



Vergadering van 22 november 2022

2022_GR_01023 Verkoop in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier van grondaandelen verbonden aan de budgetwoningen loten 96, 98 en 100 uit fase 4 - 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 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.

Uit de fasen 1A en 1B werden alle voorziene budgetappartementen verkocht aan het specifieke doelpubliek, uit fase 2A 12 van de 15 voorziene budgetappartementen. Het was de bedoeling dat de 3 resterende budgetappartementen zouden meegenomen worden in een volgende toewijzingszitting samen met de budgeteenheden uit een volgende fase, respectievelijk 4 budgetwoningen, loten 87, 96, 98 en 100 uit fase 4.

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 Huuringent 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/Huuringent 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.

Op 26 april 2022 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de verkoop van de grondaandelen van de 3 resterende budgetappartementen uit fase 2A in functie van budgetverhuur.

In fase 4 werden 4 budgetwoningen voorzien waarbij de grondaandelen van loten 96, 98 en 100 verkocht worden in functie van budgetverhuur.

Wat betreft lot 87 uit fase 4 zal de Stad Gent het opstal zelf inkopen om te gebruiken als transitwoning, voor bewoners uit de Rabotwijk die deelnemen aan het project 'Gent knapt op', wat het voorwerp is van afzonderlijke besluitvorming. Het aanwenden van lot 87 als transitwoning maakt dat het aantal te voorziene budgeteenheden in het totale project zal gecompenseerd worden in andere fases.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoopovereenkomst inzake de grondaandelen budgetwoningen loten 96, 98 en 100 uit fase 4, waarbij de Stad Gent 139.121,50 EUR (43.867,27 + 47.636,50 + 47.617,73) ontvangt voor deze 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: € 139.121,50

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2022	139.121,50
Totaal	139.121,50

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerpakte verkoop 4 loten 96 + 98 + 100 (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, in het kader van het PPS - project herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, de verkoop van de grondaandelen verbonden aan de budgetwoningen loten 96, 98 en 100 uit fase 4, waarbij de Stad Gent 139.121,50 EUR ontvangt voor deze 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.