

## OPSCHRIFT

Vergadering van 11 juni 2014

Besluit nummer: 2014\_GR\_00548

Onderwerp:

**PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme woningen, parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en handels - of horecaruimtes in de eerste fase, en basisakte. - 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 marktconforme woningen, de parkeerplaatsen, de parkeerboxen, de kantoren en de handels - of horecaruimtes in de eerste fase, en aan de basisakte.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE COMMISSIE ONDERWIJS, PERSONEEL EN FM

---

## AANHEF

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

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43,§2, 12°

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

Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- financiële bijlage project Tondelier (eerste fase) (informatief)
- plattegrond - uitvoeringsplan verdieping -1
- plattegrond - uitvoeringsplannen verdieping -2
- plattegrond - uitvoeringsplan gelijkvloers
- plattegrond - uitvoeringsplannen verdieping 1
- plattegrond - uitvoeringsplannen verdieping 2
- plattegrond - uitvoeringsplannen verdieping 3
- plattegrond - uitvoeringsplan verdieping 4
- plattegrond - uitvoeringsplan verdieping 5
- plattegrond - uitvoeringsplan verdieping 6

- plattegrond - uitvoeringsplannen verdieping 7
- plattegrond - uitvoeringsplannen dakopzicht
- onderhandse overeenkomst Tondelier (eerste fase)
- basisakte Tondelier (eerste fase)
- splitsingsplan Tondelier (eerste fase)
- overzichtsplan Tondelier (eerste fase)

---

## MOTIVERING

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

Teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen werd een PPS - overeenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad op 20 december 2011 tussen de Stad Gent, Tondelier Development NV, Aclagro NV, Breevast NV en Koramic Real Estate NV.

Overeenkomstig deze PPS - overeenkomst werd een opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en NV Tondelier Development goedgekeurd in de gemeenteraad op 28 oktober 2012 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, en volgens het ontwikkelingsplan.

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

Op 12 mei 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd inzake de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de voormalige fabriek Nieuwe Molens tot meergezinswoning met 49 woningen, parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en de handels - of horecaruimtes, kadastraal gekend onder de 7de afdeling, sectie G, perceelnummers 52 W2, 52 T2, 37 L2 en 37 H2, met als kadastraal adres Gasmeterlaan 107, +109, 111/116.

De 49 woningen die zullen gerealiseerd worden volgens huidige bouwvergunning in een eerste fase (fase 1A) zullen opgedeeld worden in 'marktconforme woningen' en enkele 'budgetwoningen'.

Het is wel zo dat de ontwikkelaar een wijzigende bouwvergunning zal aanvragen waardoor er 51 woningen zullen kunnen gerealiseerd worden. In casu handelt het over 3 woningen die omgevormd zullen worden tot 5 woningen met mogelijkheid van ruimere terrassen. Hiertoe zal dan ook een wijzigende basisakte opgemaakt en verleden worden. Betreffende woningen in deze wijziging betrokken zullen verkocht worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van deze wijzigende vergunning.

In het kader van het Tondelier - project zijn budgetwoningen en marktconforme woningen telkens een combinatie van een opstal (huis of appartement) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

Voor alle entiteiten die verkocht worden binnen het Tondelier - project is de Stad Gent verkopende partij van de grondaandelen en Tondelier Development NV (of haar rechtsverkrijgenden) verkoper van het opstal, gezien de gesloten PPS - overeenkomst waarin tevens afspraken inzake prijsvorming bepaald werden.

De Stad Gent krijgt 200 EUR /m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de

PPS - overeenkomst Tondelier) voor het grondaandeel dat bij de woningen, de kantoren, en de handels - of horecaruimtes hoort, en 100 EUR / m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen, de parkeerboxen en de terrassen hoort.

De Stad Gent staat in voor de verkoop van de budgetwoningen, waarbij een verkoopdossier met alle voorwaarden en een ontwerp van onderhandse verkoopsovereenkomst zal voorgelegd worden aan een volgende gemeenteraad.

In het Tondelier - project zullen 20 % van de woningen (in alle fases samen) als budgetwoning worden verkocht. Deze woningen zijn gereserveerd voor families / alleenstaanden die meer mogen verdienen dan de bovengrens van een sociale koopwoning, maar net niet genoeg verdienen om een passende en kwaliteitsvolle woning te verwerven op de reguliere markt. Kandidaat - kopers voor deze budgetwoningen moeten voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria. In het ganse project zullen verschillende types (met één, twee, drie, vier of vijf slaapkamers) budgetwoningen aangeboden worden.

Daar er in deze eerste fase slechts enkele budgetwoningen - en dan nog allen van hetzelfde type - voorzien zijn, zal de verkoop van deze budgetwoningen samen genomen worden met de verkoop van de budgetwoningen voorzien in de tweede fase.

Op 28 april 2014 heeft de gemeenteraad reeds de inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria van de budgetwoningen goedgekeurd omdat Tondelier Development NV (of haar rechtsverkrijgenden) binnen afzienbare tijd zal starten met de verkoop van de marktconforme woningen (alsook de andere entiteiten), en opdat de geïnteresseerde burger correct zou kunnen geïnformeerd worden inzake de toekomstige verkoop van de budgetwoningen.

Tondelier Development NV (of haar rechtsverkrijgenden) staat in voor de verkoop van de marktconforme woningen, de parkeerplaatsen, de parkeerboxen, de kantoren en de handels - of horecaruimtes.

De basisakte (vormt samen met het reglement van medeëigendom de statuten van het gebouw) van het Nieuwe Molens woonproject werd opgesteld wegens de gedwongen medeëigendom.

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

Hiertoe werd een ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme woningen, de parkeerplaatsen, de parkeerboxen, de kantoren en de handels - of horecaruimtes in de eerste fase van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Ook werd een ontwerp van basisakte opgemaakt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

Tevens werden overzichtslijsten opgemaakt met oplijsting van te verkopen entiteiten en de respectievelijke grondprijzen hieraan verbonden, en oplijsting van quotiteiten, telkens zowel volgens de huidige bouwvergunning als volgens een latere wijzigende bouwvergunning.

---

**Beslist het volgende:**

---

## VOORSTEL

### Artikel 1:

Keurt goed: ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent in een eerste fase van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor de marktconforme woningen, de parkeerplaatsen, de parkeerboxen, de kantoren en de handels - of horecaruimtes, zijnde delen van perceelnummers 52 W2, 52 T2 en 37 H2, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR / m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de marktconforme woningen, kantoren en handels - of horecaruimtes hoort, en 100 EUR / m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen, parkeerboxen en de terrassen hoort, zoals gevoegd in bijlage met inbegrip van verkooplijsten 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 akten.

### Artikel 3:

Keurt goed: ontwerp van basisakte betreffende residentie Nieuwe Molens, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

### Facility Management — Vastgoedbeheer

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten*

### Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing  
Geen uitgaande kasstroom

### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019
401320001	2201000	NIET_RELEVANT						

---

**toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

In het kader van de PPS – overeenkomst en de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en de projectontwikkelaar zullen op de projectsite verschillende goederen verkocht worden waarbij de projectontwikkelaar de opstallen verkoopt en de Stad Gent telkens de corresponderende grondaandelen.

De ontvangsten van de individuele verkoopdossiers “grondaandelen” zullen telkens apart worden meegedeeld in een latere fase en verrekend worden op de voorziene budgetplaats 401320001 met budgetpositie 2201000 van het dj. 2014 e.v.