

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 januari 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00098

Onderwerp:

Subsidieovereenkomsten voor energiezuinige renovatie van sociale woningen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de 'subsidieovereenkomsten voor de energiezuinige renovatie van sociale woningen', tussen de Stad Gent en de sociale huisvestingsmaatschappijen WoninGent voor € 1.300.000, De Volkshaard voor € 450.000 en De Gentse Haard voor € 220.000.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen om geen subsidie voor energiezuinige renovatie van sociale woningen toe te kennen aan de woningmaatschappij ABC.

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Tom Balthazar

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.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 3, 3°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst met WoninGent
 - bijlage bij subsidie overeenkomst met WoninGent
 - Subsidieovereenkomst met Volkshaard
 - bijlage bij subsidie overeenkomst met Volkshaard
 - Subsidieovereenkomst met De Gentse Haard
 - bijlage bij subsidie overeenkomst met De Gentse Haard
 - financiële bijlage (informatief)
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Binnen de POD (project operationele doelstelling) Klimaatneutraliteit werd er 2.000.000 € 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 er wel rekening gehouden of er tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke voordelen kunnen worden gerealiseerd, 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 zoveel mogelijk in een gerenoveerde woning in de zelfde 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. De kosten van deze voorgestelde bijkomende werken en projecten zouden in totaal veel meer dan 2.000.000 € bedragen.

De woningmaatschappij ABC heeft enkel een project waarbij 50 appartementen volledig gerenoveerd werden en waar een batterij zonnecollectoren voor warm water productie voorzien is. Hierdoor zal de gasfactuur van de huurders lager uitvallen. Het project was echter reeds in uitvoering en voldoet daardoor niet meer aan de voorwaarde van bijkomende renovatie.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Aangezien alle vier de maatschappijen voldoende renovatieprojecten kunnen voorstellen en aangezien alle SHM met gelijkaardige problematieken worden geconfronteerd, wordt voorgesteld om het subsidiebedrag van 2 mio € te verdelen onder de vier sociale huisvestingsmaatschappijen met bijkomende renovatievoorstellen volgens het aantal sociale woningen op het grondgebied Gent.

	aantal woningen	% van totaal woningen	pro rata bedrag aan subsidies

SHM WoninGent	9.292	65 %	1.300.000
SHM Volkshaard	3.227	22,5 %	450.000
SHM De Gentse Haard	1.544	11 %	220.000
SHM Merelbeekse Sociale Woningen	207	1,5 %	30.000
SHM ABC			
	14.270	100%	2.000.000

Er wordt voorgesteld om de subsidie per project 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. 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?

Volgende werken van volgende projecten worden voorgesteld om te subsidiëren:

WoninGent:

De subsidie bedraagt **maximaal 1.300.000 €** en wordt toegekend voor het **aanbrengen van voorzetgevels met gevelisolatie van 347 appartementen.**

Volkshaard:

De subsidie bedraagt **maximaal 450.000 €** en wordt toegekend voor **de plaatsing van isolatie t.h.v. koudebruggen, de plaatsing van vloerisolatie op gelijkvloerse verdieping en een vraaggestuurd ventilatiesysteem C+ bij 164 woningen.**

De Gentse Haard:

De subsidie bedraagt **maximaal 220.000 €** en wordt toegekend **voor de plaatsing van muurisolatie bij 58 woningen** en wordt toegekend **voor het bijkomend bedrag van de renovatie van 20 woningen.** De VMSW keurt een renovatie slechts goed als de kostprijs van de renovatie onder de 80 % van de nieuwbouwwaarde van de woningen blijft. Bij deze woningen is

de kostprijs van de renovatie hoger dan 80 % van de nieuwbouwwaarde maar anderzijds is sloop en vervangingsbouw om technische redenen niet mogelijk.

Merelbeekse Sociale Woningen:

De overeenkomst met de detaillering van het renovatieproject zal op een latere gemeenteraad worden goedgekeurd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor de renovatie van sociale woningen, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing, tussen de Stad Gent en WoninGent voor € 1.300.000.

Artikel 2:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor de renovatie van sociale woningen, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing, tussen de Stad Gent en Volkshaard voor € 450.000.

Artikel 3:

Keurt goed de subsidieovereenkomst voor de renovatie van sociale woningen, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van deze beslissing, tussen de Stad Gent en De Gentse Haard voor € 220.000.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Milieu, Groen en Gezondheid — Milieudienst

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 5614502326 tem 5614502331 werd verleend op 24/12/2014

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar **op MJP:**

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2015	MJP jaar 2016	MJP jaar 2017	MJP jaar 2018	Totaal
349560000	6641000	Niet_Relevant	620.000	550.000	550.000	250.000	1.970.000

Verwachte ontvangsten:

nihil