



Bestemd voor de gemeenteraad

2026_CBS_02649 Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme eenheden uit loten 2, 30, 133, 134, 135 (residentie 'Christoffel'), zijnde casco - ruimtes met fietsbergingen, en autostaanplaatsen, onderhandse overeenkomst en basisakte - 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', 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/kantoren/gebouwen met commerciële functies hoort, en 100 EUR/m² (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen/tuinen/terrassen hoort.

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.

Loten 2, 30, 133, 134, 135 (residentie 'Christoffel') bestaan uit 222 privaatieve kavels, zijnde 4 casco - ruimtes met eigen fietsberging (waarvan 1 voorzien voor kinderdagverblijf), 49 budgetappartementen, 8 fietsbergingen, 102 fietsstaanplaatsen en 59 autostaanplaatsen.

3 van de 4 casco - ruimtes met eigen fietsberging en 39 van de 59 autostaanplaatsen zullen marktconform verkocht worden en worden thans ter goedkeuring voorgelegd.

De 4de casco - ruimte, het kinderdagverblijf (met eigen fietsberging en buitenruimte) en de 49 budgetappartementen (met 8 fietsbergingen, 102 fietsstaanplaatsen en de overige 20 autostaanplaatsen) zullen het onderwerp uitmaken van andere besluitvorming.

Verder zijn er nog 17 bakfietsstaanplaatsen en 4 autostaanplaatsen voor deelwagens die behoren tot de gemeenschappelijke delen.

Hiertoe werd een ontwerp van onderhandse overeenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de 3 marktconforme casco - ruimtes met eigen fietsberging, en de 39 marktconforme autostaanplaatsen uit residentie 'Christoffel', die hierbij ter goedkeuring voorgelegd wordt.

Ook werd een ontwerp van basisakte opgemaakt voor deze residentie 'Christoffel', en een overzichtsjijst van de te verkopen eenheden en grondprijzen hieraan verbonden 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. 2026 e.v.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier loten 2, 30, 133, 134, 135 verkoopovereenkomst casco - ruimtes (deel van de beslissing)
- Tondelier loten 2, 30, 133, 134, 135 verkooplijst marktconforme eenheden (deel van de beslissing)
- Tondelier loten 2, 30, 133, 134, 135 basisakte (deel van de beslissing)
- Tondelier loten 2, 30, 133, 134, 135 plannen

Beslissing

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 loten 2, 30, 133, 134, 135 (residentie 'Christoffel') van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor 3 marktconforme casco - ruimtes met eigen fietsberging en 39 autostaanplaatsen, zijnde delen van perceelnummer 908C10, 908N10, 908P10, 908R10 en 908S10, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m² krijgt voor het grondaandeel dat bij de casco - ruimtes hoort, en 100 EUR/m² voor het grondaandeel dat bij de autostaanplaatsen hoort (beide vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Keurt goed, het ontwerp van basisakte betreffende de residentie 'Christoffel', zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 3:

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

2026_CBS_02649 - Project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme eenheden uit loten 2, 30, 133, 134, 135 (residentie 'Christoffel'), zijnde casco - ruimtes met fietsbergingen, en autostaanplaatsen, onderhandse overeenkomst en basisakte