

## Bijlage Q Concessieovereenkomst

# CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen enerzijds,

Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door haar regering, bij delegatie in de persoon van [...], afdelingshoofd bij het departement Leefmilieu en Infrastructuur, Administratie Waterwegen en Zeewezen, Afdeling [...] in het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, en gevestigd te [...],

hierna de “concessieverlenende overheid” genoemd;

en anderzijds,

De [*naam van onderneming of vereniging*], met [vennootschaps][verenigings]zetel te [...], hebbende als ondernemings nummer [...], ingeschreven met het BTW nummer BE [...], rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [...], hiertoe gemachtigd volgens de Bijlage van het Belgisch Staatsblad [*nummer*] d.d. [...]

hierna “de concessionaris” genoemd,

wordt overeengekomen:

## **ARTIKEL 1. VOORWERP EN BESTEMMING VAN DE CONCESSIE**

### **§ 1. Oppervlakte en ligging**

Het voorwerp van de concessie is een wateroppervlakte en een terrein gelegen aan de [...] kadastraal gekend [...] aangeduid op bijgevoegd plan dat aan de onderhavige overeenkomst zal gehecht worden.

De concessionaris erkent de berekende oppervlakte van [...]m<sup>2</sup> (hetzij [...]m<sup>2</sup> wateroppervlakte en [...]m<sup>2</sup> grondoppervlakte) als nauwkeurig.

### **§ 2. Bestemming**

Voormeld terrein wordt in concessie gegeven met het oog op het aanmeren en onderhouden van vaartuigen bedoeld voor watersport en recreatievaart (uitbating als jachthaven), met uitzondering van het gebruik van producten of de exploitatie van activiteiten welke schadelijk zijn voor de gezondheid of voor het milieu in het algemeen.

### **§ 3. Plaatsbeschrijving**

#### **a. Algemeen**

Het goed wordt in concessie gegeven in de staat waarin het zich bevindt.

De concessieverlenende overheid kan niet aansprakelijk worden gesteld voor om het even welke zichtbare of verborgen gebreken, noch voor huidige of toekomstige erfdienstbaarheden van openbaar nut op het in concessie gegeven goed, van welke aard dan ook.

De concessieverlenende overheid is er niet toe gehouden overblijfselen van oude werken of hindernissen, die tijdens de uitvoering van de overeenkomst te voorschijn mochten komen, op te ruimen of te doen opruimen.

#### **b. Bodemtoestand**

De concessionaris verklaart voor het afsluiten van onderhavige overeenkomst kennis te hebben gekregen van de inhoud van de verschillende bodemattesten, die de concessieverlenende overheid bij de OVAM heeft aangevraagd en werden afgeleverd op [datum] met de melding: [formulering OVAM bv. voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.]

Ten minste twaalf maanden vóór de einddatum van de concessie zal de concessionaris op zijn kosten de nodige initiatieven ondernemen tot het bekomen van het bodemattest.

Binnen het jaar voor het verstrijken van de concessie, zal de concessionaris op zijn kosten een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren en het verslag eveneens ter kennis brengen van de concessieverlenende overheid, tenzij de concessionaris een inrichting of activiteit uitoefende, die niet opgenomen is op de lijst voorzien door artikel 3 §1 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering. Wanneer bij het einde van de concessie een beschrijvend bodemonderzoek en in voorkomend geval saneringswerken noodzakelijk zouden zijn, dan zal de concessionaris zich schikken naar de voorschriften op de bodemsanering en er alle kosten van dragen zonder enig verhaal tegenover de concessieverlenende overheid.

Wanneer de concessionaris in gebreke blijft om de opgelegde voorschriften op de bodemsanering na te leven, dan kan de concessieverlenende overheid van ambtswege overgaan tot uitvoering van de opgelegde onderzoeken en bodemsaneringswerken op kosten en risico van de concessionaris, die zich het recht ontzegt de aard, de omvang of de kosten van de ambtshalve uitgevoerde onderzoeken of werken te betwisten.

### **§ 4. Onderconcederen, overdracht en onderverhuring**

Onderconcessie, overdracht van de concessierechten of onderverhuring kunnen slechts toegestaan worden met uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de concessieverlenende overheid.

Ingeval de concessionaris de voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring niet vraagt of de weigering negeert, dan heeft de concessieverlenende overheid het recht deze concessieovereenkomst als ontbonden te beschouwen zoals omschreven in artikel 5 § 1.

### **§ 5. Vergunningen**

De concessionaris zal de nodige vergunningen aanvragen, in het bijzonder de stedenbouwkundige- en milieuvergunning, en verbindt zich ertoe de voorschriften ervan stipt na te leven. Hij levert alle inspanningen om de nodige vergunningen tijdig te bekomen en zal hiertoe alle wettelijke middelen aanwenden

en uitputten. Ingeval van weigering van een van de vereiste vergunningen, herneemt de concessionaris binnen de zes maanden de procedure. De aanvraag tot het bekomen van een vergunning moet ingediend worden volgens de geldende wetgeving en reglementen en dient rekening te houden met de mogelijkheden van het in concessie gegeven terrein en de omliggende omgeving ervan.

De concessionaris zal de concessieverlenende overheid hiervan op de hoogte houden door een afschrift van de vergunning of een afschrift van de weigering over te maken. Het aanvragen van een vergunning of beperkingen, opgelegd door de wetgeving of de vergunningverlenende overheid, zijn geen reden om geen concessievergoeding te betalen, noch om te stellen dat het terrein niet ter beschikking kan gesteld worden.

Indien de concessionaris om de bestemming van het in concessie gegeven goed te verwezenlijken, zoals bepaald in artikel 1 § 2, niet binnen de 2 jaar over de nodige vergunningen en toelatingen kan beschikken of indien de concessionaris niet gestart is met de exploitatie van zijn activiteiten binnen een termijn van 2 jaar na de begindatum van de concessie zoals bepaald in het eerste lid, kan de concessie ontbonden worden conform artikel 5 § 3.

## **ARTIKEL 2. DUUR VAN DE CONCESSIE**

### **§ 1. Duur - Vervaldag**

De concessie wordt toegekend voor een termijn van [...] met aanvang op [...] om van rechtswege te eindigen op [...], zonder betekening van opzeg en zonder dat een vernieuwing of verlenging zou kunnen intreden, behoudens ingeval van uitdrukkelijke toelating van de concessieverlenende overheid en in het geval voorzien in punt 7 van het addendum bij deze overeenkomst.

### **§ 2. Verlenging**

Behoudens in het geval bedoeld in punt 7 van het addendum van deze overeenkomst kan de concessie slechts worden verlengd indien de concessionaris ten minste 12 maanden vóór de einddatum de verlenging aanvraagt per aangetekende brief, gericht aan de concessieverlenende overheid. Dit verzoek wordt, op straffe van verval, vergezeld van een beleidsplan van de concessionaris voor de komende concessieduur. Dit beleidsplan geeft ten minste aan welke de resultaten zijn die de concessionaris in de volgende concessieduur beoogt te bereiken op vlak van de veiligheid en het comfort van de infrastructuur, milieuzorgbeheer en het management van de jachthaven.

Deze laatste zal haar akkoord verlenen voor de verlenging (per aanhangsel aan huidige akte) of de verlenging weigeren en zal dit doen tenminste 6 maanden vóór de einddatum van de lopende concessie (per aangetekend schrijven in geval van weigering). De verlenging zal worden beoordeeld in het licht van de goede naleving van de verbintenissen van onderhavige overeenkomst, met inbegrip van deze opgenomen in het addendum, en het beleidsplan van de concessionaris.

### **§ 3. Bezetting van de terreinen na het einde van de concessie**

Ingeval de bezetting van het in concessie gegeven goed hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk voortgezet wordt na het einde van de duur van de concessie of na de overeengekomen termijn in geval van falen en/of voortijdige beëindiging van de concessie, en dit zonder het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de concessieverlenende overheid, dan wordt de vergoeding voor het geheel van de bezetting per kalenderdag bepaald zoals voorzien in artikel 3 § 1,3.

Het feit dat het terrein niet in goede staat of niet volledig ontruimd van alle opslag, goederen of afval - of ze nu aan de concessionaris toebehoren of niet - terug ter beschikking gesteld wordt van de concessieverlenende overheid, zal worden gelijkgesteld met een voortzetting van de bezetting zonder voorafgaandelijk akkoord van de concessieverlenende overheid, en dit voor het geheel van het in

concessie gegeven terrein. In dit geval zal de concessionaris de tarieven, bepaald in artikel 3 §1,3 verschuldigd zijn, tot aan de volledige ontruiming of in-orde stelling van het in concessie gegeven terrein.

De concessionaris blijft aansprakelijk inzonderheid wat betreft de leegstand of verwaarlozing van de in de concessie begrepen gebouwen.

De betaling van de vergoeding, hierboven vermeld, verleent de concessionaris geen recht op de bezetting van het terrein, noch op hernieuwing of verlenging van de concessie.

Het niet naleven van de voorschriften op de bodemsanering zoals bepaald in artikel 1, § 3, b zal worden gelijkgesteld met een voortzetting van de bezetting zonder voorafgaandelijk akkoord van de concessieverlenende overheid. In dit geval zal de concessionaris - ongeacht de toepassing van artikel 1, § 3, b, laatste lid – de hierboven vermelde tarieven per kalenderdag verschuldigd zijn tot aan de volledige ontruiming of in-orde stelling van het in concessie gegeven terrein.

## **ARTIKEL 3. CONCESSIONIERECHT**

### **§ 1. Bedrag van het recht**

1. Het bedrag van het concessierecht wordt berekend op de oppervlakte van het in concessie gegeven voorwerp, omschreven in artikel 1, § 1 en is vastgesteld op [...] EUR per m<sup>2</sup> en per jaar.
2. Het concessierecht is verschuldigd vanaf de aanvangsdatum zoals vermeld in artikel 2, § 1. Het concessierecht zal op de eerste januari van ieder jaar aangepast worden aan het indexcijfer der consumptieprijzen volgens de volgende formule:

$$\frac{X \times Y}{Z}$$

waarbij :

**X** = basisbedrag

**Y** = indexcijfer van de maand december voorafgaand aan de aanpassing

**Z** = basisindex van de maand voorafgaand aan de aanvang van de concessie

3. In geval de bezetting van het in concessie gegeven goed zoals bepaald en omschreven in artikel 2 § 4 wordt de vergoeding voor het geheel van de bezetting per kalenderdag gebracht op:
  - 1/20 van de maandelijkse concessievergoeding, per kalenderdag voor een vertraging van ten hoogste 30 dagen, en
  - 1/15 van de maandelijkse concessievergoeding, per dag vanaf de 31ste kalenderdag.

Dit alles onverminderd de schadevergoedingen en intresten die de concessieverlenende overheid zou kunnen vorderen.

### **§ 2. Betaling der belastingen**

De concessionaris verbindt er zich toe om tijdens de hele duur van de concessie alle huidige en toekomstige lasten, financiële verplichtingen en taksen, van welke aard ook, die geheven worden op het concessierecht of op het voorwerp van de concessie, te betalen. Hij zal tevens alle financiële verplichtingen op de gebouwen en installaties, welke de concessionaris er zou oprichten of zou laten oprichten in de loop van de concessie, van gelijk welke aard, vervullen. Zulks geldt inzonderheid voor een gebeurlijke heffing op leegstand of verwaarlozing van gebouwen.

### **§ 3. Wijze van betaling van concessierecht en belastingen**

De rechten waarvan sprake onder § 1 hierboven zijn jaarlijks vóór de vervaldag betaalbaar, op rekeningnummer [...] van de Afdeling [...].

Het bedrag der belastingen is betaalbaar op eerste verzoek, binnen de termijn en volgens de modaliteiten die vastgesteld zijn in de brief waarin de betaling geëist wordt.

### **§ 4. Aanmaning — Niet-tijdig betalen van concessierecht of belastingen**

De concessionaris is gehouden tot betaling van de concessierechten op voorziene vervaldag, zonder dat enige verzoek of aanmaning tot betaling is vereist.

In geval van niet-betaling van het concessierecht op de vervaldag, of van niet-betaling van de wettelijke gevorderde belastingen, kan de concessieverlenende overheid de overeenkomst als ontbonden beschouwen. De ontbinding gaat in één maand na de datum van haar aangetekende aanmaning, indien de toestand ondertussen niet geregulariseerd werd. De beslissing tot ontbinding wordt aan de concessionaris betekend bij aangetekende brief

### **§ 5. Achterstal in de betaling**

Ingeval van achterstal van meer dan één maand in het betalen van de concessierechten, van de belastingen, of van de onkosten, schadevergoedingen en intresten, voortvloeiend uit de bepalingen van deze overeenkomst, is de concessionaris van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intresten verschuldigd vanaf de vervaldag.

### **§ 6. Forfaitaire schadevergoeding**

Behoudens de ontbinding zoals bepaald in artikel 5 en onverminderd de toepassing van de sancties zoals bepaald in de § 4 en 5, zal de concessionaris voor elke niet-betaling van het concessierecht op de vervaldag, en voor elke niet-betaling van belastingen, onkosten of andere vergoedingen voortvloeiend uit de bepalingen van deze concessie, van rechtswege een interest verschuldigd zijn gelijk aan de op dat ogenblik van toepassing zijnde wettelijke interest, meer een forfaitaire schadevergoeding ten bedrage van 10 % van het niet-betaalde of niet tijdig betaalde bedrag.

## **ARTIKEL 4. AANSPRAKELIJKHEDEN**

### **§ 1. Toepassing van wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen**

De concessionaris verbindt er zich toe om tijdens de hele duur van de concessie alle wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen te eerbiedigen en na te leven, meer in het bijzonder alle regelingen getroffen door de federale, gewestelijke, provinciale of gemeentelijke overheden zowel inzake openbare en private veiligheid, als wat het leefmilieu en de stedenbouw betreft. De concessieverlenende overheid is gerechtigd de rechtmatigheid van de vergunning bij vergunningverlenende overheden te onderzoeken, te controleren of de naleving ervan af te dwingen.

De concessieverlenende overheid kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor het niet naleven van wettelijke, decretale en reglementaire verplichtingen door de concessionaris en is evenmin aansprakelijk voor het gebruik van het domeingood indien dit gebruik niet met de geldende wetten en reglementen in overeenstemming is of zou zijn.

Evenmin kan de concessieverlenende overheid aansprakelijk worden gesteld voor een foutieve daad of nalatigheid van de concessionaris.

De concessionaris zal te allen tijde de concessieverlenende overheid vrijwaren tegen vastgestelde inbreuken en zal bijgevolg instaan voor alle daaruit voortvloeiende gevolgen.

## **§ 2. Verzekeringen**

### **1° Brand**

Gedurende de hele duur van de concessie zal de concessionaris:

- a) alle rechtstreekse en onrechtstreekse brandrisico's op zich nemen welke opgelopen worden uit hoofde van de goederen, werktuigen en voorwerpen en exploitatie van gelijk welke aard, gestapeld of zich bevindende op het in concessie gegeven terrein of op zijn toegangen en draagt alle verantwoordelijkheid;
- b) afstand doen van alle verhaal dat hij tegen de concessieverlenende overheid zou kunnen uitoefenen op grond van artikels 1302, 1382 tot 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek en van deze afstand bekrachtiging bekomen vanwege zijn verzekeraars;
- c) het bewijs leveren van de uitvoering van de verplichtingen hierboven voorzien sub a) en b) door voorlegging van de polis van de brandverzekering;
- d) de concessionaris verbindt er zich bovendien toe de concessieverlenende overheid van elke schorsing betreffende de dekking van voornoemde risico's in te lichten, binnen een termijn van maximum 15 dagen.

### **2° Alle andere risico's**

Onverminderd de bepalingen van het addendum bij deze overeenkomst verbindt de concessionaris er zich toe alle technische voorzorgen te nemen om de veiligheid te verzekeren voor wat betreft de inrichting van het terrein, de gebouwen, de uitrustingen, de afsluitingen, de opgeslagen goederen en zal met betrekking tot alles wat zich op het in concessie gegeven terrein bevindt alle verantwoordelijkheid dragen.

De concessionaris dient op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid de goederen, werktuigen, depots, installaties waarvan sprake onder 1° en 2° hierboven, te verzekeren tegen alle risico's van alle aard en voor alle schade die zij zouden kunnen veroorzaken aan de concessieverlenende overheid of aan derden.

De concessionaris is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de concessieverlenende overheid voor elk verlies, diefstal, averij, nadeel, waardeverlies of schade teweeggebracht door gelijk welke oorzaak aan de goederen, werktuigen of gelijk welk ander voorwerp dat zich bevindt op het in concessie gegeven terrein of op zijn toegangen.

## **ARTIKEL 5. NALEVEN EN EVALUATIE VAN DE VERBINTENISSEN**

### **§1. Procedure**

Bij het vaststellen van een inbreuk op de bepalingen van deze overeenkomst, met inbegrip van de bijzondere bepalingen opgenomen in het addendum bij deze overeenkomst, zal de partij die de inbreuk vaststelt de andere partij aangetekend in gebreke stellen. Indien de vastgestelde inbreuk niet binnen een redelijke termijn geregeld is, dan kan de overeenkomst, behoudens andersluidend beding, met een aangetekende opzeg van 6 maanden lastens de overtreder ontbonden worden. De partij lastens wie de overeenkomst voortijdig beëindigd wordt, is een schadevergoeding verschuldigd conform § 2 of § 3.

## **§ 2. Beëindiging door concessieverlenende overheid**

Indien de overeenkomst voortijdig beëindigd wordt op uitdrukkelijk verzoek van de concessieverlenende overheid om een andere reden dan voorzien in artikel 6 §5 of om een andere reden dan een reden van openbaar belang, dan heeft de concessionaris recht op een schadevergoeding ten bedrage van 10% van het concessierecht berekend over de resterende duur van de concessieovereenkomst, onverminderd bijkomend het recht om vergoeding te eisen voor de werkelijk geleden en bewezen schade.

## **§ 3. Beëindiging door concessionaris**

Indien de concessie door toedoen van de concessionaris voortijdig wordt beëindigd, zoals bepaald in §1 van dit artikel, dan zal de concessionaris een voor een andere reden dan voorzien in artikel 6 § 5, schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 10% van het geïndexeerde concessierecht berekend over de resterende duur van de overeenkomst.

De concessionaris zal het terrein moeten ontruimen binnen de termijn voorzien in de aangetekende opzeg.

De concessieverlenende overheid heeft het recht om één maand na de datum van het aangetekend schrijven een andere kandidaat concessionaris te contacteren. Het contacteren van een andere kandidaat concessionaris betekent geen automatische aanvaarding in hoofde van de concessieverlenende overheid van het voortijdige beëindigen van de concessie. Concessionaris zal geen schadevergoeding verschuldigd zijn, vanaf de datum waarop de concessieverlenende overheid de concessie verleent aan een andere concessionaris.

## **§ 4. Faillissement**

De concessie is van rechtswege ontbonden bij faillissement van de concessionaris en wel vanaf de datum van het vonnis waarin de falings wordt uitgesproken. Vanaf deze datum zijn de terreinen opnieuw ter beschikking van de concessieverlenende overheid, onverminderd de verplichtingen die op de concessionaris of de curatoren rusten op grond van de bepalingen van het decreet van 22 februari van 1995 betreffende de bodemsanering wegens stopzetting van de activiteit of de overdracht van het in concessie gegeven terrein.

## **§ 5. Overmacht**

Indien het naleven van de verbintenissen onmogelijk en niet haalbaar is door onvoorziene omstandigheden, onafhankelijk van de wil van partijen, kunnen partijen een regeling treffen tot ontbinding van de overeenkomst. De partij die zich beroept op deze onvoorziene omstandigheden, zal deze redenen bij aangetekend schrijven aan de andere partij melden.

Binnen de maand na deze aangetekende brief, zullen partijen een regeling uitwerken. Bij gebreke aan regeling, zal de overeenkomst als ontbonden beschouwd worden onder de voorwaarden bepaald in artikel 7 §2 artikel 7 §3.

De concessionaris zal het terrein binnen een overeengekomen periode na ondertekening van deze regeling en na aangetekende kennisgeving van de ontbinding moeten ontruimen. De concessieverlenende overheid heeft het recht om binnen deze termijn een andere kandidaat concessionaris te contacteren.

## **§ 6. Evaluatie van de verbintenissen**

Onverminderd de bepalingen van § 1 zullen partijen zullen de uitvoering en de voortgang van de verbintenissen opgenomen in de concessieovereenkomst, met inbegrip van de bijzondere bepalingen opgenomen in het addendum bij deze overeenkomst, jaarlijks of op een ander in onderling akkoord te bepalen tijdstip evalueren.

Van deze evaluatie wordt een verslag gemaakt, in voorkomend geval met aanduiding van de te treffen maatregelen ter oplossing van de eventuele tekortkomingen of moeilijkheden die werden vastgesteld bij de uitvoering van de overeenkomst.

## **ARTIKEL 6. BBEJ**

Met onderhavige concessieovereenkomst is de “Bijzondere Bepalingen voor de Exploitatie en Inrichting van een Jachthaven” (BBEJ), onlosmakelijk verbonden en vormt er een onderdeel van.

## **ARTIKEL 7. BETREDINGSRECHT**

In verband met de controle op de naleving van de concessiebepalingen, met inbegrip van de bijzondere bepalingen van het addendum bij deze overeenkomst, en met het oog op het vrijwaren van de openbare veiligheid hebben de bevoegde ambtenaren of andere aangestelden van de concessieverlenende overheid steeds toegang tot het in concessie gegeven goed of tot de constructies, inrichtingen of voorzieningen welke op het in het concessie gegeven goed werden opgericht.

## **ARTIKEL 8. REGISTRATIEKOSTEN**

De zegel- en registratiekosten, verbonden aan onderhavige akte, zijn ten laste van de concessionaris.

Opgemaakt te [...] op [...] in 3 exemplaren, waarvan één voor elk der beide partijen, één voor de registratie.

### **BIJLAGEN**

1. een plan van de concessie
2. bodemattest(en)
3. BBEJ

Voor de Concessieverlenende Overheid

Voor de Concessionaris