



Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_03254 Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', gewijzigde bepalingen inzake betaalschijven, uitvoeringstermijnen bouwwerken en termijnen opschortende voorwaarde voorverkoop in de ontwerpen van onderhandse overeenkomst inzake verkoop marktconforme eenheden in fase 5 en lot 102 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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 3 'goederen' ;
- 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;
- Het gemeenteraadsbesluit van 27 juni 2022 waarbij in het kader van fase 5 van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier de verkoop van de marktconforme eenheden goedgekeurd werd;
- Het gemeenteraadsbesluit van 29 januari 2024 waarbij in het kader van lot 102 van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier de verkoop van de marktconforme eenheden en de basisakte goedgekeurd werden.

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.

Op 27 juni 2022 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan het ontwerp van onderhandse overeenkomst tot verkoop van de marktconforme woningen, tuinen en terrassen in fase 5 van het Tondelierproject.

Op 29 januari 2024 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de ontwerpen van onderhandse overeenkomst tot verkoop van de marktconforme appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en casco - ruimtes uit lot 102 van het Tondelierproject.

Daar dit handelt over verkopen op plan werden betaalschijven opgenomen waarbij verkeerdelijk bepaald werd dat een eerste schijf dient betaald te worden bij aanvang van de grondwerken, niettemin dit volgens de Wet Breyne slechts toelaatbaar is na uitvoering van de grondwerken, wat dan ook in die zin aangepast werd.

Door de recessie in de bouw - en vastgoedmarkt (stijgende kostprijs bouwmaterialen, het moeilijk vinden van aannemers, stijgende financieringskost lening) werd de uitvoeringstermijn van de bouwwerken in fase 5 verlengd van 400 naar 550 werkdagen, en de opschortende voorwaarde inzake voorverkoop bij lot 102 verlengd van 1 juni naar 1 september 2024.

Hiertoe werden in de betreffende ontwerpen van onderhandse overeenkomst tot verkoop van de marktconforme woningen, tuinen en terrassen in fase 5, en marktconforme appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en casco - ruimtes uit lot 102 van het Tondelierproject de betaalschijven aangepast waarbij een eerste betaling slechts opeisbaar wordt na uitvoering van de grondwerken, werd de uitvoeringstermijn van de bouwwerken in fase 5 verlengd van 400 naar 550 werkdagen, en werd de opschortende voorwaarde inzake voorverkoop bij lot 102 verlengd van 1 juni naar 1 september 2024.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier lot 102 gewijzigde verkoopovereenkomst casco - ruimtes (deel van de beslissing)
- Tondelier lot 102 gewijzigde verkoopovereenkomst appartementen (deel van de beslissing)
- Tondelier fase 5 gewijzigde verkoopovereenkomst woningen (deel van de beslissing)

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, de gewijzigde ontwerpen van onderhandse overeenkomst inzake de verkoop van marktconforme woningen, tuinen en terrassen uit fase 5, en marktconforme appartementen, bergingen, fietsstaanplaatsen en casco - ruimtes uit lot 102 van het Tondelierproject, waarbij de betaalschijven in die zin aangepast worden dat een eerste schijf slechts opeisbaar wordt na de uitvoering van de grondwerken, de uitvoeringstermijn van de bouwwerken in fase 5 verlengd wordt van 400 naar 550 werkdagen, en de opschortende voorwaarde inzake voorverkoop bij lot 102 verlengd wordt van 1 juni naar 1 september 2024.

2024_CBS_03254 - Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', gewijzigde bepalingen inzake betaalschijven, uitvoeringstermijnen bouwwerken en termijnen opschortende voorwaarde voorverkoop in de ontwerpen van onderhandse overeenkomst inzake verkoop marktconforme eenheden in fase 5 en lot 102