



Vergadering van 18 januari 2024

2024_GR_00060 Tondelier - Bijakte nr 7 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier: Wijziging van de opdracht: studentenhuisvesting als bijkomende functie - 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.
- OMV_2022097291 K - omgevingsvergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 30, 33 t/m 49, 53 t/m 80, 102, 103 en 124 - Elsstraat, Gasmeterlaan en Tondelierlaan, 9000 Gent
- OMV_2023064665 K - omgevingsvergunning voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling - Elsstraat en Gasmeterlaan, 9000 Gent

Motivering

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

Bij de goedkeuring van het masterplan en verkavelingsplan werd het geldend RUP-voorschrift uit het RUP 'Bruggen naar Rabot' toegepast waarbij er verplicht per wooneenheid 30 m² openbaar wijkgroen dient gerealiseerd in dit projectgebied. De definitieve contouren en bijhorende oppervlakte van dit te realiseren openbaar wijkgroen zijn inmiddels verankerd in de verkregen omgevingsvergunningen tot het verkavelen van dit projectgebied en ook reeds deels gerealiseerd als het Tondelierpark. De contouren van dit Tondelierpark zorgen ervoor dat er maximaal 530 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden binnen deze verkaveling en volgens de geldende afspraken van de PPS-overeenkomst.

Gezien tussen 2012 en heden de woonoppervlakte van appartementen is verkleind volgens de geldende regelgeving in het geldend Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, is er bouwvolume vrij gekomen om een andere functie in onder te brengen.

De Stad is sedertdien verder gegroeid als studentenstad en tegelijk zet het beleid sterk in op meer grootschalige studentenhuisvesting. Onder meer de aanpassing van het bouwreglement is daarop gericht. Deze evolutie en de nabijheid van de hogeschool geeft de opportuniteit om op lot 1 van deze verkaveling in Tondelier op de hoek van de Gasmeterlaan en Elsstraat een kavel voor studentenhuisvesting te voorzien. Deze functie is evenwel niet voorzien in de PPS-overeenkomst en zijn ontwikkelingsplan.

Dit ontwikkelingsplan bevat volgens artikel 10.2 van de PPS-overeenkomst dwingende en richtinggevendende bepalingen. Afwijkingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van "Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking".

Artikel 10.3 van de PPS-overeenkomst bepaalt dat, gelet op de duur, de complexiteit en de ambities van het Project, het ontwikkelingsplan verder dient te worden ingevuld. Met voorliggende bijakte hebben de Stad Gent en de private partner de toevoeging van Studentenhuisvesting binnen het Project Tondelier gepreciseerd:

- De realisatie van de studentenhuisvesting brengt het aantal wooneenheden uit de oorspronkelijke PPS-overeenkomst (530 stuks) niet in het gedrang. Evenmin de beoogde spreiding in groottes;
- Er wordt een huishoudelijk reglement ingevoerd voor de studentenhuisvesting om het samenleven tussen de studenten en de buurt te optimaliseren. In het huishoudelijk reglement worden extra maatregelen opgenomen om de integratie van de studentenhuisvesting te bevorderen, onder meer door een gebouwverantwoordelijke die op gezette tijdstippen aanwezig zal zijn in het gebouw. Dit huishoudelijk reglement is een bijlage in de verplichte beheersovereenkomst tussen de uitbater en een onderwijsinstelling. De stad Gent krijgt in deze beheersovereenkomst een toezichthoudende functie op dit huishoudelijk reglement;
- In toepassing van artikel 106 van de PPS-overeenkomst worden de gronden voor de realisatie van de Studentenhuisvesting door de Stad verkocht samen met de verkoop van de opstal aan de afnemer gespecialiseerd in de bouw en beheer van studentenhuisvesting. Dit wordt voorzien na het bekomen van de omgevingsvergunning voor dit lot, zodat beide partijen duidelijkheid hebben over de wijze waarop de Studentenhuisvesting gerealiseerd zal worden;
- De vergoeding van de grond wordt in de PPS-overeenkomst berekend op basis van de verkoopbare oppervlakte woningen en gebouwen met commerciële functies. Een grootschalige studentenhuisvesting is evenwel een type gebouw dat, onder meer door de vele gemeenschappelijke functies, niet in deze klassieke berekeningslogica past en dat een minder gunstige ratio 'verkoopbare' oppervlakte heeft. Om te vermijden dat de deze functiewijziging voor de Stad in een lagere grondvergoeding zou resulteren, is de prijs berekend op basis van de appartementsgebouwen die binnen de verkaveling van Tondelier al ontworpen werden (54% van het geheel). Hieruit blijkt dat 79,6% van de theoretisch maximale bouw-enveloppe uit de verkavelingsvoorschriften verkocht zou kunnen worden indien er op dit lot appartementen zouden gebouwd worden.

Toegepast op lot (maximaal bouwvolume van 2.607,2m² BVO), geeft dit een theoretisch verkoopbare oppervlakte appartementen van 2.075,3 m² BVO.

In deze bijakte wordt ook volgende afspraken vastgelegd:

- De studentenhuisvesting kan uitsluitend op lot 1 van het verkavelingsplan gerealiseerd worden;
- Het gebouw moet ontworpen en beheerd worden aan de hand van de handleiding "Ruimte voor Studenten - Handleiding voor private ontwikkelaars voor het bouwen en beheren van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten in Gent, opgesteld op 16 maart 2020";
- De verkoop van een of meerdere individuele units blijft uitgesloten voor de studentenhuisvesting. Hetzelfde geldt voor het vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een of meerdere units in de Studentenhuisvesting. De Venootschap waakt erover dat deze voorwaarde opgenomen wordt in de authentieke akte m.b.t. de verkoop van de opstal.
- Op de studentenhuisvesting zullen huishoudelijk reglement en visie van toepassing zijn zoals aangehecht als bijlage 1 en 2 bij deze bijakte.

Bijgevoegde bijlage(n):

- bijakte07_PPS_Tondelier_studentenhuisvesting.pdf (deel van de beslissing)
- bijlage01_bijakte07_Tondelier_Huishoudelijk reglement studentenresidentie.pdf
- bijlage02_bijakte07_Tondelier_visie nota studentenhuisvesting.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijakte nr. 7 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", zoals gevoegd in bijlage.



BIJAKTE NR. 7

**AAN DE PUBLIEK - PRIVATE
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**HERONTWIKKELING GASMETERSITE
"TONDELIER"**

**WIJZIGING VAN DE OPDRACHT:
STUDENTENHUISVESTING ALS BIJKOMENDE FUNCTIE**

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

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

Het beleid en de maatschappij zijn ondertussen verder geëvolueerd en deze lange termijnovereenkomst is er dan ook op voorzien om in te kunnen spelen op een veranderende maatschappij.

Door een algemene verkleining van de grondoppervlakte van appartementen is er een bouwvolume vrij gekomen om een andere functie in onder te brengen.

De Stad is sedertdien verder gegroeid als studentenstad en tegelijk zet het beleid sterk in op meer grootschalige studentenhuisvesting. Onder meer de aanpassing van het bouwreglement is daarop gericht. Deze evolutie en de nabijheid van de hogeschool geeft de opportuniteit om op lot 1 van de verkaveling in Tondelier studentenhuisvesting te voorzien. Deze functie is evenwel niet voorzien in de PPS-overeenkomst.

De introductie van Studentenhuisvesting betreft een afwijking van het Ontwikkelingsplan. Het Ontwikkelingsplan bevat cf. artikel 10.2 van de PPS-Overeenkomst dwingende en richtinggevende bepalingen. Afwijkingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van "Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking".

Artikel 10.3 van de PPS-Overeenkomst bepaalt dat, gelet op de Duur, de complexiteit en de ambities van het Project, het Ontwikkelingsplan verder dient te worden ingevuld. Met voorliggende Bijakte wensen Partijen deze verder invulling te preciseren, voor wat betreft de toevoeging van Studentenhuisvesting binnen het Project.

Het betreft afwijkingen van Dwingende bepalingen, ingegeven door de duur en de complexiteit van het Project. Hiervan kan conform artikel 111.3 worden afgeweken onder volgende cumulatieve voorwaarden:

- De afwijking werd voorgelegd op het Projectbestuur van 1 december 2021 en verantwoord op grond van de evolutie van de markt en de nood aan grootschalige studentenhuysvesting, het Projectbestuur keurde het idee van Studentenhuisvesting principieel goed, onder voorbehoud van de nodige afspraken rond de modaliteiten daarvan.
- De afwijking met haar modaliteiten werd opnieuw voorgelegd op het Projectbestuur van 14 september 2022, en werd unaniem goedgekeurd
- De afwijking heeft geen disproportionele gevolgen op financieel vlak of op vlak van risico en commercialisering, noch hypothekeert het de geest van he Ontwikkelingsplan
- Er worden passende begeleidende maatregelen voorzien (zie verder)

De afwijkingen van de dwingende bepalingen van de Overeenkomst of het Ontwikkelingsplan worden aanvaard vermits, conform artikel 111.4, voldoende begeleidende/compenserende maatregelen voorzien zijn, zoals:

- Maatregelen m.b.t. de overdracht van de grond. In toepassing van artikel 106 van de PPS-overeenkomst worden de gronden voor de realisatie van de Studentenhuisvesting door de Stad verkocht samen met de verkoop van de opstal aan de afnemer. Dit wordt voorzien na het bekomen van de omgevingsvergunning voor dit lot, zodat beide partijen duidelijkheid hebben over de wijze waarop de Studentenhuisvesting gerealiseerd zal worden.
- Maatregelen m.b.t. het bepalen van de BVO om de grondprijs te bepalen. De vergoeding van de grond wordt in de PPS-overeenkomst berekend op basis van de verkoopbare oppervlakte woningen en gebouwen met commerciële functies. Een grootschalige studentenhuisvesting is evenwel een type gebouw dat, onder meer door de vele gemeenschappelijke functies, niet in deze klassieke berekeningslogica past en dat een minder gunstige ratio ‘verkoopbare’ oppervlakte heeft. Om te vermijden dat de deze functiewijziging voor de Stad in een lagere grondvergoeding zou resulteren, is de prijs berekend op basis van de appartementsgebouwen die binnen de verkaveling van Tondelier al ontworpen werden (54% van het geheel). Hieruit blijkt dat 79,6% van de theoretisch maximale bouw-enveloppe uit de verkavelingsvoorschriften verkocht zou kunnen worden indien er op dit lot appartementen zouden gebouwd worden. Toegepast op lot (maximaal bouwvolume van 2.607,2m² BVO), geeft dit een theoretisch verkoopbare oppervlakte appartementen van 2.075,3 m² BVO.
- Maatregelen m.b.t. het aantal woningen en/of de grootte van de woningen (de realisatie van de studentenhuisvesting brengt het aantal wooneenheden uit de oorspronkelijke PPS-overeenkomst (530 stuks) niet in het gedrang. Evenmin de beoogde spreiding in groottes)
- Maatregelen m.b.t. het verbeteren van samenleven tussen de studenten en de buurt. Er wordt een huishoudelijk reglement ingevoerd voor de studentenhuisvesting. In het huishoudelijk reglement worden extra maatregelen opgenomen om de integratie van de studentenhuisvesting te bevorderen, onder meer door een gebouwverantwoordelijke die op gezette tijdstippen aanwezig zal zijn in het gebouw. Dit huishoudelijk reglement is een bijlage in de verplichte beheersovereenkomst tussen de uitbater en een onderwijsinstelling. De stad Gent krijgt in deze beheersovereenkomst een toezichhoudende functie op dit huishoudelijk reglement.

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 en haar Bijaktes, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.

De bepalingen van de Overeenkomst blijven onverkort van toepassing, met uitzondering van de wijzigingen die bij onderhavige bijakte uitdrukkelijk worden overeengekomen

ARTIKEL 2 VOORWERP VAN DE BIJAKTE

Met onderhavige bijakte wordt de PPS-Overeenkomst geamendeerd met toevoeging van studentenhuysvesting als bijkomende functie.

ARTIKEL 3 DEFINIERING VAN STUDENTENHUISVESTING

In artikel 1 'Definities' van de PPS-Overeenkomst wordt

- De Definitie van Vrije Markt Woning aangepast:

Vrije Markt Woning: alle woningen, met uitzondering van de Sociale Woningen, de Budgetwoningen, de Budgethuurwoningen en de Studentenhuisvesting;

- De definitie 'Studentenhuisvesting' toegevoegd:

Studentenhuisvesting: een grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, zoals bepaald in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

ARTIKEL 4 TOEVOEGING VAN ARTIKEL 24-BIS AAN DE PPS-OVEREENKOMST

Na artikel 24 van de PPS-Overeenkomst wordt artikel 24*bis* Bepalingen m.b.t. de Studentenhuisvesting toegevoegd:

De Studentenhuisvesting wordt vrij en op risico van de Vennootschap door haar op de markt gebracht. Op deze functie zijn, bijkomend op de overige bepalingen van deze Overeenkomst, de volgende bepalingen van toepassing:

- Studentenhuisvesting kan uitsluitend op lot 1 van het verkavelingsplan gerealiseerd worden
- Er moet voldaan worden aan hoofdstuk 4 van Het Algemeen Bouw Reglement van de stad Gent
- Het gebouw moet ontworpen en beheerd worden aan de hand van de handleiding “Ruimte voor Studenten - Handleiding voor private ontwikkelaars voor het bouwen en beheren van grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten in Gent, opgesteld op 16 maart 2020”
- Op de Studentenhuisvesting zullen bijgevoegd huishoudelijk reglement en visie van toepassing zijn.

ARTIKEL 5 WIJZIGING VAN ARTIKEL 34 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 34 wordt ingevoegd:

34.3 In afwijking van artikel 34.1 hiervoor, zal het gebouw voor de Studentenhuisvesting voldoen aan de geldende BEN-norm (zijnde logeerfunctie, waarvoor een E-peil van maximaal E70 geldt).

Het huidige artikel 34.3 wordt hernoemd als 34.4.

ARTIKEL 6 WIJZIGING VAN ARTIKEL 96 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 96.1 wordt toegevoegd:

- 200 EURO/m² BVO, voor wat betreft de Studentenhuisvesting, met een theoretisch verkoopbare oppervlakte van 2.075,3 m² BVO. De prijs wordt conform artikel 87.4 van de PPS-Overeenkomst herzien op datum van goedkeuring van deze bijakte door de Gemeenteraad.

ARTIKEL 7 WIJZIGING VAN BIJLAGEN VAN DE PPS-OVEREENKOMST

Het Inrichtingsplan wordt aangepast op basis van de integratie van Studentenhuisvesting.

De bijlage 9. Stedenbouwkundige Inrichtingsplan (BAFO Hoofdstuk 2 – §4) wordt vervangen door de Bijlage (Stedenbouwkundig inrichtingsplan 19 maart 2013 – actualisatie 8 juli 2022) bij voorliggende overeenkomst.

Bijakte 7 bij de Publiek – private samenwerkingsovereenkomst - Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”
Invoering van Studentenhuisvesting

ARTIKEL 8 **TOEPASSELIJKHEID VAN DE OORSPRONKELIJKE OVEREENKOMST**

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

ARTIKEL 9 **INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE**

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

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Huishoudelijk reglement studentenresidentie Tondelier, versie 31 januari 2023

Bijlage 2 - visie nota studentenhuisvesting Tondelier, versie 20 december 2023

Bijlage 3 – Inrichtingsplan (Stedenbouwkundig inrichtingsplan 19 maart 2013 – actualisatie 8 juli 2022)

Opgemaakt te Gent op 5 december 2023 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,

