

	<p style="text-align: center;">BIJAKTE nr. 6</p> <p style="text-align: center;">Aan de Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst</p> <p style="text-align: center;">Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”</p> <p style="text-align: center;">Wijziging van de opdracht: Invoering nieuwe energie-eisen</p>
---	--

TUSSEN

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden, de heer Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning en de Algemeen directeur, Mieke Hullebroeck, handelend in uitvoering van de gemeenteraad van

Hierna “de aanbestedende overheid”;

en

Tondelier Development NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, ondernemingsnummer 0843.882.479, RPR Gent vertegenwoordigd door Jean-Marie de Buck van Overstraeten, gedelegeerd bestuurder en gedelegeerd bestuurder Filip Verhaeghe;

Hierna “de opdrachtnemer”;

ZETTEN ALS VOLGT UITEEN:

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”, hierna genoemd de PPS-overeenkomst, ondertekend en ondertussen reeds enkele malen gewijzigd en laatst middels Bijakte nr. 5, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 juni 2021.

In die PPS-overeenkomst is bepaald dat een aantal gebouwen binnen het project verplicht volgens de passiefnorm moeten worden gebouwd, te weten de Sociale Woningen, de Budgetwoningen en de Publieke Gebouwen.

Op het projectbestuur van 7/05/2019 vroeg de opdrachtnemer te mogen afwijken van de verplichting tot passiefbouw voor de Budgetwoningen en Sociale Woningen die opgenomen is in de PPS-overeenkomst. De opdrachtnemer stelde voor om in ruil daarvoor alle woningen BEN te

bouwen; dit wil zeggen dat zowel de Sociale Woningen, de Budgetwoningen als de Vrije Markt Woningen zouden worden gebouwd als Bijna Energieneutrale wooneenheden¹.

Op vraag van de aanbestedende overheid, legde de opdrachtnemer ter staving van hun vraag een motivatienota² voor met een onderbouwing voor de afwijking. Hierbij werd argumentatie opgebouwd om af te wijken van passiefbouw voor *Budgetwoningen* en *Sociale Woningen*.

De motivatienota werd onderzocht door de interne experts (Dienst Milieu en Klimaat) van de aanbestedende overheid, en werd voor extern advies voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.

De aanbestedende overheid ging niet volledig akkoord met de argumenten in de motivatienota, zoals de voorgestelde berekening van het totaal energieverbruik.

Algemeen genomen waren de aangehaalde elementen wel voldoende overtuigend om een aanpassing aan de PPS-overeenkomst te rechtvaardigen mits bijkomend onderzoek zoals afgesproken op het Projectbestuur van 9 juli 2019.

De opdrachtnemer stelde hiertoe de nota³ “Meer dan 15kWh/m² verwarmingsvraag compenseren met PV-panelen” op (14/04/2020) en organiseerde een bijkomend onderzoek op 17/11/2020 “workshop optimalisatie energiesysteem op basis van nieuwe inzichten en mogelijkheden in functie van status project”⁴.

In 2021 vroeg de opdrachtnemer om ook voor de in de PPS-overeenkomst voorziene nog te realiseren *Publieke Gebouwen*, af te wijken van de passiefnorm. Daartoe dienden zij een nieuwe motivatienota⁵ in om af te wijken van de passiefnorm voor de jeugdlokalen en het kinderdagverblijf. Hierin stelde de opdrachtnemer de ambitie voorop op 10% beter te scoren dan de EPB-eisen.

De aanbestedende overheid, op haar beurt, keurde op 9 juni 2022 een “Energieprestatienota⁶ Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten” goed, waarin

- Enerzijds algemeen wordt afgestapt van de keuze voor passiefbouw, gezien dit niet de enige manier is om bij te dragen aan de energie- en klimaatambities, en in bepaalde gevallen gewoon niet haalbaar is omwille van oriëntatie en/of compactheid, en
- Anderzijds Gentse energie-eisen worden vooropgesteld voor nieuwbouw- en renovatieprojecten van de Stad Gent, met als einddoel het behalen van klimaatneutrale gebouwen tegen 2050. Het gaat om eisen inzake hernieuwbare energie, energieprestatie en energiezuinige toestellen.

Op projectbestuur van 14 september 2022 werd hierdoor door het Projectbestuur een principiële akkoord gegeven voor de invoering van de nieuwe energie-eisen, zowel voor de realisatie van de Publieke gebouwen als de Sociale, Budgetwoningen en Budgethuurwoningen.

In die omstandigheden is het gepast de PPS-overeenkomst te wijzigen, voor wat betreft de daarin opgelegde eis tot passiefbouw van de Budgetwoningen, Sociale Woningen en Publieke Gebouwen.

¹ In kader van deze Bijakte wordt onder ‘BEN’ begrepen: de EPB-eisen geldend vanaf 1 januari 2022 (de zogenaamde BEN-Norm) zoals bepaald in het Energiebesluit van 19 november 2010

² Zie Bijlage 1: 190920-EPB-OryxGentTondelier-Nota08PHPPEPB (BB)

³ Zie Bijlage 2: 200604-EPB-OryxGentTondelier-PassiefPV-Nota02-jvs

⁴ Zie Bijlage 3: 3024.002 tondelier verslag vergadering_20201117_v1_PP

⁵ Zie Bijlage 4: 003548-20220422-TondelierFase9_AfstappenVanPassief bij stadsfuncties

⁶ Zie Bijlage 5: Energieprestatienota Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten

Bijakte (6) bij de Publiek – private samenwerkingsovereenkomst

Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”

Invoering nieuwe energie-eisen

Voor de Budgethuurwoningen – toegevoegd bij Bijakte nr. 5, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 juni 2021 – werden reeds de BEN-eisen opgelegd.

Er wordt voldaan aan de cumulatieve voorwaarden die bepalen of afgeweken kan worden van de dwingende bepalingen van de PPS-vereenkomst en het Ontwikkelingsplan op initiatief van de opdrachtnemer, zoals bepaald in Artikel 111.3:

- De afwijking werd voorgelegd op het projectbestuur van 09/07/2019 en op het projectbestuur van 10/6/2020 en principieel goedgekeurd op 14/09/2022 en verantwoord op grond van de evolutie van de energieprestatieregelgeving en markt
- Er worden passende billijke maatregelen genomen door in te zetten op het behalen van een beter E-peil dan de EPB-eisen, meer bepaald door het voldoen aan BEN voor alle woningen en aan het E-peil zoals door de aanbestedende overheid vooropgesteld in haar Energieprestatienota voor de Publieke Gebouwen
- Er wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 111.4.

Bijkomend wordt (cumulatief) voldaan aan de eisen van art. 111.4 van de PPS-overeenkomst, met name:

- Het bouwen van uitsluitend BEN-wooneenheden sluit aan bij de geest van het Ontwikkelingsplan en de Overeenkomst en gaat gepaard met compenserende maatregelen, met name het maximaal inzetten op zonne-energie en organiseren van een workshop rond het optimaliseren van het wijk-energiesysteem. De workshop vond plaats op 17 november 2020;
- Partijen lijden geen schade door de afwijking, dankzij de compenserende maatregelen. Deze compenserende maatregelen worden als randvoorwaarde opgenomen in het project. Bovendien vervalt voor de aanbestedende overheid de meerkost van de Passiefbouw van de Sociale Woningen;
- De opdrachtnemer verbindt zich ertoe om deze maatregelen uit te voeren;
- De verdere realisatie van het project blijft mogelijk.

Partijen bevestigen met deze Bijakte geen enkele intentie te hebben af te wijken van de gegarandeerde minimumscore van 85% op de duurzaamheidsmeter.

EN KOMEN OVEREEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1 VOORWERP VAN DE BIJAKTE

Met onderhavige bijakte worden de nodige wijzigingen aangebracht in de PPS-overeenkomst teneinde de nog Sociale Woningen, Budgetwoningen, Budgethuurwoningen en Publieke Gebouwen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op 14/09/2022 niet meer te bouwen volgens de passiefnorm. De Sociale Woningen, Budgetwoningen, Budgethuurwoningen en Vrije Markt Woningen moeten voldoen aan de BEN-eisen, de Publieke Gebouwen moeten voldoen aan de Gentse Energie-eisen conform de Energieprestatienota van de aanbestedende overheid.

In het kader van deze bijakte en voor de uitvoering ervan, zullen de begrippen en bewoordingen gebruikt worden zoals gedefinieerd en begrepen in de Overeenkomst en haar bijaktes, tenzij er in deze bijakte uitdrukkelijk van afgeweken wordt.

De bepalingen van de PPS-overeenkomst en haar overige bijaktes blijven onverkort van toepassing, met uitzondering van de wijzigingen die bij onderhavige bijakte uitdrukkelijk worden overeengekomen.

ARTIKEL 2 INVOERING NIEUWE ENERGIE-EISEN

Bijakte (6) bij de Publiek – private samenwerkingsovereenkomst
Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”
Invoering nieuwe energie-eisen

Er wordt afgestapt van de verbintenis voor de opdrachtnemer de Sociale Woningen, Budgetwoningen, Budgethuurwoningen en Publieke gebouwen te bouwen conform de normen voor Passiefbouw, zoals gedefinieerd in de PPS-overeenkomst.

Voor de Publieke Gebouwen worden de Gentse energie-eisen uit de Energieprestatienota (goedgekeurd door het college op 9/06/2022) overeengekomen. Meer bepaald zijn de bepalingen van deze bijakte van toepassing op alle Publieke Gebouwen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op datum van projectbestuur van 14/09/2022, waarin akkoord werd gegeven aan het bouwen volgens de Gentse energie-eisen.

De Sociale woningen, Budgetwoningen, Budgethuurwoningen en Vrije Markt Woningen dienen vanaf 9 juli 2019 te voldoen aan de geldende BEN-normen zoals van toepassing binnen het Vlaams Gewest.

Aan deze wijziging naar de nieuwe energie-eisen voor voormelde types gebouwen, werden volgende voorwaarden gekoppeld:

- Er wordt maximaal ingezet op het voorzien van PV-panelen op de daken van de Sociale woningen, Budgetwoningen en Budgethuurwoningen in het project 'Tondelier'. De opbrengst van de PV-panelen gaat naar de (toekomstige) bewoners. Dit betekent dat de opbrengst van de PV-panelen rechtstreeks ten gunste komt van de sociale huurders, de budgetkopers en de budgethuurders. Conform de Nota "Meer dan 15kWh/m² verwarmingsvraag compenseren met PV-panelen" van 14/04/2020 wordt voor de Sociale woningen op het gelijkvloers en de bovenste verdieping 1 extra PV-paneel voorzien; voor de Sociale woningen op tussenverdiepen en voor de Budget(huur)woningen (die altijd op tussenverdiepingen liggen) zijn geen extra PV-panelen nodig ter compensatie.
- De opdrachtnemer organiseert een workshop met de aanbestedende overheid en externe experts (VITO, Energyville) met als opzet om het energiesysteem te optimaliseren en waar mogelijk te updaten naar de nieuwste inzichten. Deze workshop ging door op 17 november 2020.
- Van de gegarandeerde minimumscore van 85% op de duurzaamheidsmeter w
- De EPB-aangifte gebeurt ten laatste 3 maanden na voorlopige oplevering
- In geval het gaat om meergezinswoning: in de basisakte van het gebouw wordt de verdeling van de zonnepanelen bepaald
- In elke individuele akte: duidelijke bepalingen betreffende de PV-panelen.

ARTIKEL 3 DEFINIËRING VAN DE GENTSE ENERGIE-EISEN

In artikel 1 Definities wordt een definitie toegevoegd:

- **BEN-eisen:** energie-eisen voor nieuwbouw, zoals van toepassing binnen het Vlaams Gewest
- **Gentse energie-eisen:** eisen voor nieuwbouw en renovatie in het stadspatrimonium (cf Energieprestatienota, goedgekeurd door het college op 9/06/2022):
 - Hernieuwbare energie: alle gebouwen worden zo gebouwd dat ze geen fossiele brandstoffen meer nodig hebben voor verwarming, koeling, ventilatie, sanitair warm water en verlichting
 - Energieprestatie: afhankelijk van de functie van het gebouw wordt voldaan aan volgend E-peil:
 - Wonen: E30

Bijakte (6) bij de Publiek – private samenwerkingsovereenkomst
Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier"
Invoering nieuwe energie-eisen

- Kantoor: E40
- Onderwijs: E44
- Gezondheidszorg met verblijf: E48
- Gezondheidszorg zonder verblijf: E52
- Keuken: E44
- Sport: sporthal, sportzaal: E40
- Sport: fitness, dans: E32
- Sport: sauna, zwembad: E36
- Technische ruimten: E28
- Andere: 20% beter dan de EPB-regelgeving in voege op 1/01/2022

Als het gebouw meerdere functies bevat is de E-peil eis gelijk aan het gewogen gemiddelde, met de bruikbare vloeroppervlakte als wegingsfactor.

- Energiezuinige toestellen: voor wat betreft lichtbronnen, liften, verwarmingstoestellen en warmwaterbereiders wordt een energiezuinige keuze gemaakt.

ARTIKEL 4 WIJZIGING VAN ARTIKEL 21 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 21 wordt paragraaf 21.3 aangevuld met:

De Sociale Woningen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op 10/6/2020 worden gebouwd conform de BEN-eisen. Voor de Sociale Woningen die zich bevinden op het gelijkvloers of op de bovenste verdieping, wordt de hogere energievraag gecompenseerd door een extra PV-paneel.

In artikel 21 wordt artikel 21.4 geschrapt.

ARTIKEL 5 WIJZIGING VAN ARTIKEL 22 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 22 wordt paragraaf 22.2 aangevuld met:

De Budgetwoningen en de Budgethuurwoningen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op 10/6/2020 worden gebouwd conform de BEN-eisen.

ARTIKEL 6 WIJZIGING VAN ARTIKEL 23 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

Artikel 23 wordt aangevuld met:

De Vrije Markt Woningen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op 10/6/2020 worden gebouwd conform de BEN-eisen.

ARTIKEL 7 WIJZIGING VAN ARTIKEL 25 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 25 wordt paragraaf 25.4 aangevuld met:

De Publieke Gebouwen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op 10/6/2020 worden gebouwd conform de Gentse energie-eisen.

ARTIKEL 8 WIJZIGING VAN ARTIKEL 34 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 34 wordt paragraaf 34.1 aangevuld met:

Na 10/6/2020 gelden voor alle nieuwe Sociale woningen, Budgetwoningen, Budgethuurwoningen en Vrije Markt Woningen de BEN-eisen, en voor de Publieke Gebouwen de Gentse energie-eisen.

Bijakte (6) bij de Publiek – private samenwerkingsovereenkomst
Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”
Invoering nieuwe energie-eisen

ARTIKEL 9 WIJZIGING VAN ARTIKEL 36 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 36 wordt paragraaf 36.1 vervangen door:

36.1 Partijen zullen gezamenlijk zoeken naar technische mogelijkheden om de efficiëntie van de toegepaste energie- en comfortverbeteringen van gebouwen en installaties, op te volgen, De doelstelling van die monitoring bestaat erin om aan de hand van een toolkit en software-tool de werkelijke prestaties van verschillende gebouw- en installatietechnische componenten bij de Passiefgebouwen, Lage-energiegebouwen, gebouwen gebouwd conform de BEN-eisen en gebouwen gebouwd conform de Gentse energie-eisen op een geïntegreerde wijze op te volgen – in de gevallen nog te bepalen door de Partijen zelfs gedurende de hele levensduur – aan de hand van bestaande meetprocedures. Die monitoring kan de toekomstige eigenaars, gebruikers dan wel beheerders van die gebouwen ertoe aanzetten bij te sturen indien nodig. Het uitvoeren van die monitoring is dus geen verbintenis van de Vennootschap.

ARTIKEL 10 WIJZIGING VAN ARTIKEL 92 VAN DE PPS-OVEREENKOMST

In artikel 92 wordt een extra paragraaf 92.6 toegevoegd, die luidt als volgt:

92.6 De bepalingen van paragrafen 92.2, 92.3 en 92.5 hebben geen uitwerking meer voor de Sociale woningen die worden gebouwd vanaf 10/6/2020 conform de BEN-eisen.

ARTIKEL 11 TOEPASSELIJKHEID VAN DE OORSPRONKELIJKE OVEREENKOMST

Voor zover deze bijakte er niet van afwijkt, blijven alle bepalingen van de overeenkomsten 'Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst- Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier"' en bijhorende bijaktes integraal van toepassing.

In het uitzonderlijk geval dat, voor wat betreft de toekomstig te realiseren woningen en Publieke Gebouwen in de PPS-overeenkomst nog een verwijzing naar de passiefnorm is vermeld, die door voorliggende bijakte niet werd gewijzigd, hebben de bepalingen van voorliggende bijakte voorrang op die betreffende bepalingen van de PPS-overeenkomst.

ARTIKEL 12 OVERGANGSREGELING

Voor de gebouwen waarvan de uitvoeringsfase nog niet was opgestart op datum van het projectbestuur van 9/07/2019, maar wel vóór het gezamenlijk akkoord van partijen m.b.t. de invoering van de Genste energie-eisen op het projectbestuur van (datum), geldt de volgende overgangsregeling:

- De Sociale woningen, Budgetwoningen en Budgethuurwoningen en Vrije Markt Woningen worden gebouwd volgens de geldende EPB-eisen (de zogenaamde BEN-Norm) zoals bepaald in het Energiebesluit van 19 november 2010
- Ter compensatie wordt maximaal ingezet op het voorzien van PV-panelen op de daken van de Sociale woningen, Budgetwoningen en Budgethuurwoningen in het project 'Tondelier'. De opbrengst van de PV-panelen gaat naar de (toekomstige) bewoners. Dit betekent dat de opbrengst van de PV-panelen rechtstreeks ten gunste komt van de sociale huurders, de budgetkopers en de budgethuurders. Voor de Sociale Woningen die zich bevinden op het gelijkvloers of op de bovenste verdieping, wordt de hogere energievraag gecompenseerd door een extra PV-paneel.

ARTIKEL 13 INWERKINGTREDING VAN DE BIJAKTE

Onderhavige bijakte treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen.

Opgemaakt te Gent op in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor de opdrachtnemer,

Filip Verhaeghe,
Gedelegeerd Bestuurder

Voor de aanbestedende overheid Stad Gent,

Jean-Marie de Buck van Overstraeten
Gedelegeerd Bestuurder

Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij
delegatiebesluit van 26 november 2019

Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad
Gent en OCMW Gent

Sami Souguir Schepen en schepen van Cultuur,
Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning