

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 21 november 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_01011**

**Onderwerp:**

**Subsidieovereenkomst voor energiezuinige renovatie van 9 woningen van Merelbeekse Sociale Woningen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de subsidieovereenkomst met Merelbeekse Sociale Woningen cvba waarbij een subsidie wordt toegekend van 40.000 euro voor de energiezuinige renovatie van 9 woningen van Merelbeekse Sociale WoningenGent.

**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.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Subsidieovereenkomst
- Financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

Binnen de POD (project operationele doelstelling) Klimaatneutraliteit werd er 2.000.000 euro gereserveerd voor de subsidiëring van energiezuinige renovatie van sociale huurwoningen. De subsidie van de Stad heeft als doel ervoor te zorgen dat ofwel meer sociale woningen energiezuinig(er) worden gerenoveerd, ofwel dat de woningen sneller worden gerenoveerd. Een vereiste voor subsidiëring is ook dat de renovatie start binnen de lopende legislatuur voor 2018. Nieuwbouw en vervangingsbouw worden niet beoogd.

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) met woningen op het grondgebied Gent werden geraadpleegd om te kijken welke projecten in aanmerking zouden kunnen komen voor bijkomende subsidiëring van de Stad Gent. Aan de SHM werd gevraagd voorstellen te formuleren van renovatieprojecten die voldoen aan volgende voorwaarden:

- De subsidie van de Stad zorgt ervoor dat ofwel meer sociale woningen energiezuinig worden gerenoveerd, ofwel de woningen sneller worden gerenoveerd ofwel woningen energiezuiniger worden gerenoveerd.
- De voorgestelde projectrenovatie voldoet minimaal aan het Vlaams Energierenovatie Programma. Het Energierenovatie Programma 2020 (ERP 2020) van de Vlaamse overheid wil alle daken geïsoleerd krijgen; alle enkel glas vervangen door isolerend glas; en verouderde verwarmingsketels uit de Vlaamse woningen bannen.
- De werken kunnen starten voor 2018.
- Het gaat om renovatie van wooneenheden en niet om vervangingsbouw of nieuwbouw.

Bij de keuze van de projecten wordt niet vereist maar wordt wel rekening gehouden met eventuele andere maatschappelijke voordelen die kunnen gerealiseerd worden, zoals:

- De structurele leegstand van sociale woningen wordt opgelost of vermeden door de renovatie.
- Tijdens de werken hoeven de bewoners niet te verhuizen of worden de bewoners zo veel mogelijk in een gerenoveerde woning in dezelfde wijk geherhuisvest.
- Een totaalrenovatie (bijv. keuken, badkamer en elektriciteit vernieuwen) zorgt niet enkel voor energiezuinige woningen maar ook voor kwaliteitsvolle woningen.

Vier SHM hebben meerdere voorstellen van projecten gedaan die voldoen aan de minimale voorwaarden. Er werden in 2015 reeds drie subsidieovereenkomsten gesloten met Woningent, de Volkhaard en de Gentse Haard.

Merelbeekse Sociale Woningen cvba had nog onderzoek te verrichten naar de meerkost van een project op de Hundelgemsesteenweg, waardoor er nog geen subsidieovereenkomst met haar kon worden opgemaakt.

De Merelbeekse Sociale Woningen cvba heeft intussen onderzocht op welke wijze ze ambitieuzer kon gaan dan ERP2020 en stelt voor aanpassing te doen van het verwarmingssysteem van 9 woningen aan de Hundelgemsesteenweg 236-254, te Ledeborg. MSW zou overgaan tot het overdimensioneren van radiatoren en de plaatsing van hybride warmtepompen in 9 woningen. De meerkost ten opzichte van de initieel geplande condensatieketel bedraagt 40.000 euro voor die 9 woningen.

Er wordt voorgesteld om de subsidie uit te betalen aan de SHM voor 100 % op het moment van de gunning van de werken zodat de SHM deze werken – die volgens de minimale voorwaarden bijkomende werken moeten zijn - niet met eigen middelen moet prefinancieren. De SHM bezorgt hiertoe de nodige documenten die het bedrag van de subsidie staven alsook een motivatie dat de projectrenovatie minimaal voldoet aan het Vlaams Energierenovatie Programma 2020 en een motivatie dat het renovatieproject past in een streven naar klimaatneutraliteit tegen 2050. De renovatie van vandaag mag geen verloren investeringskost blijken bij latere aanpassingen aan de woningen.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst met Merelbeekse Sociale Woningen cvba voor de renovatie van 9 woningen van Merelbeekse Sociale Woningen voor 40.000 euro, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Milieu en Klimaat**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34956 Gerichte activering van sectoren/doelgroepen

### Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5616500598.

### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP:

Budgetplaats	Positie	Code	2017	Totaal
349560000	6641000	NIET_RELEVANT	40.000	40.000

Verwachte ontvangsten:  
nihil

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Subsidieovereenkomst



**Subsidieovereenkomst  
tussen het stadsbestuur van Gent en  
Merelbeekse Sociale Woningen CVBA**

Tussen enerzijds

de stad Gent, met zetel ten Stadhuize te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, waarvoor optreden schepen Tine Heyse, Schepen van Schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris en die handelen in uitvoering van de zitting van de gemeenteraad van .....

hierna genoemd de Stad;

en anderzijds

de Merelbeekse Sociale Woningen cvba met maatschappelijke zetel te Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke, vertegenwoordigd door Guido Lenaert, directeur, en Guido Mortier, voorzitter,

hierna genoemd de SHM

**wordt het volgende overeengekomen:**

## Art. 1 – Voorwerp van de overeenkomst

De Stad kent binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor deze overeenkomst voor overdrachten beschikbaar stelt en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals hierna vastgesteld aan de SHM een investeringssubsidie toe voor energiezuinige renovatie van sociale woningen.

## Art. 2 – Subsidie

De subsidie bedraagt maximaal **40.000 €** en wordt toegekend voor de aanpassing van het verwarmingssysteem van 9 woningen aan de Hundelgemsesteenweg 236-254, te Ledeberg, op voorwaarde dat de werken starten voor 2018.

Na renovatie van de woningen zullen deze alle beschikken over zoldervloerisolatie, isolerende beglazing en een zuinig verwarmingssysteem.

De subsidie van de stad Gent wordt toegekend voor **de meerkost van het over-dimensioneren van radiatoren en de meerkost van de plaatsing van hybride warmtepompen in 9 woningen** ten opzichte van de plaatsing van individuele centrale verwarming met een condenserende gaswandketel.

De subsidie bedraagt het werkelijk bedrag voor dit gedeelte van de overeengekomen werken - na aftrek van eventuele andere subsidies ontvangen voor het gedeelte van deze overeengekomen werken - met een maximum van 40.000€.

## Art. 3 - Minimale voorwaarden

- De subsidie van de Stad zorgt er voor dat er ofwel meer sociale woningen energiezuinig worden gerenoveerd, ofwel de woningen sneller worden gerenoveerd ofwel woningen energiezuiniger worden gerenoveerd.
- De voorgestelde projectrenovatie voldoet minimaal aan het Vlaams Energierenovatie Programma. Het Energierenovatie Programma 2020 (ERP 2020) van de Vlaamse overheid wil alle daken geïsoleerd krijgen; alle enkel glas vervangen door isolerend glas; en verouderde verwarmingsketels uit de Vlaamse woningen bannen.
- De werken starten voor 2018.
- Het gaat om renovatie van wooneenheden en niet om vervangingsbouw of nieuwbouw.
- De SHM kan dit renovatieproject plaatsen in een streven naar klimaatneutraliteit tegen 2050. De renovatie van vandaag mag geen verloren investeringskost blijken bij latere aanpassingen aan de woningen. Een aantal voorbeelden:
  - Wordt rekening gehouden dat later nog op een gemakkelijke manier bijkomende isolatie kan worden geplaatst. Wordt rekening gehouden met een voldoende dakoversteek en de plaatsing van de ramen zodat later nog bijkomende gevelisolatie kan worden voorzien?
  - Wordt extra aandacht besteed aan luchtdicht renoveren in combinatie met gecontroleerd ventileren?
  - Is er nagedacht over hoe later de resterende energievraag kan worden ingevuld met hernieuwbare energie en veroorzaakt de huidige investering een potentieel probleem bij omschakeling naar hernieuwbare energie? Wordt nu een laagtemperatuursverwarming (overgedimensioneerde radiatoren of vloerverwarming met een ketel op fossiele brandstof) voorzien zodat later kan gewerkt worden met warmtepompen en zonneboilers?
  - Wordt rekening gehouden met de plaats van de stookplaats zodat later eventueel kan worden aangetakt op een collectief systeem van verwarming?

## **Art. 4 – Uitbetaling**

De toegekende subsidie wordt per project uitbetaald aan de SHM voor 100 % op het moment van de gunning van de werken waarvoor de subsidie werd toegekend. De SHM bezorgt hiertoe de nodige documenten die het bedrag van de subsidie staven alsook een motivatie dat de projectrenovatie minimaal voldoet aan het Vlaams Energierenovatie Programma 2020 en een motivatie dat het renovatieproject past in een streven naar klimaatneutraliteit tegen 2050 zoals beschreven onder art 3. “Minimale voorwaarden.”

Een bedrag in meer of minder wordt eventueel tussen partijen verrekend op het moment van de financiële afrekening.

De SHM verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

## **Art. 5 – Inhoudelijke en financiële controle**

§ 1. De SHM verbindt zich ertoe uiterlijk op moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en resultaatsrekening alsook het verslag van de raad van bestuur en het auditverslag van de commissaris-revisor aan de Stad te bezorgen.

De SHM verbindt zich er tevens toe om gedurende de looptijd van de subsidie elk jaar haar balans en resultaatsrekening alsook het verslag van de raad van bestuur en het auditverslag van de commissaris-revisor aan de Stad te bezorgen.

§ 2. De SHM bezorgt een financiële afrekening na afloop van de werken. Deze financiële afrekening wordt bezorgd per project en binnen de 3 maanden na het verkrijgen van de laatste vorderingsstaat of eindafrekening van het gedeelte van de overeengekomen werken waarvoor de subsidie wordt toegekend en ten laatste voor 31/12/2020.

De financiële afrekening verduidelijkt de aanwending van de toegekende subsidie waarbij een volledig overzicht van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de prestaties wordt gegeven. De uitgaven worden gestaafd, bijvoorbeeld aan de hand van vorderingsstaten of facturen. Bij de eventuele inkomsten worden ook andere subsidies van de Stad of andere subsidies van andere overheden gerekend.

De Stad kan overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie in geval het doel waarvoor de subsidie werd toegekend niet of slechts gedeeltelijk werd bereikt, de subsidie niet werd aangewend voor het doel waarvoor ze was toegekend of indien er geen of onvoldoende financiële verantwoordingsstukken kunnen voorgelegd worden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de uitvoerder, kan de Stad beslissen om de toekenning van de subsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de uitvoerder.

In geval de uitvoerder onder curatele wordt geplaatst, kan de Stad overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie.

Elke vastgestelde onregelmatigheid geeft bij de Stad aanleiding tot een deel of de geheel uitgekeerde middelen terug te vorderen en/of het saldo niet uit te betalen.

§ 3. De SHM verbindt er zich toe wanneer de Stad om meer informatie verzoekt, dit schriftelijk binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren, alsook het bedrag en de aard van de subsidie die wordt toegekend.

Ingeval de SHM zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

## Art. 6 - Wijziging overeenkomst

Onderhavige overeenkomst kan aangepast worden op voorstel van de Stad en de SHM bij schriftelijk akkoord.

## Art. 7 - Correspondentie en communicatie

§ 1. Voor de start van de werken, zal door de SHM – in onderling overleg met en na goedkeuring door de Stad Gent - communicatie opgezet worden over de subsidies die in het kader van Gent klimaatstad worden verleend door de Stad. Project specifieke externe communicatie wordt in onderling overleg tussen partijen opgezet. De SHM licht de Stad vooraf in bij overige externe project specifieke communicatie. In externe project specifieke communicatie verwijst de SHM steeds naar de subsidiering van de Stad.

De Stad en de SHM verbinden zich ertoe om onderling alle relevante informatie tijdig uit te wisselen en op regelmatige tijdstippen met elkaar overleg te plegen over alle aspecten van deze overeenkomst.

§ 2. De bevoegde stedelijke dienst beheert namens de Stad voorliggende overeenkomst.

De gegevens betreffende de SHM en de Stad:

De SHM

- Organisatie	Merelbeekse Sociale Woningen
- Rechtsvorm	Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk
- Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Guido Lenaert
- Contactpersoon	Guido Lenaert
- Correspondentieadres	Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke
- Telefoonnummer	09/362.22.26
- Faxnummer	09/362.22.07
- Rekeningnummer en naam van de rekeninghouder	BE07 2900 4540 0566
- e-mail	guido.lenaert@msw.woonnet.be

De Stad: Bevoegde stedelijke dienst

- Naam dienst	Dienst Milieu en Klimaat
- Diensthoofd	Jorn Verbeeck
- Contactpersoon	Indra Van Sande
- Adres	Botermarkt 1
- Telefoon	09 268 23 34
- Fax-nummer	09 268 23 68
- e-mail	Indra.vansande@stad.gent

## Art. 8 - Algemene bepalingen

§ 1. Investerings in onroerende goederen gedaan in het kader van deze overeenkomst mogen binnen een periode van 10 jaar geen andere bestemming krijgen.

§ 2. De Stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

§ 3. De toegekende subsidie mag door de SHM niet in pand gegeven worden aan een derde.

§ 4. De SHM verbindt er zich toe:

- geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden.
- toegankelijk te zijn voor iedereen.
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.
- indien men beroep doet op derden onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van de overeenkomst.

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

#### **Art. 9 – Betwistingen**

In geval van betwistingen is het Belgische recht van toepassing en zijn alleen de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

#### **Art. 10 - Inwerkingtreding en duurtijd overeenkomst**

Huidige overeenkomst gaat in op het moment van ondertekening en eindigt op 31/12/2020.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent op .....

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad

Voor de burgemeester

Paul Teerlinck  
Stadssecretaris

Tine Heyse  
Schepen van Milieu, Klimaat,  
Energie en Noord-Zuid  
(*cfr. delegatiebesluit van 16/06/2014*)

voor de SHM

Guido Lenaert

Guido Mortier

Directeur

Voorzitter

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 21 november 2016:

- Met unanimitéit
-