



2020_GRMW_01429 Model van zelfrealisatieconvenant en aankoopoptie in het kader van het Onteigeningsdecreet - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 14 december 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandembroucke; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 2 van het Decreet Lokaal Bestuur

De beslissing wordt genomen op grond van:

Artikelen 24 tot en met 27 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (Vlaams Onteigeningsdecreet)

Artikelen 14 tot en met 21 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Motivering

Een van de belangrijkste gevolgen van de voorwaarde van de onteigeningsnoodzaak en van de principiële eigendomsbescherming die in de artikelen 16 van de Grondwet en 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM wordt vooropgesteld, is dat als de eigenaar het vooropgestelde doel kan en wil realiseren, de overheid niet tot onteigening kan overgaan. Er kan slechts worden onteigend als het onteigeningsdoel niet op een andere (redelijk te verantwoorden) manier kan worden gerealiseerd.

De Vlaams decreetgever heeft dit basisprincipe uitgewerkt in de artikelen 24 tot en met 27 van het Onteigeningsdecreet:

Een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijk recht dat opgenomen is in een voorlopig onteigeningsbesluit, kan voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de onteigende instantie.

Uit artikel 24 paragraaf 2 van het Onteigeningsdecreet volgt dat de zelfrealisatie géén recht is, doch dat de onteigende instantie zal oordelen over het zelfrealisatieonderzoek.

De onteigende instantie kan het verzoek tot zelfrealisatie inwilligen als cumulatief voldaan is aan volgende voorwaarden:

1° de verzoeker is aantoonbaar in staat om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren

2° de verzoeker is aantoonbaar bereid om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren

3° de verzoeker is aantoonbaar bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in voorkomend geval in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die de onteigende instantie in de projectnota, vermeld in artikel 12, desgevallend heeft bepaald

Eens het verzoek ingewilligd, wordt er tussen de onteigende instantie en de verzoeker tot zelfrealisatie een zelfrealisatieconvenant afgesloten.

Het Onteigeningsdecreet voorziet géén model van het af te sluiten zelfrealisatieconvenant.

In artikel 26 van het Onteigeningsdecreet wordt wel bepaald dat in dit convenant de verzoeker de verbintenis aangaat om het project zelf te realiseren conform de voorwaarden en dat de verzoeker de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij horende financiële of andere vormen van zekerheidsstelling dient te waarborgen.

Teneinde rechtszekerheid te garanderen heeft de Stad een algemeen model van zelfrealisatieconvenant uitgewerkt, een model dat in alle toekomstige onteigeningen kan worden toegepast.

De Decreetgever heeft aan de onteigende instantie de vrijheid gegeven om in dit zelfrealisatieconvenant een eigen sanctiemechanisme te voorzien.

De Stad heeft geopteerd voor een opbouwend sanctionerend mechanisme, waarbij de Stad de mogelijkheid heeft 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.

Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de eigenaar-zelfrealisator te worden meegedeeld.

Door de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van de overeenkomst ontstaat er in hoofde van de Stad een recht om het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het zelfrealisatieconvenant te verwerven.

Om deze verwerving als sanctie te kunnen toepassen, voorziet de Stad een 'aankoopoptie'

Partijen dienen bij de ondertekening van het zelfrealisatieconvenant, een overeenkomst inhoudende een verkoopbelofte/aankoopoptie te ondertekenen. 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.

Indien de eigenaar alsnog wil afzien van de zelfrealisatie, doch niet eerder dan na 5 jaar, is er een aankooprecht voor de stad en dit aan de huidige geïndexeerde geschatte venale waarde.

Indien de eigenaar het goed wenst te verkopen gaat de plicht van de zelfrealisatie en/of het instandhouden ervan over op de nieuwe eigenaar. Daartoe dient de kandidaat-koper vooraf aan de stad te kunnen aantonen over voldoende economische en financiële draagkracht, als ook over de technische en vereiste beroepsbekwaamheid te beschikken.

Om aldus het doorwerken van de convenant ten opzichte van alle rechtverkrijgenden te garanderen wordt deze notarieel verleden.

Zowel het model van het zelfrealisatieconvenant als het model van de aankoopoptie worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeenteraad.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Zelfrealisatieconvenant_model.pdf (deel van de beslissing)
- Aankoopoptie_model.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit en er integraal deel van uitmakend model van Zelfrealisatieconvenant, inclusief de hieraan verbonden Aankoopoptie, die in onteigeningsprocedures kunnen worden gehanteerd.



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



**OVEREENKOMST INHOUDENDE EEN VERKOOPBELOFTE
(AANKOOPOPTIE)**

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 “**kandidaat-verkoper**”

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De kandidaat-verkoper verleent aan de Stad, die aanvaardt, een aankoopoptie m.b.t. onderstaande onroerende goederen tegen de hierna vermelde prijs en onder de hierna vermelde lasten en voorwaarden.

HET HIERNA BESCHREVEN ONROEREND GOED

Een perceel grond, gelegen te Gent, kadastraal bekend [**Afdeling, Sectie, Nummer, met een oppervlakte volgens kadaster van...**]

* * * *

Artikel 1 - HOOFDINHOUDE VAN DE OVEREENKOMST

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om, tijdens de volledige duur van het zelfrealisatieconvenant, tussen partijen afgesloten op [datum], het hoger omschreven onroerend goed aan de Stad te koop aan te bieden onder de hierna bepaalde lasten en voorwaarden.

De Stad heeft het recht het hoger omschreven onroerend goed onder die lasten en voorwaarden aan te kopen mits zij de aankoopoptie licht [binnen een termijn van 6 maanden na datum van opzegging door de zelfrealisator, of binnen een termijn van 6 maanden na het aangetekend schrijven van de Stad waarin de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding wordt ingeroepen]

De verkoop zelf komt pas tot stand door en op het ogenblik van het lichten van de aankoopoptie door de Stad op de wijze zoals hierna bepaald:

Artikel 2 - MODALITEITEN VAN DE AANKOOPOPTIE

Ingeval de Stad wenst in te gaan op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, nodigt de Stad de kandidaat-verkoper schriftelijk uit, bij aangetekende brief, tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met de notaris.

Door deze uitnodiging geeft de Stad op voldoende wijze te kennen in te gaan op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, licht de Stad derhalve de haar verleende aankoopoptie en ontstaat in hoofde van de kandidaat-verkoper dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden, uiterlijk drie maanden na de lichte van de hierboven vermelde optie, en dit door het ambt van

- De notaris van de Stad conform de geldende raamovereenkomst
- notaris zij [] met standplaats te [], aangesteld door de kandidaat-verkoper.

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat iedere partij zonder verhoging van kosten haar eigen notaris kan aanduiden, voor zover deze keuze wordt meegedeeld binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst inhoudende de tijdelijke verkoopbelofte/aankoopbelofte

Artikel 3 – BODEMDECREET

Artikel 3.1.- Bodemattest

De Stad verklaart kennis te hebben genomen van het bodemattest van voorschreven onroerend goed. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op [datum], onder de referenties [] waarvan de inhoud luidt als volgt:
[inhoud bodemattest opnemen]

De kandidaat-verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden (d.i. datum van het verlenen van de aankoopoptie), wel of niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de koper, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Artikel 3.2.- Geactualiseerd bodemattest

De Stad verbindt er zich toe om bij de lichte van de aankoopoptie, een geactualiseerd bodemattest op te vragen bij de OVAM, meer bepaald een geactualiseerd bodemattest van maximum 6 maand oud te rekenen vanaf de datum van het lichten van de aankoopoptie.

Dit geactualiseerd bodemattest wordt samen met de aangetekende brief waarbij de aankoopoptie wordt gelicht, overgemaakt aan de kandidaat-verkoper.

In dit aangetekend schrijven kan de Stad tevens aan de kandidaat-verkoper de verplichting opleggen om een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren. Indien de kandidaat-verkoper weigert het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, heeft de Stad het recht om de hiervoor verleende borgstelling in het tussen partijen gesloten zelfrealisatieconvenant aan te spreken.

Indien het oriënterend bodemonderzoek (OBO) of het geactualiseerde bodemattest vermeldt dat de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) vereist is wegens bodem- of grondwaterverontreiniging waarvan aangetoond is dat die tot stand is gekomen na de start van de zelfrealisatieconvenant, is de kandidaat-verkoper ertoe gehouden om op eigen kosten een BBO op te maken en desgevallend de hiermee gepaard gaande bodemsaneringswerken uit te voeren.

Indien het oriënterend bodemonderzoek (OBO) of het geactualiseerde bodemattest vermeldt dat de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) vereist is wegens bodem- of grondwaterverontreiniging waarvan aangetoond is dat die tot stand is gekomen vóór de start van de zelfrealisatieconvenant, neemt de Stad de verplichting tot opmaak van het BBO en de kosten van een eventuele bodemsanering op zich, waarbij de Stad zich het recht voorbehoudt om deze kosten terug te vorderen van wie het behoort.

Artikel 4 - ALGEMENE VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN

Indien de Stad ingaat op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, zal de verkoop geschieden onder de volgende voorwaarden:

Voor de goede orde bevestigen de partijen dat wanneer hier sprake is van ‘verkoper’ hiermee de ‘kandidaat-verkoper’ wordt bedoeld en wanneer hier sprake is van ‘koper’ hiermee de ‘kandidaat-koper’ wordt bedoeld.

1. Verkopende partij verklaart bij deze te verkopen, onder de gewone waarborgen van recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en

rechten van hypotheek, recht tot ontbinding en overschrijvingen van bevel en beslag, aan de Stad Gent

2. Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het op heden zich bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.
3. De overdracht van voormeld onroerend goed zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de Stad Gent;
4. Het onroerend goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende het voormeld onroerend goed;
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.

Artikel 4.1. – Overdracht eigendomsrecht – Genot- Vrij gebruik

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld onroerend goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is verhuurd/verpacht;

Artikel 4.2.- Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed * wel/ niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening of dat er * geen / een procedure tot onteigening loopt of gepland is.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:- *wel/*niet opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

***INDIEN WEL OPGENOMEN IN INVENTARIS:** De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- *wel/ *niet definitief beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

- *wel / *niet opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en de verkoper heeft *geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

*** INDIEN WEL BESCHERMD:** De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 6 van het decreet Onroerend Erfgoed. Hij verklaart een kopie van het beschermingsbesluit van * te hebben ontvangen.

3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:

- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
 - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
 - dat cfr artikel 4.2.1 van het VCRO: *Niemand mag zonder voorafgaande (stedenbouwkundige) vergunning (omgevingsvergunning) de hierna volgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: het optrekken of het plaatsen van een constructie, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor er een constructie ontstaat of het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.*
 - *Met bomen begroeide oppervlakten ontbossen (zie artikel 3 § 1 en § 2 en artikel 4, 15° van het [Bosdecreet](#)).*
 - *Bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2), vellen.*
 - *Het reliëf van de bodem opmerkelijk wijzigen, door onder meer de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt.*
 - *Een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen of van allerlei materialen, materieel of afval, het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies.*
 - *De hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijziging, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt (Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.*
 - *Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer.*
 - *Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*
 - *Een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”*
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is afgegeven, met uitzondering van: <*>;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: <*>;
 - De verkoper verklaart dat het onroerend goed * wel/ geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of

bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, dat voorschreven goederen * wel/ geen deel uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 - De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed *wel / *geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten geldt. De verkoper verklaart dat het goed *wel / *niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Waterweg / Vlaamse Wooncode /
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is, behoudens <*>.
5. De verkoper verklaart dat hij de verkrijger voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato <*> heeft overhandigd en kennis heeft genomen van de inhoud ervan.
 6. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

Artikel 4.3.- De Vlaamse Wooncode

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed is (**) wel/niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het verkochte goed betreft (**) wel/ niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft (**) wel/geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
4. Het verkochte goed betreft (**) wel/geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet.

Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypotheses vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;

5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;

Artikel 4.4. – Diverse verklaringen

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn/haar weten:

- (**) wel/niet bezwaard is met een publiciteitscontract;

- (**) wel/niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- (**) er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
- (**) niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- (**) dat het voorgeschreven goed (**):
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden;
- (**) dat het voorschreven goed (**):
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals in het bosdecreet staat bepaald;
- * wel / niet *geheel / * gedeeltelijk gelegen in:
 - * Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - * Effectief overstromingsgevoelig gebied
 - * Een afgebakend overstromingsgebied:
 - * Een afgebakende oeverzone:

Artikel 4.5 – Prijs en Betalingswijze

De verkoper verklaart deze verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van []

Te weten: het geïndexeerd bedrag van de venale waarde, zoals vermeld in het schattingsverslag opgemaakt door de heer Michel Daeninck, landmeter-expert op [], vermeerderd met de waarde van de opstallen op datum van de lichte van de aankoopoptie, op voorwaarde dat de opstallen beantwoorden aan de vereisten van de projectnota.

De koper is ertoe gehouden voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een voorafgaandelijke overschrijving naar de rekening van de instrumenterende notaris, waarover kwijting zal worden verleend.

Artikel 5 - GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE

Onderhavige verkoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

De kandidaat-verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

De kandidaat-verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven tijdens de volledige duur van het zelfrealisatieconvenant afgesloten tussen partijen op []

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

Opgemaakt en verleden te Gent op,

Voor de Stad,

Voor de kandidaat-verkoper

De Algemeen Directeur

Bij delegatiebesluit van 13
november 2019

Mieke Hullebroeck

De bevoegde schepen

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2020_GRMW_01429 - Model van zelfrealisatieconvenant en aankoopoptie in het kader van het
Onteigeningsdecreet



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
JXvJ-5u2n-cHTK-NqE4