



Vergadering van 19 oktober 2021

2021_GR_00254 Subsidieovereenkomst 2016-2019 voor investeringen als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent - Wijziging

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.
- De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent – OCMW Gent en Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), goedgekeurd door de gemeenteraad op 16 december 2019 en door de raad van bestuur van sogent op 19 december 2019, artikel 12.

Motivering

De gemeenteraad keurde op 27 juni 2016 de subsidieovereenkomst goed met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor investeringen als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent voor de werkingsjaren 2016-2019. Het verhogen van de energieprestaties van projecten van sogent voor een totaalbedrag van € 1.000.000. De begunstigde projecten zijn de volgende:

- Ecowijk Gantoise: verhogen van de energieprestatie (€ 580.000).
- Wintercircuit: verwarming op bodemenergie voor het publieke plein (€ 270.000).
- Bijgaardehof: energiestudie (€ 50.000) en hybride zonnepanelen of een gelijkwaardig innovatief en collectief energiesysteem (restbedrag € 100.000, de toewijzing hiervan werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 september 2017).

De gemeenteraad verleende op 25 september 2017 en op 19 november 2018 goedkeuring aan de verlenging van de subsidieovereenkomst tot eind 2021 en vervolgens tot eind 2024.

De subsidie werd volledig uitbetaald aan sogent.

Voor het project Ecowijk Gantoise is de kans klein geworden dat de uitgaven m.b.t. het verhogen van de energieprestatie nog binnen de looptijd van de subsidieovereenkomst (d.w.z. voor eind 2024) kunnen gebeuren, om de volgende redenen:

- Het project heeft te maken met opeenvolgende vertragingen. De nieuwe verkavelingsvergunning, in 2020 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie, werd recent na bezwaren vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- De procedure voor aanstelling van een private partner is nog lopende. Eind 2018 werden 5 kandidaten geselecteerd door de raad van bestuur van sogent, maar fase 2 van de procedure is nog niet formeel opgestart. De doorlooptijd van het uitsturen van

het bestek naar de geselecteerde kandidaten tot de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de private partner werd begin 2018 door sogent ingeschat op ca. 15 maanden.

- De private partner zal tijd nodig hebben voor de uitwerking van een definitief ontwerp van de gebouwen met inbegrip van het energiesysteem. Daarna is er rekening te houden met de doorlooptijd van de omgevingsvergunning. Afhankelijk van de gemaakte keuzes kan de realisatie van het energiesysteem pas later in het volledige bouwproces gebeuren. Dit alles maakt dat er nog heel wat tijd zal zitten tussen de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met de private partner en de uitgaven m.b.t. het energiesysteem.

De Dienst Milieu en Klimaat werd attent gemaakt op een ander project van sogent, Kaai 24, waarvoor bijkomende middelen gezocht worden. Het gaat om een project van 72 woningen, met 20 sociale woningen, 15 budgethuurwoningen en 37 marktconforme woningen. Dit project kende eveneens vertragingen, maar beschikt nu over een uitvoerbare vergunning. Hoewel het project gebouwd had mogen worden volgens de energieprestatie-eisen van 2012 (het moment van de vergunningsaanvraag) heeft sogent ervoor gekozen om het project een energetische update te geven. Concreet betekent dit o.a. een volledig fossielvrije warmtevoorziening: met behulp van collectieve water-water-warmtepompen wordt de warmte uit het dokwater gebruikt voor vloerverwarming op lage temperatuur in alle woningen. Boosterwarmtepompen per appartement zorgen voor de nodige hogere temperatuur voor sanitair warm water. Op het dak komen fotovoltaïsche cellen. De performante isolatie en de luchtdichtheid van de gebouwschil en het balansventilatiesysteem zorgen er mee voor dat een E-peil van maximaal E35 gehaald wordt in overeenstemming met de energieprestatie-eisen van 2020. Dit is een substantiële verbetering t.o.v. het niveau E70 dat in 2012 als eis gold.

De Dienst Milieu en Klimaat heeft aan sogent voorgesteld om het reeds uitbetaalde bedrag van € 580.000 van deze subsidieovereenkomst te verschuiven van Ecowijk Gantoise naar Kaai 24, om de volgende redenen:

- De fossielvrije warmtevoorziening in het project Kaai 24 past binnen de criteria voor de selectie van projecten in de subsidieovereenkomst:
 - Het gaat om een woonproject van een zekere schaal.
 - Door het project een energetische update te geven en de ambitie hoger te stellen dan hetgeen de regelgeving oplegt, neemt sogent een voorbeeldfunctie op.
 - De warmtevoorziening gebeurt volledig fossielvrij, wat tegemoet komt aan de klimaatambities van de Stad Gent. Het systeem is vooruitstrevend te noemen; warmtepompen met oppervlaktewater als warmtebron zijn in Gent en in Vlaanderen nog geen gangbare praktijk.
 - De maatregelen m.b.t. de gebouwschil (performante isolatie, schrijnwerk en glas) en de technieken (balansventilatiesysteem, vloerverwarming op lage temperatuur) zijn logisch in combinatie met de keuze m.b.t. warmtevoorziening.
- Het subsidiebedrag van € 580.000 houdt geen oversubsidiëring in voor Kaai 24. Sogent maakte in september 2021 de volgende inschatting van de kosten verbonden aan de fossielvrije warmtevoorziening:
 - Collectieve water-water-warmtepompen met de nodige toebehoren: € 390.000.
 - Vloerverwarming met de nodige toebehoren: € 566.000.
 - Individuele boosterwarmtepompen voor sanitair warm water: € 436.000.
- De werken voor Kaai 24 zijn van start gegaan op 3 augustus 2021. De oplevering is voorzien in najaar 2023 of ten laatste voorjaar 2024. Volgens deze planning zal het

subsidiebedrag dus binnen de looptijd van de subsidieovereenkomst aangewend kunnen worden waarvoor het bedoeld was. Bij Ecowijk Gantoise daarentegen is dit zeer onzeker.

In het projectenoverleg van sogent van 6 september 2021 werd akkoord gegeven voor de verschuiving van het bedrag van € 580.000 van deze subsidieovereenkomst van Ecowijk Gantoise naar Kaai 24.

Een wijziging van de subsidieovereenkomst wat betreft de begunstigde projecten is nodig om de hierboven geschetste verschuiving te formaliseren. Artikel 10 van de subsidieovereenkomst stelt dat wijzigingen goedgekeurd moeten worden door de gemeenteraad en door de raad van bestuur van sogent.

Aangezien de subsidie reeds volledig uitbetaald is, kan de financiële afhandeling binnen sogent gebeuren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst met sogent voor het verhogen van energieprestaties

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de aanduiding van Kaai 24 in de plaats van Ecowijk Gantoise als begunstigd project van de subsidieovereenkomst 2016-2019 met sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, voor investeringen als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent.

Artikel 2:

Het reeds uitbetaalde subsidiebedrag van € 580.000 wordt in het project Kaai 24 aangewend voor de realisatie van een fossielvrije warmtevoorziening.