



Bestemd voor de gemeenteraad

2026_CBS_02648 Verkoop in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier van 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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 22 juni 2021 waarbij de bijakte nummer 5 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de invoering van budgethuurwoningen goedgekeurd werd.
- Het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2026 waarbij de bijakte nummer 9 aan de PPS - overeenkomst Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier inzake de uitbreiding van de realisatiemogelijkheden van budgethuureenheden goedgekeurd werd.

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 januari 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.

In de PPS - overeenkomst werd bepaald dat binnen het totaal te creëren woonaanbod er minstens 20% budgeteenheden dienden gerealiseerd te worden, te verdelen onder de verschillende ontwikkelingsfasen van het project. De initiële opzet was budgetkoopeenheden te realiseren die toegewezen werden aan het juiste doelpubliek.

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de omschakeling van budgetkoopeenheden naar budgethuureenheden in het project Tondelier, waarbij een bijakte nummer 5 aan de PPS - overeenkomst goedgekeurd werd inzake deze wijziging van opdracht.

Het voorwerp van deze bijakte impliceert het bouwen van budgethuureenheden door Tondelier Development nv, het aankopen van de corresponderende grondaandelen en het verhuren aan de verhuurpartner volgens gemaakte afspraken/verhuurprijzen.

Tondelier Development nv gaf sinds deze wijziging van opdracht aan dat vooropgestelde bouwkostprijs en gestelde kwaliteitseisen moeilijk te combineren bleken met de vastgestelde verhuurprijzen.

Op 23 februari 2026 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de uitbreiding van de realisatiemogelijkheden van budgethuureenheden in het project Tondelier, waarbij bijakte nummer 9 aan de PPS - overeenkomst goedgekeurd werd.

Het voorwerp van deze bijakte impliceert als bijkomende mogelijkheid het bouwen van budgeteenheden door Tondelier Development nv, waarbij deze verkocht worden aan een door de Stad Gent aangeduide partner binnen de Groep Gent - in casu Modest nv -, die hiertoe ook de corresponderende grondaandelen verwerft, en die zal instaan voor het verhuren van deze eenheden aan de verhuurpartner volgens gemaakte afspraken/verhuurprijzen.

Op 19 december 2024 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan de omgevingsvergunning inzake het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen

(inclusief sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135, en de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133, het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7, en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking.

In loten 2, 30, 133, 134, 135 zullen er onder andere 49 budgetappartementen voorzien worden die verkocht zullen worden samen met 8 fietsbergingen, 102 fietsstaanplaatsen en 20 autostaanplaatsen in functie van budgetverhuur.

In eerste instantie zullen 75.729/100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 verkocht worden door de Stad Gent aan Sogent, waarvoor de Stad Gent 1.523.532,77 EUR ontvangt (1.447.739,37 EUR dat zal corresponderen met grondaandeel budgetappartementen + 75.793,40 EUR dat zal corresponderen met grondaandeel autostaanplaatsen), ten laatste op 31/12/2028.

Sogent zal deze grondaandelen inbrengen in Modest nv gevolgd door een statutenwijziging/kapitaalverhoging.

Vervolgens zal de basisakte inzake loten 2, 30, 133, 134, 135 verleden worden, waarna Modest nv de opstellen inzake de 49 budgetappartementen samen met de 8 fietsbergingen, 102 fietsstaanplaatsen en 20 autostaanplaatsen (die corresponderen met de 75.729 / 100.000 grondaandelen) zal aankopen van Tondelier Development nv.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoopovereenkomst inzake de 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 van het Tondelierproject, waarbij de Stad Gent 1.523.532,77 EUR ontvangt ten laatste op 31/12/2028.

Tevens wordt gevraagd de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de aktes in zijn registers.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 1.523.532,77

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	COR
Budgetplaats	401320001
Categorie*	I
2028	1.523.532,77

Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier koopsom 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 (deel van de beslissing)
- Tondelier ontwerp verkoopovereenkomst 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 (deel van de beslissing)

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, in het kader van de het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier, de verkoop van 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135 waarbij de Stad Gent 1.523.532,77 EUR ontvangt ten laatste op 31/12/2028, zoals geformuleerd in de bij dit besluit gevoegde ontwerpakte.

Artikel 2:

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

2026_CBS_02648 - Verkoop in het kader van het PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite Tondelier van 75.729 / 100.000 grondaandelen uit loten 2, 30, 133, 134, 135