



Vergadering van 20 juni 2023

2023_GR_00611 Wijzigen voorwaarden budgeteenheden in fases 1A, 1B en 2A project Tondelier - 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;
- Het gemeenteraadbesluit van 24 november 2014 waarbij het ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van grondaandelen bij de budgetwoningen in fase 1A van het project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, alsook verkoopdossier inzake deze budgetwoningen, werden goedgekeurd;
- Het gemeenteraadbesluit van 23 november 2015 waarbij het ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van grondaandelen bij de budgetwoningen in fase 1B van het project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, alsook verkoopdossier inzake deze budgetwoningen, werden goedgekeurd;
- Het gemeenteraadbesluit van 25 juni 2018 waarbij het ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van grondaandelen bij de budgetwoningen in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, alsook verkoopdossier inzake deze budgetwoningen, werden goedgekeurd;
- Het gemeenteraadbesluit 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, 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, zijnde de realisatie van een kwaliteitsvolle woonwijk waarbij Tondelier Development nv instaat voor de verkoop van de marktconforme eenheden en de Stad Gent voor de verkoop van de budgeteenheden waarbij Tondelier Development nv de opstallen verkoopt en de Stad Gent telkens de corresponderende grondaandelen, dit volgens gemaakte prijsafspraken. De verlenging van deze opstalovereenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 januari 2022.

In het project Tondelier zijn 20 % budgeteenheden (woningen en appartementen) voorzien verspreid over de verschillende fases.

De gemeenteraad heeft op 24 november 2014 voor fase 1A, op 23 november 2015 voor fase 1B en op 25 juni 2018 voor fase 2A, goedkeuring verleend aan ontwerpen van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de budgeteenheden in deze fases van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', alsook aan de verkoopdossiers inzake deze budgeteenheden.

Overeenkomstig de inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria en na ruim gevoerde publiciteit werden kopers gevonden voor samen 33 aangeboden budgeteenheden uit deze 3 fases.

In de verkoopaktes van deze budgeteenheden werd bepaald dat de kopers de budgeteenheid voor een termijn van 10 jaar moeten bewonen als hoofdverblijfplaats en zich daar moeten domiciliëren, de budgeteenheid niet geheel of gedeeltelijk mogen verhuren of ter beschikking stellen, en niet mogen vervreemden of een zakelijk recht verlenen.

Voor de budgeteenheden uit fase 1A en 1B werd bepaald dat deze termijn van 10 jaar ingaat vanaf de datum van de definitieve oplevering (of vanaf de datum van de authentieke akte als deze later werd verleden dan de definitieve oplevering).

Voor de budgeteenheden uit fase 2A werd bepaald dat deze termijn van 10 jaar ingaat vanaf domiciliëring.

Door allerhande problemen met aannemers werden de budgeteenheden uit fase 1A en 1B nog altijd niet definitief opgeleverd - waardoor de opstart van de vooropgestelde termijn van 10 jaar onevenredig uitgesteld wordt met het voorop gestelde doel - waarbij voorgesteld wordt naar analogie met fase 2A de termijn voor deze fases ook te laten ingaan vanaf domiciliëring.

Tegelijk wordt voorgesteld om een alternatief te voorzien voor de bewoningsverplichting, waarbij het uitgangspunt blijft dat de doelgroep van de budgeteenheden nog steeds wordt bereikt. In geval de eigenaar van een budgeteenheid door gewijzigde persoonlijke omstandigheden, die niet konden worden voorzien op het ogenblik van aankoop van de budgeteenheid, de budgeteenheid niet langer kan bewonen gedurende de periode van de bewoningsverplichting, kan hij beroep doen op de mogelijkheid de budgeteenheid te verhuren aan Huuringent/Thuispunt Gent. De aanvraag zal in concreto beoordeeld worden door het college van burgemeester en schepenen. Daartoe moeten volgende documenten worden voorgelegd:

- een motivatie van de persoonlijke omstandigheden die ertoe leiden dat de bewoningsverplichting niet meer kan nagekomen worden;
- een onderhandelde huurovereenkomst met Huuringent/Thuispunt Gent, waarbij volgende maximale huurprijzen zijn opgenomen:

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 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

waarbij bovenvermelde prijzen als referentie de gezondheidsindex januari 2022 hebben,

en waarbij de huurovereenkomst minstens een looptijd dient te hebben van de nog resterende duur van de bewoningsverplichting.

Het bieden van deze mogelijkheid strookt met het beleid van de Stad Gent.

Op basis van het bestuursakkoord 2019 - 2024 'Ambitie en durf voor Gent' heeft de gemeenteraad het beleidsplan wonen goedgekeurd in de gemeenteraad van 2 maart 2021 waarbij de omschakeling van budgetkoopeenheden naar budgethuureenheden gemaakt werd met de ambitie om minimaal 200 bijkomende budgethuureenheden te voorzien met inschakeling van Huuringent voor het verhuur van deze eenheden.

Hiertoe werd na onderhandelingen de opdracht binnen het PPS - project Tondelier in die zin gewijzigd waarbij de gemeenteraad op 22 juni 2021 goedkeuring heeft verleend aan de omschakeling van budgetkoopeenheden naar budgethuureenheden in nieuwe fases van het project.

In het project Tondelier worden dus na fases 1A, 1B en 2A geen nieuwe budgetkoopeenheden meer aangeboden, en wordt de mogelijkheid voorzien om budgetkoopeenheden uit genoemde 3 fases in te schakelen als budgethuureenheid mits de gestelde voorwaarden.

Daarnaast is er, conform het bestuursakkoord, ook de ambitie om het aantal ingehuurd woningen op de private markt door SVK Gent (waarvan Thuispunt Gent de rechtsopvolger is vanaf 1/07/2023) te verdubbelen.

Mits de gestelde voorwaarden kan de eigenaar van een budgeteenheid deze ook verhuren aan Thuispunt Gent.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen:

- voor de eigenaars van een budgeteenheid in fases 1A en 1B, het laten ingaan van de termijn van 10 jaar inzake opgegeven verplichtingen/verboden vanaf domiciliëring;
- voor de eigenaars van een budgeteenheid in fases 1A, 1B en 2A, het voorzien van de mogelijkheid om te verhuren aan Huuringent/Thuispunt Gent mits gestelde voorwaarden.

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de termijn van 10 jaar inzake verplichtingen/verboden voor alle eigenaars van een budgeteenheid in fases 1A en 1B, namelijk bewonersverplichting als hoofdverblijfplaats mits domiciliëring, het niet geheel of gedeeltelijk verhuren of ter beschikking stellen, en het niet vervreemden of verlenen van een zakelijk recht, te laten ingaan vanaf domiciliëring.

Artikel 2:

Keurt goed de mogelijkheid voor alle eigenaars van een budgeteenheid in fases 1A, 1B en 2A, te voorzien om deze budgeteenheid te verhuren aan Huuringent/Thuispunt Gent, als alternatief voor de bewonersverplichting, in geval van gewijzigde persoonlijke omstandigheden die niet konden voorzien worden op het ogenblik van de aankoop van de budgeteenheid, waarbij de aanvraag in concreto zal beoordeeld worden door het college van burgemeester en schepenen waartoe volgende documenten dienen voorgelegd te worden:

- een motivatie van de persoonlijke omstandigheden die ertoe leiden dat de bewoningsverplichting niet meer kan nagekomen worden;
- een onderhandelde huurovereenkomst met Huuringent/Thuispunt Gent, waarbij volgende maximale huurprijzen zijn opgenomen:

voor appartementen:

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

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 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;

waarbij bovenvermelde prijzen als referentie de gezondheidsindex januari 2022 hebben,

en waarbij de huurovereenkomst minstens een looptijd dient te hebben van de nog resterende duur van de bewoningsverplichting.