



Vergadering van 10 juni 2021

2021_GRMW_00690 Tondelier - Bijakte nr 5 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier: Invoering van budgethuurwoningen - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2
- Het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, artikel 38/5
- de PPS-overeenkomst met Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast bv en Koramic Real Estate nv, goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2011.

Motivering

Op 26 maart 2012 hebben partijen de Publiek-Private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", hierna genoemd de overeenkomst, ondertekend.

Hierin werd vastgelegd dat binnen het totaal woonaanbod van het project Tondelier minstens 20% van alle woningen als budgetwoningen dienden gerealiseerd te worden.

Dit zijn woningen binnen het projectgebied die uitsluitend door natuurlijke personen binnen specifieke doelgroepen kunnen worden verworven aan geplafonneerde prijsvoorwaarden, zijnde prijzen onder deze van de vrije markt. In het project Tondelier werden tot op heden 33 budgetwoningen verkocht.

In het bestuursakkoord 2019-2024 'Ambitie en durf voor Gent' kondigde het college van burgemeester en schepenen de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen aan samen streven naar minimaal 200 bijkomende budgethuurwoningen waarbij men Huuringent wil inschakelen voor het verhuur van deze woningen.

Deze ambitie wordt gedeeld met de private partner die steeds het uitgangspunt van het realiseren van een sociale mix heeft aanvaard door onder meer het creëren van diversiteit in het aanbod van woningen op te nemen in de inrichtingskeuzes binnen het project Tondelier.

Ondertussen werd deze ambitie bovendien verder geconcretiseerd in het beleidsplan Wonen dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 1 maart 2021:

We realiseren budgethuur in projecten van Groep Gent. In projecten van Groep Gent ontwikkelden we budgetkoopwoningen om het betaalbaar woningaanbod te verhogen voor lagere en modale inkomensgroepen. Door een omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten, willen we meer aanbod realiseren op de huurmarkt voor de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woningmarkt. We zullen de betaalbaarheid van deze budgethuurwoningen regelmatig monitoren zodat de beoogde doelgroepen daadwerkelijk bereikt worden.

De private partner gaf tijdens de voorgaande realisatiefases van het project al aan dat de realisatie van de budgetwoningen aan de vooropgestelde bouwkostprijs en gestelde kwaliteitseisen moeilijk te combineren bleek met de vastgelegde verkoopprijzen.

De opdracht kan hierdoor op initiatief van beide partijen gewijzigd worden in toepassing van artikel 38/5 van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken. Het is noodzakelijk de voorwaarden en modaliteiten van de wijziging van de opdracht schriftelijk vast te leggen.

De wijziging is tevens in overeenstemming met de bepalingen van hogervermelde PPS-overeenkomst: De bepalingen rond de budgetwoningen werden als dwingende bepalingen opgenomen. Afwijkingen van dwingende bepalingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van “Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking”, onder bepaalde voorwaarden. Partijen erkennen dat aan alle voorwaarden daartoe gesteld werd voldaan. De afwijkingen werden besproken en goedgekeurd in het Projectbestuur.

Door deze wijziging van opdracht binnen het PPS-project Tondelier kan er een meer gevarieerd aanbod gerealiseerd worden op de huurmarkt voor inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woningmarkt en wordt de beoogde doelstelling om binnen het project Tondelier een sociale mix van bewoners te garanderen nog meer bewerkstelligd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 5 (deel van de beslissing)
- Bijlage_17_ppsovereenkomst_Tondelier_bijakte_5_model_hoofdhuur_appartementen.pdf
- Bijlage_18_ppsovereenkomst_Tondelier_bijakte_5_model_hoofdhuur_woningen.pdf

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de bijakte nr. 5 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", zoals gevoegd in bijlage.

	<p style="text-align: center;">BIJAKTE NR. 5 AAN DE PUBLIEK - PRIVATE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST</p> <p style="text-align: center;">HERONTWIKKELING GASMETERSITE “TONDELIER”</p> <p style="text-align: center;">WIJZIGING VAN DE OPDRACHT:</p> <p style="text-align: center;">INVOERING VAN BUDGETHUURWONINGEN</p>
---	---

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”, hierna genoemd “de PPS-Overeenkomst”, ondertekend.

In het bestuursakkoord 2019-2024 ‘Ambitie en durf voor Gent’ kondigde het college van Burgemeester en schepenen van Gent de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen aan samen streven naar minimaal 200 bijkomende budgethuurwoningen waarbij men Huuringent wil inschakelen voor het verhuur van deze woningen.

Deze ambitie wordt gedeeld met de private partner die steeds het uitgangspunt van het realiseren van een sociale mix heeft aanvaard door onder meer het creëren van diversiteit in het aanbod van woningen op te nemen in de inrichtingskeuzes binnen het project Tondelier.

Ondertussen werd deze ambitie bovendien verder geconcretiseerd in het beleidsplan Wonen dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 maart 2021:

We realiseren budgethuur in projecten van Groep Gent In projecten van Groep Gent ontwikkelden we budgetkoopwoningen om het betaalbaar woningaanbod te verhogen voor lagere en modale inkomensgroepen. Door een omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten, willen we meer aanbod realiseren op de huurmarkt voor de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woningmarkt. We zullen de betaalbaarheid van deze budgethuurwoningen regelmatig monitoren zodat de beoogde doelgroepen daadwerkelijk bereikt worden.

De private partner gaf tijdens de voorgaande realisatiefases van het project al aan dat de realisatie van de budgetwoningen aan de vooropgestelde bouwkoopprijs en gestelde kwaliteitseisen moeilijk te combineren bleek met de vastgelegde verkoopprijzen.

Gelet op wat voorafgaat, kan de opdracht op initiatief van beide partijen gewijzigd worden in toepassing van artikel 38/5 van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken. Het is noodzakelijk de voorwaarden en modaliteiten van de wijziging van de opdracht schriftelijk vast te leggen.

De wijziging is tevens in overeenstemming met de bepalingen van hogervermelde PPS-Overeenkomst: De bepalingen rond de Budgetwoningen werden als dwingende bepalingen opgenomen. Afwijkingen van dwingende bepalingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van "Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking", onder bepaalde voorwaarden. Partijen erkennen dat aan alle voorwaarden daartoe gesteld werd voldaan. De afwijkingen werden besproken en goedgekeurd in het Projectbestuur.

TUSSEN

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.;

en

TONDELIER DEVELOPMENT NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, ondernemingsnummer 0843.882.479, RPR Gent,

Vertegenwoordigd door respectievelijk gedelegeerd bestuurder Jean-Marie de Buck van Overstraeten en gedelegeerd bestuurder Filip Verhaeghe,

WERD OVEREENGEKOMEN WAT 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 PPS-Overeenkomst, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.

ARTIKEL 2 VOORWERP VAN DE BIJAKTE

Met onderhavige bijakte wordt de PPS-Overeenkomst geamendeerd met bijzondere bepalingen inzake het realiseren van Budgethuurwoningen.

Onder het realiseren van Budgethuurwoningen wordt verstaan:

- het bouwen van Budgethuurwoningen;

- na het bouwen van de Budgethuurwoningen het aankopen van het grondaandeel nodig voor deze Budgethuurwoningen door de Vennootschap;
- het verhuren aan de Verhuurpartner via één van de modelhoofdhurovereenkomsten zoals bijgevoegd bij deze bijakte en die als bijlage 17 gevoegd wordt aan de PPS-Overeenkomst, voor een periode van negentien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken Budgethuurwoningen;
- het naleven van het voorkeepsrecht bedoeld in artikel 4.5 hierna.

Stad Gent staat er voor in dat een hoofdhurovereenkomst zal worden getekend zo spoedig mogelijk na het bekomen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de betrokken Budgethuurwoningen doch in elk geval voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden van het eerste van die betrokken Budgethuurwoningen.

In geval de Budgethuurwoningen in zijn geheel worden overgedragen aan een derde, zal de Vennootschap, in toepassing van artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet, voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht, de kandidaat-overnemer op de hoogte brengen van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen. Bij overdracht treedt de overnemer in alle rechten en verplichtingen van de Vennootschap.

ARTIKEL 3 DEFINIERING VAN EEN BUDGETHUURWONING EN WIJZIGING DEFINITIES

In artikel 1 'Definities' van de PPS-Overeenkomst wordt naast '**Budgetwoningen**' ook de definitie '**Budgethuurwoningen**' toegevoegd:

"woningen die binnen het Projectgebied gerealiseerd worden met de uitdrukkelijke last ze te verhuren aan de Verhuurpartner via één van de modelhoofdhurovereenkomsten zoals bijgevoegd bij deze bijakte en die als bijlage 17 gevoegd wordt aan de PPS-Overeenkomst gedurende een periode van 19 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken Budgethuurwoningen aan betaalbare huurprijzen. Na deze periode worden de Budgethuurwoningen Vrije Markt Woningen.

Betaalbare huurprijzen worden vastgesteld bij ondertekening van de betrokken huurovereenkomst en voldoen aan volgende criteria:

- lager dan de huurprijzen van de vrije markt;
- lager dan de maximale huurprijzen die zijn vastgelegd voor het (kunnen) verkrijgen van de Vlaamse Huursubsidie (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 5, Deel 5, Titel 1) voor zolang dit Besluit blijft bestaan;
- gereguleerd gezien de budgetwoningen enkel via de Verhuurpartner zullen verhuurd worden aan natuurlijke personen die zich bevinden binnen de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woningmarkt én die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden van de Verhuurpartner.

De betaalbare huurprijzen worden bepaald volgens onderstaande te indexerende huurprijsformule:

Voor appartementen:

$$((a*8,5\text{€}/\text{m}^2)+(b*5,4\text{€}/\text{m}^2)+(c*3,3\text{€}/\text{m}^2)+(d*1,75\text{€}/\text{m}^2))$$

Waarbij:

a: aantal m² binnenruimte van het appartement < 50m²

b: aantal m² binnenruimte van het appartement >50m²<80m²

c: aantal m² binnenruimte van het appartement >80 m²

d: aantal m² terras horende bij het appartement > 3m²

Voor grondgebonden woningen:

$$((a*7,5\text{€}/\text{m}^2)+(b*4,75\text{€}/\text{m}^2)+(c*3,4\text{€}/\text{m}^2)+(d*0,6\text{€}/\text{m}^2))$$

Waarbij:

a: aantal m² binnenruimte van de woning < 50m²

b: aantal m² binnenruimte van de woning >50<130m²

c: aantal m² binnenruimte van de woning >130 m²

d: aantal m² tuin > 10m²

Bovenvermelde prijzen worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex met als referentie januari 2022.

De woningen zullen worden toegewezen aan huurders via een objectief toewijssysteem waarbij meer kansen geboden worden aan alleenstaanden, gezinnen (op basis van personen ten laste), personen met een bescheiden inkomen, inwoners van Gent, bewoners van een transit- of noodwoning in Gent, personen wiens woning in Gent onteigend is.”

In artikel 1 ‘Definities’ van de PPS-Overeenkomst wordt bovendien de definitie ‘**Verhuurpartner**’ toegevoegd:

“de door de Stad aangeduide rechtspersoon die instaat voor het vinden van huurders aan wie de Budgethuurwoningen kunnen worden verhuurd en waarbij wordt overeengekomen dat dit vanaf heden de vzw Huuringent, met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1 en ingeschreven in de KBO onder nummer 0503.919.354, betreft.”

In artikel 1 ‘Definities’ van de PPS-Overeenkomst wordt tot slot de definitie ‘**Vrije Markt Woning**’ gewijzigd als volgt:

“alle woningen, met uitzondering van de Sociale Woningen, de Budgetwoningen en Budgethuurwoningen”

ARTIKEL 4 WIJZIGING VAN ARTIKEL 22 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

4.1

De titel van artikel 22 van de PPS-Overeenkomst wordt aangevuld met “en Budgethuurwoningen”

4.2

In artikel 22 van de PPS-Overeenkomst wordt paragraaf 22.1 aangevuld voor de Budgethuurwoningen, en als volgt vervangen:

“Minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod dient een Budgetwoning of Budgethuurwoning te zijn en minstens vijftien (15) % van de Budgetwoningen of Budgethuurwoningen moet grondgebonden zijn.”

4.3

In artikel 22 wordt aan paragraaf 22.2 de volgende zin toegevoegd:

“De Budgethuurwoningen moeten worden gebouwd conform de BEN-eisen zoals van toepassing binnen het Vlaams Gewest.”

4.4

Paragraaf 22.3 van de PPS-Overeenkomst is van toepassing op zowel Budgetwoningen als Budgethuurwoningen

4.5

Paragraaf 22.5 van de PPS-Overeenkomst is tevens van toepassing op Budgethuurwoningen, waardoor de eerste zin wordt vervangen als volgt:

“Om goed leefbaar te zijn, is de bewoonbare ‘start’ - oppervlakte van een Budgetwoning en Budgethuurwoning niet kleiner en bij voorkeur groter dan:”

De laatste zin wordt vervangen als volgt:

“Het concept van de Budgetwoningen en de Budgethuurwoningen wordt door de Vennootschap in het Projectbestuur ter goedkeuring voorgelegd aan de Stad.”

4.6

In artikel 22 van de PPS-Overeenkomst wordt volgend artikel 22.7b toegevoegd:

“22.7b Partijen verbinden er zich toe in de verkoopovereenkomsten met betrekking tot het grondaandeel en de Budgethuurwoningen dat de Vennootschap deze zal kopen aan de bepalingen zoals vastgelegd in artikel 96 met respect voor de verbintenis de Budgethuurwoningen te verhuren volgens het model van Huurovereenkomst dat wordt toegevoegd aan deze overeenkomst als bijlage 17.

De Stad zal over een voorkooprecht beschikken inzake de Budgethuurwoningen, wanneer wordt overgegaan tot de overdracht van de Budgethuurwoning na afloop van de betrokken hoofdhurovereenkomst.

Het voorkooprecht zal steeds worden uitgeoefend tegen de door de geïnteresseerde derde aangeboden aankoopprijs.”

4.7

Voor de volledigheid wordt vermeld: In artikel 22 van de PPS-Overeenkomst zijn paragrafen 22.1, eerste lid, 22.4, 22.6 en 22.7 enkel van toepassing op Budgetwoningen en niet op Budgethuurwoningen.

ARTIKEL 5 WIJZIGING VAN ARTIKEL 45 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 45 van de PPS-Overeenkomst wordt paragraaf 45.5 met de opsommingen van taken van het Projectbestuur aangevuld met:

“- het monitoren of de huurprijzen voor alle nog te realiseren Budgethuurwoningen voldoen aan de vooropgestelde criteria van betaalbare huurprijzen zoals voorzien in artikel 1;”

ARTIKEL 6 WIJZIGING VAN ARTIKEL 72 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 72 van de PPS-Overeenkomst wordt paragraaf 72.2 vierde lid van de opsomming vervangen door:

“- de bouw van Sociale, Budgetwoningen en Budgethuurwoningen moet minstens gelijke tred houden met de bouw van de overige woningen en de Commerciële Functies van het privaat bouwprogramma. De Fasering wordt zo opgezet dat in alle fasen de diversiteit van de woningtypen een afspiegeling zal zijn van het eindresultaat;”

ARTIKEL 7 TOEPASSELIJKHEID VAN DE OORSPRONKELIJKE OVEREENKOMST

Voor zover deze bijakte er niet uitdrukkelijk van afwijkt, blijven alle bepalingen van de PPS-Overeenkomsten haar bijaktes integraal van toepassing.

ARTIKEL 8 INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE

Onderhavige bijakte treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen.

Opgemaakt te Gent op in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor Tondelier Development,

Filip Verhaeghe,
Bestuurder

Jean-Marie de Buck van Overstraeten
Bestuurder

Voor de Stad Gent,

Voor de voorzitter van de gemeenteraad
bij delegatiebesluit van 26 november 2019

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

Sami Souguir
Schepen en schepen van Cultuur,
Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Bijlage 17: Modelhoofdhurovereenkomst voor appartementen

Bijlage 18: Modelhoofdhurovereenkomst voor grondgebonden woningen

