



Vergadering van 23 januari 2024

2024_GR_00074 Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme eenheden uit lot 102 (meergezinswoning 'Romain'), zijnde appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en casco-ruimtes, onderhandse overeenkomsten en basisakte - 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.

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 Tondelierproject te realiseren. De verlenging van deze opstalovereenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 januari 2022.

Het Tondelierproject impliceert de realisatie van een degelijke bodemsanering en een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen en de bouw en inrichting van publieke ruimte en publieke gebouwen in het projectgebied.

Binnen het PPS-project zijn de te verkopen eenheden telkens de combinatie van een opstal (appartement, huis, kantoor enz.) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

Voor alle eenheden die verkocht worden binnen het Tondelierproject 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. Tondelier Development n.v. (of haar rechtsverkrijger) staat in voor de verkoop van de marktconforme eenheden.

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/tuinen/terrassen hoort.

Op 27 april 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan de omgevingsvergunning inzake lot 102 bestaande uit een meergezinswoning met 73 privatieve kavels, zijnde 14 appartementen, 2 casco-ruimtes, 8 bergingen en 49 fietsstaanplaatsen.

Lot 102 (meergezinswoning 'Romain') omvat 14 appartementen met terras en fietsstaanplaatsen, 8 bergingen, en 2 casco-ruimtes met fietsstaanplaatsen waarvan er 1 een terras heeft, die marktconform zullen verkocht worden.

Hiertoe werd een 2 ontwerpen van onderhandse overeenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden, enerzijds inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en terrassen, anderzijds inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme casco - ruimtes, bergingen, fietsstaanplaatsen en 1 terras, die hierbij ter goedkeuring voorgelegd worden.

Ook werd een ontwerp van basisakte opgemaakt voor deze meergezinswoning 'Romain', en een overzichtslijst van de te verkopen eenheden en grondprijzen hieraan verbonden die eveneens ter goedkeuring voorgelegd worden.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

In het kader van de PPS - overeenkomst en de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en de projectontwikkelaar zullen op de projectsite verschillende eenheden verkocht worden waarbij de projectontwikkelaar de opstallen verkoopt en de Stad Gent telkens de corresponderende grondaandelen. De ontvangsten van de individuele verkoopdossiers 'grondaandelen' zullen telkens apart worden meegedeeld in een latere fase en verrekend worden op de voorziene budgetplaats 401320001 met budgetpositie 2600100 van het dj. 2024 e.v.

Dienst*	COR
---------	-----

Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2024 e.v.	
Totaal	

Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier lot 102 plannenset marktconforme eenheden

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, het ontwerp van onderhandse overeenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent uit lot 102 (meergezinswoning 'Romain') van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor marktconforme appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en terrassen, zijnde delen van perceelnummer 908S6, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m² (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de marktconforme appartementen hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen hoort, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Keurt goed, het ontwerp van onderhandse overeenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de stad Gent uit lot 102 (meergezinswoning 'Romain') van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor casco-ruimtes, bergingen, fietsstaanplaatsen en 1 terras, zijnde delen van perceelnummer 908S6, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m² (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de casco-ruimtes hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij het terras hoort, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 3:

Keurt goed, het ontwerp van basisakte betreffende de meergezinswoning 'Romain', zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 4:

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

