

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 21 november 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_00982**

**Onderwerp:**

**Tondelier - Bijakte nr. 3 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de bijakte nr. 3 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier goed te keuren. Deze bijakte bevat een aanvulling met betrekking tot het stellen van de financiële waarborg voor de uitvoering van de lasten, in uitvoering van artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**Bevoegd:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16, § 2.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bijakte nr. 3
- Bijlage 1 bij bijakte nr. 3 - financiële waarborg

---

## MOTIVERING

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de Publiek-Private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier" ondertekend.

Op 13 februari 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad een verkavelingsvergunning verleend. Deze vergunning stelt dat de verkaveling gefaseerd zal worden uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning voorziet 5 fasen:

- Fase 1: aanvang 09/2014
- Fase 2: aanvang 10/2016
- Fase 3: aanvang 10/2018
- Fase 4: aanvang 02/2021
- Fase 5: aanvang 09/2023

Tijdens elke fase wordt een deel van het openbaar domein aangelegd door de Vennootschap.

Volgens art. 4.2.16. §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Op 29 september 2015 heeft KBC Bank een financiële waarborg gesteld voor rekening van Tondelier Development NV ten gunste van Stad Gent voor de uitvoering van de lasten vermeld in de verkavelingsvergunning voor het Project. Deze waarborg is enkel berekend op de lasten van fase 1, niet op de lasten van alle fasen.

Op 9 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent deze waarborg goedgekeurd en een attest verkoop percelen afgeleverd voor de verkoop van de loten van de verkavelingsvergunning nr. 2013 GE 142/00 dd. 13 februari 2014.

In deze bijakte komen partijen overeen dat de waarborg gesteld door KBC Bank in uitvoering van artikel 5.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan het bedrag overeenstemt met de uitvoering van de lasten van fase 1 van het Project, niet na realisatie van de lasten van deze fase wordt vrijgegeven maar integraal hergebruikt zal worden als financiële waarborg voor de lasten van een volgende fase van het Project. Als de lasten van fase 1 uitgevoerd zijn, zal de waarborg m.a.w.

gelden voor de lasten van fase 2, enzovoort. Pas als alle lasten uitgevoerd zijn, kan de waarborg worden vrijgegeven.

Om te vermijden dat Tondelier Development NV al opstallen van bvb. fase 3 kan verkopen terwijl het openbaar domein van fases 1 en 2 nog niet is afgewerkt, wordt ook afgesproken dat de Stad pas verplicht is om het grondaandeel van een bepaalde fase te verkopen als er een financiële waarborg voor die fase bestaat.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 3 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", zoals gevoegd in bijlage en die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Publieke Ruimte - Dienst Coördinatie**

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte nr. 3

**BIJAKTE NR. 3 AAN DE PUBLIEK - PRIVATE  
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**HERONTWIKKELING GASMETERSITE**

**"TONDELIER"**

**Tussen de ondergetekenden:**

1. de **STAD GENT**, met adres te 9000 Gent, Botermarkt 1,

vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Tom Balthazar, Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, en de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris,

hierna ook genoemd "de Stad";

2. **TONDELIER DEVELOPMENT NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, ondernemingsnummer 0843.882.479, RPR Gent,

Vertegenwoordigd door respectievelijk gedelegeerd bestuurder JM de Buck van Overstraeten en bestuurder Jelle Vandecasteele,

hierna ook genoemd de "Vennootschap";

De Stad en de Vennootschap worden hierna samen de "Partijen" genoemd, en afzonderlijk "Partij";

## VOORAFGAAND:

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de Publiek-Private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", hierna genoemd **de Overeenkomst**, ondertekend.

Op 13 februari 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad een verkavelingsvergunning verleend. Deze vergunning stelt dat de verkaveling gefaseerd zal worden uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning voorziet 5 fasen:

- Fase 1: aanvang 09/2014
- Fase 2: aanvang 10/2016
- Fase 3: aanvang 10/2018
- Fase 4: aanvang 02/2021
- Fase 5: aanvang 09/2023

Tijdens elke fase wordt een deel van het openbaar domein aangelegd door de Vennootschap.

Volgens art. 4.2.16. §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Op 29 september 2015 heeft KBC Bank een financiële waarborg gesteld voor rekening van Tondelier Development NV ten gunste van Stad Gent voor de uitvoering van de lasten vermeld in de verkavelingsvergunning voor het Project. Deze waarborg is berekend op de lasten van fase 1.

Op 9 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent deze waarborg goedgekeurd en een attest verkoop percelen afgeleverd voor de verkoop van de loten van de verkavelingsvergunning nr. 2013 GE 142/00 dd. 13 februari 2014.

Deze bijakte omvat afspraken tussen Partijen over de financiële waarborg, de vrijgave ervan en de verkoop van de grondaandelen door de Stad.

Volgende wijzigingen vullen de Overeenkomst aan, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.



## **WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:**

### **Artikel 1 – Bijakte bij de Overeenkomst**

In het kader van deze bijakte en voor de uitvoering ervan, zullen de begrippen en bewoordingen gebruikt worden zoals gedefinieerd en begrepen in de Overeenkomst, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.

De bepalingen van de Overeenkomst blijven onverkort van toepassing, met uitzondering van de wijzigingen die bij onderhavige bijakte uitdrukkelijk worden overeen gekomen.

### **Artikel 2 – Waarborg in uitvoering van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Partijen komen overeen dat de waarborg gesteld door KBC Bank (**bijlage 1**) in uitvoering van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan het bedrag overeenstemt met de uitvoering van de lasten van fase 1 van het Project, niet na realisatie van de lasten van deze fase wordt vrijgegeven maar integraal hergebruikt zal worden als financiële waarborg voor de lasten van een volgende fase van het Project.

Per fase zal er een voorlopige oplevering plaatsvinden voor de lasten van deze fase. Na voorlopige oplevering zal het college van de Stad vaststellen dat de lasten van deze fase uitgevoerd zijn en dat de financiële waarborg kan dienen voor de volgende fase.

Dit principe geldt telkens voor de daaropvolgende fases. De financiële waarborg wordt bijgevolg pas vrijgegeven na realisatie van de lasten van de laatste fase van het Project.

### **Artikel 3 – Voorwerp van de bijakte – Aanvulling aan art. 106 van de Overeenkomst**

**§1.** Artikel 106.2, 106.3 en 106.4 van de Overeenkomst worden aangevuld met onderstaande bepaling:

De Stad is enkel gehouden de gronden in het Projectgebied te verkopen indien er een afdoende financiële waarborg bestaat in uitvoering van art. 4.2.16 van de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening en artikel 2 van deze bijakte, voor de fase waarin het opstal dat verkocht wordt zich bevindt. Indien er geen afdoende financiële waarborg bestaat voor deze fase, zal de Vennootschap een (bijkomende) afdoende financiële waarborg stellen voor deze fase, alvorens de Stad gehouden is om de gronden bij het opstal te verkopen.

#### **BIJLAGEN:**

Bijlage 1: Financiële waarborg van KBC Bank aan Tondelier Development NV dd. 29 september 2015



Opgemaakt te Gent op ..... in twee (2) originele exemplaren waarbij iedere Partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.

**Voor de Stad Gent**

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

De heer Paul Teerlinck  
Stadssecretaris

Tom Balthazar  
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar  
Groen

**Voor TONDELIER DEVELOPMENT NV**

VD.Co BVBA  
Vertegenwoordigd door Jelle Vandecasteele  
Bestuurder

JM de Buck van Overstraeten  
Gedelegeerd Bestuurder

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 21 november 2016:

- Met unanimititeit
-