

OPSCHRIFT

Vergadering van 6 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01170

Onderwerp:

PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen meergezinswoning bestaande uit 22 appartementen en 9 autostaanplaatsen in fase 1B. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te hechten aan de verkoop van de grondaandelen op de Gasmetersite in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' voor wat betreft de meergezinswoning bestaande uit 22 appartementen en 9 autostaanplaatsen in fase 1B, waarbij de Stad Gent 375.000,00 EUR ontvangt.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop';

De PPS - overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate nv inzake de ontwikkeling van de Gasmetersite, goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2011;

De opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en nv Tondelier Development inzake de realisatie van het Tondelier - project, goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 2012.

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage 1B Tondelier grondaandelen meergezinswoning en bijhorende autostaanplaatsen.docx (informatief)
- plannen 1B Tondelier meergezinswoning.pdf (informatief)

MOTIVERING

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de PPS - overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate nv, teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen.

Op 22 oktober 2012 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en Tondelier Development nv, overeenkomstig de boven vermelde PPS - overeenkomst, met de verplichting het Tondelier - project te realiseren.

Het Tondelier - project impliceert de realisatie van een degelijke bodemsanering en van een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen en de bouw en inrichting van de publieke ruimte en publieke gebouwen in het projectgebied.

In het kader van het Tondelier - project zijn de te verkopen entiteiten telkens een combinatie van een opstal - huis of appartement - (Tondelier Development nv of haar rechtsverkrijgende verkopende partij) en een bijhorend grondaandeel (Stad Gent verkopende partij), waarover afspraken inzake prijsvorming gemaakt werden binnen de PPS - overeenkomst.

Op 13 juni 2013 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van het stedenbouwkundig inrichtingsplan Tondelier.

Op 13 februari 2014 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor de Tondelier projectsite.

Op 22 juni 2015 heeft de gemeenteraad de verkavelingsakte betreffende de projectsite Tondelier goedgekeurd.

Binnen de vermelde PPS - overeenkomst werd bepaald dat minstens 20% van het totale woonaanbod sociale woningen dient te zijn, waarvan minstens 15% grondgebonden.

In fase 1B worden sociale woningen verkocht, zijnde 2 grondgebonden woningen en een meergezinswoning bestaande uit 22 appartementen, waarbij het hier handelt over de verkoop van de meergezinswoning, zijnde lot 2.1 van vernoemde verkaveling.

Aan deze meergezinswoning zijn 9 autostaanplaatsen ($0,4 \times 22 = 8,8$, afgerond 9) gekoppeld, gelegen in lot 2.2 van vernoemde verkaveling.

De Stad Gent krijgt 350.000,00 EUR voor de grondaandelen die bij de meergezinswoning behoren, en 25.000,00 EUR voor de grondaandelen die bij de autostaanplaatsen behoren, samen 375.000,00 EUR.

Deze bedragen werden bepaald op basis van de PPS - overeenkomst, een recente schatting en onderhandelingen tussen contractpartijen.

Voor het grondaandeel van de sociale woningen werd in de PPS - overeenkomst 200,00 EUR / m² aangenomen, te actualiseren aan de hand van een concreet project.

Voor het grondaandeel van de terrassen en autostaanplaatsen werd in de PPS - overeenkomst 100,00 EUR / m² bepaald (waarbij voor de autostaanplaatsen met gemiddelde eenheidsprijzen per eenheid gewerkt werd) te actualiseren.

In recent schattingsverslag werd inzake lot 2.1 de grond inclusief uitrustingen geschat op 960.000,00 EUR.

De netto vloeroppervlakte van de 22 appartementen bedraagt 1503,79 m², voor de terrassen 165,40 m².

In kader van concreet project werd tussen betrokken partijen akkoord bereikt dat het grondaandeel voor de Stad Gent 330.833,80 EUR (1503.79 m² X 220,00 EUR), en 18.194,00 EUR (165,40 m² x 110,00 EUR) uitmaakt, samen 349.027,80 EUR afgerond op 350.000,00 EUR (zijnde onderdeel van hoger vermelde 960.000,00 EUR, waarbij het verschil toekomt aan de bouwheer).

Betreffende 220,00 EUR en 110,00 EUR is wat de Stad Gent momenteel krijgt voor een grondaandeel bij een commerciële verkoop inzake appartementen / terrassen uit lot 2.2, zijnde in het op te richten / in opbouw zijnde appartementencomplex 'Krono Gent'.

In recent schattingsverslag werd het grondaandeel voor de 9 autostaanplaatsen geschat op 28.350,00 EUR, zijnde 3.150,00 EUR per parkeerplaats.

Voor het grondaandeel verbonden aan een autostaanplaats uit lot 2.2 wordt op heden door de Stad Gent bij commerciële verkopen 2.795,00 EUR ontvangen.

Met kopende partij werd in concreet project akkoord bereikt een grondaandeel van 2.795,00 EUR te hanteren, wat voor de 9 autostaanplaatsen 25.155,00 EUR uitmaakt, afgerond op 25.000,00 EUR.

Hiertoe werd een ontwerp van overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoopbelofte / aankoopbelofte opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent bij de meergezinswoning bestaande uit 22 appartementen in fase 1B, zijnde lot 2.1 van de daar geldende verkaveling, en de grondaandelen bij de autostaanplaatsen P - 2.45, P - 2.46, P - 2.63, P - 2.64, P - 2.65, P - 2.66, P - 2.67, P - 2.68 en P - 2.69 uit lot 2.2, zijnde het op te richten of in opbouw zijnde appartementscomplex genaamd 'Krono Gent'.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed, het ontwerp van overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoopbelofte / aankoopbelofte, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop door de Stad Gent in fase 1B van

het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' van de grondaandelen bij de meergezinswoning bestaande uit 22 appartementen, zijnde lot 2.1 van de daar geldende verkaveling, deel van perceelnummer 37H2, 7de afdeling, sectie G, en de grondaandelen bij de autostaanplaatsen P - 2.45, P - 2.46, P - 2.63, P - 2.64, P - 2.65, P - 2.66, P - 2.67, P - 2.68 en P - 2.69 uit lot 2.2, zijnde het op te richten of in opbouw zijnde appartementscomplex 'Krono Gent', delen van perceelnummers 37H2, 52T2, 37F2, 37K2 en 52W2, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 375.000,00 EUR ontvangt, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

Artikel 2:

De partijen verklaren uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van de akte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	Totaal
401320001	2600100	Niet relevant			375.000,00	375.000,00

De ontvangsten zullen verrekend worden op de voorziene budgetplaats 401320001 met budgetpositie 2600100 van zodra de verkoop tot stand komt.

—