



Vergadering van 23 januari 2024

2024_GR_00067 Verkoop in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier van het grondaandeel van lot 1 - 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', artikel 3.177;
- 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;
- De bijakte nummer 7 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de wijziging van de opdracht: studentenhuysvesting als bijkomende functie.

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 eenheden 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 wooneenheden/kantoren/gebouwen met commerciële functies hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen/terrassen/tuinen hoort.

Tussen 2012 en heden is de woonoppervlakte van appartementen verkleind volgens de geldende regelgeving in het geldende Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent waardoor er bouwvolume vrij gekomen is om andere functies in onder te brengen dan deze voorzien in de PPS - overeenkomst.

Daarnaast is de Stad Gent ondertussen sterk gegroeid als studentenstad waarbij het beleid inzet op meer grootschalige studentenhuysvesting.

Deze evoluties maken dat lot 1 van de verkaveling van het Tondelier - project - op de hoek van de Gasmeterlaan en de Elsstraat - een opportuniteit biedt om studentenhuysvesting te voorzien.

Hiertoe werd een bijakte nummer 7 bij de PPS - overeenkomst opgemaakt die studentenhuysvesting als bijkomende functie toelaat op lot 1 mits afspraken inzake lasten en voorwaarden.

Hierin wordt bepaald dat de grondaandelen voor de realisatie van de studentenhuysvesting door de Stad Gent kunnen verkocht worden samen met het opstalrecht door nv Tondelier aan een derde/overnemer gespecialiseerd in de bouw en beheer van studentenhuysvesting, dit na het bekomen van de omgevingsvergunning zodat beide partijen (Stad Gent en nv Tondelier) duidelijkheid hebben over de wijze waarop de studentenhuysvesting gerealiseerd zal worden.

Deze omgevingsvergunning werd verleend op 17 augustus 2023.

Het opstalrecht wordt overgedragen onder de lasten, voorwaarden en bedingen opgenomen in de PPS - overeenkomst en de opstalovereenkomst, met bijlages en bijaktes, in de mate waarin deze betrekking hebben op lot 1, waarbij de nog op te richten constructies binnen de ontwikkeling van de vooropgestelde studentenhuysvesting rechtstreeks eigendom zullen zijn van de derde/overnemer.

Teneinde te vermijden dat de Stad Gent minder inkomsten zou bekomen voor de grondaandelen door deze functiewijziging wordt in de bijakte nummer 7 afgesproken dat de prijs van deze grondaandelen berekend wordt op basis van de meergezinswoningen die binnen de verkaveling al ontworpen werden, waaruit blijkt dat 79,6 % van de theoretische maximale bouw-enveloppe uit de verkavelingsvoorschriften zou kunnen verkocht worden als op lot 1 meergezinswoningen zouden gebouwd worden. Toegepast op dit lot geeft dit een theoretisch verkoopbare oppervlakte meergezinswoningen van 2.075,30 m² BVO.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoop van het grondaandeel van lot 1 van het Tondelier - project, waarbij de Stad Gent 570.333,95 EUR ontvangt voor dit grondaandeel.

In geval de schuld voortvloeiend uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte wordt voldaan, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. De inschrijving biedt de Stad Gent een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel bij deze verkoop de koopsom volledig bij het verlijden van de akte voldaan wordt en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 570.333,95

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2024	570.333,95

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 het grondaandeel van lot 1, waarbij de Stad Gent 570.333,95 EUR ontvangt voor dit grondaandeel, 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 akte in zijn registers.

