

CONCESSIE- EN ERFPACHTOVEREENKOMST

TUSSEN:

1. (naam), vertegenwoordigd door (bevoegd orgaan), met zetel te (adres), voor wie optreden:

- (Naam, hoedanigheid, adres) en
- (Naam, hoedanigheid, adres).

Hierna genoemd “De Concessiehouder”.

En

2. De Opdrachthoudende vereniging Land van Aalst voor Milieu, in het kort “ILvA”, met maatschappelijke zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 18 en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0862.014.551, beheerst door het Decreet van zes juli tweeduizend en één houdende de Intergemeentelijke Samenwerking, hier vertegenwoordigd door:

- de heer/mevrouw [...], voorzitter,
- de heer Bart Rooms, algemeen directeur,

Hierna genoemd “ILvA”.

Samen genoemd “PARTIJEN”.

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:

ILvA wenst een golfterrein te laten exploiteren op de zogenaamde stortplaats ‘Deponie Vlierzele’. Deze stortplaats is volledig in eigendom van de intercommunale ILvA en werd sinds 1967 uitgebaat als zandontginning. Door de jaren heen is het terrein telkens in fasen ontgonnen en vervolgens ingericht als stortplaats. Het overgrote deel is volgestort en afgedekt. De volledige site bevindt zich sinds 7 september 2017 in nazorg zoals bepaald in artikel 5.2.4.5 van het Vlarem 2. Op het afgedekte stort is ook een stortgasinstallatie aanwezig en een waterzuiveringsinstallatie.

Thans loopt een nazorgperiode van 30 jaar, waarbij gaswinning en waterzuivering zal blijven zolang het nodig is.

De concessie betreft het ontwerp, de realisatie, de financiering, de exploitatie en het onderhoud van een golfterrein te Vlierzele, deelgemeente van Sint-Lievens-Houtem.

ILvA schreef hiertoe een openbare procedure uit op grond van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten en het KB van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten.

Het Bestek werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 14 mei 2019.

De Concessie werd bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen op [datum] en in het Publicatieblad van de Europese Unie op [datum].

De Concessie werd door de Raad van Bestuur gegund aan de Concessiehouder op [datum].

Partijen streven ernaar op termijn te komen tot een kwaliteitsvolle uitbating van de Concessiezone ten behoeve van de golfsport.

Partijen erkennen dat de uitbating een rechten- en plichtenkader dient te omvatten, zodanig dat:

- de Concessiehouder:
 - o een bijdrage levert aan de professionalisering van de sector;
 - o transparantie biedt omtrent de aanwezige voorzieningen en diensten, wie er gebruik van mag maken en onder welke voorwaarden;
 - o kwaliteitsvolle voorzieningen en diensten aanbiedt, zowel voor de leden als voor de bezoekers;
 - o een transparant prijsbeleid voert;
 - o voldoende veiligheidsvoorzieningen voorziet;
 - o jeugdwerking en opleiding faciliteert.

- ILvA:
 - o bedrijfszekerheid verleent door een aangepaste concessieduur;
 - o ernaar streeft om ruimtelijke rechtszekerheid te bieden.

Deze Concessieovereenkomst doet geen afbreuk aan de toepasselijkheid van de concessiewetgeving, met name de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten en het KB van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten. Bij strijdigheid primeert deze wetgeving. Wat niet voorzien is in deze Concessieovereenkomst, geldt aanvullend voormelde wetgeving. ILvA heeft dus ook alle rechten uit deze wetgeving, ongeacht of deze uitdrukkelijk al dan niet in deze Concessieovereenkomst hernomen zijn.

EN WORDT VERVOLGENS OVEREENKOMEN WAT VOLGT

1 VOORWERP

Deze Concessieovereenkomst betreft een concessie voor werken in de zin van artikel 2, 7° van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten.

In het kader van deze concessieovereenkomst verleent ILvA, overeenkomstig de hierna bepaalde voorwaarden aan de Concessiehouder, die dit aanvaardt, een recht van erfpacht in de zin van de Wet van 10 januari 1824 op de concessiezone, zoals hierna gedefinieerd, en enkel bestemd voor de aanleg en uitbating van een golfterrein.

Het begrip “golfterrein” wordt in deze overeenkomst in de ruime zin bedoeld. Niet enkel het terrein in het algemeen en de golfbanen in het bijzonder vallen hieronder, doch ook alle aanhorigheden zoals bv. parking, clubhuis, opslagplaatsen, etc.

2 OMSCHRIJVING CONCESSIEZONE

2.1 Afbakening concessiezone

De concessiezone waarop een erfpachtrecht wordt verleend betreft de voormalige stortplaats ‘Deponie

Vlierzele', gelegen te 9520 Sint-Lievens-Houtem (deelgemeente Vlierzele) en meer bepaald op de onroerende goederen, zoals aangeduid op het bij deze overeenkomst gevoegd plan en de perceelslijst:

2.2 Bodemgesteldheid

De concessiehouder wordt erop attent gemaakt dat de site een voormalige stortplaats betreft. Dit houdt in dat de aanwezige leeflaag beperkt is tot 1m (fases A, B, 1, 2) of 1,5m (fases 3, 4a, 4b, 5). Onder deze leeflaag bevindt zich een waterdichte HDPE-folie die de leeflaag scheidt van het onderliggende stortmassief. In fase 6 is geen stortmassief aanwezig en bestaat de opvulling volledig uit bodem. Zowel deze opvulling als de aanwezige leeflagen bestaan uit bodem met vrij gebruik buiten de kadastrale werkzone (grondbankcode 211). De inschrijver kan zich hier voorafgaand, en ten zijner laste, van vergewissen door middel van een tegensprekelijk onderzoek onder toezicht van ILvA.

[...]

2.3 Stedenbouwkundige inlichtingen

ILvA verklaart dat voor de onroerende goederen binnen de concessiezone:

- [een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt]
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze goederen zijn: zone voor golf, zone voor bebouwing en verharding, zone voor waterzuivering en biogasverwerking.
- geen maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, werden opgelegd met betrekking tot de onroerende goederen binnen de concessiezone, noch procedures hangende zijn die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen,
- op de onroerende goederen binnen de concessiezone geen voorkeuren rusten, vermeld in artikel 2.4.1,
- op het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

3 BESTEMMING

De Concessiezone wordt in concessie gegeven met het oog op de aanleg en uitbating van een golfterrein, conform het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Golf Vlierzele'.

Andere activiteiten zijn niet toegelaten, tenzij na schriftelijke voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de Raad van Bestuur van ILvA.

Enkel de Raad van Bestuur van ILvA is bevoegd om de bestemming van de Concessiezone, zoals in de voorgaande paragrafen omschreven, te wijzigen, en dit bij uitdrukkelijke beslissing in die zin.

Ondanks voormelde bestemming van golfterrein, heeft ILvA het recht om het plaatsvinden van een golfactiviteit te weigeren of aan het plaatsvinden ervan voorwaarden te koppelen, indien zij van oordeel is dat de activiteit de draagkracht van de Concessiezone en/of de omgeving ervan overschrijdt of omwille van het in het gedrang komen van de veiligheid of omwille van redenen van openbare orde, en dit bij gemotiveerde beslissing van de Raad van Bestuur.

De Concessiehouder verbindt zich tot overeenkomstige uitvoering en desgevallend de geweigerde activiteit te annuleren of de opgelegde voorwaarden na te leven.

4 DUURTIJD

De Concessie wordt toegekend en het erfpachtrecht wordt gevestigd voor een termijn van 29 jaar en neemt een aanvang op de datum van het authentiek verlijden van onderhavige overeenkomst.

5 CONCESSIE- EN ERFPACHTVERGOEDING

5.1 Bedrag en modaliteiten

De Concessiehouder is aan ILvA een vergoeding verschuldigd van € **[bedrag in cijfers en letters]**.

De vergoeding vermeld is betaalbaar per jaar bij aanvang van elk jaar. De vergoeding dient uiterlijk op 15 januari van elk jaar gestort te zijn op rekeningnummer [REKENINGNUMMER] van ILvA.

De vergoeding zal pro rata worden berekend voor het eerste kalenderjaar van het recht van erfpacht, als het recht van erfpacht een aanvang zou nemen op een ander tijdstip dan de eerste dag van dat kalenderjaar. Op elke verjaardag van de datum waarop deze overeenkomst gesloten werd, wordt de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd in functie van de gezondheidsindex. De indexatie wordt berekend als volgt: geïndexeerde vergoeding = (basisvergoeding x nieuwe index) / aanvangsindex, waarbij:

- De basisvergoeding de vergoeding is zoals deze in de finaal weerhouden offerte van de Concessiehouder werd voorgesteld, zonder de eventueel door de Concessiehouder verschuldigde kosten en lasten.
- De aanvangsindex is van de maand is die voorafgaat aan de ondertekening van de overeenkomst.
- De nieuwe index de gezondheidsindex is van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

5.2 Laattijdige betaling

Bij niet-tijdige betaling van de vergoeding is de Concessiehouder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een interest verschuldigd, berekend overeenkomstig artikel 59 van het KB van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten, en dit naar rato van het aantal dagen overschrijding.

ILvA is tevens gerechtigd op een redelijke schadeloosstelling voor alle invorderingskosten en eventuele schade die zij geleden heeft, ingevolge de laattijdige betaling.

Bij niet-betaling van de Concessievergoeding na het verstrijken van drie maanden na het verstrijken van de in artikel 5.1 bepaalde vervalddag, is ILvA gerechtigd om tot de eenzijdige verbreking van de Concessieovereenkomst over te gaan.

6 VERGUNNINGEN

De Concessiehouder staat in voor het bekomen van de nodige administratieve vergunningen (omgevingsvergunning, toelating voor netaansluiting...) voor de oprichting en uitbating van het golfterrein, alsook alle nodige studies daaromtrent, indien deze vereist zouden zijn.

7 ERFDIENSTBAARHEDEN

De Concessiehouder en ILvA kennen hierbij wederzijds voor de duur van de concessie, zonder (bijkomende) vergoeding, alle nodige en nuttige erfdiensbaarheden voor een goede uitbating van het golfterrein toe.

Zo verbindt ILvA er zich toe om tijdens de duurtijd van de concessie aan de Concessiehouder of aan haar aangestelden, toegang te verlenen tot het onroerend goed met het oog op de oprichting, de inspectie, de uitbating en het onderhoud van het golfterrein.

Als eigenaar van de grond is en blijft ILvA of door ILvA aangestelde onderaannemers gedurende de ganse termijn van de concessie gerechtigd om de concessiezone steeds te betreden, zowel ter controle van de naleving van de concessiebepalingen als ter naleving van de op een deel van de concessiezone rustende nazorgplicht, zoals vermeld in het Provinciaal RUP 'Golf Vlierzele'.

Partijen komen overeen dat de erfdiensbaarheden die eventueel bijkomend hadden moeten gevestigd worden onderling zullen geregeld worden "als goede huisvader" en bij gebreke, overeenkomstig de wet.

8 ONTWERP EN AANLEG VAN HET GOLFTERREIN

Conform de bestemming van de Concessiezone, zoals bepaald in artikel 3, verbindt de Concessiehouder zich ertoe om het golfterrein aan te leggen.

De Concessiehouder staat in voor het ontwerp en de bouw ervan.

Het golfterrein wordt gerealiseerd conform het Provinciaal RUP 'Golf Vlierzele', het programma van eisen van ILvA evenals het inrichtingsconcept, opgenomen in de Offerte van de Inschrijver, dit behoudens tussen Partijen alsnog overeenkomen afwijkingen.

De aanleg van het golfterrein dient aan te vatten en voltooid te worden binnen de kortst mogelijke redelijke termijn, onder voorbehoud van hetgeen hierna bepaald is.

De uitgewerkte documenten, nodig voor de indiening van een rechtsgeldige aanvraag voor het bekomen van de omgevingsvergunning, worden ter goedkeuring aan ILvA voorgelegd uiterlijk binnen één jaar na het sluiten van deze Concessieovereenkomst.

Een rechtsgeldige aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend uiterlijk binnen de 60 kalenderdagen na het bekomen van deze schriftelijke goedkeuring van ILvA over de vergunningsaanvraag.

De bouw- en inrichtingswerkzaamheden vangen aan uiterlijk zes maanden na afgifte van de omgevingsvergunning, doch na de meetstaat, bestek en planning van de aanleg van het golfterrein ter goedkeuring aan ILvA te hebben voorgelegd.

De bouw/aanleg van het clubhuis en driving range zijn voltooid uiterlijk binnen de twee jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning.

Alle bouw- en inrichtingswerkzaamheden zijn voltooid uiterlijk binnen drie jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning.

Bij het niet-respecteren van deze termijnen, zonder door ILvA aanvaarde reden, is de Concessiehouder een boete verschuldigd ten bedrage van € 300 per kalenderdag vertraging in de uitvoering. Deze vertragsboete is opeisbaar zonder ingebrekestelling door het eenvoudig verstrijken van de uitvoeringstermijn zonder opstelling van een proces-verbaal en wordt van rechtswege toegepast voor het totaal aantal dagen vertraging. Onverminderd de toepassing van deze vertragsboete, vrijwaart de Concessiehouder ILvA in voorkomend geval tegen elke schadevergoeding die deze aan derden verschuldigd is op grond van zijn vertraging in de uitvoering van de Concessie.

De bouwwerkzaamheden mogen, ingevolge artikel 38 van het KB van 25 juni 2017, slechts uitgevoerd worden ofwel door ondernemers die hiertoe overeenkomstig de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken erkend zijn, ofwel aan deze voorwaarden ertoe voldoen, ofwel die het bewijs geleverd hebben dat ze aan de voorwaarden voor de erkenning bepaald door of krachtens de voormelde wet voldoen.

De Concessiehouder legt vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden aan ILvA het bewijs voor dat de aannemer die de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren over voormelde vereiste erkenning beschikt. De bouwwerkzaamheden mogen pas een aanvang nemen nadat de Concessiehouder haar schriftelijke goedkeuring inzake de erkenningsvereiste gegeven heeft. Deze goedkeuring ontheft noch de Concessiehouder, noch de aannemer van enige aansprakelijkheid voor de goede uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Deze bepalingen gelden ook voor het uitvoeren van investeringen lopende de Concessieovereenkomst, na aanleg van het golfterrein.

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt in samenspraak met ILvA en ten laste van de concessiehouder een tegensprekenlijke staat van bevinding opgemaakt. Deze omvat een driedimensionele opmeting van de volledige site in een raster van minstens 3m x 3m. Alle kunstwerken op en rond de site, dewelke te behouden zijn, worden duidelijk omschreven, incl. ondergrondse constructies zoals gasleidingen, elektriciteitsleidingen, percolaatleidingen en drainagesysteem.

Elke vorm van schade, aangebracht tijdens de duur van de concessieovereenkomst, wordt geacht te zijn toegebracht door de concessiehouder, tenzij anders kan worden aangetoond, en dient ten zijner laste binnen de kortst mogelijke termijn te worden hersteld.

9 EXPLOITATIE VAN HET GOLFTERREIN

Conform de bestemming van de Concessiezone, zoals bepaald in artikel 3, verbindt de Concessiehouder zich ertoe om het golfterrein te exploiteren.

Het golfterrein wordt geëxploiteerd conform het Provinciaal RUP 'Golf Vlierzele', het programma van eisen van ILvA, evenals het inhoudelijk concept, opgenomen in de Offerte van de Inschrijver, dit behoudens tussen Partijen alsnog overeengekomen afwijkingen.

De exploitatie van het clubhuis en driving range vangen aan uiterlijk binnen de twee jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning.

De exploitatie van het volledige golfterrein vangt aan uiterlijk binnen de drie jaar na het bekomen van de omgevingsvergunning.

Bij de niet-exploitatie, zonder door ILvA aanvaarde reden, is de Concessiehouder een boete verschuldigd ten bedrage van € 300 per kalenderdag niet-exploitatie. Deze verdragingsboete is opeisbaar zonder ingebrekestelling door het eenvoudig verstrijken van de uitvoeringstermijn zonder opstelling van een proces-verbaal en wordt van rechtswege toegepast voor het totaal aantal dagen vertraging. Onverminderd de toepassing van deze verdragingsboete, vrijwaart de Concessiehouder ILvA in voorkomend geval tegen elke schadevergoeding die deze aan derden verschuldigd is op grond van zijn vertraging in de uitvoering van de Concessie.

10 ONDERHOUDSWERKEN EN INVESTERINGEN

De Concessiehouder verbindt zich ertoe om de Concessiezone en het golfterrein, op zijn kosten en risico, en onder zijn verantwoordelijkheid, in goede staat van onderhoud te onderhouden en alle nodige herstellingen, van welke aard ook, uit te voeren aan de Concessiezone en het golfterrein, ongeacht de oorzaak en aard daarvan. Deze bepaling omvat ook de grote herstellingen of renovatiewerken.

Gebeurlijke schade die optreedt is een risico van de Concessiehouder en zal op eigen kosten door de Concessiehouder worden hersteld.

11 HINDERBEPERKING

De Concessiehouder beperkt de hinder van de Concessie voor de buurt maximaal, in elk geval binnen de perken van het redelijk aanvaardbare.

Bovendien dient de Concessiehouder op elk moment de best mogelijke communicatie naar de buurtbewoners te garanderen, zowel met betrekking tot de bouwwerkzaamheden als met betrekking tot de exploitatie.

12 PERSONEEL

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor zijn personeel dat steeds in voldoende aantal aanwezig moet zijn om een vlotte exploitatie mogelijk te maken. De Concessiehouder zal er zich van vergewissen dat zijn personeel van goed en zedelijk gedrag is en daarvan het bewijs leveren aan ILvA, telkens hem dit wordt gevraagd.

De Concessiehouder alsook zijn personeel zullen steeds een net en fatsoenlijk voorkomen hebben en zullen de beleefdheid in acht nemen tegenover het publiek om de bediening op perfecte wijze en met de vereiste snelheid te kunnen verzekeren.

ILvA heeft inspraak om, indien nodig, personeel te weren dat niet van goed gedrag is of de klanten onbeleefd behandelt. In voorkomend geval heeft de Concessiehouder geen recht op enige schadevergoeding.

De Concessiehouder dient in regel te zijn en te blijven met de beschikkingen in verband met de Rijkssociale Zekerheid en daarvan, eveneens op verzoek, het bewijs te leveren aan ILvA.

De Concessiehouder zal er over waken het Nederlands als eerste taal te gebruiken, zowel wat de spreektaal als de schrijftaal betreft.

13 SAMENWERKING DERDEN

Het is de Concessiehouder toegelaten, mits voorafgaandelijke en schriftelijke machtiging van ILvA, om binnen de Concessiezone overeenkomsten af te sluiten met personen, verenigingen of vennootschappen, voor zover de uitvoering ervan geen verboden activiteiten met zich meebrengt en de Concessiehouder zich aan de onderhavige voorwaarden houdt.

14 WAARBORG VAN GOEDE UITVOERING

De Concessiehouder stelt binnen de 30 kalenderdagen na de ondertekening van de Concessieovereenkomst een waarborg van goede uitvoering op eerste verzoek ten bedrage van € 150.000 en legt hiervan onmiddellijk het bewijs voor aan ILvA.

ILvA is gerechtigd om zonder enige goedkeuring van de Concessiehouder, elke boete, schadevergoeding, Concessievergoeding of om het even welk bedrag, waarop zij uit hoofde van deze Concessieovereenkomst ten aanzien van de Concessiehouder gerechtigd is, van deze waarborg van goede uitvoering in te houden, indien de Concessiehouder niet vrijwillig binnen de hem opgelegde termijn tot de betaling van het verschuldigde bedrag aan ILvA overgaat. ILvA heeft eenzijdig het recht om van deze waarborg in te houden. Het akkoord van de Concessiehouder is hiertoe niet vereist.

Ingeval van inhouding op deze waarborg door ILvA, vult de Concessiehouder binnen de 30 kalenderdagen deze waarborg opnieuw aan.

15 AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

15.1 Toepassing van wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen

De Concessiehouder 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.

ILvA is gerechtigd de rechtmatigheid van de vergunning bij vergunningverlenende overheden te onderzoeken, te controleren of de naleving ervan af te dwingen.

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

Evenmin kan ILvA aansprakelijk worden gesteld voor een foutieve daad of nalatigheid van de Concessiehouder.

De Concessiehouder zal te allen tijde ILvA vrijwaren tegen vastgestelde inbreuken en zal bijgevolg instaan voor alle daaruit voortvloeiende gevolgen.

15.2 Verzekeringen

Gedurende de hele duur van de Concessie zal de Concessiehouder:

- 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 de Concessiezone of op zijn toegangen en draagt alle verantwoordelijkheid;
- afstand doen van alle verhaal dat hij tegen ILvA zou kunnen uitoefenen op grond van de artikelen 1302, 1382 tot 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek en van deze afstand bekrachtiging bekomen vanwege zijn verzekeraars;
- het bewijs leveren van de uitvoering van de verplichtingen hierboven en door voorlegging van de polis van de brandverzekering;
- de Concessiehouder verbindt er zich bovendien toe ILvA van elke schorsing betreffende de dekking van voornoemde risico's in te lichten, binnen een termijn van maximum 15 dagen.

De Concessiehouder verbindt er zich toe alle technische voorzorgen te nemen om de veiligheid te verzekeren voor wat betreft de inrichting van de Concessiezone, het golfterrein, de uitrustingen, de afsluitingen, de opgeslagen goederen, ... en zal met betrekking tot alles wat zich op de Concessiezone bevindt, alle verantwoordelijkheid dragen.

De Concessiehouder dient dit op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid te verzekeren tegen alle risico's van alle aard en voor alle schade die zij zouden kunnen veroorzaken aan ILvA of aan derden.

De Concessiehouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover ILvA voor elk verlies, diefstal, averij, nadeel, waardeverlies of schade, die verband houdt met de uitbating van deze Concessie, van of aan de goederen, die zich bevinden op de Concessiezone.

De Concessiehouder verbindt zich er toe een rechtsgeldige BA verzekering, verzekering uitbating en verzekering objectieve aansprakelijkheid af te sluiten en een afschrift voor te leggen aan ILvA.

De architect en aannemer sluiten de nodige verzekeringen overeenkomstig de wet Peeters.

De Concessiehouder is tijdens de duur van de Concessie verantwoordelijk voor alle schade of ongevallen die zouden optreden met betrekking tot de Concessiezone. Hij kan bijgevolg geen verhaal uitoefenen op ILvA.

Binnen 8 kalenderdagen na verzoek hiertoe dient de Concessiehouder aan ILvA een afschrift van de desbetreffende verzekeringspolissen en van de jaarlijkse kwijtingen voor te leggen.

16 LEIDEND AMBTENAAR

ILvA zal de identiteit en gegevens van de leidend ambtenaar voor deze Concessie aan de Concessiehouder meedelen uiterlijk op het tijdstip van de ondertekening van deze Concessieovereenkomst.

De Concessiehouder zal alle correspondentie m.b.t. de Concessieovereenkomst richten aan de Voorzitter van ILvA. Het gebruik van e-mail is hierbij toegelaten, doch ILvA kan enkel aansprakelijk gesteld worden voor niet-reactie indien de e-mail ook verstuurd werd met lees- en ontvangstbevestiging.

De bevoegdheden van de leidend ambtenaar beperken zich tot de correspondentie inzake praktische aangelegenheden m.b.t. de Concessie. Voor wijzigingen aan deze Concessieovereenkomst, wijzigingen aan het golfterrein, wijzigingen in de exploitatie, ... is de goedkeuring van het bevoegde politieke orgaan binnen ILvA vereist. De Concessiehouder richt deze correspondentie zowel aan de leidend ambtenaar als (per aangetekend schrijven) aan de Raad van Bestuur. Ook eventuele ingebrekestellingen van de Concessiehouder ten aanzien van ILvA zijn enkel tegenstelbaar aan ILvA, wanneer deze ook per aangetekend schrijven gericht zijn aan de Raad van Bestuur van ILvA.

Het staat ILvA vrij om lopende de uitvoering van de Concessieovereenkomst nog tot bijkomende beperkingen inzake de bevoegdheden van de leidend ambtenaar te beslissen. Deze beperkingen zijn tegenstelbaar aan de Concessiehouder vanaf de kennisgeving ervan per aangetekend schrijven.

De leidend ambtenaar kan vervangen worden in de loop van de uitvoering van de Concessie. In voorkomend geval brengt ILvA de identiteit en gegevens van de nieuwe leidend ambtenaar per aangetekend schrijven ter kennis aan de Concessiehouder.

17 HYPOTHEEK, OVERDRACHT EN VERVREEMDING DOOR DE CONCESSIEHOUDER

Een hypotheek of een andere zekerheid op het golfterrein is enkel toegestaan mits voorafgaandelijke uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring door ILvA, en dit nadat de financiële instelling uitdrukkelijk bevestigt onder alle voorwaarden deze Concessieovereenkomst na te leven.

Het is de Concessiehouder niet toegelaten zijn Concessie en/of erfpachtrecht over te dragen, af te staan of op enigerlei wijzen te vervreemden zonder voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van ILvA, bij monde van de Raad van Bestuur. Behoudens het voormelde is het de Concessiehouder evenmin toegelaten om het door hem opgerichte golfterrein te vervreemden of aan derden over te dragen, noch bezwaren met een recht, waarbij deze gerechtigde over het exclusief gebruiksrecht van het golfterrein gedurende een lange periode beschikt, dan tenzij opnieuw met de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van ILvA, bij monde van de Raad van Bestuur.

Hoe dan ook kan de Concessiehouder niet meer rechten overdragen dan deze waarover hij zelf beschikt, noch kan hij aan derden rechten verlenen die de duur van zijn Concessierecht en/of erfpachtrecht overschrijden.

Deze derden zijn ertoe gehouden de verbintenissen in deze Concessieovereenkomst te respecteren. De

Concessiehouder verbindt zich ertoe om de desbetreffende bepalingen uit deze Concessieovereenkomst te hernemen in de overeenkomst(en) met derde(n).

De zakelijke of persoonlijke rechten die de Concessiehouder zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de Concessieovereenkomst, in welke gevallen ook, niet door ILvA worden gerespecteerd.

Echter, in het geval van de vestiging van een hypotheek op het Concessierecht, en/of erfpachtrecht en/of het golfterrein ten behoeve van een financiële instelling, heeft laatstgenoemde de mogelijkheid tot indeplaatsstelling en dus tot de verdere uitvoering van deze Concessieovereenkomst. In dezen staat het de hypotheekhouder vrij om een nieuwe Concessiehouder te zoeken, met dien verstande dat ILvA steeds een voorkooprecht heeft.

18 VERVANGING CONCESSIEHOUDER NA FAILLISEMENT

In geval van faillissement van de Concessiehouder kan de opdracht worden overgedragen naar een onderneming die voldoet aan de aanvankelijk vastgestelde selectiecriteria, mits dit geen andere wezenlijke wijzigingen in de concessie meebrengt en niet bedoeld is om zich aan de toepassing van de wet te onttrekken.

19 GEBREKKIGE UITVOERING

ILvA kan op elk moment gebreken in de uitvoering van de Concessie vaststellen. Per vastgestelde overtreding is ILvA gerechtigd op een boete van € 300.

ILvA stelt de Concessiehouder in gebreke per aangetekend schrijven. De Concessiehouder beschikt over een termijn van 15 kalenderdagen om eveneens per aangetekend schrijven zijn verweer te doen gelden.

Enkel indien het verweer aanvaard wordt, komt voormelde boete van € 300 per inbreuk te vervallen. Indien dit verweer niet aanvaard wordt door ILvA en indien het in gebreke blijven blijft voortduren, loopt vanaf het niet-aanvaarden van dit verweer, naast voormelde boete van € 300 per inbreuk, een bijkomende boete van € 300 per kalenderdag van voortduren.

Na drie maanden van in gebreke blijven is ILvA gerechtigd om de Concessieovereenkomst eenzijdig te verbreken.

Voor het niet betalen van de Concessievergoeding geldt een afwijkende regeling, zoals opgenomen in artikel 5 van deze Concessieovereenkomst. Hetzelfde geldt wat het niet respecteren van de mijlpalen in de realisatie en aanvang van de exploitatie van het golfterrein betreft, zoals opgenomen in de artikelen 8 en 9 van deze Concessieovereenkomst.

Boetes doen evenwel geen afbreuk aan de verplichting tot schadeloosstelling door de Concessiehouder van ILvA of derden voor de schade die zij lijden ingevolge het niet naleven van de Concessieovereenkomst.

20 BEEINDIGING

De Concessie neemt een einde bij het verstrijken van de duur van de Concessie.

Partijen kunnen in gezamenlijk overleg beslissen om de Concessie voortijdig te beëindigen.

ILvA kan eenzijdig de Concessie voortijdig beëindigen in het geval van in gebreke blijven van de Concessiehouder bij de uitvoering ervan.

Niet-limitatief gaat het om de volgende gevallen :

- Bij niet-uitvoering van een aantal mijlpalen in de Concessie, na hiertoe in gebreke gesteld te zijn :
 - het niet tijdig voorleggen van het ontwerp van het golfterrein
 - het niet tijdig aanvangen en/of voltooiën van de werken van het golfterrein
 - het niet tijdig aanvangen van de exploitatie van het golfterrein.
- Bij het niet conform uitvoeren van de bouw- en inrichtingswerken van het golfterrein en de Concessiezone (investeringen, programma van eisen en offerte), na hiertoe drie keer per aangetekend schrijven door ILvA in gebreke te zijn gesteld, doch waarbij de Concessiehouder na het verstrijken van een redelijke termijn nog steeds in gebreke blijft.
- Bij niet-exploitatie of exploitatie in strijd met de bepalingen van de Concessie (investeringen, openingsuren, aard van de exploitatie en offerte), na hiertoe voor één en hetzelfde gebrek (aard) drie keer per aangetekend schrijven door ILvA in gebreke te zijn gesteld, doch waarbij de Concessiehouder na het verstrijken van een redelijke termijn nog steeds in gebreke blijft.
- Bij niet-betaling van de Concessievergoeding na het verstrijken van drie maanden na het verstrijken van de in bepaalde betalingstermijn, is ILvA gerechtigd om tot de eenzijdige verbreking van de Concessieovereenkomst over te gaan.
- Bij uitvoering van werken waarbij de uitvoerende aannemer niet over de vereiste erkenning beschikt, worden de werken op eerste verzoek van ILvA stopgezet. Bij het negeren van dit bevel is ILvA gerechtigd tot de onmiddellijke verbreking van de Concessieovereenkomst over te gaan.
- Bij niet storten of niet aanvullen van de waarborg is ILvA na het verstrijken van een termijn van 30 kalenderdagen na ingebrekestelling, gerechtigd om de Concessieovereenkomst eenzijdig te verbreken
- Indien de Concessiehouder onder één of meer van de uitsluitingsgronden komt te vallen.

De eenzijdige verbreking vindt plaats met onmiddellijke ingang, tenzij anders bepaald in de kennisgeving van eenzijdige verbreking.

ILvA kan ook in het geval van overmacht voortijdig een einde maken aan de Concessie.

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 Concessieovereenkomst. De Partij die zich beroept op deze onvoorziene omstandigheden, zal deze redenen bij aangetekend schrijven aan de andere Partij melden.

21 GEVOLGEN VAN DE BEEINDIGING

Bij beëindiging van de concessie en indien de Concessiegever niet beslist om de concessie te verlengen, geeft de Concessiehouder de Concessiezone in goede staat, zonder waardevermindering en kosteloos aan ILvA terug, en dit met behoud van het afgewerkte golfterrein in goede staat van onderhoud, rekening houdende met de normale ouderdomsverschijnselen, dit uiteraard in de mate dat de levensduur van de gebruikte materialen voor de aanleg van het golfterrein dit toelaten.

De Concessiehouder ontruimt en verlaat de Concessiezone en het golfterrein binnen de door ILvA redelijk opgelegde termijn. De Concessiezone en het golfterrein dienen op een ordelijke wijze achtergelaten te worden. De exploitatie wordt gestopt op de door ILvA bepaalde datum, hetgeen afhankelijk van de reden van de beëindiging met onmiddellijke ingang kan zijn.

In de mate dat het Golfterrein nog beantwoordt aan de hedendaagse noden van dat moment en de gebruikte materialen van het Golfterrein nog verder duurzaam gebruik toelaten, kan de Concessiegever een vergoeding betalen aan de Concessiehouder voor de restwaarde van het Golfterrein op dat moment. Deze waarde kan in geen geval hoger liggen dan de door de Concessiehouder gemaakte investeringskosten. Bij het bepalen van de restwaarde zal ook rekening worden gehouden met het aantal jaren dat het Golfterrein redelijkerwijze nog gebruikt zal kunnen worden in zijn op dat moment zijnde staat.

Indien ILvA, bij beëindiging van de concessie wegens verstrijken van de concessieduur, beslist om de concessiezone te verkopen, beschikt de concessiegever over een voorkeurrecht: ILvA verbindt zich er in dit geval toe om eerst de Concessiegever de mogelijkheid te bieden om tot aankoop van de concessiezone over te gaan, in welk geval hij tevens eigenaar van het golfterrein blijft. In dit geval zal de aankoop geschieden tegen de venale waarde van de concessiezone op het moment van de aankoop.

De waardebepalingen bedoeld in het derde lid, zal geschieden door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door ILvA en de Concessiehouder. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen.

Bij eenzijdige beëindiging wegens in gebreke blijven van de Concessiehouder zijn het eerste en tweede lid van toepassing, zonder dat de Concessiehouder aanspraak kan maken op enige vergoeding. In dit geval is de Concessiehouder tevens een schadevergoeding verschuldigd ten bedrage van de volledige waarborg (€ 150.000).

Indien door ILvA ingevolge deze voortijdige beëindiging geleden schade groter is dan dit bedrag, dan is ILvA gerechtigd op een bijkomende vergoeding die deze schade volledig dekt. Hieronder dient eveneens schade geleden door derden begrepen te worden.

In geen van de gevallen van voortijdige beëindiging van de Concessieovereenkomst, ook niet in het geval van overmacht, heeft de Concessiehouder recht op een vergoeding voor gedeerde winst.

22 BELASTINGEN

Alle belastingen, taksen, boetes, heffingen met betrekking tot het golfterrein, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot de grond, vallen ten laste van de concessiehouder.

23 NOTARIS

De partijen zullen de inhoud van onderhavige overeenkomst laten opnemen in een authentieke akte, die zal worden verleden voor notaris [...]. Eventuele preciseringen van de kadastrale gegevens omtrent percelen en oppervlaktes met betrekking tot de concessiezone opgenomen in de notariële akte zullen geacht worden te primeren op de gegevens opgenomen in onderhavige overeenkomst.

Alle kosten en rechten, inclusief de registratierechten, alsmede alle erelonen (Notaris, ...) die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte zullen worden gedragen door de concessienemer.

24 GEDEELTELIJKE ONGELDIGHEID

Partijen komen overeen dat de ongeldigheid, onwettigheid, niet afdwingbaarheid of nietigheid van enige clause in onderhavige overeenkomst niet de ongeldigheid, onwettigheid, niet afdwingbaarheid of nietigheid van de gehele overeenkomst met zich zal meebrengen. Een eventuele nietige clause zal in voorkomend geval vervangen worden door een geldige clause, die economisch en juridisch zoveel mogelijk hetzelfde resultaat heeft.

25 TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDE RECHTBANK

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering van de verplichtingen van partijen aanleiding kunnen geven, vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen.

Deze overeenkomst wordt gesloten om te goeder trouw te worden uitgevoerd en wordt in 2 exemplaren opgesteld, waarvan iedere partij erkent één origineel ontvangen te hebben. ILvA behoudt zich het recht voor om dit document als nietig te beschouwen als de controle van de handtekening en de ondertekenaar een anomalie aan het licht zou brengen

Als dusdanig opgesteld te [PLAATS] op [DATUM]