



Vergadering van 19 april 2022

2022_GR_00349 Verkoop in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier van grondaandelen budgetappartementen B.102, B.103 en B.203 uit fase 2A - Goedkeuring

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:

- 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, met verlenging goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 januari 2022;
- Het gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2018 waarbij in het kader van fase 2A van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier de verkoop van marktconforme eenheden en budgeteenheden, en de basisaktes goedgekeurd werden;
- Het gemeenteraadsbesluit van 25 februari 2019 waarbij gewijzigde bepalingen inzake voorverkoop en uitvoeringstermijnen inzake budgeteenheden, alsook een geactualiseerde verkooplijst goedgekeurd werden;
- Het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2021 waarbij de bijakte nummer 5 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de invoering van budgethuurwoningen goedgekeurd werd.

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. Deze overeenkomst werd gesloten 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, met de verplichting het Tondelier - project te realiseren. De verlenging van deze opstalovereenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 januari 2022.

Het Tondelier - project impliceert de realisatie van een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen (marktconforme eenheden, budgeteenheden,

sociale eenheden) en de bouw en inrichting van publieke ruimte en publieke gebouwen in het projectgebied.

Voor alle entiteiten die verkocht worden binnen het Tondelier - project is de Stad Gent verkopende partij van de grondaandelen en Tondelier Development nv (of haar rechtverkrijgenden) verkoper van de opstallen, gezien de gesloten PPS - overeenkomst waarin tevens afspraken inzake prijsvorming bepaald werden.

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/appartementen hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen/terrassen/tuinen hoort.

In de PPS - overeenkomst werd bepaald dat binnen het totaal te creëren woonaanbod er minstens 20% budgeteenheden dienden gerealiseerd te worden, te verdelen onder de verschillende ontwikkelingsfasen van het project, waarbij de Stad Gent de verkoop organiseert aan een specifiek doelpubliek.

In de fase 1A en 1B werden alle voorziene budgetappartementen verkocht.

Op 26 juni 2018 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de verkoop van 15 budgetappartementen in fase 2A, en op 25 februari 2019 aan gewijzigde uitvoeringstermijnen inzake budgeteenheden en een geactualiseerde verkooplijst, waarna er op een toewijzitting 12 appartementen toegewezen werden aan het juiste doelpubliek a.d.h.v. specifieke voorwaarden. Drie appartementen werden niet toegewezen wegens gebrek aan geschikte kandidaten op dat ogenblik, namelijk de appartementen B.102 met bijhorende fietsstaanplaatsen F - 60 en F - 61, B.103 met berging B - 1.15 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 62, F - 63 en F - 64, en B.203 met berging B - 1.16 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 70, F - 71 en F - 72.

Deze appartementen zouden meegenomen worden in een volgende toewijzitting samen met de budgeteenheden uit een volgende fase.

Op basis van het bestuursakkoord 2019 - 2024 'Ambitie en durf voor Gent' heeft het college van burgemeester en schepenen echter de omschakeling van budgetkoopeenheden naar budgethuureenheden aangekondigd in projecten met de ambitie om minimaal 200 bijkomende budgethuureenheden te voorzien met inschakeling van Huurlngent voor het verhuren van deze eenheden.

Deze ambitie werd verder geconcretiseerd in het beleidsplan Wonen goedgekeurd in de gemeenteraad van 2 maart 2021:

'We realiseren budgethuur in projecten van de Groep Gent. In projecten van de 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.'

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de omschakeling van budgetkoopeenheden naar budgethuureenheden in het project Tondelier, waarbij een bijakte aan de PPS - overeenkomst goedgekeurd werd.

Het voorwerp van deze bijakte impliceert de realisatie/het bouwen van budgethuurwoningen door Tondelier Development nv, het aankopen van de corresponderende grondaandelen en het verhuren aan de verhuurpartner/Huurlngent volgens gemaakte afspraken. Het is toegelaten de budgethuurwoningen over te dragen aan een derde waarbij deze derde in alle rechten en plichten treedt van Tondelier Development nv.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoopovereenkomst inzake de grondaandelen budgetappartementen B.102 met bijhorende fietsstaanplaatsen F - 60 en F - 61, B.103 met berging B - 1.15 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 62, F - 63 en F - 64, en B.203 met berging B - 1.16 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 70, F - 71 en F - 72 uit fase 2A, waarbij de Stad Gent 57.901,00 EUR (15.630,00 + 22.092,00 + 20.179,00) ontvangt voor de grondaandelen.

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

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 57.901,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2022	57.901,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- ontwerp verkoopovereenkomst 2A B.102, B.103 en B.203 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, in het kader van de het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, de verkoop van de grondaandelen budgetappartementen B.102 met bijhorende fietsstaanplaatsen F - 60 en F - 61, B.103 met berging B - 1.15 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 62, F - 63 en

F - 64, en B.203 met berguimte B - 1.16 en bijhorende fietsstaanplaatsen F - 70, F - 71 en F - 72 uit fase 2A, waarbij de Stad Gent 57.901,00 EUR ontvangt voor de grondaandelen, zoals geformuleerd in de bij dit besluit gevoegde ontwerpakte.

Artikel 2:

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