



Vergadering van 6 mei 2021

**2021\_GRMW\_00499 Tondelier - Bijakte nr 4 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier: afnamegarantie sociale woningen fase 2 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §1

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

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, 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

**Motivering**

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 sociale lastenregeling.

In overeenstemming met artikel 122.3 van de Overeenkomst, werd op 22 juni 2015 bijakte nr2 goedgekeurd door gemeenteraad en ondertekend door beide partijen op 7 juli 2015 waarbij Stad Gent een afnamegarantie gaf voor de sociale woningen van fase 1b. Ook gaf Stad Gent zijn intentie mee in deze bijakte nr.2 om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van Overeenkomst.

22 sociale woningen van fase 1b zijn inmiddels gebouwd, de aankoop/verkoopbelofte werd hiertoe goedgekeurd op 18 december 2017. Deze 22 woningen, 9 autostaanplaatsen en bijhorende grond worden op 28 april 2021 bij akte overgedragen aan Woningent.

Op 28 juni 2018 werd de omgevingsvergunning OMV\_2018047543 K goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen waaronder ook voor de bouw van een meersgezinswoning met 9 appartementen op lot 3.04 (nu kavel 82 na wijzigende verkavelingsvergunning dd. met nieuw lotenplan) bedoeld als sociale woningen.

Voor de financiering van de bouw van de sociale woningen in fase 2, fase 2, zijnde de lotnummers 82, 104, 116, 118, 119, 121 en 123 van het geldende verkavelingsplan' die zal aanvatten in de tweede helft van 2021 met de bouw van een meersgezinswoning met 9 sociale appartementen op kavel 82 binnen het project Tondelier, dient Stad Gent een afnamegarantie te geven. Indien de woningen binnen fase 2 niet worden aangekocht door één van de sociale huisvestingsmaatschappijen met werkingsgebied Gent, door het Vlaams Woningfonds of door de VMSW, verbindt de Stad er zich toe om deze sociale woningen aan te kopen van De Vennootschap.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend**

**Vastleggingnummer(s): 4521000436**

**Voorgestelde uitgaven: € 1.690.283,00**

Gebudgetteerd: Ja

Tegenover deze mogelijke uitgaven staat hetzelfde bedrag als inkomsten gezien Stad Gent deze woningen dan zal verkopen als budgetwoning. Dit maakt deze bijakte budgetneutraal voor Stad Gant

<b>Dienst*</b>	Projectbureau Ruimte
<b>Budgetplaats</b>	PR40132.00.05
<b>Categorie*</b>	investeringen
<b>Subsidiecode</b>	
<b>2023</b>	1.690.283 €
<b>Later</b>	
<b>Totaal</b>	1.690.283 €

**Verwachte ontvangsten: € 1.690.283,00**

Gebudgetteerd: Ja

Indien deze uitgaven dienen te gebeuren door dat deze woningen via deze afnamegarantie dienen aangekocht, dan zal dit gecompenseerd worden door éénzelfde inkomsten uit verkoop van deze woningen als budgetwoningen.

<b>Dienst*</b>	
<b>Budgetplaats</b>	PR40132.00.05
<b>Categorie*</b>	Investerings
<b>Subsidiecode</b>	
<b>2023</b>	1.690.283 €
<b>Later</b>	
<b>Totaal</b>	1.690.283 €

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Tondelier ppsovereenkomst bijakte nr 2 afnamegarantie Stad Gent soc woningen fase 2 (deel van de beslissing)

**Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 4 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", zoals gevoegd in bijlage.

**BIJAKTE NR. 4 AAN DE PUBLIEK - PRIVATE  
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**HERONTWIKKELING GASMETERSITE**

**"TONDELIER"**

**Tussen de ondergetekenden:**

1. de **STAD GENT**, met adres te 9000 Gent, Botermarkt 1,

vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden heer Sami Souguir, Schepen van cultuur, stadsontwikkeling en ruimtelijke planning, en Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van

hierna ook genoemd "de Stad";

2. **TONDELIER DEVELOPMENT NV**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, ondernemingsnummer 0843.882.479, RPR Gent, voor wie tekenen de gedelegeerd bestuurders JM de Buck van Overstraeten en Filip Verhaeghe,

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.

Op 7 juli 2015 werd hierop bijakte nr.2 aan de PPS-overeenkomst afgesloten tussen Partijen waarbij Stad Gent voorzag in afnamegarantie voor de sociale woningen van fase 1 en ook de intentie meegaf om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van 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. 4 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.** Het Artikel 21.2quater, zoals ingevoegd bij Bijakte nr.2 als volgt wordt gewijzigd:

In het 2de lid wordt de eerste zin aangevuld met 'en fase 2, zijnde de lotnummers 82, 104, 116, 118, 119, 121 en 123 van het geldende verkavelingsplan' zodat de nieuwe geconsolideerde tekst van artikel 21.2quater, 2de lid vanaf heden geldt:

Deze afnamegarantie van Stad is beperkt tot de Sociale Woningen van fase 1 en fase 2, zijnde de lotnummers 82, 104, 116, 118, 119, 121 en 123 van het geldende verkavelingsplan. Het is daarenboven

de intentie van de Stad om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van Overeenkomst.

Opgemaakt te Gent op ..... in twee (2) originele exemplaren waarbij iedere Partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.

Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent	Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019  Sami Souguir Schepen van cultuur, stadsontwikkeling en ruimtelijke planning
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Voor TONDELIER DEVELOPMENT NV**

Filip Verhaeghe gedelegeerd bestuurder	JM de Buck van Overstraeten gedelegeerd bestuurder
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------

