



Vergadering van 11 februari 2026

**2026\_GR\_00103 Tondelier - Bijakte nr. 9 aan de PPS-overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier: Uitbreiding van de realisatiemogelijkheden van budgethuurwoningen - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Joris Vandenbroucke

**Betrokken:** Filip Watteeuw

### **Juridisch kader**

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2
- Het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken
- de PPS-overeenkomst met Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast bv en Koramic Real Estate nv, goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2011.

### **Motivering**

Op 26 maart 2012 hebben partijen de Publiek-Private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", hierna genoemd de overeenkomst, ondertekend.

Op 17 augustus 2011 hebben Partijen bijakte nr.5 aan deze PPS-Overeenkomst ondertekend waarbij de opdracht werd gewijzigd met de invoering van Budgethuurwoningen.

De private partner gaf tijdens de verdere realisatiefases van het project sinds invoering van deze wijziging van de opdracht van de budgethuurwoningen aan dat de vooropgestelde bouwkostprijs en gestelde kwaliteitseisen moeilijk te combineren bleek met de vastgelegde verhuurprijzen.

In tussentijd werd ook de Investeringsmaatschappij MODEST NV opgericht binnen de groep Gent als dochter van sogent met als doelstelling om het aanbod aan betaalbare huurwoningen uit te breiden.

De wijziging is in overeenstemming met de bepalingen van hogervermelde PPS-overeenkomst: De bepalingen rond de budgethuurwoningen werden als dwingende bepalingen opgenomen. Afwijkingen van dwingende bepalingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van "Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking", onder

bepaalde voorwaarden. Partijen erkennen dat aan alle voorwaarden daartoe gesteld werd voldaan. De afwijkingen werden besproken en goedgekeurd in het Projectbestuur.

Door deze uitbreiding van realisatiemogelijkheden voor de opdracht Budgethuurwoningen binnen het PPS-project Tondelier kunnen 49 budgethuurappartementen die reeds zijn vergund en waarvan de bouw in het voorjaar 2026 start, gerealiseerd worden aan de huurprijzen en bepalingen zoals voorzien binnen het stelsel van geconventioneerd verhuren - ook gekend als "budgethuren", en dit voor een termijn van minstens 27 jaar.

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

- Bijakte 9 PPS Tondelier Uitbreiding van realisatiemogelijkheden voor budgethuurwoningen (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

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

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bijakte nr. 9 aan de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier", namelijk "Uitbreiding van realisatiemogelijkheden voor Budgethuurwoningen" zoals gevoegd in bijlage.

	<p style="text-align: center;"><b>BIJAKTE NR. 9 AAN DE PUBLIEK - PRIVATE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST</b></p> <p style="text-align: center;"><b>HERONTWIKKELING GASMETERSITE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>“TONDELIER”</b></p> <p style="text-align: center;"><b>WIJZIGING VAN DE OPDRACHT:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>UITBREIDING VAN REALISATIEMOGELIJKHEDEN VOOR BUDGETHUURWONINGEN</b></p>
---	--

#### **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

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

Op 17 augustus 2021 hebben Partijen bijakte nr. 5 aan deze PPS-Overeenkomst opgemaakt waarbij de opdracht werd gewijzigd met de invoering van Budgethuurwoningen.

Sinds de inwerkingtreding van bijakte nr. 5 heeft de private partner 4 budgethuurappartementen en 7 budgethuurwoningen gerealiseerd, 3 budgethuurwoningen worden gebouwd en 49 budgethuurappartementen ontworpen en laten vergunnen met het oog op de start van de bouwwerken ervan dit jaar. Het blijkt voor de private partner geen sinecure om de bouwkost en de gestelde kwaliteitseisen te combineren met de in bijakte nr. 5 vastgeklikte verhuurprijzen.

In tussentijd werd ook de Investeringsmaatschappij MODEST NV opgericht binnen de Groep Gent als dochter van sogent met als doel om via schaalvergroting het aanbod aan betaalbare huurwoningen uit te breiden. Dit zorgt binnen het Project ook voor bijkomende opportuniteiten.

De bepalingen rond de Budgethuurwoningen werden als dwingende bepalingen opgenomen. Afwijkingen van dwingende bepalingen kunnen door beide partijen voorgesteld worden conform de bepalingen van “Deel IX. Verdere planvorming, invulling en afwijking”, onder bepaalde voorwaarden.

Er wordt voldaan aan de cumulatieve voorwaarden die bepalen of afgeweken kan worden van de dwingende bepalingen van de PPS-vereenkomst op initiatief van de opdrachtnemer, zoals bepaald in artikel 111.3:

- De afwijking werd door de Vennootschap verantwoord op grond van de financiële aspecten die verband houden met de commercialisering van het Project;
- De afwijking werd voorgelegd aan het Projectbestuur en principieel goedgekeurd op 18 november 2025

Bijkomend wordt cumulatief voldaan aan de eisen van artikel 111.4 van de PPS-Overeenkomst, met name:

- Deze afwijkingen zijn het gevolg van omstandigheden die zich in de lange duur van het project voordoen en sluiten maximaal aan bij de geest van de PPS-Overeenkomst
- Schade in hoofde van partijen wordt vermeden, er zijn geen compenserende maatregelen nodig
- De verdere realisatie van het Project wordt hiermee gewaarborgd.

## **TUSSEN**

**Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Joris Vandenbroucke, schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier 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 gedelegeerd bestuurder 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, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.

In dit kader wordt tevens verwezen naar alle wijzigingen van de bijakten 1 t.e.m. 8, en in het bijzonder de bijakte nr. 5 “Invoering van budgethuurwoningen”.

## ARTIKEL 2 VOORWERP VAN DE BIJAKTE

Met onderhavige bijakte wordt de PPS-Overeenkomst geamendeerd met bijzondere bepalingen inzake de werkwijze voor het realiseren van Budgethuurwoningen.

Naast de bij bijakte nr. 5 ingevoerde werkwijze, waarbij de Vennootschap de Budgethuurwoningen bouwt, het grondaandeel koopt en de gerealiseerde Budgethuurwoningen verhuurt aan de Verhuurpartner via vooropgestelde modelhoofdhuurovereenkomsten, wordt een tweede werkwijze mogelijk gemaakt:

- overdracht van het opstalrecht en/of verkoop van de te realiseren budgethuurwoningen m.b.t. de te realiseren Budgethuurwoningen aan de door Stad Gent aangeduide partner binnen de Groep Gent, heden MODEST NV, die zal instaan voor het verhuren van deze Budgethuurwoningen;
- het bouwen van Budgethuurwoningen door de Vennootschap;
- Overdracht van het grondaandeel m.b.t. de Budgethuurwoningen door de Stad Gent aan de door Stad Gent aangeduide partner binnen de Groep Gent, zijnde MODEST NV of sogent

## ARTIKEL 3 UITBREIDING VAN DEFINIERING VAN EEN BUDGETHUURWONING

In artikel 1 'Definities' van de PPS-Overeenkomst wordt de definitie 'Budgethuurwoningen' aangepast. Er worden twee naast elkaar bestaande mogelijkheden voorzien om als Budgethuurwoning beschouwd te worden.

Woningen die binnen het Projectgebied gerealiseerd worden met de uitdrukkelijke last

- Hetzij ze te verhuren aan de Verhuurpartner via één van de modelhoofdhuurovereenkomsten zoals bijgevoegd bij deze bijakte en die als bijlage 17 gevoegd wordt aan de PPS-Overeenkomst gedurende een periode van 19 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken Budgethuurwoningen aan betaalbare huurprijzen. Na deze periode worden de Budgethuurwoningen Vrije Markt Woningen.

Betaalbare huurprijzen worden vastgesteld bij ondertekening van de betrokken huurovereenkomst en voldoen aan volgende criteria:

- lager dan de huurprijzen van de vrije markt;
- lager dan de maximale huurprijzen die zijn vastgelegd voor het (kunnen) verkrijgen van de Vlaamse Huursubsidie (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 5, Deel 5, Titel 1) voor zolang dit Besluit blijft bestaan;
- gereguleerd gezien de budgetwoningen enkel via de Verhuurpartner zullen verhuurd worden aan natuurlijke personen die zich bevinden binnen de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woningmarkt én die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden van de Verhuurpartner.

De betaalbare huurprijzen worden bepaald volgens onderstaande te indexerende huurprijsformule:

Voor appartementen:

$$((a*8,5€/m^2)+(b*5,4€/m^2)+(c*3,3€/m^2)+(d*1,75€/m^2))$$

Waarbij:

a: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van het appartement < 50m<sup>2</sup>

b: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van het appartement >50m<sup>2</sup><80m<sup>2</sup>

c: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van het appartement >80 m<sup>2</sup>

d: aantal m<sup>2</sup> terras horende bij het appartement > 3m<sup>2</sup>

Voor woningen:

$$((a*7,5€/m^2)+(b*4,75€/m^2)+(c*3,4€/m^2)+(d*0,6€/m^2))$$

Waarbij:

a: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van de woning < 50m<sup>2</sup>

b: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van de woning >50<130m<sup>2</sup>

c: aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van de woning >130 m<sup>2</sup>

d: aantal m<sup>2</sup> tuin > 10m<sup>2</sup>

Bovenvermelde prijzen hebben als referentie de gezondheidsindex januari 2022.

De woningen zullen worden toegewezen aan huurders via een objectief toewijssysteem waarbij meer kansen geboden worden aan alleenstaanden, gezinnen (op basis van personen ten laste), personen met een bescheiden inkomen, inwoners van Gent, bewoners van een transit- of noodwoning in Gent, personen wiens woning in Gent onteigend is.”

- Hetzij door het overdragen van het opstalrecht van deze woningen en/of ze het verkopen aan de door Stad Gent aangeduide partner binnen de Groep Gent die zal instaan voor het verhuren van deze woningen aan de huurprijzen en bepalingen zoals voorzien binnen het stelsel van geconventioneerd verhuren - ook gekend als "budgethuren", en dit voor een termijn van minstens 27 jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de betrokken woningen.
-

## ARTIKEL 4 WIJZIGING VAN ARTIKEL 22 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

### 4.1

Paragraaf 22.3 van de PPS-Overeenkomst is van toepassing op zowel Budgetwoningen als Budgethuurwoningen en wordt uitgebreid met

De door de Stad Gent aangeduide partner binnen de Groep Gent kan voor de Budgethuurwoningen, waarvoor hij het recht van opstal heeft overgenomen, afwijkingen eisen wat betreft de kwaliteit van de inrichting, de materialen en de afwerking van de Budgethuurwoningen ten op zichte van de eisen waarnaar in het eerste en tweede lid van dit artikel wordt verwezen, omwille van robuustheidseisen nodig in kader van het verder verhuur. Als voorwaarde geldt: In geval de geëiste afwijking qua inrichting, materialen en afwerking leidt tot een lagere kostprijs voor de Vennootschap, dan wordt dit in rekening gebracht in de overeen te komen (overname)prijs van het recht van opstal en van de opstallen.

### 4.2

In artikel 22 van de PPS-Overeenkomst wordt volgend artikel 22.7 c) toegevoegd :

c) In geval van Budgethuurwoningen die worden verworven door de door Stad Gent of waarvan het recht van opstal werd overgedragen aan de aangeduide partner binnen de Groep Gent:

De Vennooschap verbindt zich ertoe in de verkoopovereenkomsten met betrekking tot de Budgethuurwoningen de clausule op te nemen dat deze woningen als Budgethuurwoningen moeten worden verhuurd

De Stad Gent verbindt zich ertoe om de overdracht van het grondaandeel volgens de bepalingen vastgelegd in artikel 96 op een zo efficiënt mogelijke wijze te organiseren.

### 4.7

Voor de volledigheid wordt vermeld: In artikel 22 van de PPS-Overeenkomst zijn paragrafen 22.4, 22.6 en 22.7a enkel van toepassing op Budgetwoningen en niet op Budgethuurwoningen.

## ARTIKEL 5 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 6 **INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE**

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

Opgemaakt te Gent op ..... in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor Tondelier Development,

Voor de Stad Gent,

