



Vergadering van 15 oktober 2024

2024_GR_00865 Sluiten van aan- en verkoopbelofte in het kader van het PPS-project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake grondaandelen van loten 116, 118, 119, 121 en 123 uit fase 5, en autostaanplaatsen P - 2.37, P - 2.38 uit fase 1B - 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 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 februari 2022;
- Het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015 waarbij het ontwerp van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van grondaandelen bij de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en commerciële ruimtes in fase 1B van het project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, alsook de ontwerpen van basisakte en verkavelingsakte, werden goedgekeurd.
- Het gemeenteraadsbesluit van 25 mei 2021 waarbij de bijakte nr. 4 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de afnamegarantie van sociale woningen fase 2 goedgekeurd werd;
- Het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2024 waarbij de bijakte nr. 8 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de afnamegarantie van sociale woningen in toekomstige fases en prijsbepalingen grondaandelen 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 Tondelier - project te realiseren. De verlenging van deze opstalovereenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 februari 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 entiteiten 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 woningen/appartementen hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen/terrassen/tuinen hoort.

Deze prijsbepalingen werden bevestigd voor wat betreft de sociale woningen door de bijakte nr. 8 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de afnamegarantie voor de sociale woningen in toekomstige fases.

In de PPS - overeenkomst werd bepaald dat binnen het totaal te creëren woonaanbod er minstens 20% sociale woningen dienden gerealiseerd te worden, te verdelen onder de verschillende ontwikkelingsfases van het project.

In fase 5 worden sociale woningen verkocht, namelijk de loten 116, 118, 119, 121 en 123.

Bij deze woningen worden 2 autostaanplaatsen mee verkocht, namelijk P - 2.37 en P - 2.38 uit fase 1B.

Deze verkoop betreft een verkoop op plan in toepassing van de bepalingen van de Wet Breyne, met betaling in schijven volgens de evolutie van de bouwwerken. Omdat het voor de VMSW, de subsidiërende overheid van de koper niet toegelaten is gebouwen in oprichting te kopen, wordt gebruik gemaakt van een tijdelijk aan - en verkoopbelofte, gekoppeld aan de voorlopige oplevering, op welk moment pas de koper daadwerkelijk kan aankopen en zich financieel engageren. De notariële akte kan pas verleden worden na het lichten van de optie(s) na de voorlopige oplevering. Hierdoor kan de overdracht vlotter afgewerkt worden waardoor er vlugger sociale huurders kunnen gehuisvest worden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de aan - en verkoopbelofte inzake de grondaandelen van sociale woningen, loten 116, 118, 119, 121 en 123 uit fase 5, en de grondaandelen van de autostaanplaatsen P - 2.37 en P - 2.38 uit fase 1B, waarbij de Stad Gent 236.475,63 EUR (230.884,39 EUR voor de appartementen + 5.591,24 EUR voor de autostaanplaatsen) ontvangt voor de grondaandelen.

In geval 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: € 236.475,63

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2024	236.475,63

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, de bijgevoegde aan - en verkoopbelofte met betrekking tot de grondaandelen van sociale woningen, loten 116, 118, 119, 121 en 123 uit fase 5, en de grondaandelen van autoplaatsen P - 2.37 en P - 2.38 uit fase 1B, waarbij de Stad Gent 236.475,63 EUR ontvangt voor de grondaandelen.

Artikel 2:

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