

Vergadering van 13 februari 2019

**2019\_GRMW\_00076 Ontwerpen van onderhandse overeenkomsten inzake verkoop eenheden in fase 2A project Tondelier: gewijzigde bepalingen inzake opschortende voorwaarde van voorverkoop en uitvoeringstermijnen. Geactualiseerde verkooplijst. - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Annelies Storms

**Betrokken:** Sami Souguir, Tine Heyse

### **Juridisch kader**

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°

**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.

### **Motivering**

In de gemeenteraad van 25 juni 2018 werden in het kader van fase 2A van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier de ontwerpen van onderhandse verkoopovereenkomst goedgekeurd, respectievelijk voor de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen / bakfietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen / motorstaanplaatsen en kantoren enerzijds (de marktvrije eenheden), en voor de budgeteenheden (15 eenheden) anderzijds.

Binnen het PPS - project is Tondelier Development nv (of haar rechtsverkrijgende) steeds verkoper van de opstallen en de Stad Gent steeds verkopende partij van de corresponderende grondaandelen, en dit volgens de gesloten PPS - Overeenkomst zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 december 2011 waarin tevens afspraken gemaakt werden inzake prijsvorming.

In deze ontwerpen van onderhandse overeenkomst was bepaald dat de verkopen gebeuren onder opschortende voorwaarde van voorverkoop van 16 eenheden, en dit ten laatste binnen een termijn van 12 maanden vanaf ondertekening van verkoopovereenkomst.

Door veranderende marktomstandigheden vereist de bank op heden een voorverkoop van 6 marktvrije eenheden. Een gerealiseerde voorverkoop van 16 eenheden, waaronder 15 budgeteenheden, wordt in huidige projectfase niet beschouwd als een realistische 'markttoets'.

Daartegenover staat dat de ontwikkelaar zich engageert dat deze voorverkoop ten laatste gebeurt tegen 15 augustus 2019, en ondertussen een kortere uitvoeringstermijn kan gegarandeerd worden voor de budgeteenheden van respectievelijk 440 werkdagen voor de privatieve delen en 480 werkdagen voor de gemeenschappelijk delen, te rekenen vanaf aanvangsdatum van de werken op 1 september 2019.

Ook werden sinds de besluitvorming van 25 juni 2018, zoals hierboven vermeld, de prijzen aangepast van de te verkopen eenheden, enerzijds aan de evolutie van de abex en de effectieve bouwkost voor wat betreft de opstallen, anderzijds aan de evolutie van de gezondheidsindex voor wat betreft het grondaandeel.

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 en de commerciële ruimtes hoort, en 100 EUR / m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen en de terrassen hoort.

In het model van onderhandse verkoopovereenkomst werden volgende wijzigingen aangebracht:

#### Aanvang van de werken en uitvoeringstermijnen.

De aanvangsdatum van de werken wordt bepaald op 1 september 2019.

Specifiek voor de budgeteenheden:

De uitvoeringstermijn van de privatieve en gemeenschappelijke delen, die loopt tot het ogenblik waarop deze voorlopig kunnen worden opgeleverd, belooft respectievelijk 440 en 480 werkdagen, zoals deze bepaald worden door de bevoegde instanties van de bouwnijverheid, te rekenen vanaf 1 september 2019.

#### Opschortende voorwaarde van voorverkoop.

Deze verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper van de gebouwen 6 marktvrije eenheden (dus geen budgeteenheid) van de in totaal 52 eenheden (48 appartementen en 4 kantoren) heeft verkocht en dit ten laatste tegen 15 augustus 2019.

Tevens werd de verkooplijst aangepast aan de evolutie van de abex en de effectieve bouwkost voor wat betreft de opstallen, en aan de evolutie van de gezondheidsindex voor wat betreft het grondaandeel.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Geen visum noodzakelijk**

**Vastleggingnummer(s):**

**Voorgestelde uitgaven:** € 0,00

Gebudgetteerd:

Niet van toepassing

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Model verkoopovereenkomst budgeteenheden fase 2A.doc (deel van de beslissing)
- Verkooplijst fase 2A Tondelier.pdf (deel van de beslissing)
- Model verkoopovereenkomst marktvrije eenheden fase 2A.doc (deel van de beslissing)

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Keurt goed, de bij dit besluit gevoegde ontwerpen van verkoopovereenkomst betreffende de verkoop van entiteiten in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', met als wijziging een opschortende voorwaarde van voorverkoop van 6 marktvrije eenheden en dit ten laatste tegen 15 augustus 2019, aanvang van de werken op 1 september 2019, en specifiek voor de budgeteenheden een uitvoeringstermijn van de privatieve en gemeenschappelijk delen van respectievelijk 440 en 480 dagen.

**Artikel 2:**

Keurt goed, de bij dit besluit gevoegde geactualiseerde verkooplijst.