



Vergadering van 23 januari 2024

2024_GR_00070 Sluiten van een verkoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, in fase 1B van het project 'Tondelier', appartement G114.402 met fietsstaanplaatsen F - 45, F - 46, F - 47 en F - 48 - 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 gemeenteraadsbesluit 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 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, 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.

Op 22 juni 2015 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan een ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme eenheden in fase 1B van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', alsook aan de ontwerpen van basisakte en verkavelingsakte.

Op 23 november 2015 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan een ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de budgeteenheden in fase 1B van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', alsook aan het verkoopdossier inzake deze budgeteenheden.

Overeenkomstig de inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria en na ruim gevoerde publiciteit werd op de toewijzingszitting van 24 maart 2016 een koper gevonden voor verschillende van de aangeboden budgeteenheden in deze fase 1B.

Op 23 mei 2016 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de wijziging van het verkoopdossier voor de resterende budgeteenheden uit fase 1B, waardoor deze op de markt bleven aan dezelfde lasten en voorwaarden waarbij kandidaten enkel nog dienen te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Overeenkomstig de PPS - overeenkomst en de gemeenteraadsbesluiten van 22 juni 2015, 23 november 2015 en 23 mei 2016, zoals hierboven vermeld, werd voor het onroerend goed gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, budgetappartement G114.402 met fietsstaanplaatsen F - 45, F - 46, F - 47 en F - 48, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 7de afdeling, sectie G, delen van perceelnummers 37H2, 52T2, 37F2, 37K2 en 52Y2, een verkoopovereenkomst opgemaakt met respectievelijke kopers voor de prijs van 252.343,73 EUR waarbij de Stad Gent 30.893,50 EUR ontving voor het grondaandeel. De authentieke akte werd verleden op 27 november 2018.

De kopers wensten echter kort daarop door persoonlijke omstandigheden het appartement terug te verkopen.

In de verkoopaktes inzake de budgeteenheden wordt bepaald dat als de kopers de budgeteenheid binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte wensen te vervreemden, de Stad Gent een voorkeurrecht tot aankoop verleend wordt, dit tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de budgeteenheid geïndexeerd met de ABEX - index, aan dezelfde voorwaarden en vrij van alle lasten en hypotheken waarmee het goed zou bezwaard zijn.

Op 21 oktober 2019 heeft de gemeenteraad beslist in te gaan op het aangeboden voorkeurrecht en betreffend budgetappartement terug aangekocht voor de prijs van 261.938,55 EUR (+ 55.007 EUR BTW), waarbij de authentieke akte werd verleden op 10 februari 2020. Het was de bedoeling dat het appartement zou meegenomen worden in een volgende toewijzingszitting samen met de budgeteenheden uit een volgende fase in het project 'Tondelier'.

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

Deze ambitie werd verder geconcretiseerd in het beleidsplan wonen goedgekeurd in 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.'

Hiertoe werd na onderhandelingen de opdracht binnen het PPS - project Tondelier gewijzigd waardoor er een meer gevarieerd aanbod kan gerealiseerd worden op de huurmarkt, en wordt de beoogde doelstelling om binnen het project Tondelier een sociale mix van bewoners te garanderen nog meer bewerkstelligd.

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 budgethuureenheden door Tondelier Development nv, het aankopen van de corresponderende grondaandelen en verhuren aan de Verhuurpartner/Huuringent volgens gemaakte afspraken. Het is toegelaten de budgethuureenheden over te dragen aan een derde waarbij deze derde in alle rechten en plichten treedt van Tondelier Development nv.

Binnen deze context werd overeengekomen met Tondelier Development nv om betreffend appartement te verkopen teneinde te verhuren aan de Huuringent naar analogie met de afspraken in vermelde bijakte aan de PPS - overeenkomst, waarbij de aankoopsom die de Stad Gent betaalde werd geïndexeerd met de ABEX - index naar analogie met de gemaakte prijsafspraken eveneens binnen de PPS - overeenkomst.

Er wordt aan de koper een vervroegde ingenottreding verleend vanaf de datum van de goedkeuring van de onderhandse overeenkomst door de gemeenteraad teneinde te kunnen starten met de inrichtingswerken.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, in fase 1B van het project 'Tondelier, appartement G114.402 met fietsstaanplaatsen F - 45, F - 46, F - 47 en F - 48, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 7de afdeling, sectie G, delen van perceelnummers 37H2, 52T2, 37F2, 37K2 en 52Y2, voor de prijs van 305.115,23 EUR + 64.074,20 EUR btw.

In het geval de schuld voortvloeiend uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze 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 zal worden betaald 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

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*		
Budgetplaats		
Categorie*		
Subsidiecode		
2023		
2024		
Totaal		

Verwachte ontvangsten: € 369.189,43

Gebudgetteerd: Neen

De ontvangsten zullen verrekend worden op budgetplaats 401320001.

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
Subsidiecode	niet relevant
2024	369.189,43
Totaal	369.189,43

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde verkoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, in fase 1B van project 'Tondelier', appartement G.114.402 met fietsstaanplaatsen F - 45, F - 46, F - 47 en F - 48, voor de prijs van 305.115,23 EUR + 64.074,20 EUR btw.

Artikel 2:

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