

Intentieovereenkomst voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het Schipperskaaiproject

Tussen:

De Stad Gent, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen voor wie hier ondertekenen, waarvan de zetel is gevestigd te 9000 Gent, ten stadhuize, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Daniël Termont, burgemeester, door Paul Teerlinck, stadssecretaris, in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van, hierna ook aangewezen als “de Stad”

En

DuCoop cvba met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 94, met ondernemingsnummer BE 0562.869.422 RPR Gent, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

1. Clean Energy Innovative Projects cvba, met maatschappelijke zetel te A. Vaucampsaan 42, 1654 Huizingen en met ondernemingsnummer 0831.341.369 (RPR Brussel), met als vast vertegenwoordiger Peter De Smet, in de hoedanigheid van bestuurder
2. Farys Solar bvba met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1 en met ondernemingsnummer 0886.870.604, met als vast vertegenwoordiger Wim Jacobs in hoedanigheid van zaakvoerder
3. Schipperskaai Development cvba, hier vertegenwoordigd door haar 3 bestuurders: bvba LODE WAES, vertegenwoordigd door WAES Lode Dirk Jaak Leon
nv RE-VIVE, vertegenwoordigd door bvba I-STRUCTURE, vertegenwoordigd door BEARELLE Nicolas Jean Ronny
bvba YDEE, vertegenwoordigd door DUFRAIMONT Yannick Maria Werner Edward
hierna ook aangewezen als “de concessiehouder”

Wordt volgende intentieovereenkomst afgesloten.

Artikel 1: Historiek en situering

Aan de Oude Dokken te Gent, ten noorden van de Dampoort, komt een nieuw stadsdeel. Binnen het totale projectgebied Oude Dokken, goed voor 1500 nieuwe woningen, is de ontwikkeling van een eerste zone aan de orde, namelijk de zone Handelsdok Oost. Binnen deze zone ligt een ontwikkelingszone ‘Wonen aan de Schipperskaai’, hierna ‘de projectzone’ genaamd. Eind juni 2014 werd na een openbare oproep een private ontwikkelaar aangesteld (Schipperskaai Development cvba) die samen met de Stad Gent en het sogent vorm zal geven aan deze toekomstige wijk.

Voor de nieuwe wijk zijn ambitieuze doelstellingen opgenomen, onder meer met betrekking tot integrale duurzaamheid.

Op 18 september 2014 werd cvba DuCoop opgericht op initiatief van Schipperskaai Development cvba en Clean Energy Innovative Projects cvba . DuCoop zal binnen de projectzone duurzaamheidsdiensten aanbieden.

Artikel 2: Ambities en doelstellingen

Gezien de hoge ambities inzake duurzaamheid is het de uitdrukkelijke bedoeling een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning) te ontwikkelen en te realiseren dat o.a. inzet op:

- inzameling zwart water (faecaliën en GF-afval verzameld via een vacuüm-leidingensysteem met vacuümtoiletten en GF-vergruizer), vergisting zwart water, productie biogas, productie struviet
- inzameling grijs water, behandeling grijswater, warmterecuperatie uit grijs water
- productie van de hernieuwbare energie onder de vorm van duurzame warmte en elektriciteit
- levering van duurzame warmte via een warmtenet, deels gevoed door bovenstaande technieken

Deze doorgedreven kringloopbenadering van water, energie en nutriënten wordt in handen genomen door DuCoop cvba, die zoals vast te leggen in de basisaktes, zakelijke rechten verwerft vanwege de vereniging van mede-eigenaars (VME). In ruil voor de exploitatierechten voor de duurzaamheidsdiensten, zal DuCoop cvba de investering in deze technieken dragen, teneinde de prijs, inclusief het indexatiemechanisme, voor de waterzuivering en de verwarming van de gebouw-entiteiten (de zgn. energiefactuur) op het niveau te houden van gebouw-entiteiten met vergelijkbare kenmerken en behoeften. In afwachting van een Vlaams regulerend kader voor exploitatie en prijszetting van warmtenetten, zal volgens het “niet-meer-dan-anders-principe” worden gewerkt. Dit zal periodiek (bv. om de vijf jaar) geëvalueerd worden (als addendum bij de concessieovereenkomst).

Artikel 3. Te verlenen rechten DuCoop cvba

De Stad engageert er zich toe aan DuCoop cvba een domeinconcessie te verlenen voor de aanleg van de leidingen in de projectzone, waarvan de gronden na realisatie kosteloos aan de Stad Gent zullen worden overgedragen en dan deel zullen uitmaken van het openbaar domein. Het gaat hierbij om het warmtenet, leidingen voor inzameling van grijs en zwart water, transport van gezuiverd afvalwater naar zijn eindgebruikers, en toebehoren aan het ZAWENT-leidingennet. Leidingen voor afvoer van hemelwater zullen niet het voorwerp van concessie uitmaken. (Infosheet over de technieken - zie bijlage 1.)

Tevens kan een afzonderlijke domeinconcessie worden verleend voor aanleg van leidingen op gronden die geen deel uitmaken van de projectzone en op heden reeds openbaar domein van de Stad Gent zijn.

De aanleg van het volledige warmtenet en van alle leidingen gebeurt op kost en risico van DuCoop cvba.

De Stad draagt terzake geen enkele kost en zal deze ook in de toekomst niet dragen.

De domeinconcessie voor betreffend warmtenet zal worden verleend voor een periode van 50 jaar. Mits akkoord tussen beide partijen kan de domeinconcessie verlengd worden voor een duur van maximum 50 jaar (eventueel onder gewijzigde modaliteiten). Ingeval de concessiehouder gedurende de periode van de concessie genoodzaakt is om de leidingen integraal te vervangen, kan dit aanleiding geven tot hernieuwing van de duur van de concessie.

De domeinconcessies worden uitsluitend en exclusief verleend met het oog op de realisatie van het ZAWENT concept in het kader van dit project.

Artikel 4. Modaliteiten en voorwaarden domeinconcessie

Het engagement van de Stad wordt gegeven onder volgende modaliteiten en voorwaarden, waarvan hier enkel een aantal algemene principes wordt opgenomen, dit onverminderd de voorschriften die in de stedenbouwkundige of andere vergunningen (waaronder de werkvergunning en signalisatievergunning per werk) worden opgelegd:

- de periodieke vergoeding voor de domeinconcessie zal door partijen bepaald worden: de vergoeding zal een symbolisch bedrag of indien mogelijk kosteloos zijn;
Alle belastingen en retributies m.b.t. bedoelde domeinconcessie en de uitgevoerde werken zijn ten laste van de concessionaris;

- DuCoop cvba of diens rechtsopvolger blijft tijdens de duur van de concessie eigenaar van de betreffende leidingen, en zal op eigen kosten instaan voor het onderhoud en vervanging van de leidingen, met inbegrip van eventuele technische aanpassingen teneinde de voorzieningen (aanleveren van warmte en afvoer van grijs en zwart water) in bedrijf te houden, ook indien zijn deze noodzakelijk ingevolge nieuwe of gewijzigde regelgeving;

- DuCoop cvba engageert er zich toe om regelmatig overleg te plegen met de andere operatoren op het openbaar domein teneinde synergieën te optimaliseren;

- de ontwerpovereenkomsten met afnemers binnen de projectzone van de warmtecontracten en levering van andere duurzaamheidsdiensten (waterzuivering, keukenafvalinzameling) zullen vooraf ter informatie aan de Stad voorgelegd worden. Een template van dienstenovereenkomst zal als bijlage bij de concessie overeenkomst worden toegevoegd. Voornoemde contracten dienen zich volledig te conformeren aan de leveringsnormen en zullen aan marktconforme voorwaarden worden aangeboden; er dienen afdoende garanties naar afnemers in opgenomen te worden (onder meer voor wat betreft de leveringszekerheid, de prijszetting, de sociale bepalingen inzake prijszetting, bepalingen inzake wanbetaling);

- gedurende de exploitatieperiode moet DuCoop cvba zich registreren en opereren als leidingbeheerder met alle eraan gekoppelde taken (bv. KLIP); Alle door DuCoop cvba geplaatste leidingen dienen op KLIP te worden geregistreerd.

- DuCoop cvba (of een door haar aangewezen publieke rechtspersoon) verbindt er zich toe gedurende de looptijd van de domeinconcessie de nodige waarborgen te organiseren voor realisatie van de geplande technieken en solvabiliteit tijdens de exploitatie. Voor de deugdelijke uitvoering van al haar verplichtingen tijdens de exploitatiefase, onder meer inzake financiering en onderhoud van installatie en leidingen, zullen geblokkeerde reserves worden aangehouden (DSRA - debt service ratio account en MRA - maintenance reserve account) (Toelichting bij de garanties – zie bijlage 2). Deze reserves kunnen degressief verminderd worden over de looptijd van de exploitatie;

- DuCoop cvba neemt de verplichting op zich de leidingen op haar kosten te verplaatsen wanneer dit omwille van openbaar nut door de Stad of een hogere overheid wordt gevraagd;

- het tracé van de leidingen zal bepaald worden in samenspraak met de Stad Gent; in geen geval zal een leiding kunnen aangelegd worden in groenzones (met uitzondering van het tracé onder de krukas), dit onverminderd de voorwaarden gesteld in afzonderlijke vergunningen;

- na afloop van de domeinconcessie, stopzetting van de exploitatie, het in onbruik geraken van installaties/leidingen of wanneer de domeinconcessie omwille van algemeen belang dient beëindigd te worden, kan de Stad beslissen dat de installaties/leidingen dienen verwijderd te worden met inbegrip van het herstel van het openbaar domein, op kosten van de concessiehouder vrij en onbelast, en zonder dat hierdoor enig recht op (schade)vergoeding ontstaat. DuCoop cvba voorziet hiertoe reeds bij het ontwerp van de systemen een noedkoppeling van haar afvalwaterleidingen met de DWA in de Koopvaardijlaan. DuCoop cvba zal ook streven naar een voorakkoord met een nutsbedrijf over de overdracht van afvalwaterleidingen bij het einde van de exploitatie.

- Bij het einde van de exploitatie of bij falen van DuCoop zal de Stad Gent ingevolge het recht van natrekking kosteloos eigenaar worden van de leidingen. Onverminderd hetgeen de regelgeving zal bepalen zullen de verenigingen van mede-eigenaars, of de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars, in dat geval het recht hebben om de exploitatie van de leidingen kosteloos over te nemen in het kader van een nieuw af te sluiten domeinconcessie. Indien geen nieuwe domeinconcessie met voormelde vereniging(en) van mede-eigenaars wordt afgesloten, zal de Stad Gent, of een door haar aangeduide een derde, de exploitatie van de leidingen die zich in het openbaar domein bevinden verderzetten;

- DuCoop cvba zal zich te allen tijde, op haar kosten en risico, conformeren aan de regelgeving die met betrekking tot warmtenetten wordt uitgevaardigd;

- het is DuCoop cvba of diens rechtsopvolger verboden enig recht of voordeel dat verleend wordt middels de domeinconcessie over te dragen zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van de Stad.

Artikel 5. Kennisdeling

Ducoop zal haar volle medewerking verlenen om de kennis bij de Stad over de warmtenetten verder op te bouwen in het kader van het learning-principe. Hiertoe zal elk jaar een screening plaatsvinden over de werking van de leidingen, met in het bijzonder de calamiteiten die zich hebben voorgedaan en de aandachtspunten en aanbevelingen. Hierbij zal voor de Stad Gent minstens de Milieudienst en de Dienst Bruggen Wegen en Waterlopen betrokken worden.

Bijlagen (5)

- 1 - Infosheet technieken
- 2 - Toelichting bij garanties DuCoop cvba
3. -Totaalplan
- 4 - Verkavelingsplan
- 5 - Leidingenplan

Afgesloten te Gent, opin twee exemplaren waarvan elke partij een exemplaar heeft ontvangen.

De stad Gent

vertegenwoordigd door

de stadssecretaris

voor het college van burgemeester
en schepenen

.....
Paul Teerlinck

.....
Daniël Termont
burgemeester

DuCoop cvba

vertegenwoordigd door

.....
Clean Energy Innovative Projects cvba,
met vast vert. Peter De Smet

.....
Farys Solar bvba
met vast vert. Wim Jacobs

Schipperskaai Development cvba
vertegenwoordigd door

.....
bvba LODE WAES
vert. door Lode Waes

.....
nv RE-VIVE
vert. door bvba I-STRUCTURE
vert. door Nicolas Bearelle

.....
bvba YDEE
vert. door Maria Dufraimont