



RECHT VAN OPSTAL

Tussen de ondergetekenden:

De West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging bij verkorting genaamd WVI, rechtsopvolger van de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvestingsbeleid, bij verkorting genaamd WIH, gefusioneerd met de Westvlaamse Intercommunale voor Economische Expansie en Reconvertie, bij verkorting genaamd WIER, krachtens beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van tien december negentienhonderd negenennegentig, waarvan de maatschappelijke zetel en kantoren gevestigd zijn te 8310 Brugge - Assebroek, Baron Ruzettelaan 35.

Vereniging van gemeenten beheerst door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zesentachtig op de intercommunales, waarvan de oprichting en het ontwerp der statuten goedgekeurd werden bij Koninklijk Besluit van achtentwintig januari negentienhonderd vierenzestig, verschenen in het Belgisch Staatsblad van negentien februari negentienhonderd vierenzestig, opgericht bij onderhandse akte van dertig mei negentienhonderd vierenzestig, waarvan de statuten neergelegd werden ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge op negen juni negentienhonderd vierenzestig en gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van achttien juni negentienhonderd vierenzestig onder nr. 19.157, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd (algehele statutenwijziging) bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 18 december 2013, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2014 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 maart 2014

Hierbij vertegenwoordigd door Patrick Zutterman, directeur

Hierna genoemd "WVI"

En:

[.....]

Met ondernemingsnummer: [.....]

Met zetel te : [.....]

Hierbij vertegenwoordigd door [.....]

Hierna genoemd "de opstalhouder"

Hierna gezamenlijk "Partijen" genoemd

Wordt uiteengezet hetgeen volgt:

1. WVI is eigenaar van een perceel langs de Houthulstseweg in Langemark-Poelkapelle. Vanuit de vaststelling dat veel kleine bedrijven moeilijk een geschikte vestigingslocatie vinden en vaak in de onmogelijkheid verkeren om een eigen gebouw op een individuele kavel te realiseren, werd dit perceel voorbehouden voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw, zoals hierna nader omschreven in artikel 1. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.875m².
2. WVI wenst dus op dit perceel een bedrijfsverzamelgebouw, hierna nader omschreven in artikel 1, op te richten en bedrijfsmodules in dit gebouw ter beschikking te stellen van kleine ondernemingen.
3. WVI wil dit bedrijfsverzamelgebouw realiseren in een samenwerkingsformule met een private partner. WVI wil echter wel nauw betrokken zijn bij de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw om zo de kwaliteit, duurzaamheid en harmonische integratie in de omgeving te kunnen bewaken. Daarom werden vooraf ondermeer een aantal randvoorwaarden en stedenbouwkundige inplantingsvoorschriften vooropgesteld.
4. Om die Private Partner te selecteren heeft WVI een publieke oproep gedaan tot deelname aan 'de procedure voor de selectie van een kandidaat met interesse voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op de grond van WVI, gelegen langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle', hierna genoemd Publieke Oproep. In de Informatiebrochure, hierna nader omschreven in artikel 1, werden verschillende documenten te beschikking gesteld:
 - Opmetingsplan van het Terrein
 - Resultaten bevraging kandidaat kopers. Deze bevraging dateert van juli 2015. WVI kan geen garantie geven omtrent de actualiteitswaarde van de bevraging en kan bijgevolg niet aansprakelijk gesteld worden voor verkeerde of gedateerde informatie. De bevraging wordt louter ter informatie ter beschikking gesteld.
 - Projectdefinitie
 - Verkoopvoorwaarden voor toekomstige kopers van één of meerdere modules in het bedrijfsverzamelgebouw
 - Ontwerp-samenwerkingsovereenkomst
 - Ontwerp-overeenkomst recht van opstal

Aan de inschrijvers werd gevraagd om in hun inschrijving een eerste schetsontwerp van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw op te nemen.

In functie van de kwaliteitsbewaking gebeurt de samenwerking in twee fases, nl:

- De Conceptuele fase: in deze fase wordt de geselecteerde inschrijving gedurende een maximale periode van drie maanden, samen met WVI, verder uitgewerkt tot een concreet, economisch haalbaar project (projectvoorstel), met als basis het ingediende schetsontwerp. Pas als er een akkoord is over het te realiseren project en de samenwerkingsmodaliteiten, wordt overgegaan tot de Realisatiefase, zoniet wordt de samenwerking stopgezet. De Conceptuele fase begint bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.
 - De Realisatiefase: in deze fase zal het bedrijfsverzamelgebouw effectief gerealiseerd worden op het voorbehouden perceel. De Realisatiefase begint bij de ondertekening van onderhavige overeenkomst.
5. De afsluitingsdatum voor de inschrijvingen van de publieke oproep werd vastgesteld op 25 augustus 2016. Hierop hebben [...] kandidaten ingeschreven. Van de ingediende inschrijvingen die tijdens de selectie- en evaluatieprocedure tegen elkaar werden afgewogen, heeft het directiecomité van WVI op [...] beslist om de inschrijving van de Opstalhouder te weerhouden en de Conceptuele fase met de Opstalhouder aan te vangen. Op [...] werd tot een akkoord gekomen tussen WVI en de Opstalhouder over het te realiseren project en over de samenwerkingsmodaliteiten. Dit akkoord werd bekrachtigd door het directiecomité van WVI en wordt uitgewerkt in onderhavige overeenkomst. Hierdoor kan de Realisatiefase bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst aanvangen.

Onderhavige overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal, hierna genoemd 'Opstalovereenkomst', legt de bepalingen, voorwaarden en afspraken vast waaronder Partijen zich akkoord verklaren.

Waarna wordt overeengekomen hetgeen volgt:

Inhoudstafel

- Art. 1 Definities
- Art. 2 Voorwerp van de overeenkomst – Opstalrecht
- Art. 3 Beschrijving van het Terrein
 - 3.1. Ligging – Afmetingen – Oppervlakte
 - 3.2. Bestemming van het Terrein
 - 3.3. Infrastructuur en nutsvoorzieningen
- Art. 4 Toestand van het Terrein
 - 4.1. Staat van het Terrein
 - 4.2. Beoordeling van geschiktheid
- Art. 5 Bodem
- Art. 6 Opstallen
- Art. 7 Onderhoud- en instandhoudingswerken
- Art. 8 Vergunningen
- Art. 9 Vergoeding – Betaling – Intresten
 - 9.1. Vergoeding
 - 9.2. Betaling
 - 9.3. Conventionele intresten
- Art. 10 Duur
- Art. 11 Bouwverplichting
 - 11.1. Algemeen
 - 11.2. Bouwplannen
 - 11.3. Stedenbouwkundige (inplantings) voorschriften
- Art. 12 Bestemming van het Terrein – verkoop van de gronden en gebouwen
 - 12.1. Verkoop
 - 12.2. Verkoopprijs grond
 - 12.3. Verkoopvoorwaarden
 - 12.4. Selectie kopers
- Art. 13 Overdracht – Verhuur – Hypotheekvestiging
- Art. 14 Contractuele tekortkomingen in hoofde van de opstalhouder
- Art. 15 Beëindigingsregeling – Wijzen van beëindiging
 - 15.1. Beëindiging van rechtswege bij verstrijken van duur
 - 15.2. Voortijdige beëindiging ingevolge ontbinding wegens wanprestatie – Uitdrukkelijk ontbindend beding
 - 15.2.1. Recht van WVI tot ontbinding van de overeenkomst na tevergeefse ingebrekestelling
 - 15.2.2. Recht van WVI tot onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling
 - 15.2.3. Algemeen
- Art. 16 Gevolgen van de beëindiging
 - 16.1. Natrekking – Aankoop van resterende gronden
 - 16.1.1. Bij beëindiging van rechtswege bij verstrijken van duur
 - 16.1.2. Bij voortijdige beëindiging ingevolge ontbinding wegens wanprestatie
 - 16.2. Gederfde winst
 - 16.3. Bodemtoestand bij beëindiging van de overeenkomst in het geval voorzien in artikel 16.1.2.
 - 16.4. Compensatie na faillissement
- Art. 17 Bankgarantie
- Art. 18 Aansprakelijkheid en verzekering
 - 18.1. Aansprakelijkheid
 - 18.2. Verzekering
- Art. 19 Authentieke akte – Registratie
- Art. 20 Algemene bepalingen

Art. 1 Definities

Bedrijfsverzamelgebouw: een bedrijfsgebouw waarin verschillende ‘kleine’ bedrijven gevestigd zijn. Dergelijk gebouw bestaat uit verschillende modules. Een bedrijf dat zich in een bedrijfsverzamelgebouw wil vestigen kan één of meerdere modules in het gebouw aankopen.

Bodemsaneringswetgeving: wetgeving die betrekking heeft op de sanering van de bodem en die op dat ogenblik van toepassing is.

Conceptuele fase: de eerste fase van de samenwerking waarin de inschrijver, met name de Opstalhouder, en WVI de weerhouden inschrijving, met het daarbijhorend Schetsontwerp, samen uitwerken tot een realiseerbaar project en de modaliteiten vastleggen voor een verdere samenwerking, gedurende maximaal drie maanden.

Definitieve Uitvoerbare Stedenbouwkundige Vergunning: een stedenbouwkundige vergunning die dienstig is voor de realisatie van de opstallen conform het Projectvoorstel en het door WVI goedgekeurde Schetsontwerp en de bouwplannen, en waarvan gebruik kan worden gemaakt in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel doordat er tegen de vergunningsbeslissing geen administratief beroep werd ingesteld binnen de voorzien beroepstermijnen bij de toezichthoudende overheden, ofwel doordat de ingesteld administratieve beroepen werden uitgeput.

Derden: iedereen behalve WVI en de Opstalhouder.

Informatiebrochure: de brochure die aan de geïnteresseerde bedrijven ter beschikking werd gesteld door WVI naar aanleiding van de Publieke Oproep en waarbij een ontwerp van onderhavige overeenkomst was gevoegd in bijlage; deze Informatiebrochure maakt integraal deel uit van onderhavige overeenkomst en is gevoegd in Bijlage 2.

Inschrijving: de inschrijving van de Opstalhouder voor de Publieke Oproep waarin deze zijn Schetsontwerp uiteenzet en waarin deze zich akkoord heeft verklaard met alle bepalingen en voorwaarden van de Publieke Oproep, de Informatiebrochure en de daarbij horende documenten; in Bijlage 3 wordt naar keuze van WVI hetzij een origineel exemplaar, hetzij een door de Opstalhouder ‘ne varietur’ ondertekende kopie van deze Inschrijving gevoegd om er integraal deel van uit te maken.

Projectvoorstel: voorstel van project voor de realisatie van een Bedrijfsverzamelgebouw, gebaseerd op het Schetsontwerp dat werd ingediend door de Opstalhouder n.a.v. de Publieke Oproep van WVI en dat samen met WVI tijdens de Conceptuele fase verder werd uitgewerkt tot een realiseerbaar project, vervat in Bijlage 3.

Realisatiefase: de fase die volgt op de Conceptuele fase waarin, na een akkoord tussen beide partijen over het Projectvoorstel en de samenwerkingsmodaliteiten, het Bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd zal worden.

Schetsontwerp: (grafische) voorstelling van de ruimtelijk, architecturale en functionele invulling van het Bedrijfsverzamelgebouw dat deel uitmaakt van de Inschrijving en in de Conceptuele fase verder verfijnd zal worden tot het Projectvoorstel.

Voorwaarden Houthulstseweg: het opstalrecht wordt verleend onder toepassing van de bepalingen en voorwaarden opgenomen in: “Verkoopvoorwaarden – Houthulstseweg Langemark-Poelkapelle”, waarvan een exemplaar in Bijlage 5 is opgenomen; hierna genoemd “Verkoopvoorwaarden”.

Art. 2 Voorwerp van de overeenkomst – Opstalrecht

- 2.1. Het voorwerp van onderhavige overeenkomst van recht van opstal is de vestiging door WVI van een recht van opstal op haar terrein, nader omschreven onder artikel 3, en hierna genoemd “Terrein”, in het voordeel van de Opstalhouder, die dit aanvaardt, specifiek strekkende tot de bouw door laatstgenoemde van een Bedrijfsverzamelgebouw zoals omschreven in artikel 6, dit alles onder de bepalingen en voorwaarden in onderhavige overeenkomst uiteengezet.

- 2.2. Tijdens de duur van onderhavige overeenkomst, verbindt de Opstalhouder zich er aldus toe om op het Terrein:
- Een Bedrijfsverzamelgebouw op te richten overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6, 7 en 11;
 - Verschillende modules in dit Bedrijfsverzamelgebouw te koop aan te bieden aan kleine ondernemingen, zoals opgenomen in het Projectvoorstel.

Art. 3 Beschrijving van het Terrein

3.1. Ligging – Afmetingen – Oppervlakte

Het Terrein is gelegen langs de Houthulstseweg in Langemark-Poelkapelle en betreft een perceel naakte grond, in de staat waarin het zich bevindt op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, kadastraal gekend als een deel van Langemark-Poelkapelle, 3e afdeling, sectie D nrs. 220ex en 224Eex. Het Terrein is aangeduid op het overzichtsplan in Bijlage 1.

De oppervlakte van het Terrein bedraagt ca 3875 m², zoals vermeld in de geselecteerd Inschrijving van de Opstalhouder.

De exacte opmeting van het Terrein zal gebeuren in opdracht van WVI door de heer Dries D'hallewin, landmeter te Langemark – Poelkapelle, en op kosten van de Opstalhouder.

3.2. Bestemming van het Terrein

Het Terrein is gelegen langs de Houthulstseweg in Langemark-Poelkapelle dat volgens het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd op 14 augustus 1979, als bestemming “gebied voor ambachtelijke en voor kleine en middelgrote ondernemingen” heeft.

3.3. Infrastructuur en nutsvoorzieningen

- 3.3.1. De Opstalhouder verklaart kennis te hebben van de op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, aanwezige infrastructuur en nutsvoorzieningen langsheen of ter hoogte van het Terrein. Alle bijkomende voorzieningen dienen uitsluitend aangevraagd te worden op initiatief van de Opstalhouder en de kosten van aanleg ervan zijn volledig ten laste van de Opstalhouder.

Worden niet ten laste genomen door WVI:

- Aanlegkosten van alle andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze die WVI bij de aanleg van de ontsluitingsweg heeft gemaakt,
- Aanlegkosten voor voorzieningen op het Terrein zelf,
- Aanlegkosten van de stroken tussen rooilijn en de rijweg,
- Aanlegkosten van door de Opstalhouder gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning) indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de Opstalhouder voor de aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de realisatie van de ontsluitingsweg zijn aangelegd,
- De kosten voor het verplaatsen van eventuele openbare verlichting (de Opstalhouder dient bij de aanleg en de inrichting van het Terrein rekening te houden met de bestaande openbare verlichting; voor de verplaatsing van openbare verlichting zal de Opstalhouder zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen en het voorafgaand schriftelijk akkoord dienen te bekomen van de bevoegde instanties. De kosten van een eventuele verplaatsing van openbare verlichting zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de Opstalhouder),
- De kosten voor de aansluitingen op de bovenvermelde openbare voorzieningen,

- Interne circulatie/wegenis,
- Groenaanleg,
- Aanleg bijkomende buffercapaciteit.

3.3.2. De Opstalhouder aanvaardt dat alle nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen door of in opdracht van WVI zullen mogen geplaatst worden op het Terrein langsheen de openbare weg, op een strook met een maximale breedte van vijf meter vanaf de rooilijn.

De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de nazichts-, onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten en aannemers niet verhinderd worden.

De Opstalhouder is ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook.

De hiervoor gedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover WVI, de overheid of een nutsleidingmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mag de Opstalhouder binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

3.3.3. Alle aansluitingen op de in dit artikel genoemde openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, ...) en de daarmee verband houdende kosten, zijn volledig en uitsluitend ten laste van de Opstalhouder, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek.

3.3.4. De Opstalhouder is verplicht rekening te houden met het gescheiden rioolstelsel (zijnde een droogweerafvoer en een regenwaterafvoer) en dient zijn privaat rioolstelsel daarop af te stemmen. Alle gevolgen van het niet-naleven van deze verplichting zijn ten laste van de Opstalhouder.

3.3.5. De Opstalhouder aanvaardt dat een erfdienstbaarheidstrook van vijf meter wordt gevestigd ten westen van het collectieve waterbufferbekken.

De toegang tot deze strook voor de aanleg van dit collectieve waterbufferbekken, alsook voor de uitvoering van de nazichts-, onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten en aannemers niet verhinderd worden.

De Opstalhouder is ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook.

De hiervoor gedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover WVI of de overheid hiertoe opdracht geeft.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mag de Opstalhouder binnen de omschreven vijf meter brede strook, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

Art. 4 Toestand van het Terrein

4.1. Staat van het Terrein

4.1.1. Het opstalrecht is toegestaan en aanvaard op het Terrein, in de staat waarin het zich bevindt op datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle actieve en passieve, voor- en nadelige, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn ze niet bekend, zonder enige waarborg betreffende de in onderhavige overeenkomst uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste of zonder enige waarborg over de ondergrond.

4.1.2. De Opstalhouder verklaart dat hij voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavige overeenkomst door WVI in staat is gesteld om het Terrein voldoende te kennen en genoegzaam te hebben onderzocht en hij aanvaardt, zonder enige uitzondering, noch voorbehoud de staat waarin het Terrein zich bevindt.

De Opstalhouder verklaart in de mogelijkheid te zijn gesteld om de door de Opstalhouder noodzakelijk geachte onderzoeken, proeven, grondboringen, grondsonderingen, enz ... ter plaatse uit te voeren, ten einde zich te vergewissen van de staat van het Terrein, in het bijzonder de staat van de ondergrond, o.a. met het oog op:

- Mogelijks grondverzet
- Vaststelling van de samenstelling van de bodem in functie van uit te voeren werken
- Vaststelling van de grondstabiliteit in functie van benodigde funderingen e.d.

Gelet op het voorgaande, aanvaardt de Opstalhouder derhalve de volledige verantwoordelijkheid voor de eventueel uit te voeren werken (o.a. grondverzet) op het Terrein, dit ter algehele ontlasting van WVI. De Opstalhouder ontslaat WVI bovendien van elke verantwoordelijkheid voor meerwerken en/of meeruitgaven tijdens de uitvoering van (bouw)werken op het Terrein, welke het rechtstreekse of onrechtstreekse gevolg zijn van de toestand waarin het Terrein zich bevindt op het ogenblik van ondertekening van onderhavige overeenkomst.

4.2. Beoordeling van geschiktheid

De Opstalhouder is uitsluitend verantwoordelijk voor de beoordeling van de geschiktheid van het Terrein voor de realisatie van het Projectvoorstel.

De Opstalhouder erkent en aanvaardt uitdrukkelijk dat WVI geen enkele waarborg biedt met betrekking tot de gesteldheid van het Terrein, evenmin met betrekking tot de wijze waarop de bodem van het Terrein zich in de toekomst zal gedragen.

WVI is niet gehouden tot vrijwaring voor uitwinning of verborgen gebreken met betrekking tot het Terrein.

Art. 5 Bodem

5.1. Teneinde een duidelijk en ondubbelzinnig beeld te hebben van de bodemtoestand bij aanvang van de overeenkomst, heeft WVI een bodemattest van het Terrein aangevraagd bij OVAM.

De Opstalhouder verklaart kennis te hebben genomen vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst van de inhoud van het bodemattest d.d. 02/09/2014 dat luidt als volgt:

“OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit”

Dit bodemattest wordt gevoegd in Bijlage 4 van onderhavige overeenkomst.

5.2. WVI verklaart dat het Terrein niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

WVI verklaart met betrekking tot het Terrein geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de Opstalhouder of aan Derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De Opstalhouder erkent en aanvaardt aldus dat eventuele verontreiniging, die desgevallend zal worden vastgesteld naar aanleiding van de beëindiging van onderhavige overeenkomst en die desgevallend saneringsplicht inhoudt, ontstaan is na de ondertekening van onderhavige overeenkomst en aldus te wijten is aan de Opstalhouder.

De Opstalhouder erkent de uitsluitende en volledige verantwoordelijkheid te zullen dragen voor alle gevolgen van de eventuele op het Terrein vastgestelde verontreiniging, ook al werd deze teweeggebracht door Derden. De Opstalhouder zal onder meer op zijn kosten instaan voor de sanering van het Terrein indien daartoe aanleiding bestaat.

Art. 6 Opstallen

6.1. Het Opstalrecht wordt verleend aan de Opstalhouder met het oog op de volgende door hem, op eigen kosten, risico en verantwoordelijkheid, verplicht op te richten opstallen:

[beschrijving van de op te richten gebouwen, constructies en infrastructuur zoals in het Projectvoorstel is omschreven en zoals door WVI werd aanvaard]

6.2. Het is de Opstalhouder verboden om de door hem opgerichte opstallen en constructies geheel of ten dele af te breken of te verwijderen zonder voorafgaande toestemming van WVI.

6.3. De Opstalhouder verbindt zich ertoe de bouwwerken, constructies en infrastructuurwerken uit te voeren volgens de in de vereiste vergunningen opgelegde voorwaarden en volgens het Projectvoorstel en de bouwplannen zoals vermeld in artikel 11.2.

Art. 7 Onderhoud- en instandhoudingswerken

7.1. De Opstalhouder verbindt zich ertoe om voor het Terrein en de op te richten opstallen een onderhouds- en beheersplan op te stellen zodat het Terrein en de op te richten opstallen ten allen tijde in goede staat bewaard en onderhouden blijven.

7.2. Alle onderhouds-, klus-, instandhoudings- en herstellingswerken en voorzorgsmaatregelen die noodzakelijk zijn om het Terrein en de op te richten opstallen in een normale staat van werking te houden en om de uitoefening van de activiteit op een normale manier te laten verlopen, dienen in het onderhouds- en beheersplan opgenomen te zijn. De uitvoering van dit plan gebeurt op initiatief en kosten van de Opstalhouder en is zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, zonder dat er hiervoor enige tussenkomst aan WVI kan gevraagd worden.

Art. 8 Vergunningen

8.1. De opstalhouder moet onder zijn verantwoordelijkheid en op zijn initiatief en kosten de noodzakelijke vergunningen bekomen voor het bouwen en uitbaten van de door hem voorgenomen opstallen zoals bepaald in artikelen 11 en 12 en dit op basis van het vooraf door WVI goedgekeurde Projectvoorstel en de bouwplannen zoals vermeld in artikel 11.2.

8.2. De Opstalhouder zal een Definitieve Uitvoerbare Stedenbouwkundige Vergunning moeten bekomen uiterlijk negen maand na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De Opstalhouder zal conform artikel 11.2. zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met inbegrip van de plannen vooraf ter goedkeuring voorleggen aan WVI.

- 8.3. De Opstalhouder zal ten allen tijde de voorschriften van deze Definitieve Uitvoerbare Stedenbouwkundige Vergunning en de eventuele andere vergunningen naleven.

De Opstalhouder zal geen enkele bouw- of exploitatieactiviteit ondernemen die in strijd is met deze vergunningen of die in strijd is met de rechten van de eigenaars van naburige eigendommen en hij zal ook geen bouw- en exploitatieactiviteit ondernemen vooraleer de nodige vergunningen zijn verleend en vooraleer de authentiek akte van het recht van opstal is verleend.

- 8.4. Het feit dat een vergunning werd aangevraagd doch nog niet werd bekomen of het loutere feit van beperkingen inzake de exploitatie, die opgelegd zijn door de overheid bij wet of enige andere regelgeving of andere diensten, kunnen door de Opstalhouder niet ingeroepen worden om te stellen dat het Terrein niet ter beschikking is.

Art. 9 Vergoeding – Betaling – Intresten

9.1. Vergoeding

De Opstalhouder is aan WVI een vergoeding verschuldigd van € [.....] / m² / jaar, zijnde het door de Opstalhouder geboden bedrag in zijn Inschrijving.

Alle taksen en belastingen van welke aard ook die slaan op het Terrein, het recht van opstal en de op te richten bouwwerken en constructies, inbegrepen de onroerende voorheffing, vallen ten laste van de Opstalhouder voor de duur van het recht van Opstal. Voor de onroerende voorheffing geldt in het bijzonder dat deze door de Opstalhouder verschuldigd is voor het volledige jaar en voor alle jaren waarvan de Opstalhouder op 1 januari ofwel eigenaar is van het Terrein ofwel een recht van opstal op het Terrein heeft. Er kan m.a.w. geen pro-rata verrekening toegepast worden.

De Opstalhouder verbindt er zich toe alle hiervoor vermelde kosten, belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, die van WVI in haar hoedanigheid van eigenaar van het Terrein werden gevorderd en door WVI werden voorgesloten, terug te betalen aan WVI op haar eerste verzoek, desgevallend binnen de termijn en volgens de modaliteiten daarin gesteld.

De kosten voor het plaatsen van nutsvoorzieningen dienen rechtstreeks door de Opstalhouder aan de betrokken maatschappijen betaald te worden.

9.2. Betaling

De vergoeding vermeld in artikel 9.1. is betaalbaar per kwartaal en op voorhand en kan enkel geldig gebeuren bij wijze van doorlopende betalingsopdracht aan de financieringsinstelling.

De vergoeding zal pro rata worden berekend voor het eerste kalenderkwartaal van het recht van opstal, als het recht van opstal een aanvang zou nemen op een ander tijdstip dan de eerste dag van dat kalenderkwartaal.

De vergoeding dient de eerste dag van elk kwartaal gestort te zijn op rekeningnummer BE82 0910 0065 3868 van WVI, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge.

De Opstalhouder verbindt zich er toe het nodige te doen, teneinde de doorlopende opdracht jaarlijks aan te passen aan het nieuw geïndexeerd bedrag van de voormelde vergoeding.

9.3 Conventionele intresten

Bij elke niet-betaling en/of niet tijdige betaling van de vergoeding voor het recht van opstal, belastingen, onkosten of andere vergoedingen die door de Opstalhouder verschuldigd zouden

zijn aan WVI ingevolge onderhavige overeenkomst wordt automatisch en van rechtswege, zonder rechterlijke tussenkomst noch voorafgaande ingebrekestelling, een conventionele intrest aangerekend van 1% per maand indien de vergoeding niet tijdig op de rekening van WVI staat, en dit onverminderd andere sancties in deze overeenkomst vermeld.

Art. 10 Duur

- 10.1. Onverminderd de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in artikel 15.2., is het opstalrecht verleend en aanvaard voor een termijn van 5 jaar.
- 10.2. Deze overeenkomst neemt een aanvang vanaf de datum van ondertekening van de authentiek akte.
- 10.3. Stilzwijgende hernieuwing is uitgesloten en kan onder geen enkele voorwaarde worden vermoed.

Art. 11 Bouwverplichting

11.1. Algemeen

Op het Terrein rust een bouwverplichting, zoals hierna uiteengezet en zoals ze werd voorgesteld in het Projectvoorstel en nadien door WVI werd goedgekeurd.

De Opstalhouder aanvaardt dat de bouwverplichting een essentiële contractverplichting is.

De oprichting van bedrijfsgebouwen en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen en moeten bovendien in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld in artikel 11.4.

De uitvoering van de bouwwerken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen en conform de toepasselijke regelgeving en de Definitieve Uitvoerbare Stedenbouwkundige Vergunning en toelatingen, te worden voortgezet en beëindigd.

De bouwwerken dienen te worden aangevat binnen het jaar na ondertekening van deze overeenkomst en dienen voltooid te zijn binnen de drie jaar na ondertekening van deze overeenkomst.

Onder "voltooid" wordt verstaan de voorlopige oplevering van de opstallen.

Bij fasegewijs ruimtelijk gebruik van het Terrein moet iedere fase zo aangelegd worden dat het onbebouwd deel optimaal kan gebruikt worden (ook eventueel later door Derden), als een autonoom Terrein kan functioneren en op een volwaardige manier kan ontsloten worden op de interne weg (o.a. beschikken over een toegangstrook van minimaal 8m breedte).

Uit het Schetsontwerp en de bouwplannen moet blijken dat aan voormelde principe werd voldaan.

11.2. Bouwplannen

De Opstalhouder verbindt zich ertoe om aan WVI een ontwerp van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terreininrichting ter goedkeuring voor te leggen. Dit ontwerp moet opgemaakt worden overeenkomstig het Projectvoorstel en volgens de richtlijnen van WVI.

Deze voorlegging dient te gebeuren vanuit de bekommernis van WVI om een kwalitatieve, harmonische en duurzame ruimtelijke en architecturale invulling te geven aan het Terrein en om WVI de mogelijkheid te geven om na te gaan of de afspraken die gemaakt werden vóór het

ondertekenen van deze overeenkomst, nagekomen zijn. De Opstalhouder zal rekening houden met de opmerkingen, suggesties en voorwaarden die terzake door WVI worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege WVI met elk ontwerp, o.m. het Schetsontwerp en/of de bouwplannen, geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan WVI niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de Opstalhouder tot geen enkele vergoeding worden gehouden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de Opstalhouder zouden opleggen.

11.3. Stedenbouwkundige (inplantings) voorschriften

De opstallen moeten opgericht worden rekening houdende met de Projectdefinitie opgenomen in Bijlage 6.

Art. 12 Bestemming van het Terrein – verkoop van de gronden en gebouwen

12.1. Verkoop

Op het Terrein zal door de Opstalhouder een Bedrijfsverzamelgebouw opgericht worden. Eens opgericht, zullen de modules daarin te koop aangeboden worden samen met de eraan verbonden delen in de onverdeelde mede-eigendom en de grondquotiteiten, dit alles overeenkomstig een voorafgaandelijk op te maken basisakte.

Zolang WVI grondeigenaar is van het Terrein of van een gedeelte ervan, zal de opstal verkocht worden door de Opstalhouder en de bijhorende grondquotiteit door WVI.

12.2. Verkoopprijs grond

De gronden zullen door WVI verkocht worden aan de prijs van € 75,0 (vijfenzeventig komma nul euro) / m². zoals vastgelegd in het directiecomité van 8 juni 2016. Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Dit bedrag is gekoppeld aan de basisindex 102,75 zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2016 van de maand april - 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:

$$\text{bedrag jaar } n = \frac{75 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } (n-1)}{\text{Basisindex}}$$

12.3. Verkoopvoorwaarden

Elke verkoop geschiedt met toepassing van de verkoopvoorwaarden van WVI zoals ze zijn opgenomen in Bijlage 5. De Opstalhouder verbindt zich ertoe deze verkoopvoorwaarden aan toekomstige kopers op te leggen. Deze voorwaarden dienen, daar waar ze van toepassing zijn, ook aan eventuele huurders te worden opgelegd.

12.4. Selectie kopers

De vestigingen op een bedrijventerrein vinden plaats onder toepassing van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16 augustus 2012). Als realisator en bewaker van gevestigde/uitgeoefende activiteiten dient WVI ook om toelating tot verkoop gevraagd te worden bij de verkoop van een module van het Bedrijfsverzamelgebouw. De Opstalhouder kan van WVI geen schadevergoeding eisen als een potentiële koper omwille van welke reden ook, door toedoen van WVI geweigerd wordt.

Art. 13 Overdracht – Verhuur – Hypotheekvestiging

13.1. Het is de Opstalhouder voor de duur van onderhavige overeenkomst niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI, het bij deze overeenkomst in opstal gegeven recht of de opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. Te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verleende recht van opstal en/of de opgerichte opstallen, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, verhuring, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen;

2. Te bezwaren met eender welk zakelijk recht, inbegrepen een hypothecaire inschrijving;
3. Te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Handelingen tot stand gekomen in strijd met dit verbod, zullen aan WVI niet tegenstelbaar zijn.

13.2. De Opstalhouder zal een aanvraag om het schriftelijk akkoord te verkrijgen, dienen te richten aan WVI bij ter post aangetekende brief.

13.3. De Opstalhouder verbindt zich ertoe om, voor het geval WVI een afwijking heeft toegestaan op het verbod van art. 13.1., in alle akten van verkoop, van overdracht van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, zoals ondermeer een recht van erfpacht, een verhuring, enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verleende recht van opstal of de op te richten opstallen en constructies zelf, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat haar rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van alle voorwaarden vervat in onderhavige overeenkomst, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubroegeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorwaarden en voorschriften van onderhavige overeenkomst, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt de voorwaarden en voorschriften zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Daarenboven kan maximaal de helft van de beschikbare modules van het Bedrijfsverzamelgebouw verhuurd worden.

13.4. De Opstalhouder verbindt zich ertoe om in alle overeenkomsten van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruik en/of genotsrecht – zoals onder meer een recht van erfpacht, een verhuring en – met betrekking tot de op te richten opstallen en constructie, een clause op te nemen waarin bepaald wordt:

- dat de voorwaarden vermeld in artikel 6, 7, 11 en 12 van onderhavige overeenkomst, indien van toepassing, essentiële voorwaarden van de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht uitmaken, zonder dewelke WVI zich niet zou hebben verbonden, en
- dat de niet naleving ervan beschouwd zal worden als een ernstige en zwaarwichtige contractuele tekortkoming in hoofde van de tegenpartij, op grond waarvan WVI of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) de ontbinding van deze overeenkomst kunnen vorderen en bekomen.

Art. 14 Contractuele tekortkomingen in hoofde van de opstalhouder

14.0. De Opstalhouder erkent voorafgaandelijk aan de ondertekening van de voorafgaande samenwerkingsovereenkomst, door WVI op de hoogte te zijn gebracht van het “gemeentegrens”-

overschrijdend belang van de oprichting van het Bedrijfsverzamelgebouw versus de uitgesproken vestigingsbehoefte van eerder kleine ondernemingen en/of ondernemers.

Immers, op korte termijn moet dit Bedrijfsverzamelgebouw voor een ruimere regio het aanbodtekort kunnen opvullen van deze doelgroep, die zich (veelal uit noodzaak en buiten vrije keuze) moet herlokaliseren naar een bedrijventerrein, maar voor wie een klassieke vestiging (eigen gebouw op een individuele kavel) meestal niet tot de (veelal vooral beperkte) financiële mogelijkheden behoort.

Duidelijk vanuit haar streekvisie en haar bekommernis als publiek streekontwikkelingsorgaan, is het voor WVI cruciaal dat dit aanbod zo snel mogelijk wordt aangevuld o.a. door het voorliggend initiatief.

De optie van WVI om, voor de concrete uitvoering van het Bedrijfsverzamelgebouw beroep te doen op de samenwerking met een Opstalhouder, Privé-Partner, houdt echter meteen ook het niet te miskennen risico in van afhankelijkheid van deze laatste.

De succesvolle realisatie van het Bedrijfsverzamelgebouw vereist dan ook vanwege de Opstalhouder strikte naleving van onderhavige overeenkomst in alle aspecten en facetten, en de Opstalhouder erkent en aanvaardt zijn vitale rol daarin.

De Opstalhouder verbindt zich bijgevolg tot en garandeert uitdrukkelijk de tijdige en strikte naleving en uitvoering van al zijn verplichtingen en verbintenissen in deze overeenkomst, waarvan hij erkent dat ze voor hem het karakter hebben van een resultaatsverbintenis.

Gelet op het voorgaande aanvaardt de Opstalhouder dat een inbreuk [waaronder verstaan niet tijdige en/of (geheel of gedeeltelijke) niet- of niet conforme nakoming] ernstig en moeilijk te herstellen nadeel en/of schade teweegbrengt aan WVI.

Onverminderd hetgeen hierna uiteengezet onder 14.4., verklaart en aanvaardt de Opstalhouder dat WVI recht heeft op de integrale vergoeding van de daardoor teweeggebrachte schade die steeds minimaal gelijk zal zijn aan de bedragen zoals hierna aangegeven.

- 14.1. De Opstalhouder zal in geval van niet-nakoming van zijn contractuele verplichtingen, na een schriftelijke ingebrekestelling die gedurende één maand zonder gevolg is gebleven, automatisch en van rechtswege gehouden zijn tot betaling aan WVI van een minimale schadevergoeding gelijk aan:
 - 14.1.1. hetzij € 50 per dag verzuim voor de duur van de overtreding/vertraging voor inbreuken op gestelde termijnen, vertraging in uitvoering, vertraging in betaling, enz.; dit bedrag wordt verhoogd naar € 125 per dag verzuim zo binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de eerste ingebrekestelling de Opstalhouder zijn verplichtingen nog steeds niet is nagekomen.
 - 14.1.2. hetzij € 15.000 per inbreuk voor inbreuken, andere dan deze vermeld in artikel 14.1.1.
- 14.2. WVI zal de bankgarantie zoals vermeld in artikel 17 kunnen aanspreken ter betaling van voormelde vergoedingen.
- 14.3. Alle in onderhavige overeenkomst vermelde bedragen en schadevergoedingen met betrekking tot contractuele sancties worden jaarlijks aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen op elke verjaardag van de ondertekening van onderhavige overeenkomst, volgens de formule vermeld in Bijlage 7.
- 14.4. De in artikel 14.1 vermelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit van andere sancties en andere (schade)vergoeding(en) vermeld in deze overeenkomst.

Voormelde contractuele sancties doen evenmin afbreuk aan het recht van WVI om alle middelen in rechte aan te wenden – o.m. vordering tot gedwongen uitvoering – teneinde de Opstalhouder te verplichten tot eerbiediging van de desbetreffende contractuele bepaling.

Art. 15 Beëindigingsregeling – Wijzen van beëindiging

15.1. Beëindiging van rechtswege bij verstrijken van duur

Onderhavige overeenkomst is van bepaalde duur en eindigt aldus van rechtswege bij het verstrijken van de termijn, tenzij Partijen vooraf een andere schriftelijke regeling zouden overeengekomen zijn.

15.2. Voortijdige beëindiging ingevolge ontbinding wegens wanprestatie – Uitdrukkelijk ontbindend beding

15.2.1. Recht van WVI tot ontbinding van de overeenkomst na tevergeefse ingebrekestelling

Onverminderd andere in deze overeenkomst opgenomen sancties, heeft WVI het recht om onderhavige overeenkomst eigenmachtig en zonder rechterlijke tussenkomst éézijdig te ontbinden, in geval van schending door de Opstalhouder van hierna volgende contractuele verplichtingen:

- het niet respecteren van de bestemming van het Terrein en de verplichting er een Bedrijfsverzamelgebouw op te realiseren volgens de voorwaarden en voorschriften opgelegd in deze overeenkomst;
- niet-betaling, niet tijdige betaling of slechts gedeeltelijk betaling aan de door de Opstalhouder aan WVI in het kader van onderhavige overeenkomst verschuldigde vergoedingen

Voorafgaand zal WVI een aangetekende ingebrekestelling richten tot de Opstalhouder met aanmaning tot naleving van voornoemde bepalingen en remediëring aan de vastgestelde tekortkoming binnen een termijn van 30 dagen.

Ingeval van niet-remediëring aan de verweten tekortkoming binnen deze termijn, zal WVI, hetzij een bijkomende termijn toestaan, hetzij haar beslissing tot ontbinding van de overeenkomst ter kennis brengen van de Opstalhouder met aangetekende brief.

15.2.2. Recht van WVI tot onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling

WVI heeft het recht om onderhavige overeenkomst eigenmachtig, zonder rechterlijke tussenkomst en met vrijstelling van elke voorafgaande ingebrekestelling, te ontbinden door de loutere verzending van een aangetekende brief, in de hierna volgende gevallen:

- het niet bekomen door de Opstalhouder van een Definitieve Uitvoerbare Stedenbouwkundige Vergunning binnen negen maand na de ondertekening van de overeenkomst zoals voorzien in artikel 8.2.;
- het niet aanvatten van de bouwwerken binnen het jaar en het niet voltooiën van de bouwwerken binnen de drie jaar na ondertekening van onderhavige overeenkomst zoals voorzien in artikel 11.1;
- het niet te koop aanbieden van de modules binnen de drie jaar na de ondertekening van onderhavige overeenkomst aan de met WVI overeengekomen en in het Projectvoorstel opgenomen marktprijzen (geïndexeerd);
- in geval van faillissement, kennelijk onvermogen of vrijwillige of gerechtelijke vereffening van de Opstalhouder;
- in geval van aanvraag van een gerechtelijk akkoord door de Opstalhouder;
- in geval op het geheel of een deel van de goederen van de Opstalhouder beslag wordt gelegd op verzoek van één of meer schuldeisers.

15.2.3. Algemeen

De feitelijke elementen vermeld in artikel 15.2.1. en 15.2.2. worden door Partijen gekwalificeerd als zeer ernstige tekortkomingen in hoofde van de Opstalhouder, dan wel als zeer ernstige bedreigingen voor de uitvoering door de Opstalhouder van onderhavige overeenkomst.

Art. 16 Gevolgen van de beëindiging

16.1. Natrekking – Aankoop van resterende gronden

16.1.1. Bij beëindiging van rechtswege bij verstrijken van duur

Wanneer de overeenkomst van rechtswege een einde neemt zoals voorzien in artikel 15.1., verbindt de Opstalhouder zich er onvoorwaardelijk toe de resterende niet-verkochte gronden van WVI aan de op dat ogenblik geldende prijs. In dit geval verzaakt WVI dus aan het recht van natrekking.

Bij de verkoop van deze gronden na het verstrijken van de duur van de overeenkomst zullen de verkoopvoorwaarden opgelegd worden zoals ze opgenomen zijn in Bijlage 5. Ook de stedenbouwkundige voorschriften blijven van toepassing. De Opstalhouder verbindt zich ertoe deze verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften via een kettingbeding op te leggen aan toekomstige kopers van deze gronden.

De Opstalhouder verbindt zich er ook toe om na het verlopen van de duur van deze overeenkomst in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een verhuring, enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verleende recht van opstal of de op te richten opstallen en constructies zelf, een clausule op te nemen waarin bepaald wordt dat haar rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van alle voorwaarden vervat in onderhavige overeenkomst, met inbegrip van de bijlagen, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorwaarden en voorschriften van onderhavige overeenkomst, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt de voorwaarden en voorschriften zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

16.1.2. Bij voortijdige beëindiging ingevolge ontbinding wegens wanprestatie

Als op het Terrein nog geen opstallen opgericht zijn, dan ziet de Opstalhouder af van zijn recht van opstal.

Als wel al opstallen opgericht zijn dan zal WVI ingevolge natrekking eigenaar worden van alle opstallen, constructies en infrastructuur door het louter versturen van de aangetekende brief aan de Opstalhouder zoals voorzien in artikel 15.2.1 en 15.2.2. waarin zij haar beslissing tot ontbinding ter kennis heeft gebracht aan de Opstalhouder en waarin zij haar recht van natrekking heeft uitgeoefend.

Bedoelde opstallen dienen in een normale staat van onderhoud te worden overgedragen aan WVI. De eigendomsoverdracht zal in dit geval om niet geschieden.

Kosten die voortvloeien uit een eventuele verontreiniging van het Terrein zoals geregeld in artikel 16.3., zijn ten laste van de Opstalhouder.

16.2. Gederfde winst

Bij voortijdige verbreking door de Opstalhouder of bij voortijdige beëindiging van de overeenkomst ingevolge ontbinding wegens wanprestatie van de Opstalhouder in de zin van artikel 15.2.1. en artikel 15.2.2., heeft WVI, behoudens haar recht op integrale schadevergoeding, sowieso recht op een forfaitaire schadevergoeding voor de gedeerde winst die WVI zal lijden ingevolge de voortijdige verbreking.

Deze forfaitaire schadevergoeding wordt vastgesteld op een bedrag dat overeenstemt met 20% van de op dat moment geldende verkoopprijs van de nog niet verkochte grond op het Terrein.

WVI zal ter voldoening van deze forfaitaire schadevergoeding de bankgarantie kunnen aanspreken zoals vermeld in artikel 17.

16.3. Bodemtoestand bij beëindiging van de overeenkomst in het geval voorzien in artikel 16.1.2.

16.3.1. Onverminderd de toepassing van de op dat ogenblik geldende Bodemsaneringswetgeving, zal WVI, bij de uitoefening van haar recht van natrekking (zoals voorzien in artikel 16.1.2), ongeacht de reden, op haar initiatief doch op kosten van de Opstalhouder een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren en dit ongeacht er tijdens de duur van de overeenkomst een inrichting was gevestigd of werd uitgeoefend die opgenomen is op de lijst van activiteiten die aanleiding geven tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek.

Hiertoe zal WVI onverwijld na de uitoefening van haar recht van natrekking opdracht geven aan een erkende bodemsaneringsdeskundige. De resultaten van dit oriënterend bodemonderzoek zullen meegedeeld worden aan de Opstalhouder. De staalname dient tegensprekelijk te verlopen en zal hoe dan ook dienen te gebeuren uiterlijk binnen de maand na het einde van de overeenkomst.

Wanneer de Opstalhouder ondanks het verzoek aanwezig te zijn bij de staalname, niet komt opdagen, kan hij achteraf de bevindingen op basis van deze staalname en de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek niet aanvechten omwille van het zogezegd éénzijdig karakter.

16.3.2. Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst in opstal gegeven Terrein, dan zullen de kosten van het oriënterend bodemonderzoek, samen met de eventuele fiscale lasten tengevolge van de uitoefening van het recht van natrekking verhaald worden op de Opstalhouder.

Indien OVAM, daarentegen, op grond na het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst in opstal gegeven Terrein, dan zullen het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsaneringswerken uitgevoerd worden in opdracht van WVI, op kosten van de Opstalhouder, mits voorlegging van de betreffende facturen. Ter betaling van deze kosten kan de bankgarantie aangesproken worden.

In het geval de bankgarantie niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van de bodemonderzoeken en van de bodemsanering dekt, zal de Opstalhouder het verschil tussen beide bedragen, vermeerderd met de eventuele fiscale laste die WVI moet dragen ingevolge de uitoefening van haar recht van natrekking, aan WVI verschuldigd zijn. De Opstalhouder zal dit verschil op eerste verzoek aan WVI betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

16.4. Compensatie na faillissement

WVI behoudt zich het recht voor over te gaan tot compensatie of schuldvergelijking ingeval van faillissement of een ander vorm van samenloop van de Opstalhouder.

- 17.1. Tot waarborg van het nakomen van zijn verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst, zal de Opstalhouder vóór het ondertekenen van onderhavige overeenkomst het schriftelijk bewijs overleggen van volgende te stellen bankgarantie op eerste verzoek, zoniet zal de overeenkomst niet tot stand kunnen komen.

Het schriftelijk bewijs van de bankgarantie dient in origineel te worden overgemaakt aan WVI ten laatste vijf dagen vóór de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

- 17.2. De bankgarantie strekt tot waarborg van de nakoming van alle verplichtingen van de Opstalhouder die voortvloeien uit deze overeenkomst, zo tegenwoordige als toekomstige, onder meer en niet limitatief:

- ter betaling van de vergoedingen ingevolge contractuele tekortkomingen van de Opstalhouder zoals voorzien in artikel 14.;
- ter betaling van de gedeerde winst zoals voorzien in artikel 16.2.;
- ter betaling van de kosten die voortvloeien uit de verontreiniging van het Terrein zoals voorzien in artikel 16.3.;
- ter betaling van de kosten voor eventuele afbraakwerken als de bouwwerken niet volledig voltooid worden;
- ter betaling van herstellingskosten van het openbaar domein;
- ter betaling van de eventuele kostprijs om een nieuwe private partner voor de realisatie te zoeken;
- ter betaling van de eventuele kostprijs van bodemonderzoeken of bodemsaneringswerken.

- 17.3. Deze bankgarantie dient gesteld te worden voor een bedrag van 100.000,00 euro.

De Opstalhouder verbindt er zich toe tijdig alle nodige stappen te ondernemen teneinde voormeld basisbedrag van de bankgarantie jaarlijks te laten aanpassen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen volgens de in Bijlage 7 opgenomen formule.

De Opstalhouder overhandigt WVI jaarlijks het bewijs van indexering.

Wanneer het bedrag van de bankgarantie is verminderd en niet werd aangezuiverd zoals hierboven voorzien, kan WVI de overeenkomst eenzijdig beëindigen zoals voorzien in artikel 15.2.1.

- 17.4. Deze bankgarantie dient gesteld te worden als volgt:

- de bankgarantie dient gesteld op eerste verzoek, t.t.z. de bankgarantie dient een clause te bevatten dat de waarborgverstrekende financiële instelling zonder voorbehoud op eerste verzoek van WVI en binnen het totaal bedrag van de bankgarantie, het door WVI gevorderde bedrag zal vrijgeven;
- elke betaling uit hoofde van de bankgarantie komt in mindering van het oorspronkelijk totaal gegarandeerd bedrag;
- de bankgarantie dient in werking te treden vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst en moet zonder uitzondering in stand worden gehouden tot anderhalf (1,5) jaar na het beëindigen van onderhavige overeenkomst ongeacht de reden hiervan, en dit onder meer om WVI toe te laten te onderzoeken of er verontreiniging aanwezig is op het Terrein en om desgevallend de noodzakelijke saneringswerken te bekostigen;
- de bankgarantie kan pas worden vrijgegeven na voorafgaande uitdrukkelijke toestemming vanwege WVI en mits de Opstalhouder heeft voldaan aan al zijn verplichtingen.

Art. 18 Aansprakelijkheid en verzekering

- 18.1. Aansprakelijkheid

18.1.1. WVI kan nooit aansprakelijk worden gesteld als bewaarder van het Terrein of van wat zich erop of erin bevindt. De hoedanigheid van bewaarder met leiding en toezicht wordt uitsluitend waargenomen door de Opstalhouder.

WVI kan niet gehouden zijn tot vrijwaring voor uitwinning of verborgen gebreken.

WVI is niet aansprakelijk voor zichtbare en verborgen gebreken van het Terrein.

18.1.2. De Opstalhouder is integraal verantwoordelijk voor de risico's verbonden aan de exploitatie van zijn activiteit op het Terrein en voor alle schade die hieruit zou kunnen voortvloeien.

De Opstalhouder erkent bij deze aansprakelijk te zijn, ter algehele ontlasting van WVI, voor alle ongevallen en schade die voortvallen tijdens of door de uitvoering van onderhavige overeenkomst.

18.1.3. De Opstalhouder verbindt zich ertoe WVI op zijn kosten te vrijwaren en schadeloos te stellen inzake door Derden ingesteld vorderingen die het gevolg zijn van of voortvloeien uit onderhavige overeenkomst.

18.1.4. De Opstalhouder verzaakt aan elk verhaal op WVI en zal ervoor zorgen dat deze afstand van verhaal tevens zal worden opgenomen in de verzekeringspolissen die hij zal afsluiten.

18.2. Verzekering

18.2.1. De Opstalhouder verbindt zich ertoe de in het kader van het opstalrecht op te richten opstallen voor hun volle nieuwbouw waarde te verzekeren voor de duurtijd van de overeenkomst bij een door WVI erkende verzekeringsmaatschappij en dit tegen de risico's van alle aard verbonden aan de bouwwerken, exploitatie, waaronder zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de uitbating, tegen huur- en brandrisico's en andere risico's als storm- en waterschade en glasbreuk met betrekking tot de infrastructuuruitrustingen, goederen en werktuigen, en van welke voorwerpen ook die zich op het Terrein bevinden en tegen verhaal van Derden.

18.2.2. De Opstalhouder verbindt er zich toe een afstand van verhaal tegen WVI te laten opnemen in de verzekeringspolissen die hij zal afsluiten. Hiertoe zal in elke polis een uitdrukkelijke clausule moeten opgenomen worden waarbij de verzekeringsmaatschappij uitdrukkelijk afziet van elk verhaal tegenover WVI.

18.2.3. De Opstalhouder moet op eerste verzoek van WVI bovenvermelde verzekeringspolissen voorleggen en dit uiterlijk bij de oplevering van de opstallen.

Art. 19 Authentieke akte – Registratie

19.1. De Opstalhouder verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van WVI zijn medewerking te verlenen om het recht van opstal te laten verlijden bij authentieke akte.

19.2. De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk drie maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

19.3. De registratie van onderhavige overeenkomst valt ten laste van de Opstalhouder.

WVI zal binnen de 10 dagen na ondertekening van deze overeenkomst het bewijs vragen van de registratie.

19.4. De notariskosten en eventuele zegel-, registratie- en overschrijvingskosten van onderhavige overeenkomst zijn ten laste van de Opstalhouder.

Art. 20 Algemene bepalingen

20.1. Onderhavige overeenkomst maakt de integrale tekst uit van het akkoord tussen Partijen en vervangt en vernietigt alle tussen hen eventuele voorafgaandelijk aangegane mondelinge of schriftelijke verbintenissen.

20.2. WVI mag steeds het Terrein bezoeken mits voorafgaande verwittiging van de Opstalhouder.

20.3. Beide partijen verbinden zichzelf en hun eventuele rechtsopvolgers solidair en ondeelbaar.

20.4. Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst zullen alle kennisgevingen gebeuren op de maatschappelijke zetel van Partijen, zoals aangeduid in de hoofding van onderhavige overeenkomst.

20.5. Onderhavige overeenkomst bevat 7 bijlagen die integraal deel uitmaken van de overeenkomst. Ingeval van interpretatieproblemen tussen de bijlagen en de overeenkomst, zal deze laatste primeren.

20.6. Elke afwijking van onderhavige overeenkomst moet door Partijen uitdrukkelijk en schriftelijk worden aangegaan.

20.7. Bij onwerkzaamheid van een bepaling van onderhavige overeenkomst, treedt daarvoor een regeling in de plaats die de bedoeling van de onwerkzame bepaling zo dicht mogelijk benadert. De overige bepalingen blijven volledig van kracht.

20.8. Het niet-uitoefenen door WVI van één van haar rechte, of een gedeelte ervan, bepaald in onderhavige overeenkomst, kan nooit worden beschouwd als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

20.9. Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht. Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst wordt geregeld, verwijzen Partijen naar de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

20.10. Alle betwistingen die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank binnen het arrondissement Brugge.

Opgemaakt op [.....] te Brugge in 3 originele exemplaren, waarvan elke partij uitdrukkelijk erkent één ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en waarvan één exemplaar bestemd is voor registratie.

Voor WVI,

Voor [.....]

Directeur

Bilagen

Bijlage 1 Overzichtsplan Terrein Houthulstseweg, Langemark-Poelkapelle

Bijlage 2 Informatiebrochure

Bijlage 3 Inschrijving met Projectvoorstel

Bijlage 4 Bodemattest

Bijlage 5 Verkoopvoorwaarden

Bijlage 6 Projectdefinitie

Bijlage 7 Indexeringsformule

$(X \times Y) / Z$

Waarbij X = basisbedrag

Y = indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van de verjaardag

Z = indexcijfer van de maand voorafgaand aan de aanvang van onderhavige
overeenkomst