



Vergadering van 15 januari 2026

2026_GR_00035 Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', gewijzigde bepalingen inzake aanvangsdatum bouwwerken en termijnen opschortende voorwaarde voorverkoop in de ontwerpen van onderhandse overeenkomst inzake verkoop marktconforme eenheden uit het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50', respectievelijk uit de loten 57, 59, 60 en de kelderverdieping - 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 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 26 mei 2025 waarbij in het kader van het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50', respectievelijk de loten 57, 59, 60, 61 en 63 en de kelderverdieping van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier de verkoop van de marktconforme eenheden en de basisaktes inzake de hoofdvereniging en de 9 deelverenigingen 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.

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, parkeerplaatsen en bergingen omvattende), die vervat zitten in een basisakte betreffende de hoofdvereniging van mede - eigenaars van het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50'.

De loten 53 (gebouw Jacques), 54 (gebouw Walter), 55 (gebouw Rosalie), 56 (gebouw Violetta), 57 (gebouw Joseph), 59 (gebouw Edward), 60 (gebouw Lieven), 61 (gebouw Jenny), 63 (gebouw Emile) zitten tevens vervat in 9 afzonderlijke basisaktes.

Tondelier zou 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.

Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de ontwerpen van onderhandse overeenkomst tot verkoop van marktconforme eenheden uit het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' van het Tondelierproject, respectievelijk uit de loten 57, 59, 60, 61 en 63 en de kelderverdieping, en de ontwerpen van basisaktes inzake de hoofdvereniging en de 9 deelverenigingen.

Door de recessie in de bouw - en vastgoedmarkt (stijgende kostprijs bouwmaterialen, het moeilijk vinden van aannemers, stijgende financieringskost lening, terugvallende verkoop) wordt de aanvangsdatum van de bouwwerken verschoven van 1 maart 2026 naar 1 december 2026, en de opschortende voorwaarde inzake voorverkoop verlengd van 31 december 2025 naar 30 september 2026.

In de huidige context zal tevens de ontwikkeling van de gebouwen Jenny (lot 61) en Emile (lot 63), en de verkoop van de marktconforme eenheden hierin vervat, later opgenomen worden waarbij alle marktconforme eenheden vervat in deze gebouwen, en alle bepalingen terzake, geschrapt worden in de ontwerpen van onderhandse overeenkomst.

Hiertoe werden in de betreffende ontwerpen van onderhandse overeenkomst tot verkoop van marktconforme eenheden uit het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' van het Tondelierproject, respectievelijk uit de loten 57, 59, 60, 61 en 63 en de kelderverdieping, de aanvangsdatum van de bouwwerken verschoven van 1 maart 2026 naar 1 december 2026, de opschortende voorwaarde inzake voorverkoop verlengd van 31 december 2025 naar 30

september 2026, en alle marktconforme eenheden vervat in de gebouwen Jenny (lot 61) en Emile (lot 63), en alle bepalingen terzake, geschrapt, die hierbij 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. 2026 e.v.

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, de gewijzigde ontwerpen van onderhandse overeenkomst inzake de verkoop van marktconforme eenheden uit het appartementencomplex 'Tondelierlaan 28 - 50' van het Tondelierproject, respectievelijk uit de loten 57, 59, 60 en de kelderverdieping, waarbij de aanvangsdatum van de bouwwerken verschoven wordt van 1 maart 2026 naar 1 december 2026, de opschortende voorwaarde inzake de voorverkoop verlengd wordt van 31 december 2025 naar 30 september 2026, en alle marktconforme eenheden vervat in de gebouwen Jenny (lot 61) en Emile (lot 63), en alle bepalingen terzake, geschrapt worden, zoals gevoegd in bijlage.