
OPSCHRIFT

Vergadering van 11 september 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00805

Onderwerp:

Verlenging tot eind 2021 van de subsidieovereenkomst 2016-2019 voor investeringen als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent - Toevoeging van een bijkomende indicator. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goed te keuren de verlenging tot eind 2021 van de subsidieovereenkomst met sogent, waarbij een investeringssubsidie wordt verstrekt van 1.000.000 euro als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent en het toevoegen van een bijkomende indicator.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de energiestudies uitgevoerd voor de projecten Ecowijk Gantoise en Bijgaardehof.

Het college van burgemeester en schepenen keurt goed het behoud van de PPS-procedure van sogent voor Ecowijk Gantoise.

Het college van burgemeester en schepenen wijst het restbedrag van 100.000 euro binnen deze subsidieovereenkomst toe aan het cohousingproject Bijgaardehof.

Bevoegd: Tine Heyse

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;

- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent 2014-2019, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikel 11.3.

Bijgevoegde bijlage(n):

- subsidieovereenkomst 2014-2019 met sogent
- Gantoise Estude eindrapport (informatief)
- Energiestudie optimalisatie power point (informatief)
- vraag sogent tot verlenging BSO (informatief)

MOTIVERING

De gemeenteraad keurde op 27/6/2016 de ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent goed voor een bedrag van 1M euro.

Het besluit kende al budgetten toe aan volgende projecten, ter waarde van een totaalbedrag van 900.000 euro:

- De energieprestatie in het project Ecowijk Gantoise voor het projectgebied waarvan sogent eigenaar is (580.000 euro)
- Verwarming op bodemenergie voor het publieke plein van het Wintercircus (270.000 euro)
- Energiestudie voor Bijgaardehof (max. 50.000 euro)

Een beslissing over het restbedrag van 100.000 euro zou genomen worden na de afloop van de energiestudies van Ecowijk Gantoise en Bijgaardehof.

Er zijn vier zaken die aanleiding geven tot dit besluit:

1. De overeenkomst vermeldt : “Vermits de concrete energiemaatregelen op dit ogenblik nog niet gekend zijn, onder meer omdat deze zullen afhangen van de uitkomst van de energiestudies die zullen worden uitgevoerd, zal, voor elk van de investeringsprojecten, het pakket aan energiemaatregelen dat voor subsidiëring in aanmerking komt ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.” De energiestudies van Ecowijk Gantoise en Bijgaardehof zijn intussen afgerond waardoor er kennis kan genomen worden van de resultaten ervan.
2. De wijze van aanbesteding van sogent leidt ertoe dat niet één energiesysteem kan worden opgelegd. Er wordt afwijking gevraagd van wat gesteld werd in de overeenkomst: nl. subsidie voor één pakket voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen na de energiestudie.
3. Gezien de energiestudies zijn afgerond kan ook het restbedrag van 100.000 euro worden toegewezen.
4. De timing van het project Ecowijk Gantoise loopt vertraging op waardoor de oorspronkelijk gestelde einddatum in de overeenkomst zeer waarschijnlijk niet kan worden gehaald.

1. Er werden **2 energiestudies** opgemaakt waarvan 1 werd ondersteund door de overeenkomst:

a. Ecowijk Gantoise

De energiestudie voor deze wijk werd opgemaakt in opdracht van nv Ecowijk Gantoise (in

oprichting) en sogent. De studie geeft aan dat passiefbouw quasi noodzakelijk is om de hoge ambities te realiseren (o.a. voortkomend uit het Bestuursakkoord om een demonstratiewijk te realiseren en uit de wens van nv Ecowijk om BREEAM Outstanding te halen). Verschillende scenario's met warmtepompen werden weerhouden. Nv Ecowijk heeft aangegeven voorkeur te geven aan een concept met

- Individueel BEO-veld met warmtepomp voor de grondgebonden woningen
- Collectief BEO-veld, verdeling warmte op lage temperatuur en individuele warmtepomp voor de appartementen

De energiestudie bevindt zich in bijlage.

Sogent hoeft niet noodzakelijk hetzelfde voorkeurscenario te kiezen, maar moet in zijn selectie- en toewijdsdossier wel ambities inzake energie formuleren die ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke engagementen waargemaakt worden. Hier wordt verder op teruggekomen in het volgende punt (nr. 2).

b. Bijgaardehof

De studie werd uitgevoerd in nauwe samenspraak met de toekomstige co-housinggroepen. De conclusies zijn:

- Investeren in de gebouwschil brengt op en is primair: driedubbel glas, 16 cm isolatie, automatische buitenzonnewering en luchtdichtheid van 1,2 volumewisselingen/uur
- ventilatiesysteem D met warmterecuperatie
- Warmtepomp per bouwblok met collectieve grondboringen en individuele warmtepompboosters komt als beste optie naar voor
- Toevoeging van zonneboiler of PV-panelen zal het resultaat enkel nog verbeteren

De studie werd weergegeven in ppt-vorm (zie bijlage).

2. De wijze van aanbesteding van sogent

Sogent heeft een vaste aanpak voor het vinden van een ontwikkelaar via een PPS-procedure. Sogent formuleert hierbij ambities ('wat') zonder de wijze waarop dit dient gerealiseerd te worden (het "hoe") vast te leggen. Dit zorgt ervoor dat kandidaat-ontwikkelaars zich van elkaar kunnen onderscheiden door creatieve of innovatieve ideeën, maar ook dat hun voorstel van aanpak economisch interessanter is dan wanneer die innovatie door sogent zou opgelegd zijn. Het competitie-element krijgt een grotere rol (inhoudelijk en financieel).

3. Toewijzing restbedrag

Naar aanleiding van de energiestudies werd door sogent aangegeven waar de toewijzing van het restbedrag van 100.000 euro naartoe zou kunnen gaan:

- Toevoegen aan de ondersteuning van Ecowijk Gantoise
- Bijgaardehof ondersteunen om ook demonstratief te zijn:
 - Ofwel in de keuze van het energiesysteem: bv. collectieve bodemenergie
 - Ofwel voor hybride zonnepanelen die een combinatie zijn van een zonneboiler en PV-cellen

4. Verlenging overeenkomst

Aangezien het administratief nazicht door de aard en de omvang van de dossiers meer tijd in beslag neemt dan voorzien, loopt de jurering van de kandidatuurstellingen van Ecowijk Gantoise vertraging op. Hierdoor wordt de realisatie van een energiesysteem binnen de vooropgestelde termijnen binnen de overeenkomst waarschijnlijk onmogelijk voor elk scenario dat in de

energiestudie werd onderzocht. De Stad ontving van sogent een vraag tot verlenging van de overeenkomst (zie bijlage).

- **Energiestudie:** zoals de overeenkomst vermeld worden de energiestudies ter kennisneming aan het bestuur voorgelegd.
- **Werkwijze sogent:** gezien de werkwijze van sogent aangetoond heeft de competitie tussen kandidaat-ontwikkelaars aan te wakkeren in het voordeel van de Stad Gent is het aangewezen daar omwille van deze overeenkomst niet van af te wijken. Daarom zal sogent in het toewijdsdossier geen scenario opleggen, maar wel de studie meegeven aan de kandidaat-ontwikkelaars. Om de ambitie te omschrijven definieerde de studie een combinatie van harde eisen (= uitsluitingscriteria) en zachte eisen (= “gunningscriteria”). Deze strengere energievoorwaarden zullen in het toewijdsdossier worden opgenomen.
- **Toewijzing van het restbedrag:** de stuurgroep die in het kader van deze overeenkomst in het leven is geroepen selecteerde het cohousingproject Bijgaardehof als begünstigde voor het restbedrag van de subsidie. Het cohousingproject is tot stand gekomen via een unieke aanpak waarbij de toekomstige bewoners werden betrokken bij de energiestudie. Tegelijk maakt deze aanpak de keuzevorming ook moeilijk gezien 55 gezinnen de keuze mee bepalen. Om de keuze een sterke duw te geven richting innovatie koos de stuurgroep ervoor Bijgaardehof te ondersteunen ofwel voor de hybride zonnepanelen (combinatie van PV-cellen voor groene stroom en zonnepanelen voor warm water) ofwel voor een geothermisch systeem (energie uit de bodem in combinatie met een warmtepomp).
- **Verlenging:** Er wordt voorgesteld de investeringssubsidieovereenkomst te verlengen tot eind 2021, gezien waarschijnlijk geen enkel scenario door de opgelopen vertraging tijdig kan worden gerealiseerd. Deze beslissing dient te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
Omwille van de verlenging wordt volgende indicator toegevoegd aan de overeenkomst: het scherp stellen van de afspraken en timing zodra de PPS-partner is gekend en deelname van de PPS-partner in de stuurgroepoverleggen wanneer gevraagd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de verlenging tot eind 2021 van de subsidieovereenkomst met sogent, goedgekeurd in gemeenteraadzitting van 27 juni 2016, waarbij een investeringssubsidie wordt verstrekt ten bedrage van 1.000.000 euro als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent, alsook het toevoegen van een bijkomende indicator.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Milieu en Klimaat

Dit besluit kadert in volgende activiteit: PR40535 Opdrijven energieprestaties in (woon)projecten van sogent
