

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST SYNTHESE VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

TUSSEN:

- **de Gemeente Asse**, Gemeenteplein 1 te 1730 Asse, ondernemingsnummer 0207.506.259, vertegenwoordigd door de heer Koen Van Elsen, burgemeester, en de heer Lander Van Droogenbroeck, algemeen directeur,

verder genoemd "**DE GEMEENTE**",

EN:

- **Haviland Intercommunale** igsv, dienstverlenende vereniging volgens het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, Brusselsesteenweg 617 te 1731 Zellik, ondernemingsnummer 0200.881.951, vertegenwoordigd door de heer Walter De Donder, voorzitter, en de heer Jan Erkelbout, ondervoorzitter,

verder genoemd "**HAVILAND**",

EN:

- de **NV Asse Hopmarkt**, met maatschappelijke zetel Grotehondstraat 44 te 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0823.467.246, vertegenwoordigd bij toepassing van artikel 13 van de statuten door de heer Guido Aben, bestuurder categorie A, en mevrouw Lyne Herbots, bestuurder categorie B,

verder genoemd "**DE PRIVATE PARTIJ**",

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

0. DEFINITIES

BACS	De code voor opmeting zoals opgesteld door BACS en gevoegd als Bijlage 8.
Basisgrondprijs	De contractueel bepaalde waarde van de Gronden van het Perceel Projectgebied die niet aan de Private Partij toebehoren en die 4.735.000 EUR bedraagt.
Bescheiden Woningen	Woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m ³ , zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
BPA	Het bijzonder plan van aanleg "Centrum" van de Gemeente, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit 29 augustus 2005.
BVO	De totale bruto vloeroppervlakte (exclusief loggia's en terrassen en inclusief interne circulatieruimten, trap- en lifthallen) van het Projectgedeelte Wonen.
Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning	<p>De te bekomen omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk voor de realisatie van het Project die definitief en uitvoerbaar is.</p> <p>Een definitieve omgevingsvergunning wil in het kader van deze Overeenkomst zeggen:</p> <ul style="list-style-type: none">- dat de vergunning is verleend door de vergunningverlenende overheid en dat de beroepstermijn verstreken is zonder dat enig administratief beroep daartegen werd ingesteld,- dat, in de mate toch een administratief beroep werd ingesteld tegen de vergunning, de vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep de vergunning heeft verleend,- dat in de mate de vergunning vatbaar is voor een vordering tot schorsing en/of nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, hetzij de termijn voor dergelijke vordering is verstreken zonder dat enige vordering werd ingesteld, hetzij dat elke ingestelde vordering tot schorsing en/of nietigverklaring tegen die vergunning werd afgewezen en,- dat in de mate tegen de beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de mogelijkheid tot een cassatieberoep bij de Raad van State ontstaat, hetzij de termijn voor de vordering is verstreken

zonder dat enig cassatieberoep werd ingesteld, hetzij dat elk ingesteld cassatieberoep werd afgewezen.

Een uitvoerbare omgevingsvergunning wil in het kader van deze Overeenkomst zeggen:

- dat er geen administratief, juridictioneel of cassatieberoep beroep meer mogelijk is in het kader van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' en het decreet betreffende 'de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges' ('DBRC'), en/of de gebeurlijke schorsingstermijnen zijn verstreken.

Eindgebruiker(s)	De derden-kopers van de woongelegenheden, handelspanden of het private en publieke gedeelte van de Parking onder de Projectgedeelten Wonen, Handel en Parkeren. De Eindgebruiker kan ook de Private Partij zijn.
Gemeente	De Gemeente Asse.
Geval van Uitstel	De in artikel 6 van deze Overeenkomst bedoelde Gevallen van Uitstel.
Gronden	De percelen die ten kadaster gekend zijn zoals beschreven in de artikelen 3 en 4 en die voorwerp uitmaken van het Projectgebied.
Ontwikkelingsplan	Het plan zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst.
Overeenkomst	Het geheel van deze overeenkomst, de bijlagen en eventueel toekomstige addenda.
Parking	Het geheel van de te realiseren ondergrondse parkeerplaatsen, overeenkomstig het Vlekkenplan, met een maximum van 400 parkeerplaatsen in het totaal en waarvan een gedeelte (ca. 100 ppl.) van de parkeerplaatsen bestemd is voor de Gemeente (Parking Gedeelte Gemeente), een deel (ca. 100 ppl.) voor een derde (Parking Gedeelte Derde) en een gedeelte te vermarkten door de Private Partij op diens kosten en risico.
Partijen	De partij bij deze Overeenkomst gezamenlijk.
Perceel Projectgebied	Perceel zoals beschreven in artikel 4.1 en Bijlage 5.
Perceel Haviland	Perceel zoals beschreven in artikel 4.2 en Bijlage 6.

Project	De ontwikkeling en de realisatie van de diverse, in de Overeenkomst gedefinieerde Projectgedeelten binnen de grenzen van het Projectgebied overeenkomstig de rechten en verplichtingen vervat in de Overeenkomst.
Projectgebied	De Gronden en de hierop opgerichte onroerende goederen, gelegen te Asse binnen het stedenbouwkundig gebied thans gekend als BPA "Centrum", evenals de onderdelen van het openbaar domein en de hierop opgerichte onroerende goederen, zoals aangeduid in Bijlage 1 bij deze Overeenkomst.
Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt	Het ontwerp en de aanleg van het plein "Hopmarkt" en de verbindingen tussen de Hopmarkt enerzijds en het Gemeenteplein, de Arsenaalstraat en de Kattestraat anderzijds.
Projectgedeelte Parkeren	Het aanvragen van de nodige vergunningen overeenkomstig het Vlekkenplan voor het realiseren van de Parking, met inbegrip van de verbinding tussen de bestaande ondergrondse parking "Forum" en de nieuwe, te realiseren Parking om, gebeurlijk na aanpassing van de aanvraag, te komen tot de realisatie van een vergund en voor de Private Partij vermarktbaar Project.
Projectgedeelte Handel	Het aanvragen van de nodige vergunningen overeenkomstig het Vlekkenplan voor het realiseren van minimaal 1.810 m ² netto verhuurbare oppervlakte handelspanden / units berekend volgens de BACS, bestaande bij voorkeur uit winkelruimtes en (commerciële) ruimtes voor dienstverleners en/of vrij beroepers, overeenkomstig het Vlekkenplan om, gebeurlijk na aanpassing van de aanvraag, te komen tot de realisatie van een vergund en voor de Private Partij vermarktbaar Project.
Projectgedeelte Wonen	Het aanvragen van de nodige vergunningen overeenkomstig het Vlekkenplan voor het realiseren van units (appartementen, woongelegenheden) met een BVO van ca. 10.890 m ² om, gebeurlijk na aanpassing van de aanvraag, te komen tot de realisatie van een vergund en voor de Private Partij vermarktbaar Project.
Projectregisseur	De Gemeente of een door de Gemeente aan te duiden derde.

Stuurgroep	De stuurgroep zoals bedoeld in artikel 5.7 van deze Overeenkomst.
Uitvoeringsgarantie	De garantie zoals bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst.
Vlekkenplan	Het plan opgemaakt door architect Maarten Van de Voorde en zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst. Deze wordt gevoegd als Bijlage 1 bij de Overeenkomst.

1. DOEL VAN DE PPS-OVEREENKOMST

1.1. Partijen bevestigen hierbij de publiek-private samenwerkingsovereenkomst (PPS) tussen hen aangegaan en verklaren wederzijds dat de Overeenkomst alle rechten en verplichtingen bevat welke zij opzichtens elkaar zijn aangegaan.

Partijen erkennen wederzijds dat de aanpassingen die zijn doorgevoerd in de addenda en in de Overeenkomst alsook wat betreft de gehoudenheid van de verschillende betrokken Partijen het gevolg zijn van de actualisatie die het gevolg is van verschillende gewijzigde omstandigheden die voor de Partijen, en in het bijzonder de Publieke Partij, niet voorzienbaar waren ten tijde van het aangaan van de PPS overeenkomst dd. 14 december 2009. Partijen verwijzen tevens naar artikel 14 van de PPS- overeenkomst d.d. 14 december 2009.

Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de economische evenwichten en de bij de Private Partij gelegde risico's.

1.2. Partijen bevestigen een publiek-private samenwerkingsovereenkomst (PPS) te zijn aangegaan met als doel het in artikel 4 bedoelde Projectgebied volgens het geldende BPA, de geldende stedenbouwkundige voorschriften en overeenkomstig de bepalingen van het vlekkenplan gezamenlijk te ontwikkelen en te realiseren.

1.3. De Gemeente zal met de Private Partij, die het exclusieve recht op de realisatie van het Project heeft, in een Ontwikkelingsplan binnen de door de Partijen vast te stellen voorwaarden en termijnen, gezamenlijk vorm geven aan de hele ontwikkeling van het Project. Die voorwaarden en termijnen maken het voorwerp uit van afzonderlijke overeenkomsten voortvloeiend uit deze Overeenkomst, alsook deze die hiermee reeds samen worden aangegaan en zijn gevoegd als Bijlagen (zie Bijlagen 2, 3 en 4).

Alle rechten en plichten van de Partijen die in deze Overeenkomst nog niet duidelijk omschreven zijn worden in die overeenkomsten duidelijk omschreven.

1.4. De Gronden, zoals vermeld in artikel 4 van deze Overeenkomst, zullen via onderstaande overeenkomsten worden overgedragen aan de Private Partij die op eigen risico en met eigen financiering voor de realisatie van het Projectgedeelte Wonen, het Projectgedeelte Handel en het Projectgedeelte Parkeren zal instaan:

- de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte met betrekking tot het Perceel 'Projectgebied' om te resulteren in een verkoopovereenkomst,
- de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte met betrekking tot het Perceel 'Haviland' om te resulteren in een verkoopovereenkomst.

1.5. De Private Partij verbindt er zich toe, overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst, de Gemeente een Basisgrondprijs voor het Perceel Projectgebied te waarborgen van 4.735.000 EUR.

De in het vorige lid bepaalde Basisgrondprijs is variabel in functie van de vergunde (Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning) oppervlakten wat betreft het Project, waarbij de Basisgrondprijs wordt vermeerderd dan wel verminderd met een variabel bedrag van 401,44 EUR per vierkante meter, meer of minder dan de 10.890 m² BVO in het Projectgedeelte Wonen en een bedrag van 200,72 EUR per vierkante meter meer of minder dan de 1.810 m² verhuurbare oppervlakte handelspanden, berekend volgens de BACS in het Projectgedeelte Handel. Voor het bepalen van de totale oppervlakte voor de variabele vergoeding geldt de oppervlakte zoals bepaald in de Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor het Project.

1.6. Met betrekking tot de gehoudenheid van de Partijen erkennen en bevestigen zij wederzijds dat hiernagenoemde overdrachten van rechten en verplichtingen in het kader van de realisatie van het Project eigen zijn aan de Opdracht:

- Partijen gaan uitdrukkelijk akkoord dat door ondertekening van huidige Overeenkomst Haviland geen andere rechten noch verplichtingen heeft dan deze welke uitdrukkelijk in deze Overeenkomst worden genoemd. Aldus bevestigen Partijen dat Haviland nog slechts gehouden is met betrekking tot die bepalingen die betrekking hebben op de overdracht van het Perceel Haviland aan de Private Partij.
- De Private Partij is gerechtigd rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, mits voorafgaande kennisgeving aan de Gemeente, over te dragen aan een derde met dien verstande dat dit geen afbreuk doet aan de verplichting van de Private Partij om de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst blijvend te garanderen. Deze overdracht kan alleen geschieden met het oog op de realisatie van het Project waaronder de overdracht aan een niet BTW-plichtige vennootschap (grondvennootschap) die instaat voor de verwerving van de gronden enerzijds en aan een vennootschap welke instaat voor de uitvoering van werken (constructievennootschap) anderzijds.
- De wijziging van de controle van de Private Partij is toegestaan zonder verdere formaliteiten mits voor de nog uit te voeren onderdelen van de Overeenkomst voldoende garanties aanwezig zijn inzake de persoonlijke staat (erkenning, afwezigheid van uitsluitingsgronden), de economische en financiële draagkracht, alsook inzake technische en organisatorische bekwaamheid en relevante ervaringen dit teneinde de verdere uitvoering van de Overeenkomst tegen de daarin bepaalde voorwaarden mogelijk te maken.

2. TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

2.1. Het contractueel kader van de rechten en plichten van Partijen in het kader van dit Project wordt gevormd door de Overeenkomst en haar bijlagen.

De Overeenkomst omvat alle geactualiseerde rechten en verplichtingen. Zij vormt het geheel van alle rechten en verplichtingen van Partijen en vormt de synthese ervan.

2.2. De rechten en verplichtingen hoofdens de Overeenkomst vormen een synthese van alle afspraken en primeren dan ook op alle voorgaande overeenkomsten, addenda en gemaakte afspraken.

3. ALGEMENE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN

3.1. De Partijen komen overeen samen te werken aan de goede ontwikkeling van de Gronden binnen het geldende BPA en de geldende stedenbouwkundige voorwaarden en aan de integratie van deze ontwikkeling binnen het centrumweefsel van de Gemeente. De Partijen erkennen dat zal gewerkt worden binnen het Projectgebied aangegeven in Bijlage 1 en waarvan de kadastrale nummers in artikel 4 van deze Overeenkomst vermeld staan. Eventuele extra panden en/of gronden die het Project verruimen of verbeteren, kunnen door één van de Partijen ingebracht worden, na akkoord van de andere Partij.

3.2. De Partijen komen overeen elkaars belangen maximaal te verdedigen bij de ontwikkeling en verklaren geen beslissingen te nemen noch handelingen te stellen die de uitgangspunten vervat in deze overeenkomst die de (economische) leefbaarheid van het project voor beide partijen negatief kunnen beïnvloeden.

Dit artikel heeft uitdrukkelijk geen invloed noch is van toepassing voor wat betreft de vergunningsprocedure waartoe uitdrukkelijk artikel 3.3. geldt.

3.3. Deze Overeenkomst noch de handelingen van de Gemeente gesteld in het kader van de totstandkoming noch de uitvoering van de Overeenkomst hebben rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking op de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van de Gemeente in het kader van de vergunningsprocedure. Deze Overeenkomst wordt gesloten onafhankelijk van de door de Gemeente te nemen beslissingen inzake planologische maatregelen en vergunningsprocedures. De verdere invulling die wordt gegeven aan de afspraken die worden gemaakt, verbinden de Gemeente geenszins wat betreft de gebeurlijk tussen te komen vergunningen.

3.4. Partijen zullen zich inspannen om het Project totaal te realiseren binnen het overeengekomen tijdschema (Bijlage 7).

4. AFBAKENING VAN HET PROJECTGEBIED

4.1. Perceel Projectgebied: Gronden eigendom van de Gemeente. Het Projectgebied omvat de kadastrale percelen, gelegen te Asse, afdeling 2, sectie L, nummers 376k, 370k5, 398v, 389g, 370b5, 391r, 391t, 392d en 392e, die eigendom van de Gemeente zijn of zullen zijn, zoals deze voorkomen op het geactualiseerd meetplan opgemaakt door landmeter Chris Claes zoals gevoegd als Bijlage 5.

4.2. Perceel Haviland: Grond eigendom van Haviland. Het Projectgebied omvat het kadastrale perceel, gelegen te Asse, afdeling 2, sectie L, nummer 385g, dat eigendom van Haviland is, zoals dit voorkomt op het geactualiseerd meetplan opgemaakt door landmeter Chris Claes zoals gevoegd als Bijlage 6.

4.3 Het geactualiseerd meetplan van de landmeter zoals vermeld in voorgaande artikelen 4.1 en 4.2 is opgemaakt op kosten van de Private Partij welke exclusief instaat voor betaling ervan.

4.4. De Gemeente maakt zich sterk dat het Perceel Projectgebied tijdig overeenkomstig de voorwaarden van de Overeenkomst kunnen worden overgedragen.

5. ONTWIKKELING & BEGELEIDING

De verwezenlijking van het Project zal in verschillende fasen verlopen, waarvan de inhoud hierna op een indicatieve wijze wordt beschreven.

5.1. De Voorbereidingsfase.

In deze fase stellen de Partijen op basis van onderhavige Overeenkomst en nog te voeren besprekingen een Ontwikkelingsplan op dat definitief zal worden overeengekomen tijdens de Ontwerpfase. Gedurende deze fase zal rekening gehouden worden met de door de Private Partij geformuleerde voorstellen tot aanpassing of verbeteringen, voor zover deze voorstellen kaderen binnen de regels van goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van het BPA en het vlekkenplan.

5.2. De Ontwerpfase.

De doelstelling van deze fase is te komen tot het verwezenlijken van een goedgekeurd definitief Ontwikkelingsplan dat ten minste de volgende punten omvat:

- (a) Het opstellen door de Gemeente van een voorlopig ontwerp (schetsontwerp) van het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt en dat als grondslag zal dienen voor de door de Private Partij voor dat Projectgedeelte uit te werken ontwerp tot indiening van aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en vervolgens een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De Private Partij zal haar prestaties en werken uitvoeren op basis van 'cost plus fee'.

Voor wat betreft de prijs voor realisatie - voor de periode eens de aannemer wordt betrokken - bedraagt de Coördinatiefee respectievelijk 10 % voor het gedeelte 'plein' (het gedeelte niet boven de ondergrondse constructies van de Parking gelegen) en 12 % voor het gedeelte 'steeg en toegangen' zoals aangeduid op het plan in Bijlage 9.

De Gemeente zal gehouden zijn tot het dragen van de prijs berekend op 'cost en fee' basis voor de realisatie van het ontwerp tot een bedrag van 700.000,00 EUR (incl. BTW, incl. studiekosten tot opmaak van het aanbestedings- en uitvoeringsdossier, incl. fee). De prijs zal door de Gemeente aan de Private Partij worden betaald. De betaling door de Gemeente geschiedt op basis van maandelijkse vorderingsstaten overeenkomstig de voortgang der werken.

Onverminderd de gehoudenheid van de Private Partij zullen de uit te voeren werken worden uitgevoerd door de door de Private Partij aangestelde aannemer die voor deze werken erkend is. Deze aannemer verbindt zich hoofdelijk ten aanzien van de Gemeente voor wat betreft de deugdelijke uitvoering van deze werken.

De Private Partij zal de 'cost' dienen aan te tonen met bewijsstukken waaronder facturen, boekhoudkundige stukken en analyses van de eigen ondernemingen.

Het schetsontwerp met daarbij aanduiding van de aan te wenden materialen dient realiseerbaar te zijn voor een maximale som van 700.000,00 EUR (incl. BTW, incl. studiekosten tot opmaak van het aanbestedings- en uitvoeringsdossier, incl. fee ten voordele van de Private Partij).

De Private Partij zal naar aanleiding van de ontvangst van het ontwerp nazicht doen wat betreft het al dan niet overschreden zijn van dit budget. Indien na onderzoek door de Private Partij blijkt dat dit vooropgestelde budget niet haalbaar is, zal de Gemeente in overleg een aangepast ontwerp van het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt opstellen, waarna de Private Partij een nieuw voorstel zal doen aan de Gemeente van de geschatte prijs berekend op "cost plus fee" basis.

Na overeenstemming tussen de Partijen omtrent het voorlopig ontwerp (schetsontwerp) en het daarvoor toepasselijk - desgevallend aangepast - budget, zal dit ontwerp door de Private Partij worden uitgewerkt tot een aanbestedings- en uitvoeringsdossier en vervolgens door de Private Partij gerealiseerd worden.

Derhalve kan de Gemeente alleen gehouden zijn tot betaling aan de Private Partij van een bedrag hoger dan 700.000,00 EUR (incl. BTW, incl. studiekosten tot opmaak van het aanbestedings- en uitvoeringsdossier, incl. fee) in hiernavolgende gevallen:

- indien het hierboven aangepast budget waaromtrent een akkoord is bereikt, dit bedrag van 700.000,00 EUR (incl. BTW, incl. studiekosten tot opmaak van het aanbestedings- en uitvoeringsdossier, incl. fee) overschrijdt;
 - in de gevallen van de artikelen 15§5, 16§1 en 16§2 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten voor de concessies voor openbare werken (AAV) en/of in de gevallen dat de Gemeente na een akkoord over ontwerp en/of budget, beslist tot wijzigingen.
- (b) Het opstellen door de Private Partij van een voorlopig ontwerp van het Projectgedeelte Wonen, het Projectgedeelte Handel en het Projectgedeelte Parkeren, voor te stellen door de Private Partij, dat past binnen het stedenbouwkundig beleid en het Vlekkenplan van de Gemeente en dat als grondslag zal dienen voor de door de Private Partij voor die projectgedeelten in te dienen aanvragen tot het bekomen van een Omgevingsvergunning tot het bekomen van het verkavelen van gronden en een Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- (c) Een marketingplan betreffende het vermarkten van het Projectgedeelte Wonen, het Projectgedeelte Handel en het private deel van het Projectgedeelte Parkeren. Daarbij wijst de Gemeente op het feit dat de communicatie omtrent het Project eentalig in het Nederlands dient te zijn en dat bij de aanstelling van makelaars de keuze dient gemaakt te worden voor lokale makelaars die uitsluitend in het Nederlands zullen handelen zodoende dat er aandacht wordt gegeven aan het Vlaamse karakter van de Gemeente.
- (d) Een gedetailleerde realisatieplanning.
- (e) Het nazicht van de Basisgrondprijs die zal betaald worden door de Private Partij mits vergunbaarheid bij realisatie van het Ontwikkelingsplan.
- (f) De oprichting van de Stuurgroep en vaststellen van de taken en procedures aangaande conflictregeling.

Deze fase wordt afgesloten met de goedkeuring van het definitief Ontwikkelingsplan door de Partijen.

De Partijen zullen alle redelijke inspanningen ondernemen om de Ontwerpfase binnen 6 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst te beëindigen.

5.3. De Realisatiefase.

De Realisatiefase bevat minstens volgende actiepunten:

- (a) De opmaak van een MER-screening en Mobiliteitstoets. Bij ondertekening van de Overeenkomst en de opgenomen rechten en verplichtingen gaan de Partijen uit van een MER-screening.
- (b) Het indienen van de aanvraag voor het bekomen van de voor het Project en de inrichting vereiste vergunningen, te weten vooreerst een omgevingsvergunning tot het verkavelen van de gronden en vervolgens een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

- (c) Bij het voldoen aan de opschortende voorwaarden daarin vermeld, het lichten van de opties van de wederzijdse aankoop-verkoopbeloften (zoals genoemd in artikel 8 en gevoegd als Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4) en het nakomen van de erin vermelde verplichtingen.
- (d) Het voeren van publiciteit door de Private Partij voor het betreffende Project. Daarbij wijst de Gemeente op het feit dat de communicatie omtrent het Project eentalig in het Nederlands dient te zijn en dat bij de aanstelling van makelaars de keuze dient gemaakt te worden voor lokale makelaars die uitsluitend in het Nederlands zullen handelen zodoende dat er aandacht wordt gegeven aan het Vlaamse karakter van de Gemeente.
- (e) De aanvang van het vermarkten - op plan - door de Private Partij van de onderdelen van het Projectgedeelte Wonen, het Projectgedeelte Handel en het private deel van het Projectgedeelte Parkeren en dit rekening houdend met de wettelijke mogelijkheden in functie van bekomen vergunningen (e.a.).

De Partijen zullen alle redelijke inspanningen ondernemen om de Realisatiefase overeenkomstig het in Bijlage 7 voorziene tijdschema te beëindigen.

5.4. De Bouwfase.

Gedurende de Bouwfase zal de Private Partij optreden als risicodragende projectontwikkelaar voor de realisatie van het Project overeenkomstig de afgeleverde vergunningen en, wat betreft het concept en de timing, onder controle van de Projectregisseur welke daarbij zal optreden als "leidend ambtenaar" voor de uitvoering van de Overeenkomst met de bevoegdheden zoals hierna verder bepaald.

Met 'risicodragend' wordt in deze fase bedoeld dat de Private Partij de realisatie van de bebouwing zal verwezenlijken binnen de in de Voorbereidingsfase, de Ontwerpfase en de Realisatiefase bepaalde randvoorwaarden, maar zonder dat de derden, met wie de Private Partij uitvoeringsovereenkomsten sluit, enig verhaalrecht hebben ten opzichte van de Gemeente. De Private Partij sluit de nodige overeenkomsten af met aannemers, beleggers, financiers en doet het nodige ter oprichting van de bouwwerken. Er zal op geen enkel ogenblik een contractuele band ontstaan tussen de Gemeente en een eventuele derde belast met de gehele of gedeeltelijke uitvoering of financiering van het Project.

Behoudens wat bepaald is in artikel 1.2 en 3.3 van deze Overeenkomst zal de Private Partij zich aan haar voorgestelde tijdschema dienen te houden wat betreft de timing voor het opleveren van de Parking Gedeelte Gemeente. Afwijking op deze timing geeft aanleiding tot een boete met een bevrijdend karakter overeenkomstig de principes en formules van berekening bedoeld in artikel 48 AAV. De Partijen komen overeen dat wanneer zich een situatie van overmacht of een Geval van Uitstel voordoet het in Bijlage 7 bedoelde tijdschema evenredig verlengd zal worden.

Op het einde van de Bouwfase zal de Private Partij de Gemeente per aangetekende brief verzoeken om tot de oplevering van het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt over te gaan. Binnen tien werkdagen of een door de Partijen andere overeengekomen termijn, na ontvangst van dit verzoek, zullen de Partijen het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt onderzoeken en een proces-verbaal van oplevering of een met redenen omkleed proces-verbaal van weigering van oplevering opstellen. Indien de Gemeente dit verzoek zonder gevolg laat, maant de Private Partij de Gemeente per aangetekende brief aan om aanwezig te zijn op een nieuwe afspraak binnen een termijn van tien werkdagen na ontvangst van de aanmaning; indien de Gemeente op deze afspraak niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt zij geacht de oplevering te aanvaarden.

Indien er slechts sprake is van kleine gebreken dan wordt door de Partijen een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, met opgave van de werken die nog door de Private Partij uitgevoerd moeten worden en de termijn waarbinnen dit dient te geschieden. Indien een proces-verbaal van weigering van oplevering

is opgesteld, dan kan er pas een nieuw verzoek tot oplevering komen indien de gebreken in het proces-verbaal van weigering van oplevering zijn weggenomen.

Bij gebreke aan overeenstemming tussen de Partijen omtrent de oplevering of omtrent de herstelkosten en/of de hersteltermijn van de in het proces-verbaal van weigering van oplevering vastgestelde gebreken, wordt het geschil aan een gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige voorgelegd, die advies zal geven en zal trachten te komen tot een bemiddelde oplossing. Elke Partij draagt de helft van de kosten en erelonen van de deskundige.

De Partijen zullen alle redelijke inspanningen ondernemen om de Bouwfase overeenkomstig het in Bijlage 7 voorziene tijdschema te beëindigen.

5.5. De Verkoopfase.

Gedurende de Verkoopfase zal de Private Partij overgaan om de binnen het Projectgedeelte Wonen, het Projectgedeelte Handel en het Projectgedeelte Parkeren gerealiseerde units aan de Eindgebruikers en, voor wat het publieke gedeelte van het Projectgedeelte Parkeren betreft, aan de Gemeente of een door de Gemeente voor te stellen derde te vermarkten.

De kosteloze inlijving van het openbaar domein van het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt gebeurt uiterlijk op het ogenblik van de oplevering. De Gemeente zal vanaf het proces-verbaal van oplevering instaan voor het onderhoud en het beheer van het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt.

De oplevering en de inlijving in het openbaar domein verhindert niet dat de Private Partij in voorkomend geval gerechtigd is om op het Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt de nodige werkzaamheden uit te voeren teneinde de kleine gebreken weg te werken die zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. Eveneens zal de Private Partij het recht hebben, om zonder vergoeding aan de Publieke Partij, het openbaar domein te gebruiken en tijdelijk te bezetten voor de realisatie van het Project en de uitvoering van de Overeenkomst.

5.6. Projectregie

De rol van Projectregisseur wordt uitgeoefend door de Gemeente of een door de Gemeente aan te duiden derde, nadat de Private Partij en de Gemeente voorafgaandelijk overeenstemming hebben bereikt over de identiteit van de partij die de rol van Projectregisseur in opdracht van de Gemeente op zich zal nemen. De Private Partij is aan de Gemeente of de door de Gemeente aan te duiden derde geen vergoeding verschuldigd voor de uitoefening van de rol van Projectregisseur.

De Projectregisseur zal meer bepaald instaan voor:

- (a) De algemene vertegenwoordiging van de Gemeente inzake technische en financiële aangelegenheden, dit binnen de perken van het door de Gemeente aan de Projectregisseur gegeven mandaat.
- (b) De deelname aan de werfvergaderingen die op de publieke delen van het Project (d.i. Projectgedeelte Openbaar Domein Hopmarkt en de parkeerplaatsen die het voorwerp uitmaken van de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte tussen Partijen van het Projectgedeelte Parkeren) betrekking hebben en aan eventuele door de Partijen georganiseerde overlegorganen. Zij zal hierbij de Gemeente vertegenwoordigen.
- (c) Het ondernemen van alle redelijke inspanningen om te bemiddelen tussen, enerzijds, de Partijen en, anderzijds, de overheden en nutsmaatschappijen die de voor de uitvoering van deze Overeenkomst vereiste vergunningen moeten afleveren of wiens toestemming of advies, in de breedste betekenis van het woord, in het kader van de voorbereiding en

uitvoering van deze Overeenkomst vereist is teneinde van die overheden en nutsmaatschappijen zo spoedig als mogelijk de bedoelde vergunningen, toestemmingen of adviezen te bekomen.

- (d) Het waarnemen van het secretariaat van de Stuurgroep die het samenwerkingsverband aanstuurt.
- (e) Het bewaken van de in deze Overeenkomst bedoelde kostendoorrekeningen en van overeenkomstig deze Overeenkomst door de Private Partner aan de Gemeente en Haviland te verrichten betalingen.
- (f) De bewaking van de nakoming van alle verplichtingen aangegaan door iedere Partij in afgesloten overeenkomsten.

5.7. Stuurgroep.

Voor het goed verloop richten de Partijen een Stuurgroep op. De Stuurgroep heeft als doel enerzijds het bewaken van de kwaliteit van het Project, en anderzijds in het licht van deze kwaliteitsbewaking, het opvolgen van de lopende zaken, zowel contractueel, technisch als financieel.

De Stuurgroep is paritair samengesteld. Elke Partij bij deze Overeenkomst vaardigt minstens één vertegenwoordiger af. Uiterlijk bij de eerste vergadering van de Stuurgroep zal elke partij haar afgevaardigden aanduiden en schriftelijk aan de andere partij meedelen.

De Gemeente neemt het voorzitterschap waar.

De Stuurgroep vergadert telkens één van de Partijen hierom, via e-mail of schriftelijk, verzoekt. De uitnodiging geschiedt via e-mail. Van elke vergadering van de Stuurgroep zal door de Projectregisseur een verslag worden opgesteld, dat tijdens de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De Stuurgroep bepaalt de procedures die dienen gevolgd te worden indien geen consensus wordt bereikt bij betwistingen aangaande de uitvoeringen van de overeenkomsten. Ze keurt de nodige concepten van overeenkomsten goed, waakt over de algemene planning en coördinatie en legt de taakverdeling tussen de Partijen vast.

Tijdens de duur van deze Overeenkomst zal de Stuurgroep te allen tijde bij consensus haar werkzaamheden voor bepaalde dan wel onbepaalde tijd kunnen opschorten, onverminderd het recht van elke Partij om, in geval van een opschorting voor onbepaalde tijd, bij aangetekend schrijven te vragen om de werkzaamheden opnieuw te starten.

6. GEVALLEN VAN UITSTEL

6.1. Bij een Geval van Uitstel zullen de in deze Overeenkomst vermelde termijnen opschuiven met een periode gelijk aan de duur van de vertraging (en de gevolgen daarvan) voorzover de Private Partij die niet kan inlopen. De Private Partij moet het in Bijlage 7 voorziene tijdschema en de door de Private Partij op te maken realisatieplanning (zie artikel 5.2.(d)) overeenkomstig aanpassen.

6.2. Als een Geval van Uitstel zich voordoet, worden voor de duur ervan de verplichtingen van Partijen opgeschort die zij ten gevolge van dat Geval van Uitstel niet kunnen nakomen.

6.3. Volgende omstandigheden vormen een Geval van Uitstel:

- (a) De aanwezigheid in/op het Projectgebied van een archeologisch artefact of een archeologische site, zoals bedoeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- (b) De aanwezigheid in/op het Projectgebied van een obstakel, zoals een verontreiniging, ondergrondse massieven of een explosief, dat niet kenbaar was of voor een professioneel redelijkerwijs bekend of voorzienbaar was, dat niet het gevolg is van een handelen of nalaten van de Private Partij of één van haar onderaannemers en dat niet kan worden verwijderd (i) met het voor de normale uitvoering van de werkzaamheden in te zetten materieel en (ii) tegen gelijkblijvende kosten.
- (c) Het niet binnen een redelijke termijn meewerken door beheerders en/of eigenaren van kabels of leidingen aan de verwijdering of verlegging van die kabels of leidingen die voor de uitvoering van het Project noodzakelijk is en er geen redelijk alternatief voorhanden is om de werkzaamheden met een normaal rendement voort te zetten.
- (d) Het niet binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen (of bij gebreke daarvan de termijnen zoals voorzien in het in Bijlage 7 voorziene tijdschema) verlenen of definitief worden van de voor het Project of essentiële onderdelen daarvan aangevraagde vergunningen.
- (e) Het intrekken, vernietigen, schorsen of in toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing laten van een vergunning, of het stilleggen van de werken ingevolge de schorsing, of de vernietiging dan wel de buitentoepassingverklaring van stedenbouwkundige voorschriften (ruimtelijk uitvoeringsplan, gewestplan, bijzonder plan van aanleg of milieu-effectenrapport) waar een vergunning op steunt.
- (f) De verstoring van de opdracht op welke, rechtstreekse of onrechtstreekse, manier ook door initiatieven, feitelijkheden, handelingen en/of tussen te komen gerechtelijke uitspraken die gesteld worden door individuen dan wel door (actie)groepen en/of verenigingen en alle andere derden (behoudens de contractspartijen van de Private Partij) die haar oorzaak vindt in de beslissing om de werken, voorwerp van de opdracht, te laten uitvoeren.
- (g) De verstoring van de opdracht als gevolg van de eigendomssituatie of erfdiensbaarheden.
- (h) Het onjuist zijn van feitelijke gegevens die onderdeel uitmaken van de gegevens meegedeeld door de Gemeente of Haviland, tenzij de betrokken Partij daarvan redelijkerwijze niet onkundig kon of behoorde te zijn.
- (i) De vertraging als gevolg van rechten van derden met betrekking tot het Projectgebied.
- (j) Aanpassingen aan het Ontwikkelingsplan en de daarop gebaseerde ontwerpen ten gevolge van wijzigingen aan het Project die in onderling overleg tussen de Partijen worden vastgesteld.
- (k) Pandemiën en alle gevolgen die deze met zich brengen.
- (l) Het niet nakomen door de Gemeente en/of Haviland van de verbintenissen en verplichtingen die de tijdige uitvoering door de Private Partij verhinderen. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de niet nakoming door de Private Partij van diens verplichtingen tevens door de Gemeente en/of Haviland kan worden ingeroepen om verlenging van de op haar rustende termijn te bekomen.

7. KOSTEN BETREFFENDE BOUWRIJP MAKEN & AANLEG INFRASTRUCTUUR

De Gemeente dient het Perceel Projectgebied bouwrijp te leveren en alle aanwezige infrastructuur (wegenis, parkeervakken, verlichting, riolering en regenwaterafvoer, beplanting en plantvakken ...) door haar aangelegd voor de tijdelijke herinrichting van de Hopmarkt te verwijderen (uiterlijk bij verlijden akte).

Alle overige kosten voor ontsluiting, aanleg nutsleidingen, beplantingen, opmetingskosten, studiekosten e.d. van de overgedragen en/of ter beschikking gestelde Gronden en eventuele andere kosten verbonden aan de overdracht, met uitzondering van de kosten die krachtens een uitdrukkelijke wettelijke of decretale verplichting door de Gemeente gedragen moeten worden, worden door de Private Partij ten laste genomen. De kosten die worden gemaakt in het kader van de reglementering grondverzet, zoals bedoeld in het hoofdstuk 13 van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO), worden door de Private Partij ten laste genomen.

Dit alles behoudens en onverminderd de gehoudenheid van de Gemeente de Private Partij te betalen voor het ontwerp en de uitvoering van de werken genoemd in artikel 5.2. en in artikel 8.5.6.

Met toestemming van de Private Partij heeft de Gemeente de panden, gelegen Gemeenteplein 8, 9 en 11 te 1730 Asse, ten kadaster gekend als Asse, tweede afdeling, sectie L, nrs. 392e, 391t en 392d, gesloopt overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen, afgeleverd op 2 oktober 2017. Deze sloop kan niet beschouwd worden als de effectieve start van de Bouwfase. De kostprijs van deze sloop is ten laste van de Gemeente.

De Gemeente maakt zich sterk dat de kosten aangerekend door de nutsmaatschappijen voor de studie en de realisatie van de werken voor de aanleg van nutsvoorzieningen onder de (gunst)tarieven die de nutsmaatschappijen hanteren voor werken deel uitmakend van het openbaar domein vallen.

8. GRONDOVERDRACHT

8.1. De Private Partij zal overgaan tot aankoop:

- van de Gronden van het Perceel Projectgebied overeenkomstig de voorwaarden zoals vermeld in de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte Perceel Projectgebied (zie Bijlage 2);
- van de Gronden van het Perceel Haviland overeenkomstig de voorwaarden zoals vermeld in de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte Perceel Haviland (zie Bijlage 4).

8.2. De Gemeente zal overgaan tot aankoop:

- van de Parking Gedeelte Gemeente overeenkomstig de voorwaarden zoals vermeld in de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte Parking Gedeelte Gemeente (zie Bijlage 3).

8.3. De Private Partij zal de koopprijs voor het Perceel Projectgebied (zoals gedefinieerd in de Wederzijdse aankoop/verkoopbelofte 'perceel Projectgebied' – Bijlage 2) als volgt betalen:

- a) Bij het verlijden van de authentieke akte voor de aankoop van het Perceel Projectgebied zal de Private Partij of de door haar gecontroleerde grondvennootschap de verplichting tot betaling van de koopprijs voor de Parking Gedeelte Gemeente overnemen, waarbij op datum van voormelde authentieke akte:

- (i) de schuldeiser van deze betalingsverplichting de Gemeente of de door de Gemeente aan te stellen derde volledig zal bevrijden van deze betalingsverplichting; en
 - (ii) de Gemeente aan de Private Partij of de door haar gecontroleerde grondvennootschap kwijting zal verlenen voor de betaling van de koopprijs voor het Perceel Projectgebied tot beloop van de koopprijs voor de Parking Gedeelte Gemeente.
- b) Het saldo van de koopprijs voor het Perceel Projectgebied (d.i. de koopprijs voor het Perceel Projectgebied minus de koopprijs voor de Parking Gedeelte Gemeente) ("Saldo") zal worden betaald als volgt:
- o 1/3 van het Saldo is opeisbaar op die dag die plaatsvindt het 3de jaar na het jaar waarin de start van de werken voor de Parking Gedeelte Gemeente is aangevat (*ten titel van voorbeeld: indien de werken voor Parking Gedeelte Gemeente zijn aangevat in april 2020, dan geschiedt de eerste betaling per april 2023*)
 - o 1/3 van het Saldo is verschuldigd die dag die plaatsvindt het 4de jaar na het jaar waarin de start van de werken voor de Parking Gedeelte Gemeente is aangevat (*ten titel van voorbeeld: indien de werken voor Parking Gedeelte Gemeente zijn aangevat in april 2020, dan geschiedt de tweede betaling per april 2024*)
 - o 1/3 van het Saldo is verschuldigd die dag die plaatsvindt het 5de jaar na het jaar waarin de start van de werken voor de Parking Gedeelte Gemeente is aangevat (*ten titel van voorbeeld: indien de werken voor Parking Gedeelte Gemeente zijn aangevat in april 2020, dan geschiedt de derde betaling per april 2025*)

De start der werken aan de Parking Gedeelte Gemeente zal daarbij plaatsvinden uiterlijk binnen de 6 maanden na het bekomen van een Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning zoals aangehaald in de wederzijdse aankoop/verkoopbelofte 'Perceel Projectgebied'.

Partijen zullen de bevoegde administratie ontslaan van haar verplichting om voor het Saldo een ambtshalve hypothecaire inschrijving te nemen.

8.4. Behoudens het genoemde in artikel 7 zullen de Gemeente en Haviland de gronden die worden overgedragen leveren in de staat en de toestand waarin zij zich bevinden. Zij waarborgen niets met betrekking tot de gesteldheid van de bodem, de stand van het grondwater, de grondvesten, de grondweerstand, de riolen, de ondergrondse leidingen of materialen die zich aldaar zouden bevinden, evenmin wat betreft de wijze waarop de bodem van de grond of van de aanpalende of naburige gronden en de aldaar bestaande of later tot stand te brengen gebouwen of inrichtingen zich in de toekomst zullen gedragen.

Behoudens toepassing van artikel 1.6 alsook deze van de verkoop of overdracht van de grond van Haviland aan de Private Partij, is het de Partijen niet toegestaan de gronden die deel van het Projectgebied uitmaken aan een derde over te dragen, dit onverminderd de mogelijkheid tot verkoop van die grondaandelen aan een Eindgebruiker en onverminderd de mogelijkheid tot overdracht van het Projectgedeelte Parkeren aan de Gemeente, de door de Gemeente aan te stellen derde of een Eindgebruiker.

8.5.

8.5.1. De Parking Gedeelte Gemeente, bestaande uit minstens 100 parkeerplaatsen en aanhorigheden, zoals omschreven in het Prestatiebestek, zal worden aangekocht ofwel door de Gemeente ofwel door een door de Gemeente voor te stellen derde (nadat de Private Partij en de Gemeente voorafgaandelijk overeenstemming hebben bereikt over de identiteit van de derde).

De verwerving geschiedt op voorwaarde dat de Parking Gedeelte Gemeente vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, voorrechten, inschrijvingen en hypothecaire lasten hoegenaamd is.

8.5.2. Wanneer de Private Partij van oordeel is dat de Parking Gedeelte Gemeente gerealiseerd is, verzoekt zij de Gemeente per aangetekende brief om tot de oplevering ervan over te gaan. Binnen tien werkdagen of een door de Partijen andere overeengekomen termijn, na ontvangst van dit verzoek, zullen de Partijen de Parking Gedeelte Gemeente onderzoeken en een proces-verbaal van oplevering of een met redenen omkleed proces-verbaal van weigering van oplevering opstellen. Indien de Gemeente dit verzoek zonder gevolg laat, maant de Private Partij de Gemeente per aangetekende brief aan om aanwezig te zijn op een nieuwe afspraak binnen een termijn van tien werkdagen na ontvangst van de aanmaning; indien de Gemeente op deze afspraak niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt zij geacht de oplevering te aanvaarden.

De oplevering kan niet geweigerd worden wegens kleine gebreken die het gebruik van de Parking Gedeelte Gemeente niet belemmeren. Indien er slechts sprake is van kleine gebreken dan wordt door de Partijen een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, met opgave van de werken die nog door de Private Partij uitgevoerd moeten worden en de termijn waarbinnen dit dient te geschieden. Indien een proces-verbaal van weigering van oplevering is opgesteld, dan kan er pas een nieuw verzoek tot oplevering komen indien de gebreken in het proces-verbaal van weigering van oplevering zijn weggenomen.

Bij gebreke aan overeenstemming tussen de Partijen omtrent het feit dat de Parking Gedeelte Gemeente zich al of niet in staat van oplevering bevindt of omtrent de herstelkosten en/of de hersteltermijn van de in het proces-verbaal van weigering van oplevering vastgestelde gebreken, wordt het geschil aan een gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige voorgelegd, die zal trachten te komen tot een bemiddelde oplossing. Elke Partij draagt de helft van de kosten en erelonen van de deskundige.

8.5.3. De prijs voor deze verwerving zal per parkeerplaats 22.000,00 EUR (excl. BTW) bedragen, hierna genoemd "de Prijs".

De Prijs is vatbaar voor herziening rekening houdende met de schommelingen van de ABEX-index. Deze herziening neemt automatisch en van rechtswege plaats bij de datum van deze Overeenkomst door toepassing van volgende formule:

$$HP = \frac{P \times I}{I0}$$

waarbij:

- 'HP' de herziene prijs is;
- 'P' de Prijs is;
- 'I' de ABEX-index is van de maand, voorafgaand aan de maand van het afsluiten van deze Overeenkomst;
- 'I0' de ABEX-index is van de maand waarin de Voorwaardelijke verkoopovereenkomst – Publieke Parking d.d. 04 april 2011 is afgesloten.

8.5.4. De vestiging van alle actieve en passieve erfdienstbaarheden, die verbonden zijn aan de Parking, zowel van de Gemeente of een door de Gemeente voor te stellen derde aan de Private Partij als van de Private Partij aan de Gemeente of een door de Gemeente voor te stellen derde, geschiedt om niet.

8.5.5. De Parking Gedeelte Gemeente zal geëxploiteerd worden als een openbare parking, ofwel door de Gemeente of een door de Gemeente voor te stellen derde ofwel door een door de Gemeente of een door de Gemeente voor te stellen derde aangeduide concessionaris.

8.5.6. De studie en realisatie van de toegang en verbinding naar de ondergrondse parking 'Forum' inclusief alle aanhorigheden (o.a. de toegangspoort, verluchttingsroosters, verlichting, toegangscontrole ...) en voorzieningen (branddetectiesysteem, RWA ...) zal geschieden door de Private Partij of de door de Private Partij aangestelde aannemer, voor rekening van de Gemeente. Ook alle (veiligheids)voorzieningen die bijkomend getroffen dienen te worden in de ondergrondse parkeergarage naar aanleiding van de voorziene toegang en verbinding zijn ten laste van de Gemeente.

De kosten zullen door de Private Partij worden aangerekend aan de Gemeente overeenkomstig de prijsbepaling 'cost plus fee'.

Voor wat betreft de prijs voor realisatie - voor de periode eens de aannemer wordt betrokken - bedraagt de Coördinatiefee 12 %.

Bij discussie tussen de Partijen omtrent de kostprijs van de uitvoering wordt de bepaling van de kostprijs van de uitvoering aan een gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige voorgelegd, die hieromtrent zal adviseren. Elke Partij draagt de helft van de kosten en erelonen van de deskundige.

Er wordt een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd ten voordele van de gebruikers van de ondergrondse parking 'Forum'. De Gemeente aanvaardt deze erfdienstbaarheid zonder recht op welke compensatie jegens de Private Partij.

9. ANDERE VERPLICHTINGEN TUSSEN PARTIJEN

9.1. De Partijen verbinden zich tot het gemeenschappelijk ondernemen van alle redelijke acties die nodig zijn voor het verkrijgen van een optimale ontwikkeling van het Projectgebied. Daartoe komen Partijen uitdrukkelijk overeen bereid te zijn wijzigingen door te voeren aan het Ontwikkelingsplan teneinde tot realisatie van het Project te kunnen overgaan, rekening houdende met de belangen van de Partijen en het financieel kader zoals vervat in de Overeenkomst. Tevens dient rekening gehouden te worden met het economisch evenwicht zoals vervat in de Overeenkomst.

Daarbij zal de Private Partij het Vlaamse en lokaal karakter van het Project te allen tijde ondersteunen en bevorderen vanuit de mogelijkheden die zij hierbij heeft.

De Partijen zullen elkaar onderling alle nuttige informatie doorgeven die invloed kan hebben op deze ontwikkeling.

9.2. De Gemeente geeft de Private Partij, voor zoveel als nodig en onverminderd de verplichting in artikel 8.5.1, uitdrukkelijk de toestemming door de kredietinstelling die het Project financiert een hypotheek op de Gronden te doen vestigen.

9.3. De Partijen zullen alle redelijke inspanningen ondernemen om elke individuele actie van één van de Partijen te vermijden die schade kan toebrengen aan de belangen van één Partij of meerdere Partijen samen.

In het bijzonder zal de Gemeente zich van alle concurrentie met betrekking tot het Projectgedeelte Handel als volgt onthouden:

- De Gemeente zal, behoudens akkoord van de Private Partij, alleen, samen of in samenwerking met een private partner, geen initiatieven ontplooiën met betrekking tot het aanbieden van retailprojecten, zijnde projecten met het oog op het aanbieden van extra handel, diensten ... en

aanvaarden dat het Project voldoende uitvoering geeft aan haar beleid met betrekking tot de commercialisatie van en in het centrum van Asse.

- De Gemeente zal met betrekking tot het toelaten van nieuwe en/of de uitbreiding van bestaande winkelprojecten een restrictief stedenbouwkundig en socio-economisch vergunningsbeleid voeren en handhaven. De Gemeente zal slechts vergunningen verlenen in overeenstemming met het detailhandelsstructuurplan Asse, opgesteld door de cv Interplan, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad d.d. 10 november 2008.

Dit niet-concurrentiebeding geldt binnen het grondgebied van de deelgemeente Asse. Het beding vervalt van zodra het Projectgedeelte Handel door de Private Partij volledig is gerealiseerd en vermarkt.

9.4. De Gemeente verzekert de prioriteit van de Parking en diens bezetting te hanteren in haar parkeerbeleid.

10. TERMIJN VAN DE OVEREENKOMST

10.1. De Overeenkomst heeft geldingskracht vanaf de ondertekening ervan.

De Overeenkomst eindigt bij de volledige realisatie (bouw en vermarkt) van het totale Project en, onverminderd de artikelen 5.3, 6 en 10.2 van deze Overeenkomst, uiterlijk binnen de zeven (7) jaar. Deze termijn van 7 jaar wordt telkens opgeschort bij een Geval van Uitstel.

10.2. Indien niet alle onderdelen van het Projectgedeelte Handel, het Projectgedeelte Wonen of het private gedeelte van het Projectgedeelte Parkeren vermarkt zijn, dan heeft de Private Partij het recht de in artikel 10.1 bedoelde termijn van zeven (7) jaar met drie (3) jaar te verlengen (optie tot verlenging) middels lichting per aangetekende brief te richten aan de Gemeente uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de in artikel 10.1 van deze Overeenkomst bedoelde termijn.

Ingeval van verlenging overeenkomstig dit artikel van de termijn met drie (3) jaar schuiven alle nog niet verstreken of vervallen termijnen van rechtswege en verbintenissen met drie (3) jaar op, met uitzondering van de verbintenissen vermeld in artikel 8.3.

11 BEEINDIGING.

11.1. Partijen zijn alleen in onderstaande gevallen gerechtigd de overeenkomst te beëindigen:

- (a) In geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven, waaronder de minimale objectieve rendementseis van de Private Partner en de vereiste dat, voorafgaand aan de Bouwfase, minstens 25% van elk van de onderdelen van het Project het voorwerp van precommercialisatie uitmaken, een verdere uitvoering van deze Overeenkomst niet langer verantwoord maakt (inclusief het niet kunnen bekomen van afdoende financiering voor het Project aan de op dit ogenblik gangbare markttarieven) en waaraan door aanvulling of wijziging van deze Overeenkomst niet kan worden tegemoet gekomen.
- (b) In geval van een ernstige wanprestatie van één der Partijen nadat de betreffende Partij met inachtneming van een redelijke termijn schriftelijk in gebreke is gesteld en de ingebreke gestelde Partij niet heeft aangetoond dat zij maatregelen heeft getroffen om haar wanprestatie op te heffen.

- (c) In geval van faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement van de Private Partij, tenzij door deze Partij ten genoegen van de Gemeente en Haviland wordt aangetoond dat de uitvoering van deze Overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt.
 - (d) In geval van het niet verkrijgen binnen een termijn van zestig maanden na goedkeuring van het definitief Ontwikkelingsplan van de voor de uitvoering van het Project of essentiële onderdelen daarvan vereiste Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning (Omgevingsvergunning tot het verkavelen en deze tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen).
- 11.2. In geval één van de in artikel 11.1.(a) tot en met (d) genoemde gevallen zich voordoet zullen Partijen zich niet kunnen beroepen op een opschortingsrecht noch een ontbindingsrecht, zonder voorafgaandelijke overleg te hebben gepleegd om te trachten te komen tot een oplossing.

12. SCHADEVERGOEDING

12.1. Behoudens andersluidende bepalingen in de betreffende uitvoeringsovereenkomsten kan een Partij slechts in het geval van beëindiging van onderhavige Overeenkomst en/of één of meerdere realisatieovereenkomsten vergoeding voor de geleden schade vorderen. Schade komt slechts voor vergoeding in aanmerking in de in de artikelen 11.1.(b) en 11.1.(c) genoemde gevallen.

12.2 De schadevergoeding zal beperkt blijven tot vergoeding van de geleden schade, met inbegrip van reeds gemaakte of nog onontkoombaar te maken kosten (vb. meerkosten tengevolge nieuwe overeenkomsten) in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst en/of de gesloten uitvoeringsovereenkomsten, en zal nimmer vergoeding van gedeelde winst- of rendementsverwachtingen inhouden.

13. UITVOERINGSGARANTIE

De Private Partij stelt ten behoeve van de Gemeente de garanties zoals voorzien in de wederzijdse aankoop-verkoopbeloften, dit tot waarborg van de stipte naleving van de verbintenissen onder deze Overeenkomst.

14. OVERLEG

14.1. Gelet op het veelzijdige karakter, de omvang en de duur van onderhavige Overeenkomst dient bij de uitvoering ervan de nodige flexibiliteit door de Partijen aan de dag gelegd te worden.

14.2. Door gewijzigde omstandigheden inzake de markttoestand, het algemeen beleid ... kan het noodzakelijk zijn dat deze Overeenkomst dient aangepast, gewijzigd en/of aangevuld te worden. Indien één of meerdere Partijen van mening zijn dat zulks het geval is, zullen Partijen nader overleg plegen overeenkomstig de hierna gestelde bepalingen.

14.3. In het geval dat een Partij meent dat één of meerdere Partijen in gebreke blijft (blijven) m.b.t. het nakomen van één of meer van zijn (hun) verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van de markttoestand, het algemeen beleid welke gevolgen kunnen hebben voor de

rechtsverhouding tussen Partijen, zullen Partijen met elkaar in onderling overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen de Stuurgroep tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen. Partijen zullen bij het vinden van de hiervoor bedoelde aanvaardbare oplossing zoveel mogelijk aansluiten bij het Ontwikkelingsplan, de reeds beschikbare resultaten van de ontwikkelingsfase en de realisatieovereenkomst.

14.4. Indien de Partijen in de Stuurgroep binnen een door één partij daartoe schriftelijk aan de Stuurgroep gestelde termijn van minimaal 10 werkdagen niet tot een aanvaardbare oplossing komen, dan heeft de meest gereede partij het recht het niet bereiken van een oplossing als in deze paragraaf bedoeld als een geschil als bedoeld in artikel 16 van deze Overeenkomst aan te merken.

15. DEELBAARHEID VAN DE VERBINTENISSEN

15.1. De nietigheid van een bepaling in deze Overeenkomst zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst of van deze Overeenkomst zelf met zich meebrengen voor zoverre het economisch evenwicht van de samenwerking behouden blijft.

Partijen verbinden er zich toe bij (gedeeltelijke) nietigheid van bepalingen het economisch evenwicht te herstellen. Zo dit onmogelijk zou blijken, dan zal dit alsnog de nietigheid van de gehele Overeenkomst met zich meebrengen.

15.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van deze Overeenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

16. TOEPASSELIJK RECHT - GESCHILLEN

16.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

16.2. Eventuele geschillen zullen beslecht worden door de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Opgemaakt te Asse, op [...] in zoveel exemplaren als er partijen zijn waar bij ondertekening elke Partij erkent één exemplaar, met inbegrip van alle bijlagen te hebben ontvangen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Vlekkenplan

Bijlage 2: Wederzijdse aankoop/verkoopbelofte 'perceel Projectgebied'

Bijlage 3: Wederzijdse aankoop/verkoopbelofte 'Parking gedeelte gemeente'

Bijlage 4: Wederzijdse aankoop/verkoopbelofte 'perceel Haviland'

Bijlage 5: Meetplan Perceel Projectgebied

Bilage 6: Meetplan Perceel Haviland

Bijlage 7: Tijdschema

Bijlage 8: BACS

Bijlage 9: Openbaar domein

Bijlage 10: Beslissing Gemeenteraad tot aankoop van de ontbrekende stukken Perceel Projectgebied