



Vergadering van 25 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 verkoopprijs. - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 25 februari 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Siegfried Bracke; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 / m² (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 / m² (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)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 42 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Adeline Blancquaert; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Gabi De Boever; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tine De Moor; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Johan Deckmyn; Elke Decruynaere; Hafsa El - Bazioui; Yeliz Güner; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Caroline Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Guy Verhofstadt; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 3 stem(men) tegen: Tom De Meester; Yüksel Kalaz; Sonja Welvaert
- 5 onthouding(en): Siegfried Bracke; Karlijn Deene; Gert Robert; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem

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 verkooplíjst.