

## OPSCHRIFT

Vergadering van 22 juni 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00531

**Onderwerp:**

**Tondelier - Bijakte nr. 1 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite  
Tondelier - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de bijakte nr. 1 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier goed te keuren. Deze bijakte bevat een wijziging aan de minimale oppervlakte, inrichting, materialen en afwerking voor budgetwoningen met 2 slaapkamers.

**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

PPS-overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development NV, Aclagro NV, Breevast BV en Koramic Real Estate NV dd. 26 maart 2012, artikel 22

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bijakte nr. 1 aan de PPS-overeenkomst Tondelier
- 

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

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

In artikel 22.1 van de Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen

binnen het totale woonaanbod een Budgetwoning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Budgetwoningen grondgebonden moet zijn.

In artikel 22.5 van de PPS-overeenkomst is voorzien dat de bewoonbare 'start' – oppervlakte van een Budgetwoning niet kleiner en bij voorkeur groter moet zijn dan:

62 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met één slaapkamer

86 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met twee slaapkamers

114 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met drie slaapkamers

130 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vier slaapkamers

145 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vijf slaapkamers

In het project Tondelier moeten, volgens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna genoemd het Grond- en Pandendecreet, 20% van de woningen bescheiden woningen zijn.

Het Grond- en Pandendecreet bevat voorschriften m.b.t. het maximale volume van deze bescheiden woningen.

Niet alle in de Overeenkomst voorziene Budgetwoningen komen in aanmerking als bescheiden woningen volgens het Grond- en Pandendecreet.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Om te kunnen voldoen aan de bescheiden norm, en in het kader van betaalbaar wonen, komen Partijen overeen om de minimale oppervlakte voor Budgetwoningen met twee slaapkamers, voorzien in de PPS-overeenkomst, te wijzigen.

De wijziging houdt in dat de minimale oppervlakte van een budgetwoning met twee slaapkamers wijzigt van 86 m<sup>2</sup> naar 75 m<sup>2</sup>. De kwaliteit van de inrichting, de materialen en de afwerking van deze budgetwoningen wijzigt van minstens dezelfde als voor de sociale woningen naar minstens dezelfde als de vrije markt woningen. Bovendien zullen deze kleinere budgetwoningen met twee slaapkamers beschikken over een externe bergruimte.

---

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

---

**BESLISSING**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 1 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**

**Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Coördinatie — Juridische cel**

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---

**BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT**

- Bijakte nr. 1 aan de PPS-overeenkomst Tondelier

**BIJAKTE NR. 1 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.

In artikel 22.1 van de Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod een Budgetwoning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Budgetwoningen grondgebonden moet zijn.

In artikel 22.5 van de PPS-overeenkomst is voorzien dat de bewoonbare 'start' – oppervlakte van een Budgetwoning niet kleiner en bij voorkeur groter moet zijn dan:

- 62 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met één slaapkamer
- 86 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met twee slaapkamers
- 114 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met drie slaapkamers
- 130 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vier slaapkamers
- 145 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vijf slaapkamers

In het project Tondelier moeten, volgens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna genoemd het Grond- en Pandendecreet, 20% van de woningen bescheiden woningen zijn.

Het Grond- en Pandendecreet bevat voorschriften m.b.t. het maximale volume van deze bescheiden woningen.

Niet alle in de Overeenkomst voorziene Budgetwoningen komen in aanmerking als bescheiden woningen volgens het Grond- en Pandendecreet.

Om te kunnen voldoen aan de bescheiden norm, en in het kader van betaalbaar wonen, komen Partijen overeen om de minimale oppervlakte voor Budgetwoningen met twee slaapkamers, voorzien in de PPS-overeenkomst, te wijzigen.

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 – Voorwerp van de bijakte – Wijzigingen aan art. 22 van de Overeenkomst**

**§1.** Artikel 22.3 van de Overeenkomst wordt vervangen door onderstaande bepaling:

De kwaliteit van de inrichting, de materialen en de afwerking van de woningen met één, drie, vier en vijf slaapkamers en van de woningen met twee slaapkamers met een BVO van 86 m<sup>2</sup> of meer moet minstens dezelfde zijn als deze die vanwege de VMSW gelden voor de Sociale Woningen.

De kwaliteit van de inrichting, de materialen en de afwerking van de budgetwoning met twee slaapkamers met een BVO van minder dan 86 m<sup>2</sup> moet minstens dezelfde zijn als deze van de Vrije Markt Woningen – type Basiseenheid, dit betekent dat ook de technische beschrijving uit het verkoopplatenboek dezelfde is. De Vrije Markt Woning – Basiseenheid is de meest voordelige woning (verkoopprijs/m<sup>2</sup> BVO) die per fase door Tondelier Development nv wordt aangeboden in het project Tondelier. Alle budgetwoningen met twee slaapkamers met een BVO van minder dan 86 m<sup>2</sup> beschikken bovendien over een externe bergruimte met een oppervlakte van min. 2,5 m<sup>2</sup>.

**§2.** Artikel 22.5 van de Overeenkomst wordt vervangen door onderstaande bepaling:

Om goed leefbaar te zijn, is de bewoonbare 'start' – oppervlakte van een Budgetkoopwoning niet kleiner en bij voorkeur groter dan:

- 62 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met één slaapkamer
- 75 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met twee slaapkamers
- 114 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met drie slaapkamers
- 130 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vier slaapkamers
- 145 m<sup>2</sup> BVO voor een woning met vijf slaapkamers

Het concept van de Budgetwoningen wordt door de Vennootschap in het Projectbestuur ter goedkeuring voorgelegd aan de Stad.

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  
VandecasteeleBestuurder

Jelle JM de Buck van Overstraeten  
Gedelegeerd Bestuurder

---

## **STEMMING**

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 juni 2015

- Met unanimitéit
-