

## OPSCHRIFT

Vergadering van 22 juni 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00532

Onderwerp:

**Tondelier - Bijakte nr. 2 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite  
Tondelier - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de bijakte nr. 2 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier goed te keuren. Deze bijakte bevat een afnamegarantie van de Stad Gent voor de sociale woningen van fase 1, voor het geval deze sociale woningen niet aangekocht worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of de VMSW.

**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 21

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bijakte 2 bij de PPS-overeenkomst Tondelier
- Financiële bijlage (informatief)

---

## 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 21 van de Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod een Sociale Woning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Sociale Woningen grondgebonden moet zijn. Ook de verkavelingsvergunning dd. 13 februari 2014 verwijst naar deze Sociale Woningen.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In het arrest nr. 145/2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling.

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

De concrete gevolgen van deze vernietiging voor de Vennootschap zijn onder meer dat de Vennootschap niet langer over een afnamegarantie beschikt voor deze Sociale Woningen. Tondelier Development NV heeft deze afnamegarantie nodig in het kader van de financiering van hun project.

De Vennootschap heeft op 3 december 2013 gemeld dat dit een geval van Overmacht uitmaakt, zoals omschreven in artikel 122 van de Overeenkomst.

In overeenstemming met artikel 122.3 van de Overeenkomst, hebben Partijen in gemeen overleg beslist om de Overeenkomst te herzien op een wijze die maximaal aansluit bij de geest van het Ontwikkelingsplan en de geest van de Overeenkomst.

De Stad Gent geeft met name een afnamegarantie voor de sociale woningen van fase 1, indien de sociale woningen niet worden aangekocht door één van de sociale huisvestingsmaatschappijen met werkingsgebied Gent, door het Vlaams Woningfonds of door de VMSW. In dat geval verbindt de Stad er zich toe om deze sociale woningen aan te kopen.

---

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

---

**BESLISSING**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 2 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 nummer 2015500117 (vastleggingsnummer 4515004002) werd verleend op

22/05/2015

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	MJP jaar 2018	MJP jaar 2019	MJP jaar 2020	Totaal
401250001	2200000	NIET_RELEVANT		1.000.000€		881.000€			1.881.000
401270001	2210000	NIET_RELEVANT				619.000€			619.000

**Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

Voorliggend addendum voorziet in de aankoop van de gebouwde sociale woningen. Deze uitgave zal gecompenseerd worden met de verdere verkoop van die sociale woningen.

Dit betreft dus een budgetneutrale operatie die bij de begrotingsopmaak 2016 budgettair voorzien zal worden.

Voorlopig reserveren we voor voorliggende overeenkomst middelen binnen de POD Tondelier die voorzien waren voor de bodemsanering (project 40125) en de aankoop van het jeugdlokaal (project 40127). Bij begrotingsopmaak 2016 vullen we dit budget terug aan.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	MJP jaar 2018	MJP jaar 2019	MJP jaar 2020
401320001	2211000	NIET_RELEVANT		1.000.000€		1.500.000€		

**toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

Deze ontvangsten zijn momenteel niet voorzien in het meerjarenplan. Bij begrotingsopmaak 2016 die opnemen. De ontvangsten worden voorzien op dezelfde budgetplaats als waarop de ontvangste grondaandeel voor de andere woningen nu voorzien zijn.

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Bijakte 2 bij de PPS-overeenkomst Tondelier

**BIJAKTE NR. 2 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 21 van de Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod een Sociale Woning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Sociale Woningen grondgebonden moet zijn. Ook de verkavelingsvergunning dd. 13 februari 2014 verwijst naar deze Sociale Woningen.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In het arrest nr. 145/2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling.

De concrete gevolgen van deze vernietiging voor de Vennootschap zijn onder meer dat de Vennootschap niet langer over een afnamegarantie beschikt voor deze Sociale Woningen.

De Vennootschap heeft op 3 december 2013 gemeld dat dit een geval van Overmacht uitmaakt, zoals omschreven in artikel 122 van de Overeenkomst.

In overeenstemming met artikel 122.3 van de Overeenkomst, hebben Partijen in gemeen overleg beslist om de Overeenkomst te herzien op een wijze die maximaal aansluit bij de geest van het Ontwikkelingsplan en de geest van de Overeenkomst.

Volgende wijzigingen vullen de Overeenkomst aan, tenzij in deze bijakte nr. 1 hier 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 in deze bijakte nr. 1 hier 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. 21 van de Overeenkomst**

**§1.** Artikel 21.2 van de Overeenkomst wordt vervangen door onderstaande bepalingen 21.2, 21.2bis, 21.2ter en 21.2quater:

21.2 De Sociale Woningen worden ontworpen en gebouwd door de Vennootschap om als sociale huurwoning, zoals bedoeld in het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te kunnen worden verkocht.

De Vennootschap verbindt er zich toe dat het vooropgestelde sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die op datum van indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

21.2bis De Vennootschap aanvaardt bij de verwezenlijking van het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat er ter plaatse of op stukken controles kunnen uitgevoerd worden op de naleving van de voorwaarden, vermeld in artikel 21.2.

21.2ter De Vennootschap verbindt er zich toe om de verwezenlijkte Sociale Woningen te koop aan te bieden overeenkomstig volgend cascadesysteem:

1. Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die binnen de Stad projecten verwezenlijken, met name WoninGent cvba, De Gentse Haard cvba, De Volkshaard cvba, Merelbeekse Sociale Woningen cvba, ABC cvba en Vitare NV en eventuele andere sociale huisvestingsmaatschappijen met werkingsgebied Gent, en dit binnen een termijn van vier maanden na de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken;
2. Aan het Vlaams Woningfonds, indien geen van de maatschappijen vermeld onder 1., binnen een termijn van 2 maanden bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen;
3. Aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien het Vlaams Woningfonds binnen een termijn van 2 maanden niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen.

21.2quater. De Stad verbindt er zich toe om de Sociale Woningen aan te kopen indien binnen een termijn van 2 maanden na de aanbieding van de verwezenlijkte sociale huurwoningen aan de VMSW, de VMSW niet bereid wordt gevonden om de woningen over te nemen.

Deze afnamegarantie van Stad is beperkt tot de Sociale Woningen van fase 1. Het is daarenboven de intentie van de Stad om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van Overeenkomst.

De afnamegarantie geldt enkel voor zover de Sociale Woningen voldoen aan de reglementaire normen die op datum van indiening van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vennootschap kan enkel beroep doen op de afnamegarantie van de Stad voor zover de Vennootschap niet over een andere effectief uitvoerbare afnamegarantie dan deze hierboven beschreven, beschikt. Met een andere effectief uitvoerbare afnamegarantie wordt bedoeld een afnamegarantie die binnen een termijn van 10 maanden na de datum van indiening van de aanvraag tot afname bij de Stad door een andere entiteit dan deze genoemd onder 1., 2. en 3. daadwerkelijk kan worden ten uitvoer gelegd door de verlijding van een authentieke akte tot koop/verkoop. Wordt zo'n oplossing niet gevonden in deze 10 maanden, zal de eerstvolgende dag de authentieke akte met de Stad verleden worden voor de aankoop van de betreffende Sociale Woningen. De Stad is evenwel niet verplicht om deze termijn van 10 maanden af te wachten en kan beslissen om na weigering door de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de VMSW, onmiddellijk tot aankoop van de Sociale Woningen over te gaan.

Voor de verkoopprijs van de Sociale Woningen gelden de bepalingen en principes, zoals opgenomen in de Overeenkomst.

**§2.** Artikel 21.4 van de Overeenkomst wordt vervangen door onderstaande bepaling:

Indien de VMSW weigert om te erkennen dat de Sociale Woningen beantwoorden aan de

reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen, enkel om redenen die direct verband houden hetzij met de eis voor Passiefbouw opgenomen in artikel 21.3 hetzij met de weigering om Sociale Woningen aan te kopen die deel uitmaken van een vereniging van mede-eigenaars, wordt dit beschouwd als een situatie van Overmacht doch slechts indien de Vennootschap aangetoond heeft dat ze zich maximaal ingespannen heeft om de VMSW te overtuigen.

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

I.

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 juni 2015

- 28 stemmen voor: Mathias De Clercq , Elke Decruynaere , Tom Balthazar , Martine De Regge , Filip Watteeuw , Christophe Peeters , Resul Tapmaz , Tine Heyse , Annelies Storms , Rudy Coddens , Sas van Rouveroj , Guy Reynebeau , Fatma Pehlivan , Bruno Matthys , Ilknur Cengiz , Sami Souguir , Zeneb Bensafia , Dirk Holemans , Anne Schiettekatte , Steven Vromman , Caroline Van Peteghem , Greet Riebbels , Sven Taeldeman , Stephanie D'hose , Mehmet Sadik Karanfil , Bram Van Braeckevelt , Mieke Bouve , Cengiz Cetinkaya
  - 7 stemmen tegen: Isabelle De Clercq , Guido Meersschaut , Karlijn Deene , Sandra Van Renterghem , Gert Robert , Ömer Faruk Demircioglu , Robin De Wulf
  - 7 onthoudingen: Johan Deckmyn , Paul Goossens , Wis Versyp , Gabi De Boever , Filip Van Laecke , Veli Yüksel , Jef Van Pee
-