke ruimte voor de toegankelijkheid mag op het gelijkvloers geen (buiten)ruimte worden ingenomen ten behoeve van de woonfunctie.

De bewoning mag pas een aanvang nemen zodra de werken voor de realisatie van de padelfaciliteiten zijn voltooid.

De erfpachter erkent uitdrukkelijk dat de padelaccommodatie en de woning één geheel vormen en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

---

<sup>1</sup> Deze bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

## **DIVERSE BEPALINGEN<sup>2</sup>**

### **Artikel 29 – Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding**

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd te worden en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

### **Artikel 30 – Aanvraag tot omgevingsvergunning**

Vooraleer een aanvraag tot omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan in te dienen, verbindt de erfpachter er zich toe om de (bouw)plannen, het groenplan en de gegevens van technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting) ter advies aan de eigenaar voor te leggen, zodat de eigenaar de plannen kan toetsen aan de bepalingen van deze overeenkomst en de principes van energiezuinig bouwen (zie ook artikel 38). De termijn waarbinnen de eigenaar advies geeft is 30 dagen.

### **Artikel 31 – Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel**

De bedrijven- en dienstzone is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er collectieve buffervolumes voorzien voor regenwater. De collectieve buffervolumes staan in voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes aan 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en dit zowel voor de verhardingen in het openbaar domein, als voor alle verhardingen op de private percelen. De erfpachter heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve buffervolumes voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m<sup>3</sup> = aangekochte oppervlakte in m<sup>2</sup> x (330/10.000).

De erfpachter dient het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op het regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht met plaatsing van een terugslagklep aan het lozingspunt. Wat de afvoer van hun afvalwater betreft, dient de erfpachter zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dient de erfpachter zijn ontwerpplan voor de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de gemeente, samen met zijn aanvraag van de omgevingsvergunning. De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de erfpachter zijn regenwater op het perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. De erfpachter dient de richtlijnen die hem door de bevoegde diensten (gemeente en/of rioolbeheerder) worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de erfpachter verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde gemeentediensten of rioolbeheerder. De erfpachter zal deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van de eigenaar of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de erfpachter, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de erfpachter in gebreke blijft zal de eigenaar of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling, zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de erfpachter.

De erfpachter is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van hun private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat hij gehandeld heeft in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hem ter zake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de erfpachter overgaat tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zal hij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. De eigenaar kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

<sup>2</sup> Deze bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

## **TERREINBEHEER**

### **Artikel 32 – Algemeen**

Terreinbeheer is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar-terreinbeheerder en de op het terrein gevestigde bedrijven/entiteiten.

De ontwikkelaar-terreinbeheerder verbindt er zich toe om als initiatiefnemer voor het terreinbeheer op te treden. Hiertoe zal hij overleg organiseren met alle op het terrein gevestigde bedrijven/entiteiten. De erfpachter verbindt er zich toe om lid te worden en te blijven van het door de ontwikkelaar-terreinbeheerder te organiseren overleg. De in dit overleg voorgestelde initiatieven met betrekking tot terreinbeheer die door de ontwikkelaar-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken bedrijven/entiteiten, zullen in een terreinbeheersovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de ontwikkelaar-terreinbeheerder.

WVI heeft het recht om terreinbeheer geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit terreinbeheer voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging). In het geval dat WVI dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, zullen de kosten, zoals hieronder beschreven door de erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

### **Artikel 33 – Beheer openbare groenzones**

#### 33.1. Inrichting, aanleg en onderhoud van de groenvoorzieningen

WVI bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg. De inrichting en aanleg kan te allen tijde autonoom door WVI aangepast worden.

Indien, ten gevolge van private bouwwerken, schade is toegebracht aan de openbare groenzones, dan zullen deze door WVI, conform het bijgevoegde Inrichtings- en beplantingsplan, in oorspronkelijke staat hersteld worden op kosten van de betrokken private bouwheer.

Op de bedrijven- en dienstzone Lobeek betreft het volgende openbare groenzones:

- Een gesloten groenscherm ten opzichte van de woningen in de Albrecht Rodenbachlaan;
- Een dubbele rij hoogstammige bomen ten opzichte van de Lobeekstraat;
- Een groene zone bestaande uit gazon, gracht en om de 14 meter een hoogstammige boom ten opzichte van de N382;
- De groenzones langsheen de interne wegenis.

#### 33.2. Groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de erfpachter

Verwijzend naar voorafgaand artikel 33.1 verbindt de erfpachter en zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de openbare groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

##### 33.2.1. Groenbeheervergoeding: regeling

Alle gevestigde bedrijven/entiteiten dragen bij in de kosten van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare groenzones. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de gevestigde bedrijven/entiteiten. De bijdrage is aan WVI verschuldigd.

WVI heeft evenwel het recht om de zorg voor het onderhoud van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bv. de gemeente). In het geval dat WVI de zorg voor het onderhoud aan een



derde (bv. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de erfpachter verder verschuldigd zijn aan deze derde. De erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaart zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

### 33.2.2. Groenbeheervergoeding: bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare groenzones, verbindt de erfpachter er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0,528 euro te betalen aan WVI per m<sup>2</sup> (excl. BTW) die het in erfpacht heeft. Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar. Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van de authentieke akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 106,91, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 – van de maand mei 2018 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

Bijdrage jaar n =

$$\frac{\text{Bijdrage 0,528 EUR per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar n}}{\text{Basisindex}}$$

De geïndexeerde groenbeheervergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

De groenbeheervergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de beplantingen of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de beplantingen aan een derde (bv. de gemeente).

### 33.2.3. Groenbeheervergoeding: betaling

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) worden gefactureerd. In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervalddag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

### 33.2.4. Groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de erfpachter vanaf de afwerking van de openbare groenzones, in het bijzonder vanaf de voorlopig overname en aanvaarding door WVI van de beplantingswerken van deze openbare groenzones.

### 33.2.5. Groenbeheervergoeding: duur

De bijdrage is door de erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verschuldigd zo lang het onderhoud van de openbare groenzones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van WVI, hetzij in opdracht van een derde (bv. de gemeente) aan wie de zorg voor het onderhoud door WVI werd overgedragen. De eigenaar of de voormelde derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Vanaf het ogenblik dat de erfpachter, zijn rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de openbare groenzones niet meer in opdracht van hetzij WVI, hetzij de derde (aan wie de zorg voor het onderhoud door WVI werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zal de erfpachter zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de openbare zijberm (zoals beschreven in artikel 12.2 van deze overeenkomst).

## CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT<sup>3</sup>

### Artikel 34 – Algemeen

De erfpachter en WVI zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee de in erfpacht gegeven gronden bezwaard worden volgens de hierna volgende artikelen betreffende de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

### Artikel 35 – CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie

De erfpachter verbindt er zich toe zijn elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben of de CO<sub>2</sub>-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultaatsverbintenis. De erfpachter kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te komen:

- door het verbruiken van groene stroom;
- door de compensaties van de CO<sub>2</sub>-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, waarmee de erfpachter belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname door de erfpachter van de op de in erfpacht gegeven gronden opgerichte gebouwen.

In geen geval is het de erfpachter toegelaten om op het bedrijventerrein zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Hierbij wordt verstaan onder:

- **groene stroom:** elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron;
- **hernieuwbare energiebronnen:** hernieuwbare niet-fossiele en niet-nucleaire energiebronnen, met name wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas.

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis van toepassing is, betreft het totale volume aan verbruikte elektriciteit door de erfpachter, voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, afgenomen van eigen elektriciteitsproductie (bv. warmtekrachtkoppeling) of van het net. Het verbruik afgenomen van het net is het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het/de afnamepunt(en) van het distributienet van de erfpachter, of door de transportnetbeheerder op het/de afnamepunt(en) van de erfpachter, of de som van beide in geval van afname van beide netten.

### Artikel 36 – Berekenings- en handelswijze te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigingen, te raadplegen via <http://codex.vlaanderen.be/>.

### Artikel 37 – Controle en rapporteringsplicht van CO<sub>2</sub>-neutraliteit

WVI wordt belast met de controle van de erfpachter op het naleven van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De erfpachter rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, op welke wijze hij de CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren.

---

<sup>3</sup> Deze bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid

Opdat WVI kan nagaan of de erfpachter groene stroom verbruikt, zal WVI in het begin van elk kalenderjaar de laatste jaarafrekeningsfactuur van elektriciteit opvragen.

### **Artikel 38 – Individueel advies hernieuwbare energie**

Verwijzend naar artikel 30 van deze overeenkomst moet de erfpachter voor elke aanvraag van een omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan advies inzake energie vragen aan WVI. Dit advies kan digitaal via e-mail verlopen of de erfpachter kan met zijn architect bij WVI op gesprek komen. Het advies heeft als doel het doorlichten van de bouwplannen en de technische installaties zoals verwarming, ventilatie en verlichting,... Aan de hand van de bouwplannen en de plannen van de technische installaties zullen verdere mogelijkheden van rationeel energiegebruik gescand worden en de technische toepasbaarheid en economische haalbaarheid ervan ingeschat worden. Er wordt tevens aandacht besteed aan potentiële opportuniteiten op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen en uitwisseling van energie. Het advies betreft een beknopt rapport met mogelijke REG-maatregelen en aanbevelingen.

### **Artikel 39 – Sanctieregeling**

39.1.

Indien WVI vaststelt dat door de erfpachter in een bepaald jaar, waarvoor de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit niet werd gehaald op één der wijzen zoals beschreven in artikel 43 van deze overeenkomst, dan stelt WVI de erfpachter per aangetekend schrijven in gebreke om alsnog de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit met opgave van de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong die WVI nodig acht om aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betreffende jaar te voldoen. Indien de erfpachter binnen de 30 kalenderdagen vanaf de afgifte van de aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft WVI een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de erfpachter de emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de erfpachter voor het betreffende jaar. Daartoe verleent de erfpachter bij dezen een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan WVI om in eigen naam, maar voor rekening van de erfpachter, de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die WVI opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

39.2.

De erfpachter verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die WVI betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten of garanties van oorsprong vermeerderd met administratieve kosten te betwisten, behoudens in geval van bedrog door WVI. De erfpachter is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van WVI de aankoopprijs van de emissiekredieten of garanties van oorsprong verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten van WVI voor de vaststelling, opvolging en remediering van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI. De betalingstermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van WVI. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal de erfpachter, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de intrestvoet van toepassing onder de Wet betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties van 2 augustus 2002 of de toekomstige wijzigingen ervan.

39.3.

Aangezien WVI niet de plicht heeft om gebruik te maken van haar discretionair keuzerecht tot aankoop van emissiekredieten of garanties van oorsprong voor rekening en risico van de erfpachter, verzaakt de erfpachter onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door WVI. Het discretionair keuzerecht van WVI houdt geen beperking in voor WVI om bij niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar haar keuze andere dwangmiddelen of sancties van gemeen recht aan te wenden.

#### 39.4.

Ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams Agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 42 van deze overeenkomst (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de erfpachter van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, dan bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de erfpachter met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de erfpachter die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de erfpachter van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan WVI binnen de 15 dagen na afgifte van voormeld aangetekend schrijven van WVI en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de erfpachter. Tevens dient de erfpachter binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de erfpachter onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de erfpachter te betwisten.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit door meerdere bedrijven op verschillende kavels onderworpen aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de erfpachter gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de erfpachter en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle bedrijven wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de erfpachter. De erfpachter dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die hij daartoe passend acht. WVI zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar haar oordeel kansloos of tergend en roekeloos is. Indien de erfpachter de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

#### 39.5.

Voor zover de door de overheid uitgevaardigde regelgeving in strengere voorschriften mocht voorzien, zullen deze van rechtswege op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn.