



ZELFREALISATIECONVENANT

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt

- a) De schepen bevoegd voor patrimonium
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.
,beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**”

en

2) [De heer/mevrouw], geboren te....., wonende te.....

OF

[De vennootschap], met maatschappelijke zetel te, ingeschreven in het RPR te Gent onder (BTW-)nummer en hier overeenkomstig artikel van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
- Naam , hoedanigheid.

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**eigenaar-zelfrealisator**”,

I. VOORAFGAANDE VERKARING

Gelet op het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, en meer in het bijzonder de artikels 24 tem 27;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, en meer in het bijzonder de artikels 14 tem 20;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.4.3§1, gewijzigd bij decreet van 24 februari 2017;

Gelet op het voorlopig onteigeningsbesluit, goedgekeurd door de gemeenteraad op [datum],

Gelet op het openbaar onderzoek van [datum], tot [datum],

Gelet op het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie, ingediend op [datum],

Gelet op artikel 26 van het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt overgegaan tot het afsluiten van een zelfrealisatieconvenant;

Dat in dit convenant de eigenaar-zelfrealisator de verbintenis aangaat om het onteigeningsdoel zelf te realiseren conform de voorwaarden van deze overeenkomst;

De eigenaar-zelfrealisator waarborgt de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij horende financiële of andere vormen van zekerheidsstellingen.

II. OVEREENKOMST

Voorwaarden

Artikel 1 – VOORWERP VAN DE ZELFREALISATIE

De eigenaar-zelfrealisator verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

1) **(Een deel van) het perceel [Stad Gent- Afdeling – Sectie- perceelnummer] met een oppervlakte van [m²] zoals aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan van opmeting en splitsing dd. [datum], opgemaakt door [naam landmeter] beëdigd landmeter-expert, werkzaam bij de landmeetcel van de Stad.**

De Stad wenst over te gaan tot onteigening van hoger vermeld onroerend goed, [opgenomen in het als bijlage gevoegde onteigeningsplan.] Dit onroerend goed vormt het voorwerp van de zelfrealisatie.

De onteigeningsdoelstelling betreft de uitvoering van [omschrijven van de inrichtingsmaatregel] zoals omschreven in de projectnota van [datum] en het document inzake de technische en de beroepsbekwaamheden, gevoegd als bijlage bij deze overeenkomst.

Artikel 2 – DE ZELFREALISATIE

De eigenaar-zelfrealisator verbindt er zich toe het onteigeningsdoel zelf te realiseren binnen de voorwaarden en binnen de termijn, omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst.

Alle kosten van zelfrealisatie worden door de eigenaar-zelfrealisator gedragen.

Artikel 3 – VERBINTENISSEN VAN DE EIGENAAR-ZELFREALISATOR

Artikel 3.1. – Zekerheidsstelling

De Stad dient over voldoende garanties te beschikken dat de eigenaar-zelfrealisator daadwerkelijk overgaat tot realisatie van het onteigeningsdoel op de wijze en binnen de termijn zoals vermeld in de projectnota.

Tot waarborg van de effectieve uitvoering, realisatie van deze overeenkomst en in voorkomend geval de instandhouding van het project, voegt de eigenaar-zelfrealisator als financiële of andere vorm van zekerheidsstelling als bijlage bij deze overeenkomst, met toepassing van artikel 26 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, een bankgarantie ten bedrage van [\[bedrag wordt bepaald in functie van het ingediend dossier van zelfrealisatie\]](#)

De Stad dient tevens over voldoende garanties te beschikken in het geval dat na de lichte van de aankoopoptie een oriënterend bodemonderzoek (OBO) noodzakelijk blijkt te zijn.

Tot waarborg hiervan, voegt de eigenaar-zelfrealisator als financiële of andere vorm van zekerheidsstelling als bijlage bij deze overeenkomst, met toepassing van artikel 26 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, een bankgarantie ten bedrage van [\[bedrag van de borg komt neer op EUR 2700 + oppervlakte/17\]](#)

Artikel 3.2. – Timing

De vereiste inrichtingswerken om het onteigeningsdoel te realiseren worden door de eigenaar-zelfrealisator binnen de volgende termijn uitgevoerd [\[in te vullen geval per geval\]](#)

Artikel 3.3. – Inrichtingswerken

De eigenaar-zelfrealisator voert de inrichtingswerken uit overeenkomstig zijn gestaafd verzoek. Deze werken dienen in overeenstemming te zijn met de geldende wetgeving en met de projectnota, vermeld in artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

[\[gedetailleerde omschrijving van de inrichtingswerken + plannen of schets\]](#)

De eigenaar-zelfrealisator is verplicht om zelf en tijdig alle voor de realisatie van de projectdoelstelling vereiste vergunningen aan te vragen en geen werken uit te voeren zonder de vereiste vergunningen te hebben bekomen.

Artikel 3.4. – Beheer

De eigenaar-zelfrealisator verbindt er zich toe de zelfrealisatie in stand te houden en tevens te onderhouden.

Concreet dienen de volgende beheermaatregelen te worden genomen:

[hier worden de specifieke beheerlijnen en –maatregelen opgenomen]

Artikel 3.5.- Proces-Verbaal van oplevering

Binnen de maand na de uitvoering van de inrichtingswerken nodigt de eigenaar-zelfrealisator de Stad per aangetekend schrijven uit om over te gaan tot de oplevering van de uitgevoerde inrichtingswerken.

Hiervan wordt een Proces-Verbaal opgemaakt.

Artikel 4 – DUUR

Artikel 4. 1. – Onbepaalde duur met opzegmogelijkheid na 5 jaar

Het zelfrealisatieconvenant wordt gesloten voor onbepaalde duur en treedt in werking de dag volgend op de ondertekening van de overeenkomst door de stad.

Het zelfrealisatieconvenant is door de eigenaar-zelfrealisator slechts opzegbaar na een termijn van 5 jaar (behoudens overmacht) middels een aangetekend schrijven aan de Stad. De eigenaar-zelfrealisator dient hierbij een opzegtermijn van 3 maanden te respecteren.

Artikel 4.2. - Aankoopoptie

Partijen hebben bij de ondertekening van het zelfrealisatieconvenant, een overeenkomst inhoudende een verkoopbelofte/aankoopoptie ondertekend. Deze overeenkomst met alle vermelde lasten en voorwaarden maakt integraal deel uit van het zelfrealisatieconvenant.

Ingeval het zelfrealisatieconvenant door de eigenaar-zelfrealisator wordt opgezegd, geeft de eigenaar-zelfrealisator uitdrukkelijk te kennen dat hij/zij de overeenkomst wenst te beëindigen.

Door de beëindiging van het zelfrealisatieconvenant ontstaat er in hoofde van de Stad een recht om de tussen partijen afgesloten aankoopoptie te lichten.

De lichte van de aankoopoptie dient door de Stad, te worden uitgeoefend, mits goedkeuring door de gemeenteraad binnen een termijn van 6 maanden na datum van opzegging.

De aankoopoptie wordt gelicht door de Stad door middel van het sturen van een aangetekend schrijven aan de eigenaar-zelfrealisator, waarbij de aankoopoptie wordt geacht uitgeoefend te zijn op postdatum.

Artikel 5 – NALATIGHEID, INGEBREKESTELLING EN SANCTIES

Artikel 5.1. – Controlerecht van de Stad

De Stad heeft het recht om controles uit te voeren teneinde na te gaan of de bepalingen van deze overeenkomst worden nageleefd. De Stad heeft hiervoor het recht om het onroerend goed te betreden, mits voorafgaandelijke schriftelijke in kennisgeving aan de eigenaar-zelfrealisator.

Artikel 5.2. - Nalatigheid en ingebrekestelling

Indien de verbintenissen inzake de zelfrealisatie, zoals omschreven in artikel 3, niet worden gerealiseerd binnen de vastgestelde termijn of indien de zelfrealisatie niet beantwoordt aan de voorwaarden die in deze overeenkomst worden vooropgesteld, of bij

het niet in standhouden van de zelfrealisatie, zal de Stad de eigenaar-zelfrealisator formeel in gebreke stellen per aangetekend schrijven.

De eigenaar-zelfrealisator beschikt vervolgens over een termijn van 60 (zestig) dagen die ingaat op de dag van de verzending van het aangetekend schrijven, om de strikt noodzakelijke maatregelen te nemen die vereist zijn om het onteigeningsdoel te realiseren. Binnen een termijn van 10 dagen na de uitvoering van de maatregelen, brengt de eigenaar-zelfrealisator de Stad hiervan in kennis. De Stad zal vervolgens ter plaatse kunnen vaststellen of de maatregelen in overeenstemming met het zelfrealisatieconvenant werden uitgevoerd, en hiervan PV opstellen.

Indien een PV van niet-uitvoering of niet-conforme uitvoering wordt opgesteld, richt de Stad een tweede ingebrekestelling aan de eigenaar-zelfrealisator, waarbij de eigenaar-zelfrealisator over een allerlaatste termijn van 14 dagen beschikt om de nodige maatregelen te treffen.

Artikel 5.3. – Sancties bij nalatigheid

Artikel 5.3.1. – Gedwongen uitvoering van de werken voor alle inbreuken die niet opgenomen zijn in artikel 5.3.2

Ingeval de eigenaar-zelfrealisator na de in artikel 5.2 opgenomen termijn van 60 dagen, de inrichtingswerken heeft uitgevoerd, maar deze werken niet beantwoorden aan de afgesproken voorwaarden en modaliteiten zoals omschreven in artikel 3.3, zal de Stad een Proces-Verbaal opstellen waarin de niet-conforme uitvoering van het onteigeningsdoel wordt vastgesteld.

In dit geval heeft de Stad het recht om de werken zelf uit te voeren op kosten van de eigenaar-zelfrealisator. De door eigenaar-zelfrealisator gegeven bankgarantie in artikel 3.1 zal hiervoor – indien nodig - worden aangesproken.

Artikel 5.3.2. – Eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst

De Stad heeft de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden:

- Ingeval de eigenaar-zelfrealisator na de in artikel 5.2 opgenomen termijn van 60 dagen, helemaal géén maatregelen heeft genomen om het onteigeningsdoel te realiseren.
- Ingeval de eigenaar-zelfrealisator de gedwongen uitvoering van de werken opgenomen in artikel 5.3.1 verhindert.
- Ingeval de eigenaar-zelfrealisator minstens twee keer in gebreke werd gesteld wegens het niet-onderhouden en beheren van het onroerend goed.

Indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de eigenaar-zelfrealisator betekende ingebrekestelling, kan de Stad overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de eigenaar-zelfrealisator te worden meegedeeld.

Partijen hebben bij de ondertekening van het zelfrealisatieconvenant, een overeenkomst inhoudende een verkoopbelofte/aankoopoptie ondertekend. Deze overeenkomst met alle vermelde lasten en voorwaarden maakt integraal deel uit van het zelfrealisatieconvenant.

Door de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst ontstaat er in hoofde van de Stad een recht om de tussen partijen afgesloten aankoopoptie te lichten.

De lichting van de aankoopoptie dient door de Stad, mits goedkeuring door de gemeenteraad, te worden uitgeoefend binnen een termijn van 6 maanden na de mededeling per aangetekend schrijven dat de Stad de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding inroept.

De aankoopoptie wordt gelicht door de Stad door middel van het verzenden van een aangetekend schrijven aan de eigenaar-zelfrealisator, waarbij de aankoopoptie wordt geacht uitgeoefend te zijn op postdatum.

Artikel 6 – RECHT VAN VOORKEUR

Voor het geval dat de eigenaar-zelfrealisator of al zijn rechtverkrijgende ten welke titel ook, het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van het zelfrealisatieconvenant, wenst te vervreemden, verklaart hij een voorkeurrecht tot aankoop te verlenen aan de Stad.

Teneinde de Stad toe te laten zich over het voorkeurrecht uit te spreken, biedt de eigenaar-zelfrealisator of al zijn rechtverkrijgenden ten welke titel ook, de Stad bij aangetekende schrijven het voorkeurrecht aan.

De Stad neemt een beslissing binnen een termijn van uiterlijk zes maanden na de ontvangst van het aangeboden recht.

De beslissing van de Stad wordt door haar per aangetekend schrijven gemeld aan de eigenaar-zelfrealisator of zijn rechtsopvolgers.

De aankoopprijs = geïndexeerd bedrag van de venale waarde, zijnde <>, zoals vermeld in het schattingsverslag opgemaakt door <> op <>, vermeerderd met de waarde van de opstallen op datum van de lichting van de aankoopoptie, op voorwaarde dat de opstallen beantwoorden aan de vereisten van de projectnota.

Ingeval de Stad het voorkeurrecht niet licht binnen de termijn van <>, kan de eigenaar-zelfrealisator het onroerend goed vervreemden aan een derde, met dien verstande dat hierbij de verplichtingen opgenomen in artikel 7 worden gerespecteerd.

Ingeval de eigenaar-zelfrealisator het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van het zelfrealisatieconvenant, vervreemdt zonder voorafgaandelijk het voorkeurrecht aan de Stad aan te bieden, stemt de eigenaar-zelfrealisator erin toe dat aan de Stad een forfaitaire schadevergoeding toekomt van twintig procent (20%) van de geïndexeerde venale waarde van de grond, zoals bepaald in het schattingsverslag opgemaakt door <> op <>.

Artikel 7 -OVERDRACHT OF VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

De eigenaar-zelfrealisator kan een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het huidige zelfrealisatieconvenant slechts overdragen of er zakelijke rechten op vestigen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen;

De eigenaar-zelfrealisator dient per aangetekend schrijven de Stad in kennis te stellen van de kandidaat-overnemer, waaruit moet blijken dat de kandidaat-overnemer over voldoende economische en financiële draagkracht, als ook over de technische en vereiste beroepsbekwaamheid beschikt.

Binnen een termijn van 6 maanden, na ontvangstdatum van het aangetekend schrijven, laat de Stad aan de eigenaar-zelfrealisator weten of de Stad akkoord gaat met de geplande overdracht.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht is de eigenaar-zelfrealisator verplicht om, bij elke overdracht van de onroerende goederen die het voorwerp zijn van deze overeenkomst of bij elke vestiging van een zakelijk recht op de onroerende goederen die het voorwerp zijn van deze overeenkomst, een clause op te nemen op grond waarvan de overnemer of houder van het zakelijk recht gehouden is de rechten en verplichtingen van dit zelfrealisatieconvenant na te leven, inclusief het verlenen van een nieuwe bankgarantie. De overnemer is gebonden door de bepalingen van deze overeenkomst.

De eigenaar-zelfrealisator en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om een kopie van elke onderhandse akte en elke authentieke akte van overdracht of vestiging van zakelijk recht aan de Stad over te maken, en dit binnen een termijn van 10 dagen na de ondertekening van respectievelijke akte.

Artikel 8 – BIJZONDERE BEPALINGEN

De eigenaar-zelfrealisator mag een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het huidige zelfrealisatieconvenant niet laten gebruiken door een derde, tenzij hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

De eigenaar-zelfrealisator mag op een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het huidige zelfrealisatieconvenant géén ingedeelde inrichtingen of activiteiten zoals bedoeld in artikel 5.1.1.,8° DABM, of risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2,14° van het Bodemdecreet ontplooiën, tenzij hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

Artikel 9– NON-DISCRIMINATIE

De eigenaar-zelfrealisator engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven;

Artikel 10– AUTHENTIEKE AKTE

In functie van de derdenwerking van onderhavige overeenkomst ten opzichte van elke verkrijger van het hier beschreven goed, ten welke titel ook, zal de inhoud ervan op kosten van de stad notarieel verleden worden en overgeschreven op het bevoegde kantoor 'Rechtszekerheid'.

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen, en dit zonder bijkomende kosten, voor de opstelling van de authentieke akte zelfrealisatieconvenant:

- de Stad Gent: de notaris van de stad conform de thans geldende raamovereenkomst
- de eigenaar-zelfrealisator: Notaris * .

Artikel 11 – ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien zich – op lange termijn – zodanige onvoorziene omstandigheden voordoen dat de onverkorte nakoming van het zelfrealisatieconvenant voor de eigenaar-zelfrealisator buitenmatig moeilijk maakt, buitenmatig kostelijk of buitenmatig nadelig is/wordt of in redelijkheid niet van de eigenaar-zelfrealisator kan verlangd worden, verbindt de eigenaar-zelfrealisator zich ertoe om dit bij aangetekende brief aan de Stad te melden. De Stad verbindt er zich toe om met de eigenaar-zelfrealisator in overleg te treden ten einde afspraken te maken met elkaar die zo min mogelijk afwijken van doel, strekking en bepalingen van het zelfrealisatieconvenant, doch die wel het contractuele evenwicht herstelt, weliswaar rekening houdend met de bestemmingsvoorschriften van het RUP Groen.

Indien zich – op lange termijn- zodanige onvoorziene omstandigheden voordoen, die de inrichtingswerken op termijn zouden kunnen wijzigen, verbindt de Stad zich ertoe om dit bij aangetekende brief aan de eigenaar-zelfrealisator te melden. De Stad verbindt er zich toe om met de eigenaar-zelfrealisator in overleg te treden ten einde afspraken te maken met elkaar die zo min mogelijk afwijken van doel, strekking en bepalingen van het zelfrealisatieconvenant, doch die wel het contractuele evenwicht herstelt, weliswaar rekening houdend met de bestemmingsvoorschriften van het RUP Groen.

Wanneer de eigenaar-zelfrealisator of de Stad aanpassing vraagt van het zelfrealisatieconvenant, kan de eigenaar-zelfrealisator tevens de schorsing vragen van de uitvoerbaarheid van die verbintenissen die door deze vraag tot aanpassing zijn geraakt. In dit geval zijn de verbintenissen waarvoor de schorsing is gevraagd automatisch geschorst totdat partijen een akkoord hebben afgesloten over de gevraagde wijziging(en) aan het convenant, en uiterlijk voor een periode van 6 maanden vanaf de postdatum van de aangetekende brief. Partijen verbinden zich ertoe om tijdens deze schorsingsperiode op constructieve wijze in overleg te treden teneinde tot een evenwichtig en voor beide partijen aanvaardbaar akkoord te komen.

Artikel 12 – GEVOLGEN VAN DEZE OVEREENKOMST

Door het sluiten van een zelfrealisatieconvenant erkent de eigenaar-zelfrealisator de noodzaak en het algemeen nut om te onteigenen, maar is hij/zij bereid om dit onteigeningsdoel zelf te realiseren.

Het perceel.....zal bijgevolg niet in het definitief onteigeningsplan opgenomen worden als te onteigenen perceel maar het zal wel aangeduid worden als zijnde een perceel waarop de zelfrealisatie van toepassing is.

Eigenaar-zelfrealisator doet afstand van verweer tegen de onteigening van het perceel van zelfrealisatie.

Artikel 13 – GESCHILLEN

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad ten Stadhuize;
- b] de eigenaar-zelfrealisator zijn maatschappelijke zetel of woonplaats

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

Opgemaakt en verleden te Gent op *

Elke partij erkent een exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

Voor de Stad,

De Algemeen Directeur

Bij delegatiebesluit van 13
november 2019

Voor de
zelfrealisator

eigenaar

Mieke Hullebroeck

Bevoegde schepen

Bijlagen

1. Onteigeningsplan – overzicht van percelen waarop de ZR-convenant betrekking heeft
2. Projectnota
3. Gestaafd verzoek tot zelfrealisatie
4. Zekerheden gesteld in opdracht van de eigenaar (bankgarantie, ...)
5. Overeenkomst houdende een verkoopbelofte/aankoopbelofte