



Vergadering van 15 mei 2025

2025_GR_00493 Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme eenheden uit het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50', respectievelijk uit de loten 57, 59, 60, 61, 63 en de kelderverdieping, onderhandse overeenkomsten en basisaktes inzake hoofdvereniging en 9 deelverenigingen - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Filip Watteeuw, Joris Vandenbroucke

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/privatieve ruimtes hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen/terrassen hoort, alsook 10% van de meerwinst berekend op basis van de gerealiseerde verkoopprijzen inzake de vorige afgewerkte fases dat cf. de PPS – overeenkomst verdeeld zal worden over het aantal te verkopen vierkante meters grondaandeel van de appartementen uit een volgende fase, namelijk uit loten 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61 en 63.

Op 5 december 2024 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61 en 63, en het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83, en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking.

Lot 52 zal onderwerp uitmaken van latere besluitvorming.

De loten 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 63 en 83 zijn vervat in een basisakte betreffende de hoofdvereniging van mede - eigenaars van het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50'.

Het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' is gelegen aan de Tondelierlaan en de Buitenwalledoorgang, en bestaat uit 9 gebouwen (meergezinswoningen), een gemeenschappelijk pad gelegen achter voormelde gebouwen, een perceeltje grond palende aan het achtergelegen pad, en 1 kelderverdieping (gelegen onder het volledige appartementencomplex).

De 9 gebouwen zijn respectievelijk gebouw 'Jacques' (lot 53, perceelnummer 908H8), gebouw 'Walter' (lot 54, perceelnummer 908K8), gebouw 'Rosalie' (lot 55, perceelnummer 908L8), gebouw 'Violetta' (lot 56, perceelnummer 908M8), gebouw 'Joseph' (lot 57, perceelnummers 908N8 en 908P8), gebouw 'Edward' (lot 59, perceelnummer 908R8), gebouw 'Lieven' (lot 60, perceelnummer 908S8), gebouw 'Jenny' (lot 61, perceelnummers 908T8 en 908V8) en gebouw 'Emile' (lot 63, perceelnummer 908B4), die tevens vervat zitten in 9 afzonderlijke basisaktes en 9 afzonderlijke deelverenigingen van mede - eigenaars uitmaken.

De kelderverdieping van het appartementscomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' omvat 19 bergingen en 51 autostaanplaatsen. Daarnaast zijn er nog 4 autostaanplaatsen die behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen en dewelke uitsluitend bestemd zijn voor deelwagens die zullen beheerd worden door en verhuurd aan een professionele exploitant. De verhuring zal gebeuren tegen een vergoeding verschuldigd door de exploitant aan de hoofdvereniging van mede - eigenaars van het appartementencomplex 'Tondelier 28 - 50'.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 50 - Buitenwalledoorgang 2, Residentie Jacques, omvat 7 bergingen, 1 privatieve fietsenberging, 29 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 9 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 48, Residentie Walter, omvat 17 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte met bovenliggend appartement, en 3 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 46, Residentie Rosalie, omvat 4 bergingen, 14 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 4 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 42 - 44, Residentie Violetta, omvat 6 bergingen, 24 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 10 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 40, Residentie Joseph, omvat 14 fietsstaanplaatsen, 2 privatieve ruimtes met bovenliggend appartement, en 6 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 38, Residentie Edward, omvat 18 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 5 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 36, Residentie Lieven, omvat 4 bergingen, 24 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 9 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 32 - 34, Residentie Jenny, omvat 5 bergingen, 24 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 8 appartementen.

Het gebouw gelegen aan de Tondelierlaan 28 - 30, Residentie Emile, omvat 51 fietsstaanplaatsen, 1 privatieve ruimte en 14 appartementen.

Tondelier zal in eerste fase overgaan tot de ontwikkeling van de kelderverdieping, het achtergelegen pad en de gebouwen Joseph, Edward, Lieven, Jenny en Emile en de verkoop van marktconforme eenheden hierin vervat.

Dit besluit valt niet onder de bewarende maatregelen inzake de besparingen omdat er geen uitgaven zijn en dit kadert in de verdere ontwikkeling en uitvoering van het project Tondelier, namelijk een nieuwe bouwfase met commercialisering van marktconforme eenheden.

Hiertoe werden 2 ontwerpen van onderhandse overeenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden, enerzijds inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme appartementen, privatieve ruimtes met bovenliggend appartement, bergingen, fietsstaanplaatsen, terrassen en autostaanplaatsen, anderzijds inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme privatieve ruimtes, bergingen, fietsstaanplaatsen, 1 terras en autostaanplaatsen, die hierbij ter goedkeuring voorgelegd worden.

Ook werd een ontwerp van basisakte opgemaakt voor de hoofdvereniging van mede - eigenaars van het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' en 9 basisaktes voor respectievelijk de 9 deelverenigingen van mede - eigenaars van de gebouwen Jacques, Walter, Rosalie, Violetta, Joseph, Edward, Lieven, Jenny en Emile, en een overzichtslijst van de te verkopen eenheden en grondprijzen hieraan verbonden in de kelderverdieping en de gebouwen Joseph, Edward, Lieven, Jenny en Emile 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. 2025 e.v.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkooplijst marktconforme eenheden (deel van de beslissing)
- plannenset
- hoofdbasisakte Tondelierlaan 28 - 50 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Jacques lot 53 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Walter lot 54 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Rosalie lot 55 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Violetta lot 56 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Joseph lot 57 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Edward lot 59 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Lieven lot 60 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Jenny lot 61 (deel van de beslissing)
- deelbasisakte Emile lot 63 (deel van de beslissing)
- verkoopovereenkomst appartementen en woon - werkeenheden (deel van de beslissing)
- verkoopovereenkomst casco - eenheden (deel van de beslissing)

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 het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50', respectievelijk uit de loten 57, 59, 60, 61, 63 en de kelderverdieping, van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor marktconforme appartementen, privatieve ruimtes met bovenliggend appartement, bergingen, fietsstaanplaatsen, terrassen en autostaanplaatsen, 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 en de privatieve ruimtes met bovenliggend appartement hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen en autostaanplaatsen hoort, en 10% van de meerwinst uit vorige afgewerkte fases, 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 het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50', respectievelijk uit de loten 59, 60, 61 en 63 en de kelderverdieping, van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor privatieve ruimtes, bergingen, fietsstaanplaatsen, 1 terras en autostaanplaatsen, 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 privatieve ruimtes hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexactie) voor het grondaandeel dat bij het terras en de autostaanplaatsen hoort, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 3:

Keurt goed, het ontwerp van basisakte betreffende het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' (hoofdvereniging), en de ontwerpen van basisaktes betreffende de 9 meergezinswoningen (deelverenigingen), namelijk de gebouwen Jacques (lot 53), Walter (lot 54), Rosalie (lot 55), Violetta (lot 56), Joseph (lot 57), Edward (lot 59), Lieven (lot 60), Jenny (lot 61) en Emile (lot 63), 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.