



## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR CONCESSIONS IN HET HAVENGEBIED VAN ANTWERPEN**

Maatschappij Linkerscheldeover  
[www.mlso.be](http://www.mlso.be)

Datum van inwerkingtreding:  
1 augustus 2024

## Inhoudsopgave

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR CONCESSIONS IN HET HAVENGEBIED VAN ANTWERPEN .....	1
1. Inleiding – het concessiebeleid van Maatschappij Linkerscheldeoever en de haven van Antwerpen-Brugge .....	5
2. Definities .....	8
3. Toepassingsgebied en interpretatie .....	9
3.1. Toepassingsgebied .....	9
3.2. Interpretatie .....	10
4. Voorwerp, doel en ontwikkelingsplicht .....	10
4.1. Voorwerp .....	10
4.2. Doel .....	10
4.3. Ontwikkelingsplicht .....	10
5. Oppervlakte, terbeschikkingstelling en ingangsdatum .....	12
5.1. Oppervlakte .....	12
5.2. Terbeschikkingstelling en ingangsdatum .....	12
5.3. Prekadastratie en registratie .....	13
6. Financiële verplichtingen .....	13
6.1. Concessievergoeding en indexering .....	13
6.2. Betalingsmodaliteiten .....	14
6.3. Opschorting van Concessievergoeding .....	14
6.4. Waarborgen .....	14
6.5. Belastingen, heffingen en taksen .....	15
7. Concessietermijn .....	16
7.1. Algemeen .....	16
7.2. Berekeningswijze .....	17
7.3. Aanrekening verhoogde concessievergoeding bij ontoereikende investeringen .....	18
7.4. Procedure .....	18
7.5. Gevolg bij niet-realisatie of gedeeltelijke realisatie geplande investeringen .....	18
8. Termijnverlengingen .....	18
8.1. Algemeen .....	18
8.2. Termijnverlenging op basis van bijkomende geplande investeringen .....	19
8.3. Procedure .....	19
8.4. Termijnverlenging zonder bijkomende geplande investeringen .....	20
9. Overdrachten .....	20

9.1. Voorafgaande goedkeuring .....	20
9.2. Procedure .....	21
9.3. Concessievergoeding wegens overdracht te betalen door de overnemende Concessionaris .....	21
10. Controlewijziging .....	22
10.1. Algemeen .....	22
10.2. Concessievergoeding wegens controlewijziging te betalen door de Concessionaris bij een controlewijziging .....	23
11. Subconcessies .....	23
11.1. Algemeen .....	23
11.2. Voorafgaande goedkeuring .....	24
11.3. Procedure .....	25
12. Projectontwikkelaars .....	25
13. Hoofdelijke en solidaire concessies .....	25
14. Informatieverstrekking .....	26
15. Technische voorschriften .....	26
15.1. Algemeen .....	26
15.2. Technische voorschriften gericht op veiligheid .....	27
15.3. Technische voorschriften met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik .....	28
15.4. Technische voorschriften met betrekking tot duurzame mobiliteit .....	28
15.5. Technische voorschriften met betrekking tot omgevingskwaliteit, klimaatadaptatie en -mitigatie .....	29
15.6. Bouwtoelating .....	30
16. BODEMVERPLICHTINGEN .....	31
17. Zekerheden en onroerende leasing .....	32
17.1. Zekerheden .....	32
17.2. Onroerende leasing .....	32
18. Aansprakelijkheid, vrijwaring en sancties .....	33
18.1. Aansprakelijkheid en vrijwaring .....	33
18.2. Sancties .....	33
19. Beëindiging .....	33
19.1. Ontruiming .....	33
19.2. Opperichte constructies bij het beëindigen van de Concessieovereenkomst .....	34
19.3. Beëindiging omwille van algemeen belang .....	34
19.4. Voortijdige beëindiging .....	34

20.	Overige verplichtingen van de concessionaris .....	35
	20.1.Naleving toepasselijke regelgeving en vergunningen .....	35
	20.2.Algemene zorgvuldigheidsplicht .....	35
	20.3.Onderhouds- en herstelplicht.....	36
	20.4.Verplichting tot het verschaffen van toegang .....	36
	20.5.Vergoedingsplicht.....	36
	20.6.Verzekeringsplicht .....	37
21.	Bijkomende bepalingen voor Kaaiconcessies .....	37
22.	Bijkomende bepalingen voor ISPS-Concessies .....	38
23.	Bijkomende voorwaarden voor spoorontsloten Concessies.....	39
24.	Zones met nieuwe strategische bestemming .....	39
25.	Overige bepalingen.....	39
	25.1.Verwerking persoonsgegevens.....	39
	25.2.Wijzigingen .....	40
	25.3.Deelbaarheid.....	40
	25.4.Geen afstand .....	40
26.	Toepasselijk recht en bevoegdheid .....	41

## 1. Inleiding – het concessiebeleid van Maatschappij Linkerscheldeover en de haven van Antwerpen-Brugge

Als één van de grootste havens van Europa is de haven van Antwerpen en Brugge het economisch hart van België. Met haar unieke ligging (inclusief de combinatie van de twee locaties), wereldwijde connectiviteit en uitgebreide logistieke dienstverlening vormt de haven een belangrijke draaischijf in de wereldhandel.

Het werkgebied van Maatschappij Linkerscheldeover is het havengebied op het Linkerscheldeovergebied, kortweg de Waaslandhaven. Dit gebied maakt deel uit van de haven van Antwerpen-Brugge.

MLSO is in dit werkgebied bijgevolg actief in nauwe samenwerking met het Havenbedrijf Antwerpen-Brugge, waar deze laatste vooral de maritieme activiteiten en zones beheert.

Zoals beschreven in de Wet Chabert kent de Maatschappij drie verantwoordelijkheden met betrekking tot de Waaslandhaven: grondbeleid, industrialisatiebeleid, subregionaal beleid. Industrialisatiebeleid heeft betrekking op het invullen en in concessie - en voorheen ook in erfpacht - geven van gronden in de industriële zone van het havengebied van de Linkerscheldeover. Verder versterkt MLSO de positie van deze industriële zone in het economische landschap, bijvoorbeeld door de ontwikkeling - in samenwerking met het Havenbedrijf Antwerpen-Brugge en het Vlaams Gewest - van daarbij horende landgebonden infrastructuur en door het aanbieden van ondersteunende diensten aan bedrijven.

In het strategisch beleidsplan 2015 – 2030 wordt de visie van MLSO als volgt omschreven: “Samen met haar partners zal MLSO in 2030 duurzame toegevoegde waarde en tewerkstelling optimaal ontwikkeld hebben in de Waaslandhaven, deel van de Antwerpse haven”.

Als opdrachthoudende vereniging, streeft MLSO volgens haar missie via grondbeleid, industrialisatiebeleid en sub-regionaal beleid naar duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling in het havengebied van de linkerscheldeover. MLSO kanaliseert de behoeften van stakeholders, organiseert gepaste acties en doet samenwerken. Op deze manier zet MLSO in op een optimale context voor economische ontwikkeling voor bedrijven, en stimuleert ze de welvaart en het welzijn van de burgers in het Waasland en daarbuiten. MLSO laat zo zien dat haven en omgeving elkaar kunnen versterken en creëert hierdoor draagvlak. Haar unieke positie vult ze in door te streven naar een evenwicht tussen de belangen van de Antwerpse haven en het Waasland.

MLSO, als flexibele, betrouwbare en toegankelijke dienstverlener, neemt hierbij de rol op van:

- Co-creator: samen met partners actief sociaal-economische meerwaarde creëren
- Facilitator: mogelijk maken dat bedrijven zich enkel moeten richten tot hun kerntaken (zijnde economische en maatschappelijke meerwaarde creëren)
- Communicator: informeren en in dialoog treden met bedrijven en samenleving
- Integrator: dankzij haar helicopterview de juiste actoren samenbrengen om tot succesvolle realisaties te komen

Naast de bevoegdheden aan MLSO toegewezen, is het Havenbedrijf verantwoordelijk voor het beheer, de exploitatie, de ontwikkeling en de promotie van de haven van Antwerpen en Brugge. Ze zorgt voor een veilige, schone, toegankelijke en economisch duurzame haven en verzekert zo toegevoegde waarde voor de directe en ruime regio. Een belangrijke taak van het Havenbedrijf is het beheer van het openbaar en privaat havendomein. Via o.m. Concessieovereenkomsten stelt het Havenbedrijf haventerreinen en -infrastructuur

ter beschikking aan ondernemingen om hun projecten te kunnen realiseren. Binnen de Waaslandhaven worden zo de Concessieovereenkomsten ofwel verleend door MLSO ofwel door het Havenbedrijf.

Trouw aan zijn missie ‘Thuishaven als hefboom voor een duurzame toekomst’ wil het Havenbedrijf flexibel inspelen op een snel evoluerende economische realiteit en ervoor zorgen dat de haven van Antwerpen en Brugge een toonaangevende rol als wereldhaven kan blijven spelen. Ter concretisering van deze missie definieert het Havenbedrijf een aantal strategische doelstellingen die om de 3 à 4 jaar worden geactualiseerd.

Het Havenbedrijf maakt werk van een duurzame groei van de haven, waar economie, klimaat en mens in harmonie zijn met elkaar. De haven van de toekomst moet voldoende capaciteit hebben én bereikbaar, duurzaam, slim en veilig zijn om op die manier aantrekkelijk te blijven voor investeerders. De volgende zes principes spelen een belangrijke rol in het waarmaken van deze missie en deze worden gesteund door MLSO:

1. Haven in harmonie met haar omgeving

De haven van Antwerpen en Brugge en haar omgeving vormen een ecosysteem en floreren samen. Er wordt geïnvesteerd in mobiliteit, met onder andere een shift naar meer duurzame vervoersmodi, in veiligheid en in omgevingskwaliteit. Ook een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik staat hoog op de agenda.

2. Haven met klimaatambitie

Het Havenbedrijf maakt de transitie naar een circulaire economie en investeert in de transitie van fossiele naar hernieuwbare energie, om op termijn te evolueren naar een klimaat neutrale en circulaire haven.

3. Partnerschappen en clusterversterking

Het Havenbedrijf gaat in dialoog met bedrijven op het havenplatform en andere stakeholders en faciliteert de samenwerking en clusterversterking tussen de bedrijven onderling.

4. Havenbedrijf als landlord

Het Havenbedrijf focust op het scheppen van een aantrekkelijke omgeving voor de activiteiten en investeringen van de havenbedrijven. De landlord stelt zich toegankelijk en redelijk op tegenover deze havenbedrijven om hun visies en bezorgdheden te capteren, en streeft samen met hen naar een duurzaam en toekomstbestendig havenplatform.

5. Wereldhaven op mensenmaat

Het Havenbedrijf bereidt zijn medewerkers voor op de jobs van de toekomst, en zet zich in voor hun welzijn, gezondheid en veiligheid en die van de andere havengebruikers en omgeving.

6. Focus op innovatie en digitalisering

Het Havenbedrijf gelooft in innovatie en digitalisering als hefbomen voor de transformatie van een analoge naar een digitale haven om een duurzame toekomst voor havenindustrie, -

economie en -omgeving te verzekeren. Het is dé ideale plek waar innovatieve ideeën kunnen ontstaan en getest kunnen worden.

De Algemene Voorwaarden voor de Concessies van het Havenbedrijf die in dit document zijn opgenomen, vormen een belangrijk instrument van het concessiebeleid. Zij bevatten een aantal algemene regels die gelden voor alle concessies die MLSO en het Havenbedrijf in de haven van Antwerpen verlenen. In uitzonderlijke omstandigheden geldt dat MLSO – voor zover daarvoor de vereiste motivering voorhanden is – in de Bijzondere Voorwaarden van deze Algemene Voorwaarden kan afwijken. Daarbij respecteert MLSO te allen tijde de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals onder meer het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motivatieplicht.

## 2. Definities

In deze Algemene Voorwaarden (zoals hierna vastgelegd) hebben de volgende begrippen, aangeduid met een hoofdletter, de volgende betekenis:

- 1) Algemene Voorwaarden: de inhoud van dit document, namelijk de algemene voorwaarden voor concessies voor het Havengebied van Antwerpen;
- 2) Bijzondere Voorwaarden: de bijzondere concessievoorwaarden of erfpachtvoorwaarden opgenomen in de Concessieovereenkomst en / of addenda, die naast of in aanvulling op de Algemene Voorwaarden van toepassing zijn;
- 3) Bodem: binnen het Concessieterrein gelegen bodem (in de zin van artikel 2,1° van het Bodemdecreet, zoals van tijd tot tijd gewijzigd);
- 4) Bodemdecreet: Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 5) Bodemonderzoek: een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek, zoals bedoeld in hoofdstuk IV van Titel III van het Bodemdecreet;
- 6) Bodemsaneringsproject: een bodemsaneringsproject of een beperkt bodemsaneringsproject zoals bedoeld in hoofdstuk V, afdelingen I en II van Titel III van het Bodemdecreet;
- 7) Concessieovereenkomst: het administratief contract, incl. bijlagen, tussen MLSO en één of meerdere Concessionarissen waarop zowel de Bijzondere als de Algemene Voorwaarden van toepassing zijn. De Concessieovereenkomst heeft als voorwerp de Havenafhankelijkheid;
- 8) Concessietermijn: de duurtijd van de Concessieovereenkomst, inclusief mogelijke termijnverlengingen;
- 9) Concessieterrein: het terrein waarop de Concessieovereenkomst betrekking heeft;
- 10) Concessievergoeding: periodieke vergoeding die MLSO aan een Concessionaris aanrekent voor de Havenafhankelijkheid;
- 11) Concessionaris: een contractpartij van MLSO in het kader van de Concessieovereenkomst;
- 12) Havenafhankelijkheid: het gedeelte van het Havendomein dat in eigendom of beheer is van MLSO en dat gedurende de Concessietermijn ten precaire titel in privaat gebruik wordt verleend aan een derde partij door middel van een domeinconcessieovereenkomst. In de Havenafhankelijkheid zijn zowel het betreffend Concessieterrein als de eventuele constructies binnen de grenzen van het Concessieterrein inbegrepen;
- 13) Havendecreet: Vlaams Decreet houdende het beleid en het beheer van de zeehavens van 2 maart 1999, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 14) Havenbedrijf: Haven van Antwerpen-Brugge, NV van publiek recht, met maatschappelijke zetel gevestigd te B-2030 Antwerpen, Zaha Hadidplein 1 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0248.399.380 die overeenkomstig het Havendecreet belast is met het beheer en de exploitatie van het Havengebied van Antwerpen en Zeebrugge en de uitoefening van de havenbestuurlijke bevoegdheden (cf. artikel 2, 1° Havendecreet, zoals van tijd tot tijd gewijzigd);
- 15) MLSO: Maatschappij Linkerscheldeoever, opdrachthoudende vereniging, met maatschappelijke zetel gevestigd te B-9120 Kallo, Sint-Paulusplein 27 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0223.944.690 die overeenkomstig de wet van 19 juni 1978 betreffende het beheer van het Linkerscheldeoevergebied ter hoogte van Antwerpen en houdende maatregelen voor het beheer en de exploitatie van de haven van Antwerpen het grondbeleid voor het havengebied in het L.S.O.-gebied, het industrialisatiebeleid van de industriële zone gelegen binnen dit havengebied en het uitstippelen van het subregionale beleid inzake de verdere de ontwikkeling en fasering van het havengebied in het L.S.O.-gebied tot doel heeft;
- 16) Havendomein: alle domeingoederen gelegen in het Havengebied van Antwerpen waarvan MLSO eigenaar is, die aan MLSO in concessie of in beheer zijn gegeven, of waarop MLSO een recht van erfpacht of een recht van opstal heeft;
- 17) Havengebied van Antwerpen: de zeehavens en aanhorigheden gelegen op de rechter- en linkeroever van de Zeeschelde ter hoogte van het grondgebied van de stad Antwerpen, de gemeente Beveren en de gemeente Zwijndrecht (cf. artikel 2, 5° Havendecreet, zoals van tijd tot tijd gewijzigd);



- 18) Havengemeenschap: de gemeenschap bestaande uit de havenbedrijven in het Havengebied van Antwerpen, met vertegenwoordiging in het STHIL. In overleg met het STHIL kan van deze vertegenwoordigingswijze worden afgeweken;
- 19) Havenpolitieverordening: de havenpolitieverordening van toepassing in het Havengebied van Antwerpen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 20) ISPS-concessie: een Havenafhankelijkheid die betrekking heeft op een (deel van de) openbare weg, waarvan het openbaar karakter in het kader van de ISPS-regelgeving (*International Ship and Port Facility Security Code*) al dan niet tijdelijk werd ontnomen, en die kan worden afgesloten;
- 21) Kaaiconcessie: een Havenafhankelijkheid gelegen tussen het water (de kaaimuur) en de eerste achterliggende openbare weg of weg die het voorwerp uitmaakt van een ISPS-concessie, openbaar spoor of spoorbundel, achterliggende Concessieterrein of privé grondeigendom van derden of achterliggende eigen Concessieterrein met een in de Bijzondere Voorwaarden nader bepaald niet-watergebonden doel;
- 22) Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet: de verplichtingen ingevolge hoofdstuk VIII (“Overdrachten”) van Titel III van het Bodemdecreet, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 23) Referentiekader: de missie en principes die MLSO in de inleiding van deze Algemene Voorwaarden heeft uiteengezet;
- 24) Richtwaarden: de richtwaarden voor bodemkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 3, §2 van het Bodemdecreet, en zoals vastgesteld in bijlage II van het Vlarebo, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 25) Soortenbeschermingsprogramma: het soortenbeschermingsprogramma voor de beschermde soorten in de haven van Antwerpen, zoals vastgesteld bij Ministerieel besluit van 26 september 2022 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd);
- 26) STHIL: het Stakeholdersoverleg Haven, Industrie en Logistiek, waarin de Havengemeenschap vertegenwoordigd is;
- 27) Tariefverordening: Beslissing van de Raad van Bestuur van MLSO over de tarieven voor concessies en erfpachten in het Havengebied van Antwerpen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;
- 28) Vlarebo: het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;
- 29) Uitrustingsinfrastructuur: de tot het Havendomein behorende infrastructuur en uitrusting binnen het Havengebied van Antwerpen, namelijk de ligplaatsen, aanmeerinfrastructuur voor zee- en binnenschepen met het oog op de overslag van goederen of het vervoer van personen evenals de lichte infrastructuur, zoals kaaiverhardingen, zaten van spoorwegen van lokaal belang, leidingstroken van lokaal belang, interne ontsluitingswegen, telkens met hun aanhorigheden (cf. artikel 2, 12° Havendecreet, zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

## 3. Toepassingsgebied en interpretatie

### 3.1. Toepassingsgebied

Deze Algemene Voorwaarden, inclusief de bijlagen, zijn vanaf de datum vermeld op de voorpagina van deze Algemene Voorwaarden van toepassing op alle bestaande en toekomstige Concessieovereenkomsten die MLSO sluit m.b.t. Havenafhankelijkheden in het Havengebied van Antwerpen.

Naast deze Algemene Voorwaarden (incl. bijlagen) worden de Concessieovereenkomsten ook beheerst door de Bijzondere Voorwaarden, het bouwtoelatingsbeleid, de Havenpolitieverordening en de toepasselijke verordeningen en havenonderrichtingen, alsook elke vigerende wetgeving. Deze documenten bepalen samen de integrale inhoud van de Concessieovereenkomst tussen MLSO en de Concessionaris.

### **3.2. Interpretatie**

De Havenpolitieverordening en alle andere toepasselijke verordeningen en vigerende wetgeving, alsook de Bijzondere Voorwaarden hebben voorrang op deze Algemene Voorwaarden.

Verwijzingen in deze Algemene Voorwaarden naar andere bepalingen uit wet- of regelgeving zijn slechts verwijzingen, en gelden met inbegrip van alle aanpassingen, wijzigingen en hervormingen zoals die van tijd tot tijd kunnen gebeuren op het vlak van wet- of regelgeving.

## **4. Voorwerp, doel en ontwikkelingsplicht**

### **4.1. Voorwerp**

Deze Algemene Voorwaarden gelden voor iedere Concessieovereenkomst en voor elke Concessionaris.

De domeinconcessie is een administratief contract. Het door MLSO ingevolge de Concessieovereenkomst verleende gebruiksrecht is bijgevolg tijdelijk en precair.

### **4.2. Doel**

Het doel van de Concessieovereenkomst, d.w.z. de activiteiten die de Concessionaris op de Havenafhankelijkheid moet uitoefenen, wordt nader omschreven in de Bijzondere Voorwaarden van de Concessieovereenkomst. De Concessionaris respecteert dat doel tijdens de volledige duurtijd van zijn concessie.

De Concessionaris mag het doel van de Concessieovereenkomst niet eenzijdig wijzigen. Elke eenzijdige doelwijziging door de Concessionaris kan aanleiding geven tot ontbinding van de Concessieovereenkomst conform artikel 19.4.

MLSO kan steeds nagaan of het overeengekomen doel en het te betalen tarief overeenstemmen met de werkelijke activiteiten op het Concessieterrein. Mocht dit niet het geval zijn, kan MLSO het doel en tarief onmiddellijk aanpassen aan de werkelijke activiteit, waarbij het nieuwe tarief onmiddellijk van toepassing wordt. Het blijft evenwel zo dat een Concessionaris geen recht heeft op een doelwijziging en dat MLSO aldus niet verplicht is dergelijke wijziging te aanvaarden. MLSO voert hieromtrent wel te goeder trouw besprekingen met de Concessionaris.

### **4.3. Ontwikkelingsplicht**

De Concessionaris verbindt zich ertoe om investeringen uit te voeren met het oog op de uitoefening van het doel waarvoor de Concessieovereenkomst werd gesloten, zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden van de Concessieovereenkomst.

De Concessionaris verbindt zich ertoe om de Havenafhankelijkheid effectief aan te wenden en manifeste en structurele onderbenutting en / of niet benutting van de Havenafhankelijkheid te vermijden. Dit wil zeggen dat elk deel van de Havenafhankelijkheid (voor zover mogelijk gelet op de karakteristieken en rekening houdend met de omvang van het Concessieterrein):

- (i) door de Concessionaris effectief wordt aangewend voor de activiteiten zoals beschreven in de Bijzondere Voorwaarden (wat betekent dat de Havenafhankelijkheid effectief in exploitatie is) en door de Concessionaris op een organisatorisch efficiënte wijze wordt aangewend (wat betekent dat elk deel van de Havenafhankelijkheid zo efficiënt mogelijk wordt benut voor de activiteiten zoals beschreven in de Bijzondere Voorwaarden); of,
- (ii) in geval van onderbenutting / niet benutting, hoewel rekening houdende met een aanvaardbare en motiveerbare strategische ruimtebuffer voor toekomstige investeringen/uitbreidingen door de Concessionaris, het voorwerp uitmaakt van concrete uitbreidingsplannen van de Concessionaris op een specifieke redelijke termijn.

Het effectief ruimtegebruik van de Havenafhankelijkheid wordt op permanente basis beoordeeld en dit op basis van actuele inzichten binnen de haven.

Wanneer de benutting van de Havenafhankelijkheid of een deel daarvan door de Concessionaris kennelijk noch binnen hypothese (i) noch binnen hypothese (ii) valt, kan er sprake van een manifeste en structurele onderbenutting of niet benutting zijn.

Daarbij geldt de volgende procedure:

**Stap 1 – Vaststelling:** Wanneer MLSO vaststelt dat de Concessionaris de Havenafhankelijkheid, of een deel daarvan, manifest en op structurele wijze onderbenut / niet benut zoals hierboven beschreven, schrijft MLSO de Concessionaris hieromtrent per e-mail en per aangetekend schrijven aan.

**Stap 2 – Antwoord van Concessionaris:** Na ontvangst van voormelde vaststelling van MLSO, beschikt de Concessionaris over een termijn van 2 kalendermaanden (te rekenen vanaf de verzending van de vaststelling van MLSO per e-mail en per aangetekend schrijven, waarbij de datum van verzending van het aangetekend schrijven als start van die termijn geldt) om een antwoord te verstrekken. In het antwoord van de Concessionaris komen volgende punten aan bod (al dan niet gecombineerd):

- (i) in voorkomend geval, de redenen waarom de Concessionaris de vaststellingen van MLSO betwist,
- (ii) zijn intenties met betrekking tot de manifest en structureel onbenutte / niet benutte Havenafhankelijkheid,
- (iii) de herorganisatie van de activiteiten opdat de manifest en structureel onbenutte / niet benutte Havenafhankelijkheid binnen een specifieke redelijke termijn wordt aangewend op de wijze zoals beschreven in dit artikel.

**Stap 3 – Dialoog en ontwikkelingsplan:** Op basis van de vaststellingen van MLSO en het antwoord van de Concessionaris, wordt indien nodig (en aldus wanneer er geen consensus is) een dialoog opgestart. Binnen een periode van zes maanden (na ontvangst van het antwoord van de Concessionaris met een maximum van 8 maanden na de verzending van de vaststelling van MLSO) komen MLSO en de Concessionaris een ontwikkelingsplan overeen. De timing van voormeld ontwikkelingsplan wordt onderling afgesproken maar zal in beginsel niet langer dan 5 jaar zijn.

**Stap 4 – Uitvoering ontwikkelingsplan / Uitblijven van een ontwikkelingsplan:** In geval van (i) het uitblijven van een conform Stap 3 overeengekomen aanvaardbaar ontwikkelingsplan of (ii) het uitblijven van de uitvoering van het ontwikkelingsplan volgens de in Stap 3 overeengekomen timing, kan MLSO (zonder evenwel enige verplichting daartoe) binnen een redelijke termijn overgaan tot het nemen van de door hem meest adequaat geachte maatregel tegen de wanprestatie van de Concessionaris. Het kan bijvoorbeeld gaan

om (i) een terugname van (een deel van) de Havenafhankelijkheid of (ii) een verhoging van de Concessievergoeding met maximaal een factor 10 voor het manifest en structureel onderbenutte / niet benutte deel van de Havenafhankelijkheid, onverminderd enig ander contractueel of wettelijk recht van MLSO.

Indien het onderbenutte / niet benut deel een ingesloten gedeelte van het Concessieterrein betreft en niet ontsloten is aan openbare weginfrastructuur, houdt MLSO zich het recht voor om over te gaan tot de herconfiguratie van de concessiegrenzen, opdat het onderbenut / niet benut deel van de Havenafhankelijkheid door MLSO kan worden teruggenomen. De eventuele kosten die hiermee gepaard gaan vallen ten laste van de in gebreke gebleven Concessionaris.

In geval van een terugname door MLSO zijn de artikelen 16 (“Bodemverplichtingen”), 19.1 (“ontruiming”) en 19.2 (“Opgerichte constructies bij beëindiging van de Concessieovereenkomst”) van deze Algemene Voorwaarden van toepassing.

Bij gebrek aan tijdige overdracht van (het betrokken gedeelte van) de manifest en structureel onderbenutte / niet benutte Havenafhankelijkheid binnen de door MLSO voorziene termijn is de Concessionaris onmiddellijk en zonder verdere voorafgaande ingebrekestelling aan MLSO tot op het ogenblik van de overdracht een schadevergoeding verschuldigd ten belope van de Concessievergoeding die à rato geldt voor de voor terugname aangeduide oppervlakte van het Concessieterrein, vermenigvuldigd met maximaal een factor 10. De vergoeding wordt op dagelijkse basis berekend en geldt onverminderd enig ander contractueel of wettelijk recht van MLSO.

In geval van terugname wordt de door de Concessionaris verschuldigde Concessievergoeding vanaf de eigenlijke terugname verminderd a rato van door MLSO teruggenomen oppervlakte van het Concessieterrein.

Onverminderd de toepassing van dit artikel, erkent en aanvaardt de Concessionaris uitdrukkelijk dat hij op geen enkele andere vergoeding (zoals een schadevergoeding voor mogelijk gederfde winsten) aanspraak kan maken in geval van een gemotiveerde en redelijke terugname door MLSO.

## 5. Oppervlakte, terbeschikkingstelling en ingangsdatum

### 5.1. Oppervlakte

De precieze oppervlakte van het Concessieterrein waarbinnen de Concessionaris zijn activiteiten moet uitoefenen, wordt bepaald aan de hand van een concessieplan dat MLSO opmaakt en als bijlage bij de Concessieovereenkomst voegt.

### 5.2. Terbeschikkingstelling en ingangsdatum

De ingangsdatum van de Concessieovereenkomst wordt bepaald in de Bijzondere Voorwaarden. Vanaf deze datum stelt MLSO de Havenafhankelijkheid ter beschikking van de Concessionaris. De Concessionaris erkent en aanvaardt in dit verband uitdrukkelijk en zonder voorbehoud, tijdens de ganse duur van de Concessieovereenkomst:

- (i) de aard en de ligging van de Havenafhankelijkheid met alle gevolgen die daaruit voortvloeien, net als alle gevolgen van door hem uitgevoerde werken en activiteiten;

- (ii) dat MLSO de Havenafhankelijkheid ter beschikking stelt in de toestand waarin het zich bevindt, inclusief alle zichtbare en verborgen gebreken en alle actieve en passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende lasten en erfdienstbaarheden waarmee de Havenafhankelijkheid eventueel bezwaard is;
- (iii) dat MLSO niets toezegt of waarborgt met betrekking tot de Bodem en alle boven- en ondergrondse constructies, materialen en waterlopen die zich daar eventueel bevinden, en ook niets met betrekking tot de wijze waarop de bodem van de Havenafhankelijkheid zelf (en dus de Bodem) of van de aanpalende of naburige Havenafhankelijkheden en de aldaar bestaande of toekomstige constructies in de toekomst zullen evolueren;
- (iv) dat de Havenafhankelijkheid geschikt is om het doel zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden van de Concessieovereenkomst te realiseren;
- (v) dat de Concessionaris zich ten aanzien van MLSO niet kan beroepen op burenhinder en nooit enig bezwaar - tenzij bij een zware fout, grove nalatigheid of opzet van MLSO - kan maken tegen het gebruik van of het uitvoeren van werken op gronden, kaaivlakten en inrichtingen grenzend aan of in de nabijheid van zijn Havenafhankelijkheid, en ook niet tegen het tot stand komen op die plaatsen van inrichtingen, gerangschikt als gevaarlijk, hinderlijk of ongezond, zelfs als ze aan het Concessieterrein van de Concessionaris grenzen;
- (vi) dat de Concessieovereenkomst hem geen exclusiviteit verleent en MLSO vrij is om, zelfs in de onmiddellijke nabijheid van zijn Concessieterrein, soortgelijke bedrijven op te richten, te exploiteren of daartoe aan derden toelating te geven;
- (vii) dat het Havenbedrijf in het kader van de toepassing van deze Algemene Voorwaarden en het concessiebeleid het recht heeft om monopolies te vermijden en dit onder meer door dit mee in overweging te nemen bij de overdracht van Concessieovereenkomsten.

### 5.3. Prekadastratie en registratie

De Concessionaris verbindt er zich toe om het Concessieterrein evenals de opgerichte/op te richten opstallen indien nodig te prekadastreren en dit op eigen kosten. De Concessionaris bevestigt aan MLSO dat deze verplichting is vervuld en dit ten laatste drie maanden na ingang van de Concessieovereenkomst.

De prekadastratie-plannen worden voorafgaand aan MLSO overgemaakt, welke hieromtrent zijn reactie bezorgt. Eventuele opmerkingen/suggesties vanwege MLSO worden door de Concessionaris verwerkt, behoudens afdoende motivering door laatstgenoemde.

MLSO doet het nodige voor de registratie van de Concessieovereenkomst en relevante addenda aan de Concessieovereenkomst. Alle kosten die hieruit voortvloeien rekent MLSO door aan de Concessionaris.

## 6. Financiële verplichtingen

### 6.1. Concessievergoeding en indexering

De Concessionaris betaalt een jaarlijkse Concessievergoeding per m<sup>2</sup> oppervlakte van het Concessieterrein. De Concessievergoeding wordt bepaald in de Bijzondere Voorwaarden op basis van de concessietarieven en parameters vermeld in de Tariefverordening.

De concessietarieven kunnen jaarlijks herzien worden (onverminderd het volgende lid van dit artikel 6.1) op basis van het inflatiepercentage van de consumptieprijsindex. MLSO publiceert de geactualiseerde versie van de Tariefverordening op haar website.

Een gemotiveerde herziening van deze concessietarieven kan steeds bij wijze van algemene maatregel en na voorafgaande bespreking met de Havengemeenschap en na goedkeuring door de Raad van Bestuur worden doorgevoerd. Deze herziening gebeurt op een transparante wijze, in functie van o.m. de maatschappelijke doelstellingen.

## 6.2. Betalingsmodaliteiten

De jaarlijkse Concessievergoeding wordt verdeeld in vier schijven die voor de start van ieder kwartaal – in euro - betaald moeten worden op de bankrekening van MLSO zoals weergegeven op de facturen.

Bij laattijdige betaling van de facturen wordt het gefactureerde bedrag automatisch, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd met een verwijlinterest vanaf de factuurdatum aan de wettelijke rentevoet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Voor zover er sprake is van een laattijdige betaling van één welbepaalde factuur met meer dan zes maanden kan daarbij nog een verhoging met een forfaitair schadebeding van 10% van het openstaand factuurbedrag gelden, met een minimum van 250,00 EUR per factuur. In dat geval heeft MLSO ook het recht om alle invorderingsmaatregelen te treffen die het nuttig acht. Alle daaraan verbonden kosten worden integraal op de Concessionaris verhaald.

## 6.3. Opschorting van Concessievergoeding

De Concessionaris kan een opschorting van de Concessievergoeding krijgen in het geval er werken (mede) op initiatief van MLSO op het Concessieterrein worden uitgevoerd. Een dergelijke opschorting kan worden bekomen onder de volgende cumulatieve voorwaarden: (i) de werken duren langer dan 1 kwartaal, én (ii) minstens 5% van de oppervlakte van het Concessieterrein is onbruikbaar.

Deze opschorting geldt pro rata voor de periode dat de cumulatieve voorwaarden zijn vervuld en voor de betrokken oppervlakte.

## 6.4. Waarborgen

Als waarborg tot nakoming van deze betalingsverplichtingen verleent de Concessionaris een domiciliëringsmandaat (Sepa direct debit mandaat) aan MLSO dat alle facturen van MLSO omvat. Dit domiciliëringsmandaat moet voorafgaand aan de ingang van de Concessieovereenkomst aan MLSO worden bezorgd.

Indien de kredietinstelling van de Concessionaris het domiciliëringsmandaat weigert of opzegt, moet de Concessionaris onverwijld en uit eigen beweging een garantie (zoals hieronder beschreven) afleveren aan MLSO.

MLSO heeft bovendien steeds het recht om een garantie te eisen, bijvoorbeeld indien de Concessionaris een problematische betalingshistoriek heeft of als voorwaarde voor het uitzonderlijk toestaan van een afbetalingsschema aan de Concessionaris. Die garantie moet ofwel een bankgarantie zijn verstrekt ten gunste van MLSO door een financiële instelling die onder toezicht staat van de FSMA met een minimum

kredietwaardigheid van A-/A3, ofwel een deposito bij de Deposito- en Consignatiekas ten gunste van MLSO. In beide gevallen moet het gegarandeerde bedrag gelijk zijn aan minstens twee kwartalen van de totaal te verwachten facturatie (ten belope van de Concessievergoeding en andere kosten zoals o.m. de onroerende voorheffing en watervang). Dit bedrag is vijfjaarlijks herzienbaar op basis van de geïndexeerde facturatie.

Op vraag van de Concessionaris kan de garantie worden vrijgegeven in de volgende gevallen:

- (i) Indien de Concessionaris, na weigering of opzegging van zijn domiciliëringsmandaat, nadien alsnog een domiciliëringsmandaat aanlevert en alle uitstaande facturen correct zijn betaald;
- (ii) Indien er naast het domiciliëringsmandaat ook een garantie is opgelegd aan de Concessionaris, bij het volledig in voege zijn van de domiciliëring, en bij een volledig correcte betalingshistoriek over een periode van minstens twee jaar.

Bij herhaaldelijk geweigerde domiciliëringen en/of laattijdige betalingen, waaronder wordt verstaan minstens vier geweigerde domiciliëringen en/of laattijdige betalingen over een periode van twee jaar, heeft MLSO het recht om de Concessieovereenkomst te ontbinden conform artikel 19.4.

## 6.5. Belastingen, heffingen en taksen

Alle belastingen, heffingen, taksen, zegelrechten en met het zegel gelijkgestelde taksen, van welke aard ook, die krachtens de toepasselijke fiscale wet- en regelgeving zouden kunnen worden geheven met betrekking tot de Concessieovereenkomst, de aldaar opgerichte constructies en uitgeoefende activiteiten en/ of de door de Concessionaris gerealiseerde opbrengsten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de onroerende voorheffing en de BTW) zijn niet in de Concessievergoeding inbegrepen en tijdens de ganse duur van de Concessieovereenkomst ten laste van de Concessionaris.

Ook voor het jaar waarin de Concessieovereenkomst in werking treedt of eindigt, moet de Concessionaris alle hiervoor bedoelde belastingen, heffingen, taksen en zegelrechten pro rata het aantal kalenderdagen dat de Concessieovereenkomst gedurende dat jaar in voege is, betalen.

De Concessionaris moet alle hiervoor bedoelde belastingen, heffingen, taksen en zegelrechten die de fiscale overheden en besturen vorderen van MLSO als eigenaar en/of beheerder van de Havenafhankelijkheden, op eerste verzoek volledig terugbetalen aan MLSO. De Concessionaris erkent in dit verband dat de met hem gesloten Concessieovereenkomst niet beschouwd kan worden als een huurovereenkomst en dat dus de verplichting tot terugbetaling ook geldt voor de belastingen waarvoor de fiscale wet- en regelgeving een verbod tot terugvordering van de huurder zou voorzien.

Mocht er een reden zijn om de aanslag voor de hiervoor bedoelde belastingen, heffingen, taksen en zegelrechten te betwisten, meldt de Concessionaris dit vooraf aan MLSO. MLSO overlegt vervolgens met de Concessionaris, maar de eventuele opmerkingen van de Concessionaris zijn niet-bindend voor MLSO. De uiteindelijke beslissing over het voeren van de betwisting behoort enkel en alleen toe aan MLSO. De Concessionaris aanvaardt de beslissing van MLSO en doet afstand van elk verhaal, van welke aard ook.

## 7. Concessietermijn

### 7.1. Algemeen

De Concessieovereenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur. Ze kan in principe niet vroegtijdig worden opgezegd, tenzij in onderling overleg (onder alsdan te bepalen voorwaarden) en steeds met uitzondering van de eenzijdige beëindigingsmogelijkheid van MLSO. De precieze ingangs- en einddatum van de Concessieovereenkomst worden bepaald in de Bijzondere Voorwaarden.

De duurtijd van de concessie wordt berekend op basis van het geplande investeringsbedrag per m<sup>2</sup> bebouwbare concessie-oppervlakte (zoals bepaald in artikel 7.2). Onderstaande investeringsvork wordt gebruikt om de Concessietermijn te bepalen. De bedragen vermeld in de investeringsvork worden tweejaarlijks aangepast met als maximum de consumptieprijsindex.

Naast voorgaande investeringen, kunnen ook volgende criteria in aanmerking worden genomen: overslag, ruimtebenutting, werkgelegenheid, intermodaliteit, toegevoegde waarde voor de haven, mate waarin project clusterversterkend is en strategisch belang.

<b>Investeringsvork</b>		
<b>Min. bedrag (EUR/m<sup>2</sup>, afgerond)</b>	<b>Max. bedrag (EUR/m<sup>2</sup>, afgerond)</b>	<b>Termijn (jaren)</b>
35,00	64,00	5
65,00	99,00	8
100,00	134,00	10
135,00	169,00	15
170,00	199,00	20
200,00	234,00	25
235,00	304,00	30
305,00	Nvt	35

Conform de investeringsvork, kan de Concessietermijn maximum 35 jaar bedragen. Enkel indien de voorgestelde projecten op substantiële wijze de investeringsvork overschrijden of het project van groot strategisch belang is voor de haven kan MLSO op gemotiveerde wijze afwijken van de Concessietermijnen voorzien in de investeringsvork.



## 7.2. Berekeningswijze

Om het geplande investeringsbedrag per m<sup>2</sup> concessie-oppervlakte te berekenen en de Concessietermijn te bepalen, worden de volgende twee parameters gebruikt:

- (i) Totale bebouwbare concessie-oppervlakte (uitgedrukt in m<sup>2</sup>), waarbij er van uitgegaan wordt dat een Concessieterrein gemiddeld genomen voor 70% van zijn totale oppervlakte bebouwbaar (“bruikbaar voor economische exploitatie”) is; het geplande investeringsbedrag wordt dan ook afgewogen tegen 70% van de totale oppervlakte van het Concessieterrein; en
- (ii) Totale investeringsbedrag (uitgedrukt in euro) berekend op basis van onderstaande paragraaf.

De Concessietermijn wordt door MLSO voornamelijk bepaald op basis van toekomstige investeringen. Binnen vijf jaar na ingang van de initiële Concessieovereenkomst of na de toekenning van een termijnverlenging moeten de investeringen die aanleiding gaven tot een initiële termijn of tot toekenning van een termijnverlenging, worden gerealiseerd. Het investeringsbedrag voor voormelde investeringen wordt als volgt bepaald:

- (i) Onroerende investeringen gerealiseerd op het Concessieterrein zelf tellen voor 100% van het investeringsbedrag mee, met uitzondering van financieringskosten. Voor zover het gaat om de overdracht van een Concessieovereenkomst tussen een overdragende Concessionaris en een overnemende Concessionaris wordt de prijs die de overnemende Concessionaris eventueel moet betalen voor de overname van bestaande constructies, niet mee in rekening genomen. Investeringen die de concessionaris doet en die onroerend worden door bestemming kunnen wel in aanmerking worden genomen;
- (ii) Van de onroerende investeringen tellen duurzame onroerende investeringen gerealiseerd op het Concessieterrein zelf, voor 150% (i.p.v. 100%) van het investeringsbedrag mee wanneer die investeringen duidelijk bijdragen aan het doel van de Concessie; en
- (iii) Duurzame roerende investeringen tellen voor 50% van het investeringsbedrag mee wanneer die investeringen duidelijk bijdragen aan het doel van de Concessie.

Andere bedragen, zoals niet-duurzame roerende investeringen, worden niet in rekening genomen.

De criteria om een investering als duurzaam te laten tellen, zijn de volgende:

- (i) Compliance plus: de Concessionaris gaat verder dan wat er wettelijk noodzakelijk is;
- (ii) De aard van de investering situeert zich in één van de volgende activiteiten: energie, mobiliteit, overslag, industrie, scheepvaart en goederenbehandeling;
- (iii) De investering zorgt voor een verduurzaming van de activiteiten en ligt in lijn met de duurzaamheidsvereisten, zoals bepaald in de EU taxonomieverordening (2020/852), zoals van tijd tot tijd gewijzigd en de gedelegeerde handelingen die op basis daarvan worden aangenomen.

Door veranderende technologieën en veranderende wetgeving kan een specifiek soort investeringen dat eerder als duurzame investering kwalificeerde, op een later moment niet langer aan bovenstaande criteria voldoen. De toestand op het moment van het sluiten van de Concessieovereenkomst (oorspronkelijke termijn) of de toekenning van de termijnverlenging bepaalt of de investering als duurzame investering in acht wordt genomen.

### **7.3. Aanrekening verhoogde concessievergoeding bij ontoereikende investeringen**

Wanneer het geplande investeringsbedrag ontoereikend is ten aanzien van het minimumbedrag voor de beoogde Concessietermijn, kan de Concessionaris d.m.v. een verhoogde concessievergoeding de eerstvolgende trap van de investeringsvork bereiken.

De verhoogde concessievergoeding wordt berekend op basis van het verschil tussen het investeringsbedrag per m<sup>2</sup> volgens de investeringsvork (eerstvolgende trap) en het door de Concessionaris geplande investeringsbedrag per m<sup>2</sup>, en vermenigvuldigd met 70% van de totale oppervlakte van het Concessieterrein. De verhoogde concessievergoeding is aldus dit verschil, te betalen bovenop de Concessievergoeding.

De verhoging van de concessievergoeding is ofwel betaalbaar via een éénmalige betaling van het volledige bedrag, ofwel via een verhoging van de jaarlijkse Concessievergoeding. Dit wordt in onderling overleg tussen MLSO en de Concessionaris bepaald.

### **7.4. Procedure**

De toekomstige investeringen op basis waarvan de Concessionaris een Concessietermijn wil bekomen, moeten op voorhand door MLSO worden goedgekeurd. De Concessionaris bezorgt hiervan een overzicht aan MLSO, samen met de reeds beschikbare stavingstukken zoals offertes, contracten, enz.

Wanneer aan de Concessionaris een Concessietermijn wordt toegekend, moet hij zo snel mogelijk en uiterlijk binnen vijf jaar na de toekenningsbeslissing omtrent de termijn op eigen initiatief een overzicht van de gerealiseerde investeringen aan MLSO bezorgen. Dit overzicht wordt gemaakt door de Concessionaris, door een erkend bedrijfsrevisor geattesteerd en indien het gaat om duurzame investeringen gestaafd met de nodige bewijsstukken zoals facturen. Hiervoor stelt MLSO modeldocumenten ter beschikking.

### **7.5. Gevolg bij niet-realiseren of gedeeltelijke realisatie geplande investeringen**

Bij niet-realiseren van de door de Concessionaris geplande investeringen of wanneer het investeringsbedrag lager blijkt te zijn dan ingeschat, vermindert MLSO de Concessietermijn conform de investeringsvork. MLSO kan wel nog de optie geven aan de Concessionaris om een verhoogde vergoeding te betalen tot aan de volgende trap van de investeringsvork conform de berekeningswijze in artikel 7.3.

## **8. Termijnverlengingen**

### **8.1. Algemeen**

De Concessionaris kan een termijnverlenging aanvragen op basis van de in dit artikel 8 bepaalde modaliteiten. Een verlenging kan conform deze Algemene Voorwaarden worden aangevraagd en vereist steeds de voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van MLSO. MLSO mag een verzoek tot

termijnverlenging gemotiveerd weigeren, zonder dat de Concessionaris aanspraak kan maken op enige schadevergoeding.

MLSO houdt bij de beoordeling van de gevraagde termijnverlenging rekening met volgende criteria:

- (i) De Concessionaris leefde de bepalingen van zijn Concessieovereenkomst(en) steeds correct na, ook wat betreft eventuele andere Concessieovereenkomsten;
- (ii) De Concessionaris voldoet aan het financieel toetsingskader in die zin dat wordt geoordeeld dat de Concessionaris voldoende solvabel is om het doel bepaald in de Concessieovereenkomst te vervullen en de investeringen te verwezenlijken;
- (iii) Het project van de Concessionaris schrijft zich in de algemene doelstellingen en ontwikkelingsvisie van MLSO in, zoals terug te vinden in het Referentiekader;
- (iv) Het Concessieterrein is niet gelegen in een zone waar MLSO een nieuwe strategische bestemming voor ogen heeft.

De Concessionaris aanvaardt de eventuele aanpassingen die MLSO, met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in de Bijzondere Voorwaarden oplegt.

## **8.2. Termijnverlenging op basis van bijkomende geplande investeringen**

De Concessionaris kan een termijnverlenging vragen op basis van bijkomende geplande investeringen, die nog niet meegeteld werden bij het bepalen van de op dat ogenblik lopende Concessietermijn. De totale termijn (resterende lopende termijn plus termijnverlenging) kan nooit langer zijn dan 35 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop MLSO beslist over het verzoek tot termijnverlenging. De termijnverlenging gaat in op de datum van de beslissing van MLSO hieromtrent.

Voor de berekening van de termijnverlenging gelden dezelfde principes als die van de initiële termijnberekening, met uitzondering van de onderhoudsinvesteringen. De onderhoudsinvesteringen worden opgeteld bij het investeringsbedrag, als ze:

- (i) betrekking hebben op onroerende goederen; en
- (ii) gerealiseerd zijn tijdens de drie jaar voor het verzoek tot termijnverlenging.

Bij een verzoek tot termijnverlenging worden die bedragen toegevoegd aan het geplande investeringsbedrag. Het is de verantwoordelijkheid van de Concessionaris om een sluitend en duidelijk dossier hieromtrent tijdig (zoals hieronder beschreven) bij MLSO in te dienen.

## **8.3. Procedure**

De Concessionaris dient op basis van modeldocumenten op de website een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging in.

Een verzoek tot termijnverlenging is in beginsel niet mogelijk tijdens:

- (i) het eerste kwart van de lopende Concessietermijn, te rekenen vanaf de datum van de laatste toekenningsbeslissing van de termijn; en

- (ii) de laatste twee jaar voorafgaand aan de laatst vastgestelde einddatum, wat betekent dat het volledige dossier minstens twee jaar voor die einddatum moet worden ingediend. Dit wordt herleid tot één jaar voorafgaand aan de laatst vastgestelde einddatum voor de Concessieovereenkomsten met een Concessietermijn van maximaal 10 jaar.

Als MLSO de termijnverlenging goedkeurt, wordt de nieuwe termijn en nieuwe einddatum vastgelegd in een addendum bij de bestaande Concessieovereenkomst.

## 8.4. Termijnverlenging zonder bijkomende geplande investeringen

De Concessionaris zal, op basis van een uitgebreide evaluatie door en in dialoog met MLSO, een termijnverlenging van vijf jaar zonder bijkomende geplande investeringen verkrijgen. In het kader van voormelde evaluatie en dialoog kunnen de criteria zoals opgesomd onder artikel 8.1, voorlaatste paragraaf van de Algemene Voorwaarden, aan bod komen. Deze verlenging kan worden bekomen indien de Concessionaris het doel van de Concessie en de andere voorwaarden van zijn Concessieovereenkomst naleeft, en aantoont dat de investeringen die op / aan de Concessie in het verleden werden uitgevoerd nog steeds een competitieve exploitatie mogelijk maken.

Dit type van verlenging kan – in afwijking van de timing voorzien in artikel 8.3 hierboven - enkel worden aangevraagd in het laatste jaar van de lopende Concessietermijn. Tijdens deze verlenging zonder bijkomende investeringen kan de Concessie niet worden overgedragen.

## 9. Overdrachten

### 9.1. Voorafgaande goedkeuring

De Concessionaris kan een Concessieovereenkomst slechts overdragen na een voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van MLSO. Elke overdracht zonder die goedkeuring is automatisch en van rechtswege nietig en zonder gevolg. MLSO mag een verzoek tot overdracht weigeren, zonder dat de Concessionaris aanspraak kan maken op enige schadevergoeding.

MLSO houdt bij de beoordeling van de gevraagde overdracht rekening met volgende criteria:

- (i) De Concessionaris en de kandidaat-overnemer (indien van toepassing) leefden de bepalingen van zijn (hun) Concessieovereenkomst(en) steeds correct na, ook wat betreft eventuele andere Concessieovereenkomsten;
- (ii) De kandidaat-overnemer voldoet aan het financieel toetsingskader in die zin dat wordt geoordeeld dat de kandidaat-overnemer voldoende solvabel is om het doel van de Concessieovereenkomst te vervullen en de investeringen te verwezenlijken;
- (iii) Het project van de kandidaat-overnemer schrijft zich in de algemene doelstellingen en ontwikkelingsvisie van MLSO in, zoals terug te vinden in het Referentiekader;
- (iv) Het Concessieterrein is niet gelegen in een zone waar MLSO een nieuwe strategische bestemming voor ogen heeft (zoals bevestigd door de raad van bestuur van MLSO);
- (v) De overdracht druist niet in tegen het algemeen belang;
- (vi) De kandidaat-overnemer en zijn projectvoorstel voldoen aan de criteria die MLSO destijds stelde in de marktbevraging, of als die niet voorhanden zijn aan de overige criteria die MLSO uitgaande van deze Algemene Voorwaarden op het ogenblik van de overdracht redelijkerwijze zou stellen.

De kandidaat-overnemer aanvaardt de eventuele aanpassingen die MLSO, met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in de Bijzondere Voorwaarden oplegt.

## 9.2. Procedure

De Concessionaris moet samen met de kandidaat-overnemer een gezamenlijk ondertekend en gemotiveerd schriftelijk verzoek tot overdracht indienen op basis van modeldocumenten die op website van MLSO beschikbaar zijn. De Concessionaris staat in voor een tijdige informatiedeling met MLSO.

Een verzoek tot overdracht is in beginsel niet mogelijk tijdens:

- (i) Het eerste kwart van de lopende Concessietermijn, te rekenen vanaf de datum van de laatste toekenningsbeslissing (tenzij de Concessionaris kan aantonen dat het project ter verwezenlijking van het doel van de Concessie, om omstandigheden buiten zijn wil, niet kan worden gerealiseerd); en
- (ii) De laatste twee jaar voor het einde van de laatst vastgestelde einddatum (oorspronkelijke Concessieovereenkomst / addendum), wat betekent dat het volledige dossier minstens twee jaar daarvoor ingediend moet zijn.

Voor Concessies met een termijn van hoogstens 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de laatste toekenningsbeslissing, kan een overdracht niet tijdens de periode van de in artikel 4.3 bepaalde ontwikkelingsplicht plaatsvinden en mag een overdracht slechts tot uiterlijk één jaar voor de laatst vastgestelde einddatum worden aangevraagd.

Een overdracht is niet mogelijk voor jaar- en kwartaalconcessies.

Als het gaat om een gedeeltelijke overdracht, wordt een nieuwe Concessieovereenkomst gesloten met de overnemer en wordt de bestaande Concessieovereenkomst van de overdragende Concessionaris aangepast.

Het is de verantwoordelijkheid van de overdragende Concessionaris om de lopende omgevingsvergunningen mee over te dragen naar de nieuwe Concessionaris of stop te zetten.

## 9.3. Concessievergoeding wegens overdracht te betalen door de overnemende Concessionaris

In het kader van de overdracht is de overnemende Concessionaris een eenmalige concessievergoeding wegens overdracht aan MLSO verschuldigd. De overnemende Concessionaris ontvangt de factuur voor deze vergoeding na het verlijden van de akte voor de overdracht van de aanwezig opstallen. Voor zover er geen sprake van de overdracht van opstallen is, verzendt MLSO de factuur na ingang van de concessie van de overnemende Concessionaris.

Het bedrag van deze concessievergoeding voor de overdracht wordt berekend op basis van volgende formule:

Aantal m<sup>2</sup> Concessieterrein dat wordt overgedragen X het toepasselijke tarief zoals opgenomen in de Tariefverordening.

Voormelde vergoeding kent een plafondbedrag van 1.000.000 EUR (opgenomen in de Tariefverordening, exclusief BTW) per transactie. In het kader van een overdracht is de overdracht van elke

Concessieovereenkomst als een afzonderlijke transactie aan te merken. Een uitzondering op dit principe geldt voor Concessieovereenkomsten van eenzelfde Concessionaris en aan eenzelfde Concessionaris die betrekking hebben op Concessieterreinen die één aaneensluitend functioneel geheel vormen.

Als uitzondering op deze vergoedingsplicht gelden overdrachten die plaatsvinden tussen verbonden vennootschappen in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen. Eveneens kan er uitzonderlijk en op afdoende gemotiveerde wijze van de vergoedingsplicht worden afgeweken bij een overdracht in een eenduidige familiale context.

Voor zover er sprake is van een overdracht aan meer dan één Concessionaris (hoofdelijk en solidair), wordt er alsdan afgesproken welke Concessionaris de vergoeding betaalt.

## 10. Controlewijziging

### 10.1. Algemeen

Een controlewijziging in de zin van artikel 1:14 e.v. van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen als gevolg van:

- (i) een overdracht, inbreng of omruiling van aandelen;
- (ii) een overdracht of inbreng van een bedrijfstak of een algemeenheid van goederen;
- (iii) een fusie, splitsing, opslorping, liquidatie of vereffening; of
- (iv) of enige andere soortgelijke verrichting;

wordt als een indirecte overdracht van de Concessieovereenkomst beschouwd. Tenzij in het geval waarbij de controlewijziging inhoudt dat de Concessieovereenkomst integraal verder wordt nageleefd en aldus dat de bestaande activiteiten cfr. het doel van de Concessieovereenkomst op continue wijze worden voortgezet en er geen impact op het algemeen havenbelang is, geldt dat op een controlewijziging de bepalingen van overdrachten, voor zover relevant, eveneens van toepassing zijn. MLSO beperkt zich daarbij tot de mate waarin de controlewijziging betrekking heeft op de activiteiten in de haven van Antwerpen en Brugge en voor zover er een impact op het algemeen havenbelang zou kunnen zijn. De concessionaris bezorgt informatie aan MLSO omtrent de controlewijziging zodat kan worden vastgesteld of er al dan niet een impact op de verdere uitvoering van de Concessieovereenkomst en het algemeen havenbelang zou zijn. Een controlewijziging heeft in elk geval impact op het algemeen havenbelang wanneer de transactie een impact heeft op de groei, ontwikkeling, competitiviteit en / of concurrentiepositie van de haven en aldus interfereert met de exclusieve havenbestuurlijke bevoegdheden van MLSO. Een dergelijke impact geldt ook wanneer de controlewijziging gepaard gaat met een wijziging van de Concessieovereenkomst (en aldus wanneer de Concessionaris na de controlewijziging de integrale Concessieovereenkomst niet zou wensen voort te zetten), behoudens door MLSO toestemming wordt gegeven voor niet-ingrijpende wijzigingen. In elk geval geldt dat MLSO – voor zover de gevraagde toestemming niet zou worden gegeven – een gemotiveerde beslissing ter kennis van de Concessionaris brengt (conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur).

De Bijzondere Voorwaarden van de Concessieovereenkomst kunnen in elk geval nog bijkomende bepalingen met betrekking tot controlewijzigingen bevatten.

## 10.2. Concessievergoeding wegens controlewijziging te betalen door de Concessionaris bij een controlewijziging

In het kader van de controlewijziging is de Concessionaris een eenmalige concessievergoeding wegens controlewijziging aan MLSO verschuldigd. De Concessionaris ontvangt de factuur voor deze vergoeding na melding van de voltrekking van de controlewijziging. De Concessionaris is verplicht deze voltrekking binnen een termijn van twee weken nadat ze plaatsvindt, aan MLSO te melden.

Het bedrag van de concessievergoeding wegens controlewijziging wordt berekend op basis van volgende formule:

Aantal m<sup>2</sup> Concessieterrein dat de Concessionaris in concessie heeft X het toepasselijke tarief zoals opgenomen in de Tariefverordening.

Voormelde vergoeding kent een plafondbedrag van 1.000.000 EUR (opgenomen in Tariefverordening, exclusief BTW) per transactie. In het kader van een controlewijziging wordt een welbepaalde controlewijziging binnen één welbepaalde Concessionaris (entiteit) als één transactie aangemerkt.

Als uitzondering op deze vergoedingsplicht gelden controlewijzigingen die plaatsvinden door overdracht van aandelen in familiale context en overdracht van aandelen tussen verbonden vennootschappen in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

## 11. Subconcessies

### 11.1. Algemeen

Een subconcessie in de zin van deze Algemene Voorwaarden betreft een gebruiksrecht m.b.t. een deel van zijn Concessieterrein dat de Concessionaris verleent aan een derde (andere rechtspersoon). Door de toekenning van een subconcessie ontstaat geen contractuele band tussen de derde en MLSO. De volgende situaties worden niet als een subconcessie beschouwd:

- (i) Hoofdelijke en solidaire concessies (zoals beschreven in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden);
- (ii) Gebruiksrechten aan derden die op een Concessie specifieke (dienstverlenende) projecten uitvoeren in opdracht van en uitsluitend bestemd voor de Concessionaris (vb. aannemer, bedrijfsrestaurant, security);
- (iii) Contracten voor de behandeling van goederen door de Concessionaris waarbij binnen- of buitenruimten aan derden worden verhuurd, en dit conform het doel van de Concessie; en
- (iv) De terbeschikkingstelling van ruimte door de Concessionaris voor specifieke activiteiten die binnen een havencontext moeten worden uitgevoerd en die passen in de verwezenlijking van het doel van de Concessie - zoals (semi)industriële processen, maritiem gelieerde constructieprocessen, e.d.m. - waarbij naast het personeel en materieel van de Concessionaris ook specifieke vaklui en materieel van de opdrachtgever worden ingezet.

De Concessionaris is (ten aanzien van MLSO) verantwoordelijk voor zijn subconcessionarissen. Dat heeft onder meer tot gevolg dat bij een evaluatie van het project van de Concessionaris n.a.v. een vraag tot overdracht of termijnverlenging of het naleven van de ontwikkelingsplicht, zowel de activiteiten en de resultaten van de Concessionaris als van de subconcessionaris mee in rekening worden genomen.

Voor zover een dergelijk gebruik beperkt is tot een periode van maximaal zes maanden (inclusief verlengingen) en conform het doel van de Concessieovereenkomst is, moet er bij MLSO geen toelating tot subconcessie worden aangevraagd. Niettemin blijft de Concessionaris ook in dat geval geheel verantwoordelijk voor de activiteiten van de subconcessionaris(sen) op het Concessieterrein. Dit gebruik van maximaal zes maanden telt wel mee in het kader van de berekening of er cumulatief 30% van de oppervlakte van het Concessieterrein door derde partijen wordt gebruikt (zie volgend artikel).

De Concessionaris is eveneens verantwoordelijk voor alle onder artikel 11.1 bedoelde gebruikers die niet als subconcessionaris worden aangemerkt.

## **11.2. Voorafgaande goedkeuring**

De Concessionaris mag een subconcessie met een looptijd van meer dan zes maanden enkel toestaan na een voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van MLSO. Bij gebrek aan voormelde goedkeuring kan MLSO de Concessionaris voorschrijven dat de subconcessionaris het Concessieterrein moet verlaten. Alle gevolgen daarvan worden door de Concessionaris gedragen, MLSO kan niet voor dergelijke gevolgen worden aangesproken. MLSO mag een verzoek tot toestaan van een subconcessie op gemotiveerde wijze weigeren, zonder dat de Concessionaris aanspraak kan maken op enige schadevergoeding.

MLSO houdt bij de goedkeuring van een subconcessie rekening met volgende criteria:

- (i) De Concessionaris heeft de bepalingen van de Concessieovereenkomst steeds correct nageleefd;
- (ii) De kandidaat-subconcessionaris wordt door MLSO positief geëvalueerd, o.m. op financieel vlak (waarbij wordt gekeken of de subconcessionaris solvabel is) en schrijft zich in de algemene doelstellingen en ontwikkelingsvisie van MLSO in, zoals terug te vinden in het Referentiekader, ook wat betreft eventuele andere Concessieovereenkomsten;
- (iii) De subconcessie moet ondersteunend zijn aan de activiteit van de Concessionaris om het doel van de Concessie te realiseren; de Concessionaris moet dit in de aanvraag aantonen;
- (iv) De totale oppervlakte van alle subconcessies op het Concessieterrein van de Concessionaris bedraagt minder dan 30% van de totale oppervlakte van het betrokken Concessieterrein.

Als de activiteit van de subconcessionaris niet ondersteunend is aan die van de Concessionaris, moet de Concessionaris in de aanvraag een duidelijke motivatie geven waarom de subconcessie volgens hem toch aanvaardbaar is (vb. omwille van een duidelijk havengerelateerde activiteit). MLSO beoordeelt deze motivatie.

De Concessionaris aanvaardt de eventuele gewijzigde Bijzondere Voorwaarden die MLSO kan opleggen i.v.m. de subconcessie (met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur).

De termijn van de subconcessie is maximaal even lang als de resterende duurtijd van de Concessieovereenkomst. Mits motivering kan MLSO de subconcessie beperken tot een kortere termijn.

De Concessievergoeding voor het deel van het Concessieterrein dat in subconcessie wordt verleend, volgt de tariefdifferentiatie van MLSO. De Concessionaris mag voor het gebruik van de subconcessie geen hogere vergoeding doorrekenen aan de subconcessionaris, tenzij de Concessionaris nog extra diensten verleent, bovenop het ter beschikking stellen van het betreffend gedeelte van het Concessieterrein en / of de opstaande constructies aan de subconcessionaris. De Concessionaris levert hiervoor de nodige verantwoordingsstukken.



### 11.3. Procedure

De Concessionaris moet een gemotiveerd en schriftelijk verzoek tot toelating voor een subconcessie indienen op basis van modeldocumenten die op de website van MLSO beschikbaar zijn. Dat volledig verzoek moet minstens zes weken vóór de voorziene ingangsdatum van de subconcessie worden ingediend bij MLSO, in welk geval MLSO een tijds beslissing omtrent de subconcessie garandeert. Voor zover de aanvraag later dan voormelde termijn van zes weken wordt ingediend, geldt voormelde garantie niet (en geldt onderstaande administratieve kost). Het einde van de subconcessie moet minstens vier weken op voorhand worden gemeld.

Wanneer een verzoek tot toelating van een subconcessie niet of laattijdig wordt aangevraagd, wordt een administratieve kost van 4.000 EUR aangerekend. Deze administratieve kost is verschuldigd ongeacht of MLSO beslist de subconcessie te regulariseren.

Een laattijdige melding van de stopzetting van een subconcessie leidt in geen geval tot een creditering van een eventueel reeds aangerekende hogere Concessievergoeding.

## 12. Projectontwikkelaars

Projectontwikkelaars zijn Concessionarissen die in het Havengebied van Antwerpen uitsluitend bezig zijn met de ontwikkeling en verhuring van logistiek en industrieel vastgoed, waarbij de Concessionaris 100% van het Concessieterrein aan meerdere derden (subconcessionarissen) onderverhuurt / ter beschikking stelt. Hierbij ontstaat geen contractuele band tussen deze derden en MLSO.

Projectontwikkelaars zijn Concessionarissen die MLSO in het havengebied in principe niet wil aantrekken, tenzij op heel specifieke locaties waarvoor dan een gerichte bevraging voor die doelgroep gestart zal worden.

MLSO sluit een specifieke Concessieovereenkomst met de projectontwikkelaar met als doel van de Concessieovereenkomst "Ontwikkelen en verhuur van logistiek en industrieel vastgoed". Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op deze Concessieovereenkomsten.

Voor de derden, i.c. subconcessionarissen, gelden de regels van de subconcessies, met dit verschil dat ook een voorafgaande goedkeuring van MLSO nodig is als de periode van een dergelijke subconcessie (onderverhuring / terbeschikkingstelling) niet meer dan zes maanden bedraagt.

De Concessionaris (projectontwikkelaar) betaalt het tarief voor dienstverlenende activiteiten (conform de Tariefverordening).

## 13. Hoofdelijke en solidaire concessies

MLSO sluit de Concessieovereenkomst met de eindgebruiker (exploitant) van de concessie. De exploiterende vennootschap is altijd Concessionaris en aldus contractpartij van MLSO.

Voor zover de exploiterende vennootschap niet de vennootschap is die eigenaar is van de constructies op het Concessieterrein, verbinden zowel de exploitant als de eigenaar van het vastgoed zich hoofdelijk en solidair

als Concessionaris met MLSO. In dat geval sluit MLSO de Concessieovereenkomst aldus met alle betrokken contractpartijen.

Dit artikel 13 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing in de gevallen dat de Concessionaris een projectontwikkelaar is, of de exploiterende vennootschap een subconcessionaris is.

## 14. Informatieverstrekking

De Concessionaris moet MLSO op de hoogte brengen van wijzigingen in bedrijfsinformatie, zoals naamswijzigingen en wijzigingen van maatschappelijke zetel.

Daarnaast kan MLSO op periodieke basis bijkomende specifieke informatie/data bij de Concessionaris opvragen. De rapportering door de Concessionaris moet MLSO toelaten om inzicht te krijgen in de evoluties die op het havenplatform plaatsvinden.

De rapportage is steeds doelmatig en kan, afhankelijk van het verzoek van MLSO, gaan over veiligheid, duurzame mobiliteit, efficiënt ruimtegebruik, circulariteit en andere initiatieven om de bedrijfsvoering/operaties en processen te verduurzamen.

MLSO communiceert transparant aan de Concessionarissen welke informatie en op welke wijze deze informatie moet worden aangeleverd. Daarbij geeft MLSO telkens aan waarom bepaalde informatie wordt opgevraagd en waarvoor deze informatie zal worden gebruikt. MLSO gebruikt deze informatie in beginsel enkel voor interne doeleinden en erkent het vertrouwelijk karakter van de betreffende informatie (ook in het kader van openbaarheid van bestuur conform de van toepassing zijnde wetgeving daaromtrent). Slechts na voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de Concessionarissen gebruikt MLSO deze informatie voor informatieve externe doeleinden, zoals bijvoorbeeld rapportage over modal shift.

## 15. Technische voorschriften

### 15.1. Algemeen

Op de Concessieovereenkomsten in het Havengebied van Antwerpen zijn onderstaande technische voorschriften (uit de Algemene Voorwaarden) van toepassing.

Deze technische voorschriften worden in de Concessieovereenkomst zelf door middel van Bijzondere Voorwaarden toegepast, aangevuld of aangepast en dit afhankelijk van de karakteristieken van de Havenafhankelijkheid die in concessie wordt gegeven. Zo kunnen er (niet-limitatief) bijkomende Bijzondere Voorwaarden inzake windturbines, pijpleidingen, zones non-aedificandi en spoor worden opgenomen.

Ook kunnen deze technische voorschriften worden aangevuld in het kader van het bouwtoelatingsbeleid van MLSO. MLSO onderstreept aldus dat onderstaande technische voorschriften geenszins exhaustief zijn, noch reeds volledig in detail zijn uitgewerkt.

Het bouwtoelatingsbeleid waarop de technische voorschriften gebaseerd zullen zijn, houdt rekening met voortschrijdend inzicht, evoluties in de hogere regelgeving en nieuw verworven kennis.

De technische voorschriften dragen bij aan een veilig, schoon, toegankelijk en economisch duurzaam Havendomein in harmonie met haar omgeving en met klimaatambitie en vormen het kader van het bouwtoelatingsbeleid van MLSO. De technische voorschriften zijn gericht op een duurzame instandhouding, het goed functioneren en het optimaliseren van de valorisatiemogelijkheden van het Havendomein, inbegrepen de opstallen erop.

MLSO kan (voor zover daarvoor een motivering voorhanden is) ook om voorafgaand studiewerk op kosten, risico en gevaar van de Concessionaris verzoeken waarin de Concessionaris aantoont dat aan specifieke aspecten uit dit kader of aan bepaalde technische voorschriften is voldaan (in de vorm van een stabiliteitsstudie, studie niet-gehinderde radardekking, mobiliteitsstudies, haalbaarheidsstudies gebruik collectieve voorzieningen, e.d.m.).

## **15.2. Technische voorschriften gericht op veiligheid**

§1 Constructies zijn in principe volledig (inbegrepen funderingen, bewegende delen...) op te richten en alle bedrijfsactiviteiten (inbegrepen laden en lossen...) zijn te organiseren binnen het eigen Concessieterrein. De nabij gelegen Uitrustingsinfrastructuur mag er niet door worden gehinderd en de integriteit ervan mag niet worden aangetast. Dit geldt ook in het bijzonder voor de stabiliteit en uitrusting van kaaimuren en oevers en voor de dekking door radars.

§2 Aanpassingen (tot) buiten het Concessieterrein op het openbaar domein in beheer of eigendom van MLSO of het Havenbedrijf in functie van de bereikbaarheid of aansluiting (op nutsvoorzieningen) van het Concessieterrein zijn voor zover mogelijk te vermijden, en in geen geval mogelijk zonder expliciete toelating door MLSO en vallen steeds integraal ten laste van de Concessionaris.

MLSO behoudt zich tevens het recht voor om ten laste van de Concessionaris herstelwerken of aanpassingswerken te laten uitvoeren aan in slechte staat verkerende constructies en beplanting op het Concessieterrein en hoger vermelde aansluitingen die de openbare veiligheid in het gedrang kunnen brengen en dit al dan niet op vraag van de bevoegde wegbeheerder. Zo behoudt MLSO zich het recht voor om ten laste van de Concessionaris herstelwerken te laten uitvoeren aan in slechte staat verkerende toegangen tot het Concessieterrein die de weggebruiker kunnen hinderen.

Zo nodig kunnen door MLSO randvoorwaarden worden gesteld aan de uitvoeringstermijn van werken bv. (niet-limitatief) teneinde hinder (tot) op de openbare weg te beperken of in functie van het vrijwaren van het functioneren van het netwerk van ecologische infrastructuur in beheer bij MLSO of het Havenbedrijf cfr. het Soortenbeschermingsprogramma Antwerpse haven zoals bij Ministerieel Besluit vastgesteld.

§3 Concessieterreinen moeten worden afgesloten op een gepaste wijze, rekening houdend met de verkeersveiligheid (o.a. zichtbaarheid op verkeer) waarbij begrenzing van het Concessieterrein steeds duidelijk wordt gemaakt. Bij Concessieterreinen grenzend aan een kade voor de scheepvaart, voldoet de afsluiting van het Concessieterrein aan de ISPS-code.

§4 Alle toegangen tot het Concessieterrein worden ingeplant rekening houdend met de verkeersveiligheid. Met het oog op verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid worden toegangen voor het gemotoriseerd verkeer, andere dan voor hulpdiensten, ook beperkt in aantal en afmetingen.

De interne ontsluiting op het Concessieterrein wordt mede georganiseerd vanuit oogpunt van verkeersveiligheid op het terrein en op het openbaar domein.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet worden gegarandeerd. De inrichting van de interne ontsluitingsstructuur op het Concessieterrein is daarop af te stemmen.

§5 Signalisatie en publiciteit kunnen worden beperkt en worden in principe niet toegelaten buiten de Havenafhankelijkheid. Ze mogen nooit (licht)hinder naar het verkeer en het netwerk voor ecologische infrastructuur of natuurgebieden in de omgeving veroorzaken.

Bij aanwezigheid van meerdere exploiterende bedrijven op eenzelfde Concessieterrein worden hun eventuele signalisatie en publiciteit gebundeld op een (beperkt aantal) gezamenlijke drager(s).

### **15.3. Technische voorschriften met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik**

§1 Bij de inrichting van het Concessieterrein en de eventuele fasering daarvan is versnippering van het terreingebruik te vermijden. Ongebruikte zones zijn slechts aanvaardbaar daar waar zij ook dienstig kunnen zijn voor gebruikers van aanpalende terreinen of eenvoudig bereikbaar zijn vanop een openbare weg.

De nodige veiligheidsvereisten steeds in acht nemend, wordt er voor uitbreidingsprojecten zoveel als mogelijk aangesloten bij bestaande constructies.

§2 Constructies zijn verplicht compact en duurzaam (verder) te ontwikkelen (o.a. door geen on(der)benutte verhardingen aan te leggen en te bouwen in meerdere bouwlagen waar functioneel en economisch haalbaar).

§3 Bij afbraakwerken wordt het betrokken gedeelte van het Concessieterrein verplicht ook weer volledig bouwrijp gemaakt, d.w.z. door volledige verwijdering van kelders en funderingen op pot of zool, funderingspalen tot op voldoende diepte, ongebruikte rioleringen, kabels en leidingen, puin e.d.m. Bouwrijpe terreinen binnen de Havenafhankelijkheid die niet benut zijn worden in hun bouwrijpe staat behouden en daarbij zo nodig vrijgehouden van nieuwe opgaande beplanting.

### **15.4. Technische voorschriften met betrekking tot duurzame mobiliteit**

§1 Bij de inrichting of aanpassing van de inrichting van het Concessieterrein moeten er voldoende infrastructurele voorzieningen gerealiseerd, behouden en onderhouden worden om waar mogelijk en zoveel als mogelijk naar het gebruik van alternatieve transportmodi, in het bijzonder binnenvaart en spoor, te evolueren.

Nieuwe of uitbreidingen van sterk verkeersgenererende activiteiten (bv. empty depot) moeten dermate worden ingeplant (bv. minstens langs weg en water ontsloten in geval van empty depotactiviteiten) om een te zware verkeersgeneratie over de weg te vermijden.

§2 De beschikbare ruimte op het openbaar domein in bermen en in specifieke voorbehouden leidingenstroken wordt maximaal voorbehouden voor passage van leidingen van derden over grotere afstanden. Dit impliceert het zo kort mogelijk houden van trajecten van nieuwe leidingen in deze bermen of stroken, alsook een principieel verbod op bedrijfsinterne kabels en leidingen en op kabels en leidingen tussen direct aanpalende terreinen, een principieel verbod op andere niet-kruisende constructies dan leidingen en beperkingen op toegelaten aanplantingen in deze stroken.

§3 Op het Concessieterrein wordt met het oog op de vlotte verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid op de voorliggende openbare weg de nodige infrastructuur voor vrachtwagens en havenvoertuigen voorzien, opdat al het verkeer over de weg afkomstig van of bestemd voor het Concessieterrein op dit Concessieterrein zelf kan parkeren, laden en lossen en al de andere noodzakelijke manoeuvres kan uitvoeren, zonder daarbij gebruik te moeten maken van het Havendomein dat niet behoort tot het Concessieterrein. MLSO kan een (minimum- en/of maximum)aantal vereiste wachtplaatsen voor vrachtwagens en/of andere havenvoertuigen opleggen, alsook kenmerken daarvan.

§4 Met het oog op een zuinig ruimtegebruik en op het stimuleren van alternatieven voor autoverkeer mag geen overaanbod aan parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers worden gerealiseerd en zijn voldoende en degelijk (bv. met elektrische oplaadpunten) uitgeruste fietsparkeerplaatsen in te richten op het Concessieterrein. MLSO kan een (minimum- en/of maximum)aantal vereiste parkeerplaatsen voor auto's en/of fietsen opleggen, alsook kenmerken daarvan.

### **15.5. Technische voorschriften met betrekking tot omgevingskwaliteit, klimaatadaptatie en -mitigatie**

§1 De Concessionaris treft de nodige voorzieningen om rationeel om te gaan met zijn watergebruik (reduce) en waar haalbaar gezuiverd afvalwater (reuse) en/of hemelwater (replace) aan te wenden.

§2 De opvang, behandeling en afvoer van hemelwater en afvalwater op het Concessieterrein zijn onderworpen aan bijkomende voorwaarden, gericht op de vrijwaring van het leefmilieu, en op een kostenefficiënt beheer van de openbare riolering en (in voorkomend geval) van collectieve voorzieningen. Zo wordt het aantal aansluitingen op de openbare riolering steeds tot een minimum beperkt en daarenboven kan MLSO of de wegbeheerder nadere technische vereisten opleggen aan alle aansluitingen van rioleringswerken (bv. - niet-limitatief - afmetingen en voorzieningen zoals inspectieputten, terugslagkleppen, afsluiters, kws-afscheiders en/of roosternetjes op bepaalde lozingspunten).

Voor zover op het Havendomein in de directe nabijheid van het Concessieterrein een collectieve behandelings--installatie voor de zuivering van afvalwater aangelegd is op het moment van ingebruikname van het Concessieterrein, kan MLSO de Concessionaris bij (her)ontwikkeling van zijn terrein verplichten een technische en/of economische haalbaarheidsstudie uit te voeren voor aansluiting hierop voor de zuivering van zijn afvalstromen.

§3 Het maaiveldpeil van het Concessieterrein moet aansluiten op het peil van het aanpalend Havendomein en eventuele andere aangrenzende terreinen en is dusdanig dat afstromend water niet rechtstreeks op het aanpalend Havendomein of naastliggend terrein terecht komt, en dat gebeurlijke beperkte wateroverlast op het openbaar domein niet tot de overstroming van gebouwen of installaties op het Concessieterrein leidt.

§4 Verhardingen worden beperkt tot de verhardingen noodzakelijk voor de uitoefening van de economische activiteiten en de efficiënte en veilige ontsluiting van het Concessieterrein en aangelegd met aandacht voor het vermijden van stofhinder (door bevochtiging of aanplantingen) en voor infiltratie van hemelwater voor zover technisch en milieuhygiënisch verantwoord.

§5 De Concessionaris treft de nodige voorzieningen om rationeel om te gaan met zijn energieverbruik.

Bij de (her)inrichting van het terrein langsheen de kaaimuren of aanpassingen daaraan, mag de Concessionaris het walstroomklaar maken van de kaai niet hypothekeren.

Met het oog op de verduurzaming en optimalisatie van de valorisatiemogelijkheden van gebouwen in opstal op het Havendomein legt MLSO een verbod op tot de aanwending van fossiele brandstoffen voor gebouwconditionering bij de oprichting van nieuwe gebouwen en bij grondige renovaties en/of uitbreidingen.

Met het oog op verduurzaming en op een kostenefficiënt beheer van (in voorkomend geval) collectieve voorzieningen kan MLSO de Concessionaris voor de conditionering van gebouwen bij (her)ontwikkeling van het Concessieterrein verplichten tot aansluiting op een warmtenet voor zover dit in de directe nabijheid van het terrein aanwezig is en voor zover de meerkost t.o.v. andere klimaatneutrale oplossingen niet buitensporig is; dit is op verzoek aan te tonen in een technische en/of economische haalbaarheidsstudie.

MLSO kan bij aanwezigheid van een zeker baseload potentieel aan restwarmte verzoeken om de uitvoering van een technische en/of economische haalbaarheidsstudie voor uitkoppeling van restwarmte al dan niet i.s.m. een netbeheerder.

§6 MLSO kan voorwaarden opleggen m.b.t. de wijze van indeling en materiaalgebruik van gevels en daken, met oog op hun slagschaduwresistentie, het milderen van stedelijke hitte-eilandeffecten en hun harmonie met de bebouwde omgeving.

§7 MLSO kan voorwaarden aan werken opleggen met het oog op de instandhouding van het netwerk voor ecologische infrastructuur cfr. het Soortenbeschermingsprogramma Antwerpse haven en van bestaande ecologisch waardevolle elementen. Het netwerk voor ecologische infrastructuur is in principe bouwvrij. Bestaande ecologisch waardevolle elementen op een Concessieterrein zijn - onverminderd bepalingen uit de natuurwetgeving die ten laste van de Concessionaris als initiatiefnemer van werken ook een compensatieplicht kunnen inhouden - wel verwijderbaar maar zijn vanuit toepassing van het decretaal verbod op aanbrengen van vermijdbare schade aan natuur wel te ontzien. Voor zijn eventuele groeninrichting moet de initiatiefnemer een vegetatiebeeld nastreven in overeenstemming met het soortenbeschermingsprogramma voor de Antwerpse haven.

## **15.6.   Bouwtoelating**

De Concessionaris mag de te realiseren, dan wel gerealiseerde constructies en de inrichting van het concessieterrein, slechts realiseren, wijzigen of uitbreiden na het verkrijgen van een voorafgaande schriftelijke bouwtoelating van MLSO.

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning houdt geen bouwtoelating in. De vereiste van het verkrijgen van een bouwtoelating geldt ook voor werken waarvoor geen omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien deze een duidelijke impact hebben op veiligheid, mobiliteit of ruimtegebruik en/of zich bevinden (tot) buiten de grenzen van het Concessieterrein.

MLSO kan via deze bouwtoelating bijkomende voorwaarden opleggen. Daarbij geldt dat MLSO vanuit haar rol als beheerder van het Havendomein een bouwtoelatingsbeleid kan uitwerken, waarin wordt aangegeven welke regels / richtlijnen MLSO hanteert voor het verstrekken van de bouwtoelatingen. MLSO communiceert transparant over het bouwtoelatingsbeleid (met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk

bestuur). MLSO verstrekt uitsluitend bouwtoelatingen voor werken / projecten die conform het bouwtoelatingsbeleid worden gepland / voorzien.

Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de Concessionaris om voorafgaand aan het verzoek tot bouwtoelating met MLSO in dialoog te gaan over de overeenstemming van de geplande werken met het bouwtoelatingsbeleid.

Indien de Concessionaris werken uitvoert zonder voorafgaande bouwtoelating, of als de werken niet strikt overeenstemmen met de goedgekeurde plannen en de in de bouwtoelating opgelegde voorwaarden, kan MLSO de werken laten stilleggen, het herstel van de situatie naar de oorspronkelijke toestand vorderen en dit herstel indien nodig op kosten van de Concessionaris laten uitvoeren.

## 16. BODEMVERPLICHTINGEN

Bij het sluiten van de Concessieovereenkomst bezorgt MLSO een bodemattest aan de Concessionaris. Daarin staat de meest recente bodeminformatie (zoals gekend bij OVAM) van de betrokken kadastrale percelen. De kosten voor het aanvragen van het bodemattest worden aan de Concessionaris doorgerekend. In geval van een concessie-overdracht bezorgt de overdragende Concessionaris het bodemattest aan de overnemende Concessionaris en regelen ze onderling de kost.

De Concessionaris aanvaardt de Bodem in de toestand waarin hij zich bij het sluiten van de Concessieovereenkomst bevindt, zonder enige waarborgen van MLSO omtrent de gesteldheid van de Bodem, zij het met uitzondering van de uitvoering van eventuele Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet in hoofde van MLSO wegens het toekennen van de concessie. Dat betekent onder meer dat de Concessionaris MLSO niet kan aanspreken voor kosten of schade door een eventuele (rest)verontreiniging in de Bodem, bijvoorbeeld kosten van grondverzet, tenzij de aanwezigheid van de verontreiniging het gevolg is van een gebrekkige uitvoering van eventuele Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet in hoofde van MLSO in het kader van het aangaan van de concessie.

De Concessionaris moet daarenboven ook elk Bodemsaneringsproject dat betrekking heeft op de Havenafhankelijkheid, vóór de indiening ervan bij OVAM, aan MLSO voor schriftelijk akkoord voorleggen.

De Concessionaris moet elk Bodemonderzoek en elk Bodemsaneringsproject dat betrekking heeft op de Havenafhankelijkheid, gelijktijdig met de indiening ervan bij OVAM, in kopie aan MLSO bezorgen. De Concessionaris moet ook elke formele correspondentie met of van OVAM omtrent de bodemgesteldheid van de Havenafhankelijkheid onverwijld met MLSO delen.

MLSO kan (voor zover daarvoor een motivering voorhanden is) om bijkomend studiewerk verzoeken aan de Concessionaris waarin hij op zijn kosten, risico en gevaar bijkomende parameters of verdergaande afperking van aanwezige bodem-(met inbegrip van grondwater) verontreinigingen laat onderzoeken.

In geval van grondverzet moet de Concessionaris maximale inspanningen leveren om ontgraven grond plaatselijk te hergebruiken op het Concessieterrein. De aanvoer van gronden van buiten het Concessieterrein is slechts mogelijk na overleg met, en akkoord van MLSO, waarbij getracht wordt om maximaal gronden uit het Havengebied van Antwerpen te gebruiken.

Onverminderd de Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet, moet de Concessionaris bij het beëindigen van de Concessieovereenkomst, of bij een gehele of gedeeltelijke overdracht zoals omschreven in

artikel 9, (het betrokken deel van) de Havenafhankelijkheid achterlaten met een bodemgesteldheid zoals die bestond bij de aanvang van de Concessieovereenkomst, met uitzondering van eventuele verontreiniging die buiten zijn verantwoordelijkheid is ontstaan.

De Concessionaris wordt verantwoordelijk geacht voor iedere bodemverontreiniging (met inbegrip van grondwater) die rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt is door activiteiten op het terrein tijdens de duur van de Concessieovereenkomst, of die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten is aan nalatigheid van de Concessionaris.

De bodemgesteldheid zoals die bestond bij de aanvang van de Concessieovereenkomst wordt vermoed te beantwoorden aan de Richtwaarden, tenzij de Concessionaris aan de hand van Bodemonderzoeken aantoont dat de werkelijke bodemgesteldheid bij aanvang van de Concessieovereenkomst anders was.

Bij beëindiging van de Concessieovereenkomst of bij een overdracht die door OVAM gelijkgesteld wordt aan een beëindiging, moet de Concessionaris de Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet nakomen, en het bewijs daarvan aan MLSO voorleggen.

Bij het niet of niet correct uitvoeren van de Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet, of in geval van beëindiging / ontbinding van de Concessieovereenkomst ten laste van de Concessionaris, is MLSO gerechtigd om zelf de nodige Bodemonderzoeken of bodemsaneringswerken op kosten van de Concessionaris uit te voeren.

## 17. Zekerheden en onroerende leasing

### 17.1. Zekerheden

De Concessionaris heeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van MLSO nodig om constructies met hun aanhorigheden en uitrusting op het Concessieterrein, geheel of gedeeltelijk, te:

- (i) vervreemden;
- (ii) op enige wijze te bezwaren; of
- (iii) daarop enige zekerheden (met inbegrip van maar niet beperkt tot hypotheek en hypothecaire mandaten, panden, voorrechten, enige andere persoonlijke of zakelijke zekerheidsrechten, enz.) te vestigen ten voordele van een derde.

De Concessionaris moet de voorwaarden verbonden aan die goedkeuring strikt en integraal naleven. De betrokken zekerheid vervalt uiterlijk bij het einde van de Concessieovereenkomst en de financiering aangaande voor die zekerheid moet worden besteed aan investeringen, kredieten of aanvullend bedrijfskapitaal voor activiteiten in het Havengebied van Antwerpen.

### 17.2. Onroerende leasing

De Concessionaris mag enkel een overeenkomst van onroerende leasing sluiten na de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van MLSO. Elke onroerende leasing zonder die goedkeuring is automatisch en van rechtswege nietig en zonder gevolg en in geen geval tegenstelbaar aan MLSO.



De voorwaarden van MLSO met betrekking tot onroerende leasing (die MLSO ter beschikking stelt) moeten steeds mee worden opgenomen in de overeenkomst van onroerende leasing.

## **18. Aansprakelijkheid, vrijwaring en sancties**

### **18.1. Aansprakelijkheid en vrijwaring**

MLSO is niet verantwoordelijk voor gelijk welke schade, veroorzaakt door gelijk welke oorzaak, aan de Havenafhankelijkheid (in concessie gegeven gronden, constructies, en/of gebouwen). De Concessionaris vrijwaart MLSO en haar aangestelden tegen elk verhaal dat door derden tegen hen zou worden ingesteld, tenzij dit het gevolg is van een zware fout, grove nalatigheid of opzet van MLSO of haar aangestelden.

De Concessionaris is integraal aansprakelijk voor alle schade (incl. milieuschade), ongevallen en alle andere nadelige gevolgen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan om het even wie of wat worden veroorzaakt door alle fouten, gebreken, onvolkomenheden, misrekeningen, verzuim, onachtzaamheden, vertragingen en andere contractuele, buitencontractuele of andere wanprestaties die aan hem toerekenbaar zijn. Hij neemt ook de aansprakelijkheid op zich die voortvloeit uit artikelen 3.101 en 3.102 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder ontslaat de Concessionaris MLSO en haar aangestelden van elke verantwoordelijkheid, zo ook tegenover derden, voor de gevolgen van de beslissingen, maatregelen, bevelen en onderrichtingen die MLSO en haar aangestelden, met het oog op de naleving van deze Algemene Voorwaarden, heeft genomen.

### **18.2. Sancties**

Indien de Concessionaris in gebreke zou blijven enige voorzorgsmaatregel (cfr. artikel 20.2), enig onderhouds- of herstellingswerk, opgelegd conform deze Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden of enig ander geldend wettelijk instrument, te treffen / uit te voeren binnen de door MLSO gestelde termijn, dan heeft MLSO het recht om van ambtswege en zonder enige voorafgaande procedure over te gaan tot de uitvoering ervan op kosten, risico en gevaar van de Concessionaris. De Concessionaris ontzegt zich uitdrukkelijk het recht de aard, de omvang of de kosten van de van ambtswege getroffen redelijke maatregelen of verrichte redelijke werken te betwisten.

## **19. Beëindiging**

### **19.1. Ontruiming**

Op het einde van de Concessietermijn moet de Concessionaris het Concessieterrein tijdig en volledig ontruimen conform de door MLSO bepaalde voorwaarden. Hij draagt het Concessieterrein in goede en reine staat over aan MLSO (waarbij wordt getoetst aan een voorzichtige en redelijke onderneming geplaatst in dezelfde omstandigheden, onverminderd wettelijke verplichtingen). Bij niet-naleving van deze verplichting heeft MLSO het recht om het Concessieterrein te ontruimen, zonder voorafgaande ingebrekestelling en op kosten, risico en gevaar van de Concessionaris.

Bij beëindiging van de Concessieovereenkomst, gelden de van toepassing zijnde bepalingen van artikel 16 (Bodemverplichtingen) van deze Algemene Voorwaarden. Daarnaast moet de Concessionaris zijn

omgevingsvergunning(en) met betrekking tot de Havenafhankelijkheid hebben overgedragen of stopgezet, en daarvan het bewijs aan MLSO voorleggen.

Tot op het ogenblik dat dit bewijs aan MLSO is geleverd en de Overdrachtsverplichtingen ingevolge het Bodemdecreet zijn nageleefd kan MLSO de Havenafhankelijkheid niet anders aanwenden en is de Concessionaris ertoe gehouden de Concessievergoeding te blijven betalen.

## **19.2. Opgerichte constructies bij het beëindigen van de Concessieovereenkomst**

Bij beëindiging van de Concessieovereenkomst, ongeacht de reden van de beëindiging, verwerft MLSO kosteloos en in volle eigendom de onroerende constructies van de Concessionaris met hun aanhorigheden en uitrustingen d.m.v. natrekking. Artikel 20.3 van deze Algemene Voorwaarden is in dat geval ook van toepassing.

MLSO heeft steeds het recht om die onroerende constructies niet of slechts gedeeltelijk over te nemen. In dat geval moet de Concessionaris zijn onroerende constructies of de door MLSO geselecteerde delen ervan op eigen kosten en risico afbreken en wegruimen. Daarbij is de Concessionaris verplicht om alle eventuele schade te herstellen die zou worden toegebracht aan de delen die MLSO wel in eigendom wenst te bekomen. Zolang deze verplichtingen niet zijn vervuld, is de Concessionaris ertoe gehouden de Concessievergoeding te blijven betalen. MLSO is in geen geval enige vergoeding aan de Concessionaris verschuldigd.

## **19.3. Beëindiging omwille van algemeen belang**

MLSO kan de Concessieovereenkomst te allen tijde eenzijdig beëindigen om redenen van algemeen belang, mits een kennisgeving per aangetekend schrijven met een opzegtermijn van in beginsel 18 maanden aan de Concessionaris. De eventuele schadevergoeding wordt alsdan bepaald.

## **19.4. Voortijdige beëindiging**

MLSO heeft het recht om de Concessieovereenkomst onmiddellijk te ontbinden ten laste van de Concessionaris, zonder naleving van een opzeggingstermijn of betaling van enige vergoeding door MLSO en zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst:

- (i) indien de Concessionaris wordt ontbonden of vereffend, insolvent is of failliet wordt verklaard, kennelijk onvermogen is, of het voorwerp uitmaakt van een dwangmaatregel zoals de ondertoezichtstelling, een beslag op activa enz. MLSO respecteert daarbij de hypothecaire schuldeisers;
- (ii) indien er een controlewijziging over de Concessionaris plaatsvindt zonder dat MLSO deze controlewijziging conform artikel 10 voorafgaand schriftelijk heeft goedgekeurd;
- (iii) in geval van bewezen bedrog of fraude in hoofde van de Concessionaris;
- (iv) in geval van een ernstige tekortkoming, zware of opzettelijke fout van de Concessionaris (waarbij een schending van o.m. de artikelen 4.2, 6.2 en 6.4, automatisch en van rechtswege wordt geacht zulke tekortkoming uit te maken), of enige andere fout die, voor zover remedieerbaar, niet geremedieerd wordt binnen een termijn van 14 kalenderdagen volgend op de aangetekende ingebrekestelling van MLSO (of een redelijke termijn indien 14 kalenderdagen niet mogelijk is);

- (v) indien het voor de Concessionaris, om welke reden dan ook doch met uitzondering van hetgeen hierboven bepaald in artikel 6.3, onmogelijk is om het doel van de concessie voor een periode van meer dan zes (6) opeenvolgende maanden uit te oefenen.

Indien MLSO de Concessieovereenkomst in bovenstaande gevallen ontbindt, is de Concessionaris tevens verplicht om MLSO een schadevergoeding te betalen, gelijk aan minimaal één keer de op dat moment geldende jaarlijkse Concessievergoeding, vermeerderd met alle kosten en belastingen, en onverminderd het recht van MLSO op integrale vergoeding van alle geleden schade (waaronder de kosten die betrekking hebben op de vervulling van de verplichtingen conform het Bodemdecreet, zoals ook saneringskosten).

## 20. Overige verplichtingen van de Concessionaris

### 20.1. Naleving toepasselijke regelgeving en vergunningen

De Concessionaris houdt zich tijdens de ganse Concessietermijn aan alle bestaande en toekomstige wet- en regelgeving, besluiten, reglementen, verordeningen, normen, instructies en richtlijnen van de bevoegde overheden, besturen, instanties en organismen. Die hebben o.m. betrekking op het gebruik, inrichting en exploitatie van de Havenafhankelijkheid (inbegrepen de opgerichte of op te richten constructies, hun aanhorigheden en uitrustingen).

Ook moet de Concessionaris tijdig alle toelatingen en vergunningen bekomen en actueel houden die nodig zijn voor het doel van de Concessieovereenkomst en de activiteiten die hij wenst uit te oefenen. Dat betekent o.m. dat de Concessionaris steeds moet beschikken over de vereiste omgevingsvergunningen en voldoen aan de toepasselijke regels betreffende stedenbouw, milieu en brandveiligheid en aan de toepasselijke veiligheids-, gezondheids- en hygiënevoorschriften. De Concessionaris is hiervoor volledig zelf verantwoordelijk en het niet, laattijdig of onder voorwaarden bekomen van de nodige vergunningen en toelatingen alvorens de geplande werkzaamheden of activiteiten op te starten, kan aanleiding geven tot ontbinding van de Concessieovereenkomst conform artikel 19.4.

### 20.2. Algemene zorgvuldigheidsplicht

De Concessionaris verbindt zich ertoe de Havenafhankelijkheid te gebruiken zoals een voorzichtige en redelijke onderneming geplaatst in dezelfde omstandigheden dit zou doen. Hij mag geen activiteiten uitoefenen die schade kunnen toebrengen aan de Havenafhankelijkheid of aan overige onderdelen van het Havendomein, met inbegrip van de waterbodem en de waterkolom van de dokken, of die het ongestoord genot van de naburige concessieerreinen kan hinderen.

De Concessionaris is verplicht om, op zijn kosten, alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om de Havenafhankelijkheid en de omgeving, met inbegrip van de waterbodem en de waterkolom van de dokken, te vrijwaren van rampen, milieu- en bodemverontreiniging en andere incidenten en om enige schade en hinder voor mens, omgeving en milieu ten gevolge van de activiteiten op de Havenafhankelijkheid te voorkomen. Op verzoek van MLSO deelt hij die voorzorgsmaatregelen vooraf aan MLSO mee. MLSO heeft na onderling overleg met de Concessionaris steeds het recht om die voorzorgsmaatregelen op kosten van de Concessionaris aan te vullen of te wijzigen, onverminderd de wettelijke bepalingen terzake en zonder dat dit kan leiden tot enige verantwoordelijkheid voor MLSO.

Bij elke informatie, toestand of gebeurtenis op of in de nabijheid van het Concessieterrein waarvan de Concessionaris kennis krijgt en die de veiligheid of de gezondheid van personen, het milieu, de bodem of de bestanddelen van het Havendomein zou kunnen schaden, moet de Concessionaris onmiddellijk de bevoegde veiligheidsdiensten en MLSO waarschuwen. Deze waarschuwingsplicht geldt zowel bij de normale exploitatie van de Havenafhankelijkheid als bij onvoorziene of abnormale omstandigheden zoals een ongeval, brand, ontploffing enz.

Indien er zich een schadeverwekkend feit voordoet, is de Concessionaris verplicht om onmiddellijk alle nodige schadebeperkende en herstelmaatregelen te nemen, bij gebreke waarvan MLSO het recht heeft om zelf de nodige maatregelen op kosten van de Concessionaris te nemen.

### **20.3. Onderhouds- en herstelplicht**

De Concessionaris moet het Concessieterrein, inclusief de constructies erop, alsook de in- en uitritten ervan proper houden, steeds in goede staat onderhouden en alle noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken, van welke aard ook, onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid en op zijn kosten (laten) uitvoeren. Voor Kaaiconcessies geldt dat het Havenbedrijf overeenkomstig hetgeen bepaald in artikel 21 instaat voor het onderhoud van de kaaimuren, fenders en bijhorende uitrusting, zonder afbreuk aan de verplichting van de Concessionaris om hier te allen tijde zorg voor te dragen.

Indien de Concessionaris die onderhouds- en herstelplicht niet nakomt, heeft MLSO het recht om alle schade die daaruit voortvloeit door een derde te laten remediëren en dat onder de exclusieve verantwoordelijkheid en op kosten van de Concessionaris, onverminderd alle andere rechten en verhaalsmogelijkheden van MLSO.

### **20.4. Verplichting tot het verschaffen van toegang**

De Concessionaris moet op ieder moment toegang tot het Concessieterrein verlenen aan de medewerkers en aangestelden van MLSO en aan de afgevaardigden van de openbare (hulp)diensten en de diensten van openbaar nut voor de uitoefening van hun dienstverrichtingen. Voor zover de specifieke omstandigheden het toelaten, worden telkens de normale aanmeldingsprocedures gevolgd.

De Concessionaris moet ook een 24/7 aanspreekpunt aanstellen voor de hulp- en interventiediensten. Dit aanspreekpunt wordt aangemeld aan [info@mlso.be](mailto:info@mlso.be) en in het BIN-/BE-Alert Havenplatform (via [portsecurity@portofantwerpbruges.com](mailto:portsecurity@portofantwerpbruges.com)). Bij ontvangst van dringende noodinformatie via BIN-/BE-Alert Haven zorgt het aanspreekpunt voor de verdere interne verwittiging en het treffen van de voorgestelde voorzorgsmaatregelen voor iedereen op het Concessieterrein.

De Concessionaris is verantwoordelijk om de opvolging van alle berichtgeving te verzekeren en de correctheid en volledigheid van de contactgegevens doorgegeven aan MLSO en in het BIN-/BE-Alert Havenplatform actueel te houden.

### **20.5. Vergoedingsplicht**

Alle werken die MLSO zou moeten (laten) verrichten uit oorzaak of als gevolg van de Concessieovereenkomst en/of de daar uitgeoefende activiteiten, moet de Concessionaris aan MLSO vergoeden.

De Concessionaris mag eventueel geleden schade, kosten en/of gederfde inkomsten die (on)rechtstreeks voortvloeien uit die werken niet verhalen op MLSO, behalve als die het gevolg zijn van een zware fout, grove nalatigheid of opzet van MLSO.

## 20.6. Verzekeringsplicht

De Concessionaris verbindt er zich toe om al zijn activiteiten en zijn aansprakelijkheid afdoende bij een in de EU, de EEA of in de UK-gevestigde verzekeringsmaatschappij, die te allen tijde de Belgische wetgeving terzake moet naleven, te verzekeren en sluit, naast de wettelijk verplichte verzekeringen, minstens volgende verzekeringspolissen: Burgerlijke aansprakelijkheid (B.A.) en 'Brand (FLEXA). De Concessionaris laat in zijn polissen een afstand van verhaal ten voordele van MLSO en haar aangestelden opnemen en vrijwaart voor zover als nodig MLSO en haar aangestelden integraal tegen elk verhaal dat door derden zou worden ingeleid, behalve voor bewezen zware fout, grove nalatigheid of opzet van MLSO.

Deze verzekeringsplicht geldt bij aanvang van de Concessieovereenkomst en voor de ganse duur ervan. De Concessionaris moet te allen tijde, na verzoek daartoe, een bewijs van verzekering en/of kopie van de verzekeringspolis kunnen voorleggen aan MLSO.

Het risico niet of onvoldoende verzekerd te zijn is volledig ten laste van de Concessionaris.

## 21. Bijkomende bepalingen voor Kaaiconcessies

Het Havenbedrijf voorziet de Kaaiconcessies van kaaimuren en, indien dit volgens het Havenbedrijf noodzakelijk is voor de stabiliteit van de kaaimuren, van fenders en bijhorende uitrusting. Het Havenbedrijf staat in voor het onderhoud van deze kaai-infrastructuur en voert hiervoor op gepaste tijdstippen de nodige onderhouds-, herstellings- en renovatiewerken uit.

Het Havenbedrijf zal deze werken inplannen en uitvoeren in overleg met de Concessionaris. De Concessionaris stelt zich terzake constructief op en verleent aan het Havenbedrijf zijn volledige medewerking om deze werken efficiënt te laten verlopen. Het Havenbedrijf kan indien nodig steeds de tijdelijke terbeschikkingstelling van de kaaimuur afdwingen voor de uitvoering van deze werken, alsook voor de onderhoudsbaggerwerken.

Alle werkzaamheden die de Concessionaris ter hoogte of in de nabijheid van de kaaimuur op het Concessieterrein zelf wenst uit te voeren, moeten vooraf ter schriftelijke goedkeuring worden voorgelegd aan het Havenbedrijf om eventuele schade aan de kaai-infrastructuur te voorkomen.

Het Havenbedrijf voert op periodieke basis kaaimuurinspecties uit in het kader van haar beheerstaken. De Concessionaris moet hiervoor steeds toegang verlenen aan het Havenbedrijf en / of de personen die het Havenbedrijf hiervoor aanstelt.

Iedere Kaaiconcessie is verplicht zich op dermate wijze te organiseren en in te richten dat de Kaaiconcessie in staat is om zeevaart te ontvangen op eenvoudig verzoek van Havenkapiteinsdienst conform de bepalingen van de Havenpolitieverordening.

De ligplaatsen die ter hoogte van de concessie gelegen zijn, zijn niet exclusief toegewezen aan de Concessionaris. De Concessionaris kan dan ook geen exclusief recht laten gelden op de betrokken ligplaats

maar is slechts een preferentiële gebruiker van de ligplaatsen t.h.v. de Havenafhankelijkheid. De Concessionaris is gebonden door de Havenpolitieverordening en de Havenonderrichtingen in het kader van het gebruik van de ligplaats(en).

## 22. Bijkomende bepalingen voor ISPS-Concessies

De openbare weg van de ISPS-concessies mag worden afgesloten om een toegangscontrole te organiseren. De bestaande openbare weg en zijn aanhorigheden moeten verder in hun huidige staat worden behouden. Bij aanvang van de Concessieovereenkomst wordt een staat van bevinding op tegenspraak opgemaakt.

Alvorens tot het afsluiten van de openbare weg over te gaan moet, op basis van een door de verkeerspolitie goedgekeurd signalisatieplan, de nodige verkeerssignalisatie worden geplaatst op de omliggende openbare wegen en dit op kosten van de Concessionaris.

De wegcode, zoals geldig binnen het Havengebied van Antwerpen, blijft gelden op de ISPS-concessie, inzonderheid wat betreft het parkeren (enkel voertuigen op de daartoe voorziene plaatsen, dus geen chassis, geen niet-geregistreerde voertuigen) en in het bijzonder de voorrangregels voor verkeer komende van inritten e.d.. Deze bepaling moet onder meer toelaten dat derden zich veilig op de wegen kunnen voortbewegen.

De doorgang wordt steeds gewaarborgd voor de openbare veiligheids- en hulpdiensten, het Havenbedrijf, MLSO, de douane, Infrabel en de diensten van openbaar nut.

Op de ISPS-concessie mogen geen goederen worden gestapeld en/of constructies worden opgericht.

Het plaatsen van de afsluiting en de poorten moet gebeuren in overleg met MLSO. De poorten mogen niet opendraaien over het Havendomein, met uitzondering van het Concessieterrein.

Bij het beëindigen van de Concessieovereenkomst moeten de weg en zijn aanhorigheden, door en op kosten van de Concessionaris, minimaal in de oorspronkelijke staat worden hersteld en moet de oorspronkelijke wegsignalisatie opnieuw worden aangebracht.

Indien het Concessieterrein afgezet is met een afsluiting, moet de kabelzone 24 u op 24u toegankelijk zijn voor de personeelsleden van de lokaal bevoegde distributienetbeheerder of haar werkmaatschappij voor het uitvoeren van inspecties, metingen en herstellingen. Hiertoe wordt een sleutel van de eventuele toegangspoort ter beschikking gesteld en in een afsluitbaar sleutelkastje naast de poort geplaatst. Dit is eveneens van toepassing voor de toegang tot de eventuele hoogspanningscabines op het afgesloten Concessieterrein.

Indien zich op het terrein hoog- en/ of laagspanningskabels bevinden, mag er boven deze kabels slechts een gemakkelijk met de hand wegneembare (niet- monolitische) verharding worden aangebracht (kasseien, klinkers, enz.). Indien de verharding moet worden weggebroken voor het herstellen van kabelfouten of het vernieuwen of bijplaatsen van kabels van het stroomverdelingsnet van de lokaal bevoegde distributienetbeheerder of haar werkmaatschappij, moet het wegbreken en herstellen van de verharding geschieden door en op kosten van de Concessionaris. Indien de Concessionaris niet onmiddellijk gevolg geeft aan de vraag tot opbreken van de verharding gebeurt dit van ambtswege op kosten van de Concessionaris. Boven de kabels mogen geen goederen of containers worden gestapeld. De contactgegevens van een steeds

bereikbare verantwoordelijke moeten aan de lokaal bevoegde distributienetbeheerder en haar werkmaatschappij worden opgegeven.

Indien binnen het Concessieterrein openbare verlichting aanwezig is, rekent MLSO een jaarlijkse kost per lichtpunt aan de Concessionaris door, ter vergoeding van de verbruikskosten, het onderhoud van de lampen en eventuele andere kosten die MLSO betaalt voor deze openbare verlichting aan de lokaal bevoegde distributienetbeheerder. Voor de eventueel aan de installatie veroorzaakte schade is de Concessionaris aansprakelijk. De herstelling van schade wordt door MLSO uitgevoerd, welke de kosten ervan op de Concessionaris verhaalt.

Bij niet naleving van hiervoor vermelde voorschriften laat MLSO de toepassing van de tariefverordening gelden op deze ISPS-concessie en bij herhaalde niet-naleving kan MLSO overgaan tot het beëindigen van de Concessieovereenkomst overeenkomstig artikel 19.4.

De concessionaris betaalt erkenningsrechten voor leidingen gelegen onder de als ISPS-concessie toegewezen wegen.

## 23. Bijkomende voorwaarden voor spoorontsloten Concessies

De spoorzate op een Concessieterrein is een bouwvrije strook die, teneinde de mogelijkheid tot spoor aansluiting van het Concessieterrein te vrijwaren, niet mag worden bebouwd.

Bij aanvang van de Concessieovereenkomst wordt een staat van bevinding op tegenspraak opgemaakt.

Bij het beëindigen van de Concessieovereenkomst moet de spoorzate, door en op kosten van de Concessionaris, minimaal in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

## 24. Zones met nieuwe strategische bestemming

MLSO behoudt zich het recht voor om zones aan te duiden met een nieuw strategisch ontwikkelingsperspectief. Zij worden aangeduid door de Raad van Bestuur in lijn met de strategische doelstellingen van MLSO. De Concessionarissen binnen deze zone worden hierover tijdig geïnformeerd door MLSO.

## 25. Overige bepalingen

### 25.1. Verwerking persoonsgegevens

MLSO verwerkt persoonsgegevens conform de kennisgeving die als bijlage is gevoegd.

Wanneer de Concessionaris partij wordt bij de Concessieovereenkomst (of addendum bij de Concessieovereenkomst), verklaart hij:

- (i) dat hij steeds de geldende wet- en regelgeving inzake gegevensbescherming en verwerking van persoonsgegevens in acht neemt en dat hij op een correcte en rechtmatige wijze omgaat met persoonsgegevens van onder andere medewerkers van MLSO, die hij verwerkt in het kader van de Concessieovereenkomst (of addendum bij de Concessieovereenkomst). Zo zorgt de Concessionaris ervoor dat hij elke betrokkene correct informeert, een verwerkingsregister

- bijhoudt en passende technische en organisatorische maatregelen neemt om de persoonsgegevens die hij verwerkt te beschermen. Hij verwerkt enkel persoonsgegevens op een manier die overeenstemt met de verwerkingsprincipes uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (2016/679) en enkel op basis van een rechtmatige rechtsgrond; en
- (ii) dat hij de kennisgeving (bijlage) bezorgt aan alle personen wier persoonsgegevens MLSO verwerkt in het kader van de Concessieovereenkomst (of addendum bij de Concessieovereenkomst) en dat hij deze persoonsgegevens conform de geldende wet- en regelgeving inzake gegevensbescherming en verwerking van persoonsgegevens behandelt.

## 25.2. Wijzigingen

Deze Algemene Voorwaarden kunnen steeds eenzijdig en bij wijze van algemene maatregel door MLSO worden gewijzigd, met inachtneming van de volgende principes:

- (i) MLSO wijzigt deze Algemene Voorwaarden slechts in functie van het algemeen belang of indien een veranderende context dergelijke wijzigingen verantwoordt;
- (ii) Wijzigingen worden vooraf steeds ter kennisgeving voorgelegd aan de havengemeenschap dat de gelegenheid krijgt om hierop opmerkingen te formuleren;
- (iii) MLSO houdt, in de mate van het mogelijke, rekening met die opmerkingen, maar de uiteindelijke beslissing behoort enkel en alleen toe aan MLSO (met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur);
- (iv) Voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van de gewijzigde Algemene Voorwaarden engageert MLSO zich ertoe om alle Concessionarissen via de gebruikelijke communicatiekanalen op de hoogte te brengen van de op til zijnde wijzigingen en hen voldoende te informeren over de precieze draagwijdte van de wijzigingen, zodat een normaal en zorgvuldige Concessionaris hiervan redelijkerwijs niet onwetend kan zijn.

## 25.3. Deelbaarheid

De bepalingen van deze Algemene Voorwaarden en de Concessieovereenkomsten die door MLSO worden aangegaan, zijn afzonderlijk en onderscheiden van de andere bepalingen. Zij worden zoveel mogelijk geïnterpreteerd in die zin dat zij onder de geldende wet- en regelgeving geldig en afdwingbaar zijn.

Indien een bepaling of een deel daarvan geheel of gedeeltelijk nietig, ongeldig of onafdwingbaar zou zijn, tast dit de geldigheid of de afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Algemene Voorwaarden en/of de Concessieovereenkomsten die door MLSO worden aangegaan niet aan zodat zij onverkort van toepassing blijven.

In voorkomend geval, wordt de nietige, ongeldige of onafdwingbare bepaling of deel daarvan van rechtswege vervangen door een wettige, geldige en afdwingbare bepaling of deel daarvan die zo goed mogelijk overeenstemt met de intenties en doelstellingen van deze Algemene Voorwaarden en de oorspronkelijke bepaling qua inhoud, draagwijdte en bedoeling het dichtst mogelijk benadert.

## 25.4. Geen afstand

Geen enkele onthouding en geen enkel nalaten van MLSO om haar rechten onder enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden en de Concessieovereenkomsten uit te oefenen of af te dwingen maakt een afstand daarvan, of een afstand van het recht van MLSO om enige andere bepaling daarvan af te dwingen, uit.



## 26. Toepasselijk recht en bevoegdheid

Deze Algemene Voorwaarden en de Concessieovereenkomsten die door MLSO worden aangegaan, worden in al hun aspecten uitsluitend door het Belgisch recht beheerst, met uitsluiting van enige andersluidende bepalingen van internationaal privaatrecht.

De rechtbanken van Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde zijn exclusief bevoegd om kennis te nemen van alle mogelijke geschillen met betrekking tot, naar aanleiding van of voortvloeiend uit deze Algemene Voorwaarden en de Concessieovereenkomsten waarop deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.

---