

Convenant 'Wonen in eigen gemeente'



Inhoud

Voorafgaande toelichting	3
Situering van het Convenant	3
Situering van Gemeente en gemeentelijk beleid	3
Gemeentelijke acties	3
Lokaal woonproject	4
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Toepassingsgebied	5
Artikel 2. Aard van het Convenant	5
Artikel 3. Geldingsduur, wijzigbaarheid en ontbinding	5
Hoofdstuk 2. Geconventioneerd wonen	6
Artikel 4. Normstelling	6
Artikel 5. Wijze van verkoop & verhuur	6
Artikel 6. Voorrangscriteria	8
Artikel 7. Gemeentelijke opvolgingscommissie	12
Artikel 8. Koop- en huurovereenkomsten	12
Hoofdstuk 3. Nederlandstalig karakter	13
Artikel 9. Publiciteit	13
Artikel 10. Overeenkomsten en aktes	13
Hoofdstuk 4. Slotbepalingen	13
Artikel 11. Kettingbeding	13
Artikel 12. Exoneratiebeding	13
Artikel 13. Toepasselijk recht	14
Artikel 14. Geschillenbeslechting	14
Artikel 15. Deelbaarheid	14
Artikel 16. Evenwicht	14



Voorafgaande toelichting

Situering van het Convenant

Dit Convenant wordt voorgesteld bij woonprojecten bestaande uit 10 of meer woongelegenheden.

Dit Convenant doet geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van het College van Burgemeester en Schepenen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Hetzelfde geldt wat betreft de bevoegdheid van de gemeenteraad omtrent de zaak der wegen.

Situering van Gemeente en gemeentelijk beleid

De Gemeente behoort volgens statistisch materiaal van de Vlaamse overheid tot de Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter en de migratie-intensiteit het hoogst zijn. Zij kende in de periode 2011-2017 een aangroei van 292 huishoudens.

De gemeentelijke woonstudie maakt ook een zeker 'verdringingseffect' van de eigen bevolking inzichtelijk. De stuurgroep 'Toewijzingsreglement sociale huurwoningen in gezamenlijk overleg met Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw' heeft daarom reeds in samenspraak met alle relevante actoren een toewijzingsreglement uitgewerkt op basis van lokale binding.

In de strategische meerjarenplanning van Beersel is de beleidsdoelstelling opgenomen om werk te maken van leefbare dorps- en woonkernen, zonder leegstand, met kwalitatieve en betaalbare woningen, waartussen ruimtes bewaard en gecreëerd worden zodat Beerselaars sterk betrokken zijn bij hun leefomgeving. Beersel zorgt voor een breed aanbod aan (aangepaste) woonvormen en speelt zo in op de diverse behoeften van alle inwoners.

Zo wil men het wonen in eigen streek voor alle doelgroepen prioritair ondersteunen o.a. door de voorwaarden van Vlabinvest te hanteren en maximaal toe te passen.

Gemeentelijke acties

— De Gemeente wenst waar mogelijk en relevant strategische samenwerkingen aan te gaan met private woonactoren met het oog op het opvangen van specifieke lokale woonbehoeften door middel van de creatie van een Geconventioneerd woonaanbod.

Geconventioneerde woningen zijn bescheiden woningen die gerealiseerd worden op grond van tussen een gemeente en een private actor overeengekomen bijzondere voorwaarden inzake de toewijzing van de woningen. Onder bescheiden woningen wordt verstaan: eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³ en overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers. In voorliggend



Convenant wordt geopteerd voor een toewijzing aan woonbehoeftigen die beantwoorden aan criteria inzake lokale binding en socio-economische criteria.

— Omwille van bovenstaande omstandigheden en de visie binnen de strategische meerjarenplanning van de gemeente Beersel is het van belang dat binnen elke fase van een gebiedsontwikkeling een belangrijk percentage Geconventioneerde woningen tot stand komt en bij voorkeur wordt toegewezen aan eigenaars/huurders die behoren tot de doelgroep, zoals hierna omschreven. Voorliggend Convenant legt dit percentage vast op (ten minste) 80%. Dit betekent expliciet dat 20% van de woningen die zullen worden gebouwd op de site niet onderworpen zijn aan deze voorrangspprocedure.

Dit percentage wordt gegarandeerd via één of meer Open Oproepen voor elke woonfase van de ontwikkeling. Om de regeling slaagkrachtig te maken dienen de oproepen zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare vergunning te worden georganiseerd.

De doelstelling van de open oproepen is een zo groot mogelijk aantal kandidaat-kopers of kandidaat-huurders op de hoogte te stellen van de mogelijke voorrang waarvan zij kunnen genieten om geconventioneerde woningen bij voorkeur te verwerven of te huren.

Kandidaat-kopers of –huurders worden geacht tot de doelgroep te behoren wanneer zij volgens de bepalingen van artikel 6 tenminste een score van 40 punten behalen, waarvan tenminste 10 in de cluster “lokale binding” en tenminste 10 in de cluster “economische criteria”

Daarbij wordt ernaar gestreefd dat bij het einde van de verkopen/verhuringen van de woningen van de betrokken fase tenminste 80 % van de kopers/huurders van geconventioneerde woningen behoren tot de doelgroep.

Lokaal woonproject

De Partijen zijn aangewezen op een strategische samenwerking die vormgegeven wordt middels voorliggend Convenant, dat aangeeft op welke wijze binnen het Project rekening wordt gehouden met het gemeentelijk beleid op het vlak van wonen. Het is een dergelijke samenwerking die hier beoogd wordt, waarbij de gemeente de randvoorwaarden voor de afstemming van de residentiële invulling van de Site op het lokaal woonbeleid vastlegt en zo haar regisserende rol binnen het woonbeleid opneemt. Door het Convenant worden maatschappelijke meerwaarden gecreëerd, doordat een woonaanbod wordt verwezenlijkt dat tegemoetkomt aan de woonbehoeften van specifieke doelgroepen.



Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Toepassingsgebied

Voor de toepassing van dit Convenant gelden de volgende definities:

Dit Convenant is van toepassing op de ontwikkeling van de Site, aangegeven op het plan in bijlage. Deze ontwikkeling hier verder “het Project” genoemd, betreft de ontwikkeling van wegen, meergezinswoningen, een ondergrondse parkings en groene ruimte.

Artikel 2. Aard van het Convenant

2.1. Dit Convenant is een overeenkomst naar burgerlijk recht.

De Gemeente behoudt bij de nakoming van het Convenant volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel planologische maatregelen als vergunningsprocedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van dit Convenant of van de voortgang van het Project.

2.2. Dit artikel heeft een algemene gelding. Geen van de bepalingen van dit Convenant kan tegengeworpen worden aan deze algemene gelding.

Artikel 3. Geldingsduur, wijzigbaarheid en ontbinding

3.1. Dit Convenant gaat in op de datum van de ondertekening ervan en wordt aangegaan voor een periode die een einde neemt 2 jaar na de afgifte (in laatste administratieve aanleg) van de omgevingsvergunning voor collectieve woningbouw voor de laatste (woon)fase binnen het Project.

3.2. Tijdens de looptijd van dit Convenant kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- 1° de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de Gemeente, dewelke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project;
- 2° de gevolgen van de beslissingen van de Gemeente, genomen omwille van redenen van algemeen belang overeenkomstig artikel 2, 2.2;
- 3° de gevolgen van de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake;
- 4° wijzigingen in wetgeving en reglementering.

3.3. Tijdens de looptijd van dit Convenant kunnen belemmeringen van semi-publiekrechtelijke alsook van privaatrechtelijke aard ontstaan. Daaronder worden verstaan alle gebeurlijke discussies,



vorderingen en aanspraken die tot gevolg hebben dat de Convenant niet uitvoerbaar is dan wel de uitvoerbaarheid daarvan wordt verhinderd en/of ernstig bemoeilijkt.

3.4. Indien zich een belemmering zoals gemeld in artikelen 3.2 of 3.3 voordoet, kan een belemmering van, of vertraging in de realisatie van het Project ontstaan. Wanneer dit de ongewijzigde uitvoering niet of niet tijdig mogelijk maakt, kan door een van de Partijen wijziging (met inbegrip van een verlenging) worden verlangd van dit Convenant of van de inmiddels tussen Partijen overeengekomen afspraken.

In geval van een noodzakelijke wijziging zullen Partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken. Indien uiteindelijk, ondanks de geleverde inspanningen, blijkt dat de publiekrechtelijke beperkingen niet kunnen worden weggenomen en het doel van dit Convenant niet in belangrijke mate kan worden gehaald, hebben Partijen het recht dit Convenant te ontbinden.

Hoofdstuk 2. Geconventioneerd wonen

Artikel 4. Normstelling

De geconventioneerde woningen die binnen het Project op de Site gerealiseerd worden (met een minimum van 80 % van het totale aantal woningen), zullen bij voorrang worden aangeboden, toegewezen en verkocht binnen de in dit hoofdstuk uiteengezette regeling. Woningen die door de sociale woonmaatschappij en VLABINVEST worden aangekocht vallen binnen het quotum van 80 % bescheiden woningen, maar buiten de in dit hoofdstuk bepaalde regeling voor toewijzing bij voorkeur. Die sociale of VLABINVEST-woningen volgen hun eigen regels voor toewijzing.

Artikel 5. Wijze van verkoop & verhuur

5.1. De Private Actor zal in elke woonfase van het Project een of meer Open Oproepen organiseren met het oog op het aantrekken van kandidaten en de eventuele rangschikking van kandidaten voor de aankoop of huur van de in deze fase te realiseren woningen. De Private Actor kiest vrij tussen verkoop- of verhuurformules evenals de prijzen ervan.

Een Open Oproep wordt ten minste bekendgemaakt in twee dag-, week- en twee gratis advertentiebladen die in de gemeente ruim worden verspreid en op de website van de Private Actor, met behoud van de toepassing van artikel 10.

Een Open Oproep wordt ten vroegste gelanceerd vanaf de afgifte van de betrokken omgevingsvergunning voor collectieve woningbouw in eerste administratieve aanleg.

5.2. Na de open oproep kan de private Actor de woningen vrij toewijzen aan kandidaat-kopers of -huurders. De private Actor verbindt er zich evenwel toe om na de verkoop/verhuur van 40 % van de



betrokken geconventioneerde woningen de relevante gegevens van de kopers/huurders aan de opvolgingscommissie bedoeld in artikel 7 voor te leggen, derwijze dat de commissie kan beoordelen of zij behoren tot de beoogde doelgroep. Worden geacht te behoren tot de beoogde doelgroep: Kandidaat-kopers of –huurders die volgens de bepalingen van artikel 6 tenminste een score van 40 punten behalen, waarvan tenminste 10 in de cluster “lokale binding” en tenminste 10 in de cluster “economische criteria”.

Indien uit de beoordeling blijkt dat minder dan 70 % onder hen behoort tot de beoogde doelgroep, zal de private actor een nieuwe open oproep lanceren. Na deze tweede open oproep (voor zover die nodig is ingevolge voorgaande alinea) kan de Private Actor de woningen verder vrij toewijzen tot beloop van 70 % van het totaal van de in die fase van groepsbouw betrokken geconventioneerde woningen.

5.3. Na de verkoop/verhuur van 70 % van de geconventioneerde woningen uit die fase, verbindt de private actor zich ertoe de relevante gegevens van de kopers/huurders opnieuw voor te leggen aan de commissie bedoeld in artikel 7.

Indien bij de beoordeling blijkt dat nog steeds minder dan 70 % van de kopers/huurder behoort tot de beoogde doelgroep, verbindt de Private Actor zich ertoe een derde open oproep te lanceren en gedurende een periode die eindigt zes maanden na de publicatie van deze derde open oproep, geen geconventioneerde woningen meer te verkopen, behoudens aan kandidaat-kopers of -huurders die behoren tot de beoogde doelgroep. Elke verkoop wordt daartoe vooraf aan de goedkeuring van de commissie bedoeld in artikel 7 ter goedkeuring voorgelegd. De commissie kan schriftelijk beraadslagen over deze goedkeuring, voor zover de leden unaniem oordelen. Bij gebrek aan unanimiteit dient de commissie te worden samengeroepen.

Na verloop van deze periode van zes maanden - of eerder indien vaststaat, door een beslissing van de voormelde commissie dat in de betrokken fase tenminste 70 % van kopers/huurders van geconventioneerde woningen behoort tot de beoogde doelgroep - kan de private actor de overblijvende woningen vrij verkopen of verhuren.

5.4. Binnen een Open Oproep kunnen natuurlijke personen die de volle leeftijd van achttien jaar bereikt hebben bij de Private Actor kandideren voor de aankoop of huur van een woning.

Vanaf de derde open oproep gebeuren de kandidaatstellingen voor een specifieke woning, aangeduid op de plannen die tijdens de Open Oproep ter inzage zullen liggen. Elke kandidaat of groep van kandidaten – indien de woning gezamenlijk aangekocht of gehuurd zal worden door verschillende personen – kan zich tijdens een Open Oproep slechts kandidaat stellen voor maximaal twee woningen. Kandidaatstellingen kunnen worden ingediend gedurende de in de Open Oproep vermelde termijn, die ten minste negentig dagen bedraagt.



5.5. De Private Actor bezorgt de overzichten van de kandidaten aan de gemeentelijke opvolgingscommissie, vermeld in artikel 7. Deze commissie zal instaan voor de beoordeling (= toekenning van de score overeenkomstig artikel 6 en in voorkomend geval rangschikking van de kandidaatstellingen.

De gemeentelijke opvolgingscommissie rangschikt in voorkomend geval binnen de 14 dagen de kandidaten op grond van de voorrangscriteria, vermeld in artikel 6. Na opmaak van de rangschikking maakt de gemeentelijke opvolgingscommissie de per woning opgemaakte lijst over aan de Private Actor.

De Private Actor verbindt zich ertoe in voorkomend geval de woningen aan te bieden aan de kandidaten, in de vermelde volgorde. Indien de hoogst gerangschikte kandidaat niet binnen de 14 dagen na de eerste afspraak met de makelaar en/of het verkooppersoneel, aangesteld door de Private Actor, een compromisovereenkomst ondertekent, mag de Private Actor de eerstvolgend gerangschikte kandidaat contacteren voor aankoop of huur van de betreffende woning.

Een woning kan enkel worden overgedragen aan een niet-kandidaat indien de overnemer overeenkomstig de verplichtingen van dit Convenant en de daaruit voortvloeiende afspraken overneemt. De overnemers worden dan voor de toepassing van dit Convenant (mee) als 'de Private Actor' beschouwd. De Private Actor stelt de Gemeente van dergelijke overdrachten in kennis.

Artikel 6. Voorrangscriteria

6.1. De gemeentelijke opvolgingscommissie, vermeld in artikel 7, zal de kandidaten beoordelen c.q. een rangschikking van de kandidaten opmaken aan de hand van volgende door de Gemeente voorgestelde tabel, waarin de voorrangscriteria en hun weging zijn bepaald:

CLUSTER 'LOKALE BINDING' – MAX. GEWICHT 70 PTN.		
Subcluster 'wonen'		
Criteria		Weging
a)	sinds de geboorte wonen in ...	de gemeente: 30 punten.
		een andere gemeente binnen het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het werkingsgebied niet samenvalt met het grondgebied van het Vlaams Gewest: 15 punten.
b)	voor de kandidaatstelling ten minste 10 jaar gewoond hebben in...	de gemeente: 20 punten.
		deelgemeente van ligging goed: 30 punten.
		een andere gemeente binnen het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame sociale



		huisvestingsmaatschappijen waarvan het werkingsgebied niet samenvalt met het grondgebied van het Vlaams Gewest: 10 punten.
c)	in de periode van 6 jaar voor de kandidaatstelling ten minste 3 jaar gewoond hebben in...	de gemeente: 10 punten. deelgemeente van ligging goed: 20 punten.
		een andere gemeente binnen het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het werkingsgebied niet samenvalt met het grondgebied van het Vlaams Gewest: 5 punten.
Subcluster 'andere'		
Criteria		Weging
a)	professionele werkzaamheden (als werknemer of zelfstandige) verrichten (ten minste een halve werkweek) in ...	de gemeente: 10 punten.
		een andere gemeente binnen het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het werkingsgebied niet samenvalt met het grondgebied van het Vlaams Gewest: 5 punten.
b)	een of meer kinderen hebben die in de gemeente ingeschreven zijn in erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of erkende jeugdverenigingen in de zin van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid.	de gemeente: 20 punten.
		een andere gemeente binnen het werkingsgebied van de in de gemeente werkzame sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan het werkingsgebied niet samenvalt met het grondgebied van het Vlaams Gewest: 5 punten.
c)	in de gemeente reeds twee jaar lid zijn van een socioculturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid	10 punten.



d)	zorg en bijstand ontvangen van een of meer aanverwante mantelzorgers (artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening) wonend in de gemeente, <i>óf</i> ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen wonend in de gemeente zorg en bijstand verlenen zoals voorzien in artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorg- en bijstandsverlening	10 punten.
----	--	------------

CLUSTER 'ECONOMISCHE CRITERIA' – MAX. GEWICHT 30 PTN.	
Inkomenscriterium ¹	Weging
een maximaal inkomen hebben van:	- 48.327 euro (alleenstaande zonder persoon ten laste) - 52.720 euro (alleenstaande met ernstige handicap) - 70.294 euro (anderen) – te verhogen met 4.393 euro per persoon ten laste 20 punten.
	- 60.409 euro (alleenstaande zonder persoon ten laste) - 65.900 euro (alleenstaande met ernstige handicap) - 87.868 euro (anderen) – te verhogen met 5.491 euro per persoon ten laste 10 punten.
Eigendoms criterium	Weging
voldoen aan de eigendomsvoorwaarden als vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot	10 punten

¹ De bedragen van de eerste categorie zijn gebaseerd op de Vlabinvest inkomensgrenzen voor koopwoningen (20 punten). Voor de tweede categorie (10 punten) wordt 20% bijgeteld.



uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Nota

Ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, hebben ingebracht;

6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 6.13 van dit besluit, niet overschrijdt.

Indien meerdere kandidaten gezamenlijk aankopen of huren, volstaat het dat één kandidaat aan de voorrangscriteria, vermeld in het eerste lid, voldoet.



De op grond van de voorrangscriteria, vermeld in het eerste lid, gelijk gerangschikte kandidaten worden verder gerangschikt volgens de volgorde waarin zij zich hebben aangeboden.

6.2. Het voldoen aan de voorrangscriteria wordt bewezen aan de hand van volgende stukken:

1. Een schriftelijk bewijs ter staving van het voldoen aan de cluster 'lokale binding', zoals een getuigschrift van woonst, een schriftelijke verklaring van de werkgever van de kandidaat of een bewijs van inschrijving bij een ondernemingsloket waaruit blijkt dat de kandidaat een zelfstandige activiteit uitoefent op het grondgebied van de gemeente;
2. Een getuigschrift van gezinssamenstelling (te verkrijgen bij de dienst bevolking);
3. Een kopie van de laatste belastingaangifte, met dien verstande dat dit document niet moet worden bijgebracht door kandidaat-kopers die de volle leeftijd van 18 jaar nog niet hadden bereikt op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar van kandidaatstelling, of andere bewijskrachtige documenten;
4. Een verklaring op eer aangaande het eigendoms criterium.

6.3. Indien de kandidaat koper of huurder geen gegevens verstrekt over één of meerdere gegevens die nodig zijn om de criteria te kunnen beoordelen, wordt hij geacht voor die criteria geen punten te scoren.

Artikel 7. Gemeentelijke opvolgingscommissie

7.1. De gemeentelijke opvolgingscommissie wordt aangestuurd door het College van Burgemeester en Schepenen en is samengesteld als volgt:

- 1° twee leden van het College van Burgemeester en Schepenen, of hun vervanger;
- 2° de gemeentelijke ambtenaar, bevoegd voor ruimtelijke ordening en/of wonen, of zijn vervanger;
- 3° een lid van Woonwinkel Zennevallei;
- 4° een vertegenwoordiger van een sociale huisvestingsmaatschappij, werkzaam in de gemeente;
- 5° een vertegenwoordiger van de Private Actor.

De gemeentelijke opvolgingscommissie regelt haar interne werking bij consensus.

Het secretariaat wordt waargenomen door de ambtenaar, vermeld in het eerste lid, 2°.

Artikel 8. Koop- en huurovereenkomsten

8.1. De opname op de lijst van de gemeentelijke opvolgingscommissie brengt geen overeenkomst of verkoop- of huurbelofte tot stand, noch tussen de Gemeente en de kandidaten, noch tussen de Private Actor en de kandidaten.

Alle koop- of huurovereenkomsten met betrekking tot de Geconventioneerde woningen worden rechtstreeks onderhandeld en gesloten tussen de Private Actor en de kandidaat.



Hoofdstuk 3. Nederlandstalig karakter

Artikel 9. Publiciteit

De Private Actor engageert zich om bij voorrang actief te werven in het Nederlandse taalgebied en uitsluitend in de Nederlandse taal.

Artikel 10. Overeenkomsten en aktes

De compromisovereenkomsten en de authentieke aktes betreffende de aankoop van woningen evenals de basisaktes van meergezinswoningen en mede-eigendom binnen het project worden opgesteld in de Nederlandse taal.

Het model van deze authentieke aktes zal vooraf ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd worden.

Elk van deze aktes zal een clausule bevatten waarbij de wederpartij erop gewezen dat het goed gelegen is in het Vlaams Gewest en in het Nederlands taalgebied zoals vastgelegd in artikel 4 en 5 van de Grondwet, en dat bijgevolg het Nederlands de enige officiële taal is.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 11. Kettingbeding

De Private Actor is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) of rechtsverkrijger(s) te bedingen dat deze ook aan de verplichtingen van dit Convenant en de daaruit voortvloeiende afspraken zijn gebonden. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van overdrachten aan eindkopers of huurders voor zover de overdrachten gebeuren in overeenstemming met de bepalingen van artikel 6, noch voor overdrachten aan de Gemeente zelf.

De Gemeente zal – voor het geval zij een opdracht of uitvoering van een onderdeel van het Convenant zou overdragen aan een andere gemeentelijke rechtspersoon – ervoor zorgen dat de principes van het Convenant worden gehonoreerd.

Artikel 12. Exoneratiebeding

De Gemeente kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van handelingen van de Private Actor in uitvoering van het Project.

De Private Actor vrijwaart de Gemeente tegen elke vordering tot schadevergoeding door schadelijders in dit verband.



Artikel 13. Toepasselijk recht

Op dit Convenant is het Belgisch recht van toepassing.

Artikel 14. Geschillenbeslechting

Alle geschillen die uit of met betrekking tot dit Convenant mochten ontstaan, zullen in onderling overleg worden opgelost.

Mocht het onderling overleg niet tot een voor de Partijen bevredigende oplossing leiden, dan zal elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van dit Convenant definitief worden beslist door de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

Artikel 15. Deelbaarheid

Indien een bepaling van huidig Convenant krachtens de vigerende wetgeving onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, blijven alle overige bepalingen van huidig Contract hierdoor onaangetast. De Partijen gaan ermee akkoord een dergelijke bepaling te vervangen door (een) bepaling(en) die hetzelfde of een vergelijkbaar effect of een overeenkomstige strekking heeft als de onwettige, ongeldige of onafdwingbare bepaling, of die ten minste zo nauw mogelijk aansluit(en) bij het economische doel dat aanvankelijk door de Partijen werd nagestreefd door middel van een dergelijke bepaling.

Artikel 16. Evenwicht

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat onderhavige overeenkomst op technisch, financieel, & economisch vlak, een evenwichtige verdeling tussen voordelen en lasten inhoudt voor beide partijen, en geldig is voor alle (bouw)projecten die door de Private Actor zullen ontwikkeld worden op de percelen die het voorwerp uitmaken van de verkavelingsvergunning die de Private Actor bij de bevoegde overheid zal aanvragen.