



2022_GR_00125 Verlenging opstalovereenkomst met betrekking tot stadseigendommen gelegen te Gent, Gasmetersite, in het kader van het project Tondelier - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 februari 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, 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 Isabelle Heyndrickx; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Mispion; 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 Yüksel Kalaz; 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 Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Emilie Peeters
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

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:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Motivering

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

De PPS - overeenkomst werd ondertekend op 26 maart 2012 voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het project Tondelier.

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, voor de Gasmetersite, met de verplichting het Tondelier - project te realiseren. Het Tondelier - project impliceert de uitvoering van een degelijke bodemsanering (een zogenaamde brownfield) en de realisatie van een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen (marktconforme eenheden, budget eenheden, sociale eenheden) en de bouw en inrichting van publieke ruimte en publieke gebouwen in het projectgebied.

De opstalovereenkomst werd gesloten voor een periode van 10 jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte op 19 februari 2013.

De vooropgestelde planning van 10 jaar om het project te realiseren zal niet gehaald worden door verschillende redenen.

Vooreerst werd door de complexiteit van het project en de veelheid van onderhandelingspartners en beslissingsniveaus de initiële planning om binnen 1 jaar vanaf de ondertekening van de PPS - overeenkomst de eerste administratieve mijlpalen te realiseren, zijnde de conformverklaring van het bodemsaneringsproject en het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunningen, niet gehaald. De eerste verkavelingsvergunning werd op 13 februari 2014 verleend, de eerste stedenbouwkundige vergunning op 12 mei 2014. Ovam verklaarde het bodemsaneringsproject pas conform op 12 september 2014. Deze complexiteit inzake het bepalen en behalen van mijlpalen, inclusief conflictbeheersing, gekoppeld aan beslissingsniveaus zette zich verder tijdens de uitvoering van het project en werd bij aanvang van het project onderschat.

Inzake bodemsanering, naast de aangehaalde vertraging inzake de conformverklaring van het bodemsaneringsproject met latere opstart van de saneringswerken als gevolg, doken onverwachte elementen op zoals asbest - en PCB - verontreiniging die andere maatregelen en nieuwe onderhandelingen met de Stad Gent vereisten inzake uitvoering, planning, financiering enz.

N.a.v. corona stelde zich een probleem inzake opslag en afvoer van teerhoudende gronden naar Nederland waar de gespecialiseerde verwerkingscentra voor geruime tijd gesloten werden. Daarenboven waren er problemen met aannemers in het project, problemen met levertijden van materialen, discussies met contractpartijen, veranderende marktgegevens, voortschrijdende inzichten zoals bv. inzake evolutie van passiefbouw naar BEN - normen enz., zijnde projectmatige hindernissen gerelateerd aan complexiteit, grootte en tijdsduur van het project die inspanningen en tijd vereisen om steeds constructieve aanpassingen en oplossingen uit te werken met alle betrokken partners.

Sinds de start van het project zijn er tevens veel nieuwe projecten in de buurt opgestart waardoor heel veel aanbod/concurrentie gecreëerd werd.

Dit alles had een negatieve impact op de commercialisatie, zeker ook mede daar de projectsite niet vrij was van te saneren grondpartijen en de site lange tijd het uitzicht van een bouwwerf in opstartfase had. Hierbij kunnen nog project - specifieke aspecten vermeld worden inzake uitblijvende aantrekkelijkheid van de site, namelijk de vertraging inzake de renovatie van de gashouders, uiteindelijk gerealiseerd in 2021, en de realisatie van het centraal gelegen Tondelier - park gepland in 2022. Deze elementen zullen het potentieel van het project meer zichtbaarheid geven.

Tijdens de projectduur werd tevens het grond - en pandendecreet gedeeltelijk vernietigd waardoor Tondelier Development niet langer afnamegarantie had voor de sociale woningen,

wat een essentiële factor was van het project, ook inzake financiering, waardoor met de Stad Gent en Woningent oplossingen moesten uitgewerkt/onderhandeld worden.

Ook werd op aansturen van het nieuwe bestuursakkoord de omschakeling van budgetverkoop naar budgetverhuur gemaakt, wat andermaal nieuwe oplossingen/onderhandelingen en de nodige flexibiliteit vereiste tussen de partners.

In de PPS - overeenkomst werd ook bepaald dat de commercialisering van een volgende fase opgestart wordt nadat 85% van de vrije markt eenheden van de vorige fase definitief verkocht zijn, wat een onzeker gegeven in de intentionele doelstelling uitmaakt om het project binnen de 10 jaar te realiseren, mede negatief beïnvloed door boven vermelde redenen.

Binnen het kader van de PPS - overeenkomst waren ook reeds de nodige aanpassingen en verduidelijkingen nodig gezien de complexiteit, grootte een duurtijd van het project binnen een veranderende en evoluerende markt en veranderende maatschappelijke inzichten (bv. grootte van appartementen, omschakeling naar budgetverhuur zoals reeds vermeld, enz.), wat resulteerde in verschillende bijaktes.

Dit alles maakt, niettemin de opgelopen vertraging, dat de intentie tussen partners bepaald in de PPS - overeenkomst overeind blijft en hiertoe een opstalverlenging noodzakelijk is opdat het project zijn verdere realisatie kan krijgen.

Daar Tondelier Development nv naar bancaire instellingen toe duidelijkheid/zekerheid moet kunnen stellen (in functie van nieuwe vergunningsaanvragen voor verdere fases), wordt voorgesteld de bestaande opstalovereenkomst voor een duur van 10 jaar te verlengen te rekenen vanaf 18 februari 2023 om te eindigen op 17 februari 2033 (24 uur).

De vooropgestelde periode van 10 jaar is een inschatting - rekening houdende met alle variabele en moeilijk in te schatten factoren zoals hierboven toegelicht - waarbij de mogelijkheid open gelaten wordt om een nieuwe verlenging toe te staan indien nodig.

Deze verlenging wordt toegestaan en aanvaard aan dezelfde voorwaarden en modaliteiten van deze die het huidig opstalrecht beheersen, met dien verstande dat de verlenging zich beperkt tot de grondaandelen die de Stad Gent op heden nog in eigendom heeft in de onroerende goederen zoals beschreven in de voormelde opstalovereenkomst van 19 februari 2013, zijnde de grondaandelen in het ontwerp van verlenging opstal beschreven die bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt, en dit zonder opstalvergoeding.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de bestaande opstalovereenkomst van 19 februari 2013 te verlengen voor de grondaandelen nog in eigendom van de Stad Gent in het kader van het project Tondelier, onder dezelfde modaliteiten doch zonder opstalvergoeding, voor de duur van 10 jaar te rekenen vanaf 18 februari 2023 om te eindigen op 17 februari 2033.

Tevens wordt gevraagd de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.

Bijgevoegde bijlage(n):

- ontwerpakte verlenging opstal Tondelier Development nv (pdf) (deel van de beslissing)
- ontwerpakte verlenging opstal Tondelier Development nv (word)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt goed de verlenging van de opstalovereenkomst van 19 februari 2013, voor de grondaandelen nog in eigendom van de Stad Gent in het kader van het project Tondelier, onder dezelfde modaliteiten doch zonder opstalvergoeding, voor de duur van 10 jaar te rekenen vanaf 18 februari 2023 om te eindigen op 17 februari 2033, zoals omschreven in ontwerp van akte die bij dit besluit wordt gevoegd.

Artikel 2:

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

2022_GR_00125 - Verlenging opstalovereenkomst met betrekking tot stadseigendommen gelegen te Gent, Gasmetersite, in het kader van het project Tondelier