



2020_GRMW_00609 PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme entiteiten in gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde' in fase 2B, onderhandse verkoopovereenkomsten en basisaktes. Wijzigende verkavelingsaktes. - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 22 juni 2020

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 Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; 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 Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; 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 Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

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

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de PPS - overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate nv, teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen.

Op 22 oktober 2012 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en Tondelier Development nv, overeenkomstig de boven vermelde PPS - overeenkomst, met de verplichting het Tondelier - project te realiseren, zijnde de uitvoering van een kwaliteitsvolle woonwijk.

Het Tondelier - project impliceert de realisatie van een degelijke bodemsanering en 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.

Binnen het PPS - project zijn de te verkopen entiteiten telkens een combinatie van een opstal (appartement, huis, kantoor enz.) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

Tondelier Development nv (of haar rechtsverkrijgenden) is steeds verkoper van de opstallen en de Stad Gent steeds verkopende partij van de corresponderende grondaandelen, waarbij Tondelier Development nv (of haar rechtsverkrijgenden) instaat voor de verkoop van voormelde marktconforme entiteiten, dit volgens gemaakte afspraken inzake prijsvorming.

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 appartementen en de privatieve ruimtes hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen/loggia's hoort.

Op 14 november 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan een wijzigende verkavelingsvergunning inzake de Tondelier - site, resulterend in 2 wijzigende verkavelingsaktes.

De ene akte omvat wijzigingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften en de perceelsconfiguratie voor de Tondelier - site, verdeeld in 132 loten in 4 bouwblokken. De andere akte betreft enerzijds de aanpassing van de onverdeelde aandelen van het binnengebied 1 als gevolg van de voormelde perceelsconfiguratie en anderzijds de afschaffing van de conventionele regels aangaande het binnengebied 3 zoals voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsakte van 14 oktober 2015.

Op 12 december 2019 en 24 december 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan de omgevingsvergunningen inzake de gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde', die deel uitmaken van fase 2B van het Tondelier - project.

'Minard' omvat 17 appartementen, 17 bergingen, 2 privatieve ruimtes en 52 fietsstaanplaatsen die marktconform zullen verkocht worden. 'Artevelde' omvat 11 appartementen, 2 privatieve ruimtes en 36 fietsstaanplaatsen die marktconform zullen verkocht worden. Er zijn geen budgetentiteiten voorzien binnen deze gebouwencomplexen.

Hiertoe werden ontwerpen van onderhandse overeenkomsten opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme entiteiten te verkopen in gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde'.

Ook werden ontwerpen van basisakte opgemaakt voor deze gebouwencomplexen.

Tevens werd een overzichtslijst opgemaakt met oplistings van te verkopen entiteiten en de respectievelijke quotiteiten en grondprijzen hieraan verbonden.

Thans worden aldus de 2 wijzigende verkavelingsaktes en de 2 basisaktes met meegaande onderhandse verkoopovereenkomsten ter goedkeuring voorgelegd.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Niet van toepassing

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

In het kader van de PPS - overeenkomst en de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en de projectontwikkelaar zullen op de projectsite verschillende entiteiten 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 2600100 van het dj. 2020 e.v.

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2020 e.v.	
Totaal	

Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier 2B overeenkomst Minard appartement (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B overeenkomst Minard privatieve ruimte (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B overeenkomst Artevelde appartement (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B overeenkomst Artevelde privatieve ruimte (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B plannenset Minard
- Tondelier 2B plannenset Artevelde
- Tondelier 2B verkooplijst (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B basisakte Artevelde (deel van de beslissing)
- Tondelier 2B basisakte Minard (deel van de beslissing)
- Tondelier wijzigende verkavelingsakte 2 (deel van de beslissing)
- Tondelier wijzigende verkavelingsakte 1 (deel van de beslissing)
- Tondelier verdelingsplan

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed, de ontwerpen van onderhandse verkoopovereenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent in gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde' in fase 2B van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor marktconforme appartementen, bergingen, privatieve ruimtes en fietsstaanplaatsen, zijnde delen van perceelnummers 908 K3 en 908 S5, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m² (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de marktconforme appartementen en de privatieve ruimtes hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen/loggia's hoort, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopaktes in zijn registers.

Artikel 3:

Keurt goed, de ontwerpen van basisakte betreffende de gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde' in fase 2B van het project Herontwikkeling gasmetersite 'Tondelier', zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

Artikel 4:

Keurt goed, de ontwerpen van wijzigende verkavelingsaktes, zoals bijgevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2020_GRMW_00609 - PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme entiteiten in gebouwencomplexen 'Minard' en 'Artevelde' in fase 2B, onderhandse verkoopovereenkomsten en basisaktes. Wijzigende verkavelingsaktes.