



Vergadering van 16 mei 2024

**2024\_GR\_00410 Tondelier - Bijakte nr. 8 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier: afnamegarantie sociale woningen - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- PPS-overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development NV, Aclagro NV, Breevast BV en Koramic Real Estate NV dd. 26 maart 2012, artikel 21.

**Motivering**

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", hierna genoemd "de PPS-Overeenkomst", ondertekend tussen Stad Gent en Tondelier Development NV (de Vennootschap).

In artikel 21 van de PPS-Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod een Sociale Woning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Sociale Woningen grondgebonden moet zijn. Ook de verkavelingsvergunning dd. 13 februari 2014 verwijst naar deze Sociale Woningen.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In het arrest nr. 145/2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale lastenregeling.

De concrete gevolgen van deze vernietiging voor de Vennootschap zijn onder meer dat de Vennootschap niet langer over een afnamegarantie beschikt voor deze Sociale Woningen.

De Vennootschap heeft op 3 december 2013 gemeld dat dit een geval van Overmacht uitmaakt, zoals omschreven in artikel 122 van de PPS-Overeenkomst.

In overeenstemming met artikel 122.3 van de Overeenkomst, hebben Partijen in gemeen overleg beslist om de PPS-Overeenkomst te herzien op een wijze die maximaal aansluit bij de geest van het Ontwikkelingsplan en de geest van de Overeenkomst.

Op 7 juli 2015 werd hierop bijakte nr. 2 aan de PPS-overeenkomst afgesloten tussen Partijen waarbij Stad Gent voorzag in afnamegarantie voor de sociale woningen van fase 1 en ook de intentie meegaf om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van Overeenkomst.

Op 27 mei 2021 werd vervolgens bijakte nr. 4 aan de PPS-overeenkomst afgesloten tussen Partijen waarbij de Stad Gent ook voorzag in dezelfde afnamegarantie voor Sociale Woningen van fase 2 zijnde kavelloten met nummers 82, 104, 116, 118, 119, 121 en 123.

Op 10 februari 2022 werd vervolgens door het college van burgemeester en schepenen goedkeuring gegeven aan de berekeningswijze voor het maximale bedrag waaraan de 9 sociale wooneenheden gelegen op kavellot 82, horende bij bouwfase 2, het gebouw Armand genoemd met inbegrip van 4 ondergrondse autostaanplaatsen en bijhorende uitgeruste grond binnen het project Tondelier. Deze bijkomende besluitvorming volgend uit bijakte 4 was nodig opdat De Vennootschap een meer gunstige financiering voor de bouw van deze 9 sociale wooneenheden op lot 82 zou kunnen bekomen.

Stad Gent gaf zowel in bijakte nr. 1 en bijakte nr. 4 de intentie mee om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van de Overeenkomst.

Er werden in de vorige fases reeds 31 sociale wooneenheden gerealiseerd en verkocht, 6 wooneenheden zijn in aanbouw. Ook in de volgende fases zullen dus nog een 70-tal sociale woningen worden gerealiseerd.

De Vennootschap bereidt momenteel de realisatie voor van 48 sociale woningen met bijhorende huidige vooropgestelde planning:

- Appartementengebouw Emilie gelegen in de Elsstraat op kavellot 103 met 17 sociale appartementen waarvoor de omgevingsvergunning OMV\_2022168613 werd verleend op 1 juni 2023 en de bouw dit jaar zal starten;
- 4 Sociale rijwoningen gelegen op kavelloten 22, 24, 25, en 27 langsheen de Elsstraat waarvoor de omgevingsvergunning OMV\_2022162503K werd verleend op 16 maart 2023 en de bouw dit jaar zal starten;
- Appartementengebouw met 17 appartementen gelegen op de hoek van Het Koen Blickeplein en Elsstraat, kavellot 21 waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_2023168487 werd ingediend en de bouw zal starten in de loop van 2025;
- Appartementengebouw met 10 appartementen gelegen in de Elsstraat kavellot 29 waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag OMV\_2023009952 werd ingediend en de bouwfase voorzien is de periode 2025 - 2027;

Daarnaast dienen nog volgende sociale woningen te worden ontworpen en gerealiseerd volgens huidige vooropgestelde planning:

- Appartementengebouw met 13 appartementen gelegen langsheen het Koen Blickepad op kavellot 8. De start van deze bouwfase is voorzien in 2027;

- 7 Sociale rijwoningen gelegen op kavelloten 33 en 35 langsheen de Tondelierlaan, kavelloten 40, 44 en 49 langsheen et Gilbert Temmermanpad, kavelloten 65 en 73 langsheen het Buitenwallepad waarbij de bouwphase is voorzien vanaf 2028.

Tot op heden bestaat er nog steeds geen wettelijke garantie wat betreft de afname van sociale woningen. Voor de financiering van de bouw van deze sociale woningen geeft Stad Gent daarom opnieuw een afnamegarantie. Indien de woningen niet worden aangekocht door Thuispunt Gent of door de VMSW, verbindt de Stad er zich toe om deze sociale woningen aan te kopen van De Vennootschap.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bijakte 8 PPS Tondelier afnamegarantie sociale woningen vanaf fase 3 (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 8 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", zoals gevoegd in bijlage.



**BIJAKTE NR. 8**

**AAN DE PUBLIEK - PRIVATE  
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**HERONTWIKKELING GASMETERSITE  
"TONDELIER"**

**AFNAMEGARANTIE SOCIALE WONINGEN**

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

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

In artikel 21 van de Overeenkomst is bepaald dat minstens twintig (20) % van de woningen binnen het totale woonaanbod een Sociale Woning moet zijn en minstens vijftien (15) % van de Sociale Woningen grondgebonden moet zijn. Ook de verkavelingsvergunning dd. 13 februari 2014 verwijst naar deze Sociale Woningen.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In het arrest nr. 145/2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale lastenregeling.

De concrete gevolgen van deze vernietiging voor de Vennootschap zijn onder meer dat de Vennootschap niet langer over een afnamegarantie beschikt voor deze Sociale Woningen.

De Vennootschap heeft op 3 december 2013 gemeld dat dit een geval van Overmacht uitmaakt, zoals omschreven in artikel 122 van de Overeenkomst.

In overeenstemming met artikel 122.3 van de Overeenkomst, hebben Partijen in gemeen overleg beslist om de Overeenkomst te herzien op een wijze die maximaal aansluit bij de geest van het Ontwikkelingsplan en de geest van de Overeenkomst.

Op 7 juli 2015 werd hierop bijakte nr.2 aan de PPS-overeenkomst afgesloten tussen Partijen waarbij Stad Gent voorzag in afnamegarantie voor de sociale woningen van fase 1 en ook de intentie meegaf om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van Overeenkomst.

Op 27 mei 2021 werd vervolgens bijakte nr.4 aan de PPS-overeenkomst afgesloten tussen Partijen waarbij de Stad Gent ook voorzag in dezelfde afnamegarantie voor Sociale Woningen van fase 2 zijnde kavelloten met nummers 82, 104, 116, 118, 119, 121 en 123.

Op 10 februari 2022 werd vervolgens door het College van Burgemeester en Schepenen goedkeuring gegeven aan de berekeningswijze voor het maximale bedrag waaraan de 9 sociale wooneenheden gelegen op kavellot 82, horende bij bouwfase 2, het gebouw Armand genoemd met inbegrip van 4 ondergrondse autostaanplaatsen en bijhorende uitgeruste grond binnen het project Tondelier. Deze bijkomende besluitvorming volgend uit bijakte 4 was nodig opdat De Vennootschap een meer gunstige financiering voor de bouw van deze 9 sociale wooneenheden op lot 82 zou kunnen bekomen.

Stad Gent gaf zowel in bijakte nr.1 en bijakte nr.4 de intentie mee om deze afnamegarantie ook te waarborgen voor de overige fases van de Overeenkomst;

Er werden in de vorige fases reeds 31 sociale wooneenheden gerealiseerd en verkocht, 6 wooneenheden zijn in aanbouw. Ook in de volgende fases zullen dus nog een 70-tal sociale woningen worden gerealiseerd.

## **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 zoals beslist door de gemeenteraad;

Hierna "Stad Gent"

**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,

Hierna "De Vennootschap"

## **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 een afnamegarantie voor alle Sociale Woningen die nog moeten gerealiseerd en verkocht worden.

Voor die Sociale Woningen worden de principes voor het aanbieden ervan, en van de verkoopprijs, in geval van aankoop door Thuispunt Gent of VMSW, of de aankoopprijs, in geval van aankoop door de Stad, vastgelegd.

## ARTIKEL 3 WIJZIGINGEN AAN ARTIKEL 21 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

### 3.1

In artikel 21 wordt paragraaf 21.2ter als volgt aangevuld:

Voor wat de vanaf 2024 nog te realiseren Sociale Woningen betreft, verbindt De Vennootschap er zich toe om de verwezenlijkte Sociale Woningen te koop aan te bieden volgens de geldende regels van de procedure zoals door VMSW genoemd "aankoop goede woning" en overeenkomstig volgend cascadesysteem:

1. Aan de woonmaatschappij die binnen de Stad projecten verwezenlijkt, met name Thuispunt Gent, en dit uiterlijk vier maanden na de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken; *In geval er op dat ogenblik andere woonmaatschappijen met werkingsgebied Gent bestaan, worden de Sociale Woningen ook aan die maatschappijen aangeboden;*
2. Aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien Thuispunt Gent (of een eventuele andere woonmaatschappij) binnen een termijn van 2 maanden niet bereid is om de verwezenlijkte Sociale Woningen over te nemen.

### 3.2

In artikel 21 wordt lid 2 van paragraaf 21.2quater vervangen door:

Deze afnamegarantie van de Stad strekt zich uit tot alle sociale woningen die worden gerealiseerd en verkocht.

## ARTIKEL 4 WIJZIGINGEN VAN ARTIKEL 92 AAN DE PPS-OVEREENKOMST

### 4.1

Artikel 92.4 wordt vervangen door:

Ter gelegenheid van het aanbieden van de Sociale Woningen aan een woonmaatschappij conform artikel 21.2 ter, wordt een schattingsverslag opgemaakt in opdracht van de betreffende woonmaatschappij of de VMSW. Deze bepaalt de venale waarde van deze Sociale Woningen met bijhorende ondergrondse parkeerplaatsen, op bijhorende uitgeruste grond. Dit wordt gedefinieerd als de Geschatte Waarde.

Eveneens wordt het Plafondbedrag bepaald, gedefinieerd als de som van:

- De maximale bouw- en ontwerpbeurt conform de simulatietabel “MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE - AANKOOP GOEDE WONING” van de VMSW zoals geldig op het moment dat de Sociale Woningen door de Vennootschap te koop aangeboden worden;
- De vergoeding voor de uitrusting van de grond zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering. Conform de beslissing van de Vlaamse regering van 15 september 2023 bedraagt deze vergoeding vanaf 1 november 2023 per wooneenheid 38.482 euro, grondfactor inbegrepen.
- De vergoeding van de grondaandelen conform artikel 96.3 van de PPS. In geval deze vergoeding hoger zou zijn dan het maximaal bedrag zoals bepaald in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (of latere wijziging), wordt dit onderdeel in elk geval beperkt tot het bedrag in de regelgeving bepaald.

De verkoopprijs voor de Sociale Woningen wordt op basis van voorgaande als volgt bepaald:

- Indien de Geschatte Waarde hoger ligt dan het Plafondbedrag, dan wordt de verkoopprijs gelijk gesteld met het Plafondbedrag.
- Indien de Geschatte Waarde lager ligt dan de Plafondbedrag, dan wordt de verkoopprijs gelijk gesteld met de Geschatte Waarde.

Het deel van de verkoopprijs dat toekomt aan de Stad Gent, als vergoeding van de grondaandelen, wordt berekend conform artikel 96.3 van de PPS

Het deel van de verkoopprijs dat toekomt aan de Vennootschap, als vergoeding van de ontwerp- en constructiekosten alsook de uitrusting van de grond, is het verschil tussen de verkoopprijs en het deel dat aan de Stad Gent toekomt als vergoeding voor de grondaandelen.

## 4.2

In artikel 92 wordt een extra paragraaf 92.6 toegevoegd:

In geval beroep wordt gedaan op de afnamegarantie van Stad Gent, zoals voorzien in artikel 21.2quater, zal de prijs die De Vennootschap ontvangt dezelfde zijn als diegene die haar toekomt conform artikel 92.4.

## ARTIKEL 5 WIJZIGING VAN ARTIKEL 96 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

### 5.1

In artikel 96 worden in paragraaf 96.1 de woorden “met uitzondering van de Sociale Woningen en bijhorende garages” geschrapt, zodat het gewijzigde artikel luidt als volgt:

96.1 Partijen komen overeen dat de Stad bij de verkoop van haar grondaandeel aan derden, een zekere vergoeding zal krijgen voor het respectieve grondaandeel gelijk aan:

- 200 EURO/m<sup>2</sup> BVO, voor wat betreft de woningen (grondgebonden en appartementen) en de gebouwen met een Commerciële Functie;
- 100 EURO/m<sup>2</sup> BVO, voor wat betreft de ondergrondse parkeerplaatsen;
- 100 EURO/m<sup>2</sup> BVO, voor wat betreft de private tuinen horend bij de woningen.

## 5.2

In artikel 96 wordt de tekst van paragraaf 96.3

96.3 Voor de grondprijs voor de Sociale Woningen wordt heden 200 EURO/m<sup>2</sup> aangenomen, maar deze wordt uiteindelijk gelijk gesteld met de vergoeding overeenkomstig de NFS-2 tarieven en bepaald na realisatie van de betreffende woningen. Deze vergoeding komt toe aan de Stad.

Vervangen door:

96.3 Voor het grondaandeel zijnde de niet-uitgeruste grond bestemd voor Sociale Woningen zal de Stad Gent – zoals bij de verkoop aan derden van de grond van de andere wooneenheden binnen het PPS-project Tondelier – eenzelfde vergoeding voor dit grondaandeel ontvangen zoals vermeld onder art. 96.1 van de Overeenkomst.

### ARTIKEL 6 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 7 INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE

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

Opgemaakt te Gent op 10 april 2024 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,

