

Vlaams  
Parlement

stuk **52** (2010-2011) – Nr. 1  
ingediend op 9 november 2010 (2010-2011)

## Verslag

van de Vlaamse Regering

Alternatieve financiering van  
Vlaamse overheidsinvesteringen

29 oktober 2010





**Kabinet van de minister-president,  
Vlaams minister van Economie,  
Buitenlands Beleid, Landbouw en  
Plattelandsbeleid**

De Heer Jan Peumans  
Voorzitter van het Vlaams Parlement  
  
Leuvenseweg 27  
  
1011 BRUSSEL

Martelaarsplein 19, 1000 BRUSSEL  
Tel. 02-552 60 00 - Fax 02-552 60 01  
kabinet.peeters@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk  
GN/cr/2010/048

bijlagen

vragen naar / e-mail  
Georges Nagels  
Georges.nagels@vlaanderen.be

telefoonnummer  
02/552.60.50

datum  
08 NOV. 2010

Betreft: Rapportering alternatieve financiering van Vlaamse overheidsinvesteringen

Mijnheer de voorzitter,

Met verwijzing naar de resolutie van het Vlaams parlement van 30 mei 2007 betreffende de informatieverstrekking over en de controle op de alternatieve financieringen, heb ik de eer de vierde omstandige toelichting aan de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting van het Vlaams parlement over te maken.

Tegelijkertijd voeg ik hierbij het jaarrapport 2009-2010 van het Kenniscentrum PPS, waarin het PPS-beleid van het Kenniscentrum wordt toegelicht en nader wordt ingegaan op de wijze van uitvoering van de aanbevelingen van het Rekenhof.

Met oprechte groet,

**Raf SUYS**  
Kabinetschef

Kris Peeters  
Minister-president





## Vlaamse Regering

### DE MINISTER-PRESIDENT

#### Mededeling aan de leden van de Vlaamse Regering

**Betreft: Alternatieve Financiering van Vlaamse overheidsinvesteringen**

**Vierde omstandige toelichting aan de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting van het Vlaams Parlement**

#### INLEIDING

In het najaar van 2004 werd door deze regering gestart met de voorbereiding van een breed project rond het wegwerken van investeringsnoden in een aantal maatschappelijke sectoren zoals openbare werken, welzijn en onderwijs. Deze ambitie wordt actueel en in belangrijke mate gerealiseerd via technieken van alternatieve financiering, conform de beslissing van Eurostat van 11 februari 2004 over de behandeling van publiek-private samenwerkingsovereenkomsten.

Op 30 mei 2007 werd in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement het voorstel van resolutie – van mevrouw Hilde Eeckhout en de heren Koen Van den Heuvel, Ludo Sannen, Jan Peumans, Sven Gatz en Bart Caron- betreffende de informatieverstrekking over en de controle op de alternatieve financieringen unaniem goedgekeurd.

Deze resolutie schrijft voor dat het parlement in de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting een omstandige toelichting dient te krijgen over alle projecten die in het kader van alternatieve financiering in uitvoering zijn of zullen uitgevoerd worden. Gevraagd wordt te rapporteren over:

- a) desgevallend de moedermaatschappij en de grootte van de participatie (zowel nominaal als procentueel);
- b) de naam van het (deel)project;
- c) een korte omschrijving van het (deel)-project;
- d) de timing van de realisatie en de timing van de financiering;
- e) de fase in de uitvoering;
- f) de globale investeringskost van het (deel)project, uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost, en andere diverse kosten;
- g) het budget dat Vlaanderen per (deel)project jaarlijks vastlegt in haar begroting en haar meerjarenbegroting, en later, wat daarvan jaarlijks uiteindelijk is betaald;
- h) een omschrijving van de financieringsmethodiek;
- i) het bepalen van de verantwoordelijkheden inzake het beheer en het onderhoud.

Bovendien gaf het Rekenhof op 12 juni 2007 een advies aan het Vlaams Parlement omtrent dit onderwerp.

Rekening houdend met de opmerkingen binnen de Commissie tijdens vorige rapporteringen werden bijgewerkte projectfiches voor de projecten en programma's uit de verschillende beleidsdomeinen opgesteld. Zo werden voor deze vierde rapportering alle wijzigingen ten opzichte van de derde rapportering in de fiches in cursief aangeduid. Onder mijn coördinatie werden deze projectfiches door het Kenniscentrum PPS verzameld en aangevuld met een overzichtstabel.

Een eerste deel van deze rapportering bevat een korte schets van de projecten, een tweede deel bevat een overzichtstabel evenals de gebundelde versie van de projectfiches van de projecten en programma's inzake alternatieve financiering die door deze regering werden opgestart in het raam van de bovenvermelde inhaal- en investeringsbeweging, die actueel lopen en waarover niet reeds via andere kanalen aan het Vlaams Parlement wordt gerapporteerd. Er wordt geen melding gemaakt van de projecten onder het Masterplan Antwerpen. Opgemerkt kan ook worden dat het project 'jeugdverblijven' voor de laatste keer wordt gerapporteerd aangezien intussen werd beslist dit niet te laten doorgaan onder de vorm van alternatieve financiering.

De focus van de rapportering ligt op projecten en programma's inzake alternatieve financiering. PPS en alternatieve financiering zijn geen synoniemen. Alternatieve financiering strekt er in beginsel immers toe een oplossing te vinden voor de beperkte budgettaire ruimte — om welke reden dan ook — voor overheidsinvesteringen. Om bepaalde projecten alsnog te kunnen realiseren wordt daarbij gezocht naar 'alternatieve' ESR-neutrale financieringstechnieken. Alternatieve financiering is dus in feite in eerste instantie een financiële operatie waarmee wordt beoogd bepaalde uitgaven uit te stellen, te spreiden of te laten medefinancieren door derden.<sup>1</sup> Zo bekeken kunnen ook bepaalde vormen van PPS gebruikt worden om alternatief te financieren. Beide begrippen blijven niettemin ten gronde verschillend.<sup>2</sup> Een goede en kernachtige definitie van PPS is te vinden in het Vlaamse PPS-decreet. Dit omschrijft een PPS-project als een project dat door een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke partij, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband wordt gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen; die meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn. De samenwerking kan betrekking hebben op infrastructurele projecten. De publiek-private samenwerking kan echter ook betrekking hebben op de ontwikkeling van een stadsgebied, de bouw van een ziekenhuis of de aanleg en exploitatie van een bedrijvencomplex. Vooral in infrastructuurgerelateerde projecten wordt de samenwerking dikwijls vorm gegeven middels zogenaamde DBFM-contracten. Deze langlopende contracten integreren het ontwerp (D), de bouw (B), de (private) financiering (F) en het onderhoud (M). De techniek van DBFM kent een internationale oorsprong en wordt ook in de ons omringende landen frequent toegepast. De samenwerking binnen dergelijke projecten onderscheidt zich van de traditionele relatie tussen contractuele partijen, omdat deze partijen niet in de eerste plaats gericht zijn op de onderlinge rechten en verplichtingen, maar zich integendeel inzetten voor de optimalisatie van het project zelf, met als resultaat een

<sup>1</sup> Bv. in de zorgsector is er sprake van alternatieve financiering. *In casu* wordt gewerkt met een jaarlijkse gebruikstoelage, die gekoppeld is aan voorwaarden, die kunnen worden aangepast in de tijd. Via deze variabele voorwaardelijkheid wordt de ESR-neutraliteit bereikt.

<sup>2</sup> Zie Public Sector Research Centre, *The Value of PFI. Hanging in the balance* (sheet), PriceWaterhouseCoopers, 2008, 25p.

meerwaarde voor elke partij. PPS is in die zin ook te onderscheiden van een klassieke overheidsopdracht. Daarbij gaat het immers meestal om kortlopende opdrachten die betrekking hebben op één fase van een project, bijvoorbeeld de bouw van een weg, het ontwerp van een gebouw,....

Projecten en programma's van PPS en alternatieve financiering zijn dynamisch en strekken zich meestal uit over een lange looptijd. De verzamelde gegevens zijn gebaseerd op een momentopname. Volgende aandachtspunten kunnen daarbij nog worden meegegeven:

- Nogal wat projecten bevinden zich nog in de studie-, voorbereidings- of de aanbestedingsfase. Dit betekent dat zich nog betekenisvolle aanpassingen kunnen voordoen.
- De cijfers thans vermeld hebben een relatief karakter. Prijzen en bedragen kunnen nog wijzigen, onder meer ingevolge:
  - de scopeaanpassing van de projecten (scopeoptimalisatie, enz.);
  - economische factoren zoals inflatie, rentestijgingen, materiaalkosten...
  - de onderhandelingen tijdens de aanbestedingsfase, vooral de verdeling van de risico's tussen publieke en private actoren;
  - bijkomende kosten als gevolg van de MER (bij MER-plichtige projecten).

In deel II vindt u, zoals gezegd naast de overzichtstabel, fiches met betrekking tot de volgende projecten:

1. Alternatieve financiering zorgsector;
2. PPS Wonen;
3. Inhaalbeweging schoolinfrastructuur;
4. Vlaams sportinfrastructuurplan;
5. Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur;
6. Via-Invest Vlaanderen;
- 7.a. De Lijn – stelplaatsen;
- 7.b. De Lijn – tramlijnverlengingen;
8. Alternatieve financiering Vlaamse Administratieve Centra;
9. Serviceflats BEVAK;
10. Herwaardering en exploitatie van het baggerspeciedepot Callemansputte te Zelzate.

De Minister-president van de Vlaamse Regering

Kris PEETERS

## DEEL I

### **Beknopte schets van de projecten**

#### **1. Alternatieve financiering zorgsector**

In de sector van de ouderen-, de thuiszorg- en de verzorgingsvoorzieningen kampt men sinds jaren met dringende infrastructurele behoeften. Door de ontwikkeling van een systeem voor de alternatieve financiering van de infrastructuur in de sector van de verzorgingsinstellingen, namelijk deze van de ziekenhuizen-, ouderen- en thuiszorgvoorzieningen en deze van de voorzieningen voor de sociale integratie van personen met een handicap is men er in geslaagd belangrijke vooruitgang te boeken in het wegwerken van de wachtlijsten.

Dit alternatief systeem bestaat erin dat in plaats van een subsidiebelofte, een “principiële akkoord” door de bevoegde Vlaamse minister verleend wordt. Hierbij wordt het projectplan principiële aanvaard met het oog op het mogelijk later verlenen van een jaarlijkse gebruikstoelage in een periode van 20 jaar, die ten vroegste een aanvang neemt één jaar na het bevel tot aanvang der werken.

Tijdens de bouwfase wordt, telkens de initiatiefnemer een gebruikstoelage aanvraagt, een grondige controle uitgevoerd door de ambtenaren van het VIPA en van de functionele agentschappen, om na te gaan of het project gerealiseerd wordt volgens de geldende functionele en bouwtechnische normen en of het conform blijft met het verleende principiële akkoord en met de eventueel toegestane wijzigingen erop.

Vanaf de ingebruikname van de werken of leveringen worden de jaarlijkse aanvragen tot gebruikstoelage getoetst aan – in de tijd aanpasbare – gebruiksnormen. In geval niet volledig voldaan wordt aan de gestelde gebruiksvoorwaarde(n), wordt een pro-rata vermindering van de gebruikstoelage toegepast.

De periode van toekenning van gebruikstoelagen, evenals de looptijd van de investeringswaarborg werden bepaald op maximum 20, resp. 30 jaar. Dit is verantwoord gelet op het feit dat de bestemming van het gesubsidieerde goed in deze periode zonder toelating niet mag gewijzigd worden en dat een levensduur van deze gebouwen van 20 à 30 jaar realistisch is.

#### **2. PPS Wonen**

Met publiek-private samenwerking in de sociale huisvesting wilde de regering een bijkomend aantal sociale woningen laten bouwen naast de bestaande investerings- en subsidieprogramma's.

Het pilootproject werd ingedeeld in drie percelen:

- perceel 1: 4 locaties in Gent en 1 in Aalst;
- perceel 2: 3 locaties in Tienen en 1 in Dilbeek;
- perceel 3: 1 locatie in Antwerpen en telkens 2 locaties in Lommel en Izegem.

Enkel de percelen 1 en 3 werden uiteindelijk gegund.



### **3. Inhaalbeweging schoolinfrastructuur**

De Vlaamse Regering besloot op 10 november 2005 via een formule van alternatieve financiering een belangrijke inhaaloperatie door te voeren inzake de bouw van de schoolinfrastructuur. Deze operatie werd daarop in de volgende jaren geoperationaliseerd. Concreet werd de oprichting van een gemengde DBFM-vennootschap voorbereid. De vennootschap zal instaan voor het ontwerp (Design), de bouw (Build), de financiering (Finance) en het onderhoud (Maintain) van de schoolinfrastructuur. In deze DBFM-vennootschap zal de Vlaamse overheid via een dochtervennootschap van het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION) 25% + 1 van de aandelen aanhouden. De overige aandelen in de DBFM-vennootschap zullen worden aangehouden door een volgens de regelgeving overheidsopdrachten geselecteerde financiële partner. De vennootschap zal op haar beurt individuele DBFM-contracten sluiten met de inrichtende machten voor scholenbouwprojecten binnen het DBFM-programma van de Vlaamse overheid. Zij zal vervolgens de schoolinfrastructuur voor een lange termijn ter beschikking stellen aan de inrichtende machten, in ruil voor een prestatiegebonden beschikbaarheidsvergoeding. Aan de inrichtende machten kan door AGION wel, mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden, een DBFM-toelage worden toegekend. Deze toelage wordt berekend als een percentage van de beschikbaarheidsvergoeding die de inrichtende macht zal moeten betalen overeenkomstig het individueel gesloten DBFM-contract.

Op 29 mei 2010 werd het project gegund aan Fortis Bank – Fortis Real Estate. In 2010 vond de financial close plaats.

### **4. Vlaams sportinfrastructuurplan**

Sportinfrastructuur is ontegensprekelijk een belangrijk instrument voor het voeren van een doeltreffend sportbeleid. De jongste jaren zijn op het vlak van sportinfrastructuur belangrijke inspanningen geleverd, door zowel de Vlaamse, de provinciale als de stedelijke en gemeentelijke overheden.

Toch bleven er tekorten. Om dit te verhelpen werd een inhaalbeweging opgestart voor sporthallen, kunstgrasvelden, multifunctionele sportinfrastructuur en zwembaden. Gekozen werd voor een combinatie van clusters en individuele DBFM-contracten.

### **5. Inhaalbeweging jeugdverblijfinfrastructuur**

De jeugdverblijfsinfrastructuur in Vlaanderen kampt met een structureel gebrek aan investeringen tijdens de laatste decennia. In het door Toerisme Vlaanderen opgemaakte actieplan jeugdverblijfsinfrastructuur werden de noden geïnventariseerd. Deze noden bestaan uit tal van investeringsprojecten variëren van enkele honderdduizenden tot miljoenen euro.

Toerisme Vlaanderen inventariseerde 13 projecten die in aanmerking zouden kunnen komen voor deze alternatieve financiering. Na haalbaarheidsonderzoek en een eerste marktverkenning zijn er momenteel nog 8 mogelijke PPS locaties waarvan 3 eigendommen van Toerisme Vlaanderen (Brugge, Brussel en Oostende) en 5 (potentiële) eigendommen van gemeenten (Hasselt, Diest, Lier, Brasschaat en Kortrijk).

Oorspronkelijk werd gedacht om deze infrastructuur, naar analogie met scholenbouw en sport, te realiseren door middel van een DBFM-concept. Deze piste werd echter verlaten en de projecten zullen individueel worden gerealiseerd.

## **6. Via-Invest Vlaanderen**

Op 25 november 2005 werd door de Vlaamse Regering een voorstel voor de realisatie van een inhaalbeweging in de sector van de openbare werken via publiek-private samenwerking goedgekeurd. De bedoeling is de zogenaamde “missing links” weg te werken, in het bijzonder de diverse wegverbindingen en/of ontsluitingen. De projecten zullen worden gerealiseerd middels “Via-Invest” een vennootschap waarin de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen voor 51% en het Vlaamse Gewest voor 49% participeren. Op 7 juli 2006 werd het voorstel over de oprichting van Via-Invest goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Vervolgens werd, zoals bekend, op 12 oktober 2006 Via-Invest opgericht.

In een eerste fase wordt beoogd volgende projecten te realiseren:

- de noordelijke wegontsluiting van de Luchthaven van Zaventem ;
- de noord-zuidverbinding Kempen ;
- de vervollediging van de zuidelijke tak van de R4 te Merelbeke ;
- de noord-zuidverbinding te Helchteren/Houthalen ;
- de omvorming van de AX havenrandweg Zuid naar Zeebrugge ;
- N60 te Ronse.

## **7. De Lijn**

Het investeringsprogramma van De Lijn kwam de laatste jaren onder steeds grotere druk te staan. Om aan de investeringsbehoeften te kunnen voldoen kan De Lijn, overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse Regering van 16 februari 2007, voor diverse types investeringen een beroep doen op alternatieve financiering.

Enkele projecten die De Lijn via PPS of alternatieve financiering zal uitvoeren of uitvoert:

- + Stelplaats Tongeren (DBFM)
- + Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem (DBFM)
- + Stelplaatsen cluster 2 (stelplaatsen Leuven Noord, Hasselt, Sint-Niklaas en Aalst) (DBFM)
- + Spartacus (DBFM)
- + LIVAN 1 (Pegasus Antwerpen) (DBFM)
- + Masterplan Mobiliteit Antwerpen:
  - Brabo 1
  - Brabo 2

## **8. Alternatieve financiering Vlaamse Administratieve Centra**

In elke provinciehoofdstad worden de Vlaamse ambtenaren gehuisvest in nieuwe Vlaamse Administratieve Centra (VAC's). In Antwerpen en Hasselt werd deze huisvestingsbehoefte intussen reeds ingevuld. Op 16 juni 2006 besliste de Vlaamse Regering aan het intern verzelfstandigd agentschap facilitair management en PMV de gezamenlijke opdracht te geven om de VAC's voor Leuven, Gent en Brugge op projectniveau en vanuit het oogpunt van actief vastgoedbeheer uit te werken en zo snelmogelijk op het terrein te realiseren.

## 9. Serviceflats Bevak

De Vlaamse Regering besliste in 1995 voor de financiering van de bouw van serviceflats in Vlaanderen een beroep te doen op de privé-kapitaalmarkt. Zij ontwierp daartoe de BEVAK-formule en erkende de NV Serviceflats Invest als BEVAK-maatschappij bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 houdende principiële goedkeuring van erkenning in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats. Eind 1995 kon het publiek inschrijven op 10.000 aandelen die door deze vastgoedbeleggingsvennootschap werden uitgegeven. Aan de inschrijving waren een aantal fiscale en andere voordelen gekoppeld.

Initieel waren de ambities hoog: in de Algemene Overeenkomst gesloten tussen de Vlaamse Gemeenschap en de nv Serviceflats Invest (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) wordt de realisatie van 5000 flats in 10 jaar tijd vooropgesteld.

Op 16 mei 2008 wijzigde de Vlaamse Regering haar besluit over het toekennen van subsidie aan OCMW's en vzw's als tegemoetkoming voor het verwerven van serviceflatgebouwen die op hun grond zijn opgericht in het kader van een onroerende leasingsovereenkomst met de Bevak. De subsidie aan de initiatiefnemers werd verhoogd van 961,83 euro tot 1140,43 euro per flat en per jaar gedurende 18 jaar, voor de initiatiefnemers die vanaf 1 januari 2007 een notariële overeenkomst van onroerende leasing voor de bouw van serviceflats met de BEVAK afsluiten. Het verhogen van de totale subsidiesom die initiatiefnemers ontvangen vindt zijn argumentatie in de stijging van de bouwkost die sinds de opstartfase werd opgetekend.

Tegelijk keurde de Vlaamse Regering het addendum goed bij de algemene overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de NV Serviceflats Invest. Hierin wordt het aantal te realiseren serviceflats beperkt tot 2000.

## 10. Herwaardering van de slibverwerkingssite Callemansputte in Zelzate

De huidige bergingslocatie Callemansputte – als monodeponie voor baggerspecie – is volledig volgestort met natte baggerspecie (zonder voorafgaande verwerking). Sinds enkele jaren wordt de baggerspecie uit de onderhoudswerken van het Kanaal Gent-Terneuzen extern verwerkt en geborgen. Wil men de monostortplaats Callemansputte voor een lange termijn herwaarderen, dan zal hiertoe minstens een (partiële) uitgraving van de reeds gestorte baggerspecie moeten worden opgelegd aan een contractant, zodat een afsluiten naar de omgeving van het slibstort conform de Europese reglementering kan worden verzekerd. Een (partiële) uitgraving van de geborgen specie zal bovendien mogelijk maken dat de nat geborgen specie niet alleen op een meer optimale wijze zal kunnen worden ontwaterd (dan bij een in-situ consolidatie); maar tevens dat kan worden overgegaan tot een ex-situ zandscheiding. Rekening houdend met alle gekende parameters kan op vandaag gesteld worden dat het economisch rendabel potentieel van dit procédé ongeveer 1.000.000 m<sup>3</sup> aan nieuwe bergingscapaciteit bedraagt. De afdeling Maritieme Toegang zal een jaarlijkse

gegarandeerde hoeveelheid van 65.000 TDS specie aanleveren gedurende een periode van 15 jaar. De restcapaciteit van het slibstort kan door de private partner gecommercialiseerd worden.

De Vlaamse Regering heeft op 4 juli 2008 het voorstel goedgekeurd om de herwaardering van Callemansputte te laten gebeuren door middel van een contractuele Publiek Private Samenwerking (PPS)-constructie. De bevoegde minister werd gelast met het opstellen van een oproep tot de kandidaten gevolgd door een onderhandelingsprocedure voor de herwaardering van Callemansputte en de verwerking van onderhoudsbaggerspecie uit het Kanaal Gent-Terneuzen. De oproep tot kandidatuurstelling werd eind 2008 gelanceerd. Op 20 maart 2009 heeft de minister-president zijn goedkeuring gegeven voor de selectie van alle ingediende kandidaturen. De afzet van de zogenaamde niet vormgegeven bouwstof, afkomstig uit de (partiële) uitgraving van de reeds gestorte baggerspecie, is een belangrijk aspect in de prijsvorming. In september 2009 is de voorziene afnemer van deze niet vormgegeven bouwstof failliet gegaan, waardoor een nieuwe afnemer (tegen dezelfde voorwaarden) diende te worden gezocht. Hierdoor heeft dit dossier een jaar vertraging opgelopen. De afwerking van de gunningsleidraad (bestek) is voorzien in het laatste kwartaal van 2010.

## DEEL II

### A. Overzichtstabel

### B. Projectfiches

1. Alternatieve financiering zorgsector;
2. PPS Wonen;
3. Inhaalbeweging schoolinfrastructuur;
4. Vlaams sportinfrastructuurplan;
5. Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur;
6. Via-Invest Vlaanderen;
- 7.a. De Lijn – stelplaatsen;
- 7.b. De Lijn – tramlijnverlengingen;
8. Alternatieve financiering Vlaamse Administratieve Centra;
9. Serviceflats BEVAK;
10. Herwaardering en exploitatie van het baggerspeciedepot Callemansputte te Zelzate.

| Boordtabel geplande projecten PPS en alternatieve financiering van de VG per 01/10/2010 (in duizenden euro) |                             |                                            |                     |                            |          |           |           |          |                            |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------------------------|---------------------------------|
| beleidsdomein                                                                                               | omschrijving                | type financiering                          | investeringssbedrag | beschikbaarheidsvergoeding |          |           |           | looptijd | publieke partners (in SPV) |                                 |
|                                                                                                             |                             |                                            |                     | 2000                       | 2001     | 2002      | 2003      | 2004     |                            |                                 |
| <b>welzijn</b>                                                                                              | rust- en verzorgtehuizen    | alt. Fin. 1ste program                     | 1631000             |                            |          |           |           |          | 20 j.                      | n.v.t.                          |
|                                                                                                             |                             | 2de programma                              | 2450000             | 72783                      | 76078    | 91033     | 122030    | 204530   |                            |                                 |
|                                                                                                             | Serviceelats - BEVAK        | alternat. Financiering                     | 80000               | 1100                       | 1200     | 1300      | 2100      | 2100     | 18 j.                      | n.v.t.                          |
| <b>wonen</b>                                                                                                | a) perceel t/s 3            | alternat. financiering                     | 13824               | 1036                       | 1023     | 1009      | 995       | 981      | 27 j.                      | n.v.t.                          |
|                                                                                                             | b) mogelijke doorstart      |                                            | 2273                | 1036                       | 1023     | 1231      | 1215      | 1198     | 27 j.                      | n.v.t.                          |
| <b>onderwijs</b>                                                                                            | schoolinfrastructuur        | PPS - DBFM                                 | 1500000             | 0                          | 0        | 0         | 4577      | 54474    | 30 j.                      | AGION-dochter                   |
|                                                                                                             |                             |                                            |                     |                            |          |           |           |          |                            | 25% + 1 aandeel                 |
| <b>sport</b>                                                                                                | sportinfrastructuur         | PPS - DBFM                                 | 245000              | 4812                       | 453,75   | 1168,15   | 3801,45   | 6183,9   | 10 j. kunstgrasvelden      | Sportinvest                     |
|                                                                                                             |                             |                                            |                     |                            |          |           |           |          | 30 j. andere               | max 50% - 1 aandeel             |
| <b>toerisme</b>                                                                                             | jeugdverblijfinfrastructuur | PPS - DBFM                                 |                     |                            |          |           |           |          |                            |                                 |
|                                                                                                             |                             | geen pps of alternatieve financiering meer |                     |                            |          |           |           |          |                            |                                 |
| <b>openbare werken</b>                                                                                      | 6 missings links            | PPS - DB(F)M                               | 1694000             | 0                          | 0        | 4404      | 20358     | 26876    | 30 j.                      | VIA-Invest                      |
|                                                                                                             |                             |                                            |                     |                            |          |           |           |          |                            | tussen 25 en 49 %               |
|                                                                                                             | Callemansputte              | PPS-DBFM(O)                                | 22700               | 0                          | 0        | 4700      | 4700      | 4700     | 15 j.                      | n.v.t.                          |
| <b>mobiliteit</b>                                                                                           | stapelaatsen                | onroerende leasing                         | 259524              | 0                          | 1011     | 3587      | 7340      | 11024    | 30 j. (25 + 5 optie)       | n.v.t.                          |
|                                                                                                             | tramverlengingen            | PPS - DBFM                                 | 178561              | 0                          | 0        | 0         | 0         | 5773     | 35 j. (25+10 optie)        | Lijn-Invest en eventueel andere |
|                                                                                                             |                             |                                            |                     |                            |          |           |           |          |                            | 13 tot 26%                      |
| <b>bestuurszaken</b>                                                                                        | VAC's                       | huur                                       | 241300              | 708                        | 4698     | 8032      | 8032      | 12928    | 27-30 j.                   | n.v.t.                          |
| <b>Totaal</b>                                                                                               |                             |                                            | 8377982             | 767112                     | 85488,75 | 116524,15 | 175148,45 | 330767,9 |                            |                                 |

|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| Nr: 1 Naam project: Alternatieve financiering zorgsector |
|----------------------------------------------------------|

|                            |
|----------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Zorg |
|----------------------------|

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> Jo Vandeuren |
|----------------------------------------|

|                       |
|-----------------------|
| <b>Entiteit:</b> VIPA |
|-----------------------|

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> VIPA |
|-----------------------------|

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> Neen |
|-------------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en):</b> - |
|--------------------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> - |
|----------------------------------|

|                          |
|--------------------------|
| <b>Wettelijke basis:</b> |
|--------------------------|

|                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1° Decreet tot wijziging van het decreet van 23 februari 1994 inzake de Infrastructuur voor Persoonsgebonden Aangelegenheden: |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Advies van de Inspectie van Financiën van 3 oktober 2005;</li> <li>- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 7 oktober 2005 (in kader van het programmadecreet);</li> <li>- Advies van de Sociaal Economische Raad van Vlaanderen (SERV) van 14 oktober 2005;</li> <li>- Advies van de Raad van State van 13 en 14 oktober 2007;</li> <li>- Advies van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) van 15 december 2005;</li> <li>- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 15 december 2005;</li> <li>- Goedkeuring door het Vlaamse Parlement en bekrachtiging en afkondiging door de Vlaamse Regering op 17 maart 2006.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2° Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de alternatieve investeringssubsidies verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden en het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de alternatieve investeringswaarborg verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Advies van de Inspectie van Financiën van 15 mei 2006;</li> <li>- Advies van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) van 7 juni 2006 toegestuurd op 9 juni 2006;</li> <li>- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 14 juli 2006;</li> <li>- Advies van de Raad van State van 8 augustus 2006;</li> <li>- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 1 september 2006;</li> <li>- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 8 december 2006.</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3° Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de investeringswaarborg voor rusthuizen verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 8 december 2006;</li> <li>- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 9 februari 2007.</li> </ul> |
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 28/06/2007                                                                                                                                                             |
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 20/09/2010                                                                                                                                                         |
| <b>Versie projectfiche:</b> 6                                                                                                                                                                            |
| <b>Auteur projectfiche:</b> Liesbet Bohets                                                                                                                                                               |
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Marc Theirssen                                                                                                                                                              |

#### 1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)

Een alternatief systeem werd ontwikkeld voor de financiering van de infrastructuur in de sector van de verzorgingsinstellingen, namelijk deze van de ziekenhuizen, de ouderen- en thuiszorgvoorzieningen en deze van de voorzieningen voor de sociale integratie van personen met een handicap.

Qua administratieve procedure zal er in het alternatief systeem i.p.v. een subsidiebelofte, een “principeel akkoord” door de bevoegde Vlaamse minister verleend worden. Hierbij wordt het projectplan principeel aanvaard met het oog op het mogelijk later verlenen van een jaarlijkse gebruikstoelage in een periode van 20 jaar, die ten vroegste een aanvang neemt één jaar na het bevel tot aanvang der werken.

Tijdens de bouwfase wordt, telkens de initiatiefnemer een gebruikstoelage aanvraagt, een grondige controle uitgevoerd door de ambtenaren van het VIPA en van de functionele agentschappen, om na te gaan of het project gerealiseerd wordt volgens de geldende functionele en bouwtechnische normen en of het conform blijft met het verleende principeel akkoord en met de eventueel toegestane wijzigingen erop.

Vanaf de ingebruikname van de werken of leveringen worden de jaarlijkse aanvragen tot gebruikstoelage getoetst aan – in de tijd aanpasbare – gebruiksnormen. In geval niet volledig voldaan wordt aan de gestelde gebruiksvoorwaarde(n), wordt een pro-rata vermindering van de gebruikstoelage toegepast.

De periode van toekenning van gebruikstoelagen, evenals de looptijd van de investeringswaarborg werden bepaald op maximum 20, resp. 30 jaar. Dit is verantwoord gelet op het feit dat de bestemming van het gesubsidieerde goed in deze periode zonder toelating niet mag gewijzigd worden en dat een levensduur van deze gebouwen van 20 à 30 jaar realistisch is.

#### 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

De VIPA-expertencommissie formuleerde in haar finaal rapport van mei 2005 een aantal concrete aanbevelingen rond mogelijke vormen van projectfinanciering, waarbij o.m. de infrastructuurontwikkeling op het gezondheids- en welzijnsvlak als beleidsinstrument behouden blijft. Meerdere alternatieven die de commissie voorstelde werden overwogen. Het voorliggend alternatieve financieringssysteem bleek het snelst tot resultaten te leiden.

Het systeem komt erop neer dat, in plaats van een directe financiële tegemoetkoming aan de initiatiefnemers tijdens de realisatieperiode van hun projecten, geopteerd wordt voor een



spreadings over een periode die in relatie staat met de economische levensduur van de investeringen. Het gaat m.a.w. om een jaarlijkse gebruikstoelage, evenwel gekoppeld aan voorwaarden die kunnen aangepast worden in de tijd. Deze voorwaardelijkheid is cruciaal voor de ESR-neutraliteit. Door de in de tijd gespreide uitbetaling kunnen met de beschikbare middelen meer initiatieven opgestart worden waardoor de huidige wachtlijsten snel weggewerkt kunnen worden.

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

1° Decreet tot wijziging van het decreet van 23 februari 1994 inzake de Infrastructuur voor Persoonsgebonden Aangelegenheden:

- Advies van de Inspectie van Financiën van 3 oktober 2005;
- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 7 oktober 2005 (in kader van het programmadecreet);
- Advies van de Sociaal Economische Raad van Vlaanderen (SERV) van 14 oktober 2005;
- Advies van de Raad van State van 13 en 14 oktober 2007;
- Advies van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) van 15 december 2005;
- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 15 december 2005;
- Goedkeuring door het Vlaamse Parlement en bekrachtiging en afkondiging door de Vlaamse Regering op 17 maart 2006.

2° Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de alternatieve investeringssubsidies verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden en het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de alternatieve investeringswaarborg verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden:

- Advies van de Inspectie van Financiën van 15 mei 2006;
- Advies van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) van 7 juni 2006 toegestuurd op 9 juni 2006;
- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 14 juli 2006;
- Advies van de Raad van State van 8 augustus 2006;
- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 1 september 2006;
- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 8 december 2006.

3° Het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van de investeringswaarborg voor rusthuizen verstrekt door het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden, en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 september 2006.

- Principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 8 december 2006;
- Definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering op 9 februari 2007.

De procedure per project loopt als volgt:

1° bij het verlenen van het principieel akkoord (PA) wordt het totale basisbedrag voor de berekening van de gebruikstoelage bepaald; het PA is 2 jaar geldig; binnen deze periode dient het bevel van aanvang der werken te worden gegeven (zoniet vervalt het PA);

2° bij bevel van aanvang der werken wordt de normale te verwachten gebruikstoelage dan vastgesteld en dit op basis van de index van de datum van dit bevel van aanvang;  
 3° *het jaar na het jaar van bevel van aanvang der werken kan een eerste gebruikstoelage dan aangevraagd worden; de gebruikstoelage wordt vastgelegd en vereffend; dit herhaalt zich over een periode van 20 jaar.*

Aantal toegekende principiële akkoorden in de alternatieve VIPA-financiering op **13 mei 2009**:

| Sector                                                     | Aantal projecten | Basisbedrag aan subsidies | Aantal bevelen van aanvang der werken |
|------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Ouderen- en thuiszorgvoorzieningen                         | 92               | 525.292.111,38 euro       | 53                                    |
| Verzorgingsvoorzieningen                                   | 40               | 434.566.315,28 euro       | 30                                    |
| Voorzieningen voor de opvang van personen met een handicap | 52               | 42.773.851,92 euro        | 29                                    |
| Totaal                                                     | 184              | 1.002.632.278,58 euro     | 112                                   |

Aantal toegekende principiële akkoorden in de alternatieve VIPA-financiering op **15 augustus 2010**:

| Sector                                                     | Aantal projecten | Basisbedrag aan subsidies | Aantal bevelen van aanvang der werken |
|------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Ouderen- en thuiszorgvoorzieningen                         | 119              | 633.331.820,10 euro       | 86                                    |
| Verzorgingsvoorzieningen                                   | 44               | 434.486.148,18 euro       | 41                                    |
| Voorzieningen voor de opvang van personen met een handicap | 79               | 72.653.670,10 euro        | 69                                    |
| Totaal                                                     | 242              | 1.140.453.638,38          | 196                                   |

## 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

## 5) Soort aanbestedingsprocedure en indien al gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

## 6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

- Algemeen:

Het noodzakelijke budget voor het wegwerken van de wachtlijsten, gerekend aan 60 % van de subsidiabele kostprijs, bedraagt circa 713 miljoen euro. Dit betekent een totale bouwkost a 100 % van 1.188 miljoen euro. *De Vlaamse Regering voorzag tijdens de vorige legislatuur een totaal budget van 1 miljard euro voor de toekenning van principiële akkoorden ter waarde van 60 % van de subsidiabele kostprijs. Dit betekent een totale investering in de bouwsector van 1.691 miljoen euro.*

*Voor de huidige legislatuur wordt een budget voorzien van ongeveer 2.450 miljoen euro. Dit betekent een totale investering in de bouwsector van ongeveer 4 miljard euro.*

De berekening van de subsidie blijft behouden zoals in het klassieke systeem en blijft 60 % van de subsidiabele kostprijs.

- Bouwkost, Financieringskost, Andere kosten:

De investeringstoelagen maken in principe 60 % uit van de nominale kostprijs; ze worden bepaald op basis van:

- wat de werken en leveringen betreft:
  - maximum subsidiabele m<sup>2</sup>;
  - maximum subsidiabele bedragen per m<sup>2</sup> of forfaitbedragen per m<sup>2</sup>, al naar gelang de sector en het soort van werken (nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing);
- wat de algemene kosten (erelonen, aansluitingskosten, administratiekosten, ...) betreft:
  - een all-in forfaitair percentage bovenop de bouw- en uitrustingskosten van 10% (vroeger 5 % of 7 % al naargelang de sector (gewijzigd bij BVR van 30 mei 2008))

## 7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + wat effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

Voor het verlenen van principiële akkoorden in de alternatieve financiering, over de periode van 2006 – 2009, werd er een bedrag van 1 miljard euro vooropgesteld voor de 3 sectoren samen.

Dit bedrag werd gekoppeld aan een jaarlijks maximum van 84,53 miljoen euro, beschikbaar voor de vereffening van de gebruikstoelagen. Het uit te keren bedrag bedraagt, rekening gehouden met de coëfficiënt van 2007 (7,3222 %), 2008 (7,7214 %), 2009 (7,7696%) en 2010 (7,3105%) 1.690.600.000 euro.

*In de huidige legislatuur (2010-2014) wordt een bedrag voorzien van ongeveer 2,45 miljard euro.*

*In deze cijfers werd telkens rekening gehouden met een jaarlijkse indexerings van 3,4 %. Dit bedrag leidt tot een betaalbudget op kruissnelheid van ongeveer 200 miljoen euro. Het uit te keren bedrag bedraagt ongeveer 4 miljard euro.*

Op basis van de beschikbare gegevens en rekening houdend met de coëfficiënt van 2007 (7,3222 %), 2008 (7,7214%), 2009 (7,7696%) en 2010 (7,3105%) verwachten we een volgende betalingsritme:

|      |             |
|------|-------------|
| 2007 | 0.000       |
| 2008 | 8.890.440   |
| 2009 | 35.415.000  |
| 2010 | 72.783.000  |
| 2011 | 76.078.000  |
| 2012 | 91.093.000  |
| 2013 | 122.030.000 |
| 2014 | 204.530.000 |

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Bij externe financiering van de investering, kan een investeringswaarborg verstrekt worden. Eens de initiatiefnemer een principieel akkoord verkregen heeft, waaruit blijkt dat hij in principe in aanmerking komt voor een gebruikstoelage, kan hij tevens een principieel akkoord inzake de investeringswaarborg aanvragen en verkrijgen. De lening waarop deze waarborg betrekking heeft, moet door de initiatiefnemer zijn aangegaan bij een financier. De waarborg kan slechts verkregen worden ten beloop van 90 % van het kapitaalgedeelte van de lening en 90 % van de interest van toepassing op die lening.

Op het moment dat de initiatiefnemer zijn lening wenst aan te gaan kan hij de vraag richten tot het effectief verkrijgen van de principieel toegezegde investeringswaarborg. De waarborg gaat in bij de aanvang der werken en heeft een looptijd gelijk aan de vermoedelijke levensduur van de investeringen waarop ze betrekking heeft met een maximum van 30 jaar.

De financier zal aan het VIPA een waarborgpremie moeten storten.

De voorzieningen die in het kader van de voorgestelde alternatieve financiering een beroep kunnen doen op de VIPA-waarsborg hebben hetzij een openbaar statuut (OCMW's, autonome verenigingen), hetzij een vzw-statuuut.

De beschikbaarheidvergoeding bepaalt de hoogte van de investering die men kan realiseren.

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal <sup>3</sup><br>Investerings<br>bedrag (private +<br>publieke<br>partijen) | Beschikbaar-<br>heidsvergoeding op<br>kruissnelheid | Looptijd<br>beschikbaar-<br>heidsvergoeding | Eerste betaling op/<br>betaling in 2009                                                           | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| (in duizenden<br>euro)                                                            | (in duizenden euro<br>per jaar)                     | (in aantal jaren)                           | (in duizenden euro)<br>(jaartal en betaald<br>bedrag dat jaar) en (<br>betaald bedrag in<br>2009) | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids(inst-<br>elling) |
| 1.691.000<br>2.450.000                                                            | 84.530<br>200.000                                   | 20<br>20                                    | 2008<br>2011                                                                                      | Nvp<br>nvp                | Nvp<br>nvp                          | Nvp<br>nvp                         |

**BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING**

|                                                   | Begrotings<br>artikel         | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien van<br>toepassing) |                               |                                |                             |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        | <b>GB0<br/>GC002<br/>6142</b> | 72.783                         | 76.078                      | 91.093                         | 122.030                        | 204.530                        |

<sup>3</sup> Totale investeringskost (bouw, studie-en ontwerpkosten, tussentijdse intresten) en incl. BTW

## PROJECTFICHE

Nr: 2

Naam project: PPS WONEN

|                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Wonen                                                                                                                                                                    |
| <b>Bevoegde minister:</b> <i>Freya Van den Bossche</i>                                                                                                                                         |
| <b>Entiteit:</b> VMSW                                                                                                                                                                          |
| <b>Projectleiding:</b> VMSW, ir. Christian Mauroit, afdelingshoofd                                                                                                                             |
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> NEEN (schrappen wat niet past)                                                                                                                      |
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): lokale huisvestingsinstanties: 6 sociale huisvestingsmaatschappijen, 1 OCMW en 3 gemeenten |
| <b>Gerelateerde projecten:</b> geen                                                                                                                                                            |
| <b>Wettelijke basis:</b> Besluit van de Vlaamse regering 14 mei 2004 betreffende het garantiefonds                                                                                             |
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 20 augustus 2010                                                                                                                                             |
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b>                                                                                                                                                          |
| <b>Versie projectfiche:</b> 1                                                                                                                                                                  |
| <b>Auteur projectfiche:</b> Ludwig Colaes                                                                                                                                                      |
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b>                                                                                                                                                                   |

## 1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)

“Beleidsnota 2004-2009 Vlaams woonbeleid”

“Om effectiever het recht op betaalbaar wonen te realiseren zal de Vlaamse overheid een hoog investeringsniveau blijven aanhouden ...sociale huisvesting lokaal uitvoeren, daarnaast zal ook beroep gedaan worden op private financiering in formules van publiek-private samenwerking (PPS), in bijzonder voor projecten van stadsrenovatie ... naast het aanhouden van het verhoogde bouwritme in de sociale woningbouw, zal ook de private sector actief worden betrokken bij het sociale woonbeleid om het aanbod aan sociale huurwoningen versneld te verruimen”

Publiek-private samenwerking in de sociale huisvesting beoogde in een pilootfase 431 sociale huurwoningen te verwezenlijken naast de bestaande programma's in de sociale huisvesting, zijnde het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (IP, vanaf 2008 het nieuw financieel systeem NFS2) en de subsidies voor de bouw en renovatie van sociale woningen, namelijk het SBR-programma (aanvankelijk bestemd voor alle sociale actoren, vanaf 2008 niet meer voor sociale huisvestingsmaatschappijen die onder het NFS2 vallen). Voorstudiefase niet ingerekend werd beoogd een bewoning te realiseren 45 maanden na het vaststellen van de procesgang. De onderscheiden fasen waren: het selecteren van plaatselijke partners met grondinbreng, het opmaken van het bestek, de publicatie van een oproep tot promotoren, de selectie van de kandidaten, de offertevraag, het onderzoek van de offertes en het goedkeuringstraject, het uitwerken van de offertes tot een ontwerp voor vergunningsvraag, de vraag tot stedenbouwkundige vergunning, de bouwfase. De start na de

goedkeuring van de voorstudie lag in juni 2003 zodat de eerste bewoning verwacht kon worden in maart 2007.

Naast het bouwen van een bijkomend aantal woningen schept het instrument PPS nog andere verwachtingen, in het bijzonder dat elke partner datgene doet waar hij het best voor geschikt is.

De PPS in de sociale huisvesting werkt met drie spelers: de private partner, de lokale huisvestingsinstantie (LHI) en de Vlaamse overheid.

De private partner zorgt voor het ontwerpen, bouwen, financieren en 27 jaar in stand houden van de huurwoningen. Bovendien wordt een jaarlijkse beheersvergoeding aan de lokale huisvestingsinstantie betaald voor de huuradministratie, de dekking van huurschade en als compensatie voor de onroerende voorheffing. In vakjargon wordt dit DBFM - Design, Build, Finance en Maintenance - genoemd. Door de gebouwen zelf te ontwerpen is de inschrijver niet gebonden aan een volledig uitgewerkt ontwerp van een externe architect. De inschrijver heeft niet meer dan een korte opdracht per locatie, bouwprogramma genoemd. De eisen van de bouw komen uit een prestatiebestek in plaats van uit een klassiek middelenbestek. De grotere vrijheidsgraad hoort te zorgen voor lagere kosten.

De private partner kan de vruchten plukken of de negatieve gevolgen dragen van deze hogere vrijheid omdat hij de gebouwen gedurende de volledige contractperiode in stand moet houden. De private partner zorgt ook voor de primaire financiering. Uiteindelijk levert de inschrijver niet louter een gebouw dat na oplevering wordt verkocht maar wel een “dienst wonen”, een woning die gedurende 27 jaar wordt in stand gehouden en uiteindelijk wordt overgedragen aan de opdrachtgever.

De lokale huisvestingsinstantie, thans in 90 % van de gevallen een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt zo volledig ontlast van de bouw, de primaire financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. De rol van de LHI spitst zich toe op de sociale huurder. De LHI bepaalt samen met de gemeente de sociale woonbehoeften, verhuurt woningen aan de sociale doelgroep, ontvangt de huur en is in een regelmatige dialoog met haar doelgroep. De LHI zorgt voor het dagelijks onderhoud en beheert het gebouw samen met de private partner. De LHI betaalt de erfpachtcanon (de primaire huur) aan de private partner. De primaire huur wordt gefinancierd door twee bronnen: de huurgelden van de huurder en de maandelijkse subsidie van de Vlaamse overheid via het garantiefonds.

De Vlaamse overheid zorgt voor de normstelling, sluit de overheidsopdracht af en subsidieert het project.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

In november 2002 werd een dienstencontract gesloten tussen de toenmalige afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en Ernst & Young met het oog op het afleveren van een algemeen concept voor PPS met verschillende vrijheidsgraden. De realisatie ervan zou stapsgewijs worden ingevoerd.

Om snel een pilootproject te kunnen realiseren en om ervaring op te doen in een niet te complexe omgeving werd gekozen voor het alternatief met een sterk vereenvoudigd



algemeen concept:

- uitsluitend nieuw te bouwen sociale woningen werden opgenomen;
- de lokale huisvestingsinstantie is eigenaar van de bouwgrond;
- de huurwoningen kunnen niet worden gekocht door de huurder tijdens de contractperiode.

De ingezamelde inschrijvingen worden beoordeeld volgens prijs en kwaliteit op advies van een selectiecommissie.

Eens de percelen door de Vlaamse Regering gegund aan de private partner, zal per locatie een PPS-overeenkomst worden afgesloten tussen partners: lokale huisvestingsinstantie, private partner en Vlaamse overheid. Een model PPS-overeenkomst maakte mee deel uit van de aanbestedingsbescheiden. De PPS overeenkomst regelt eigendoms- en gebruiksverhoudingen van het vastgoed en een wijze van samenleven tussen de drie partners gedurende de opbouw van de woningen en gedurende 27 jaar effectief wonen. De private partner krijgt een recht van opstal van de LHI. In overleg en volgens de gegunde offerte wordt dan een ontwerp opgebouwd dat vatbaar is voor een stedenbouwkundige vergunning. Eens de stedenbouwkundige vergunning verkregen, een verantwoordelijkheid van de private partner, worden de woningen opgericht. Na de voorlopige oplevering kunnen de huurders wonen.

Eens de PPS-overeenkomsten gesloten, gaat het om net zoveel opdrachten als er locaties zijn. Ontwikkelingsgericht en om een eenheid van besluitvorming te krijgen in een nieuwe materie, zijn per locatie stuurgroepen opgericht waar de Vlaamse overheid het voorzitterschap bekleedt.

Het subsidiesysteem is vastgelegd in het besluit op het garantiefonds van 14 mei 2004. De Vlaamse Overheid betaalt het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs. Daarbovenop wordt nog een forfaitaire vergoeding betaald van 5 % op de reële huurprijs als compensatie voor leegstand en wanbetaling. De LHI moet maandelijks de erfpachtcanon betalen aan de private partner. Die fondsen worden ook maandelijks verworven: aan het begin van de maand de sociale huurprijs, in het midden van de maand de subsidie van het garantiefonds. De LHI hoeft dus behalve de grond geen kapitalen in te brengen. Voor de grond is er de opstalvergoeding.

Een intern onderzoek van de begrotingskost per woning van de verschillende stelsels (zoals de projectsubsidiering voor de bouw en renovatie van sociale woningen, zoals het Investeringsprogramma van de VMSW, zoals de alternatieve financiering en Domus Flandria) geeft aan dat de kostprijs van de PPS-woning de vergelijking met de andere woningen kan doorstaan vooral als men rekening houdt met de bijkomende dienstverlening (zie nota aan de leden van de Vlaamse regering VR/2005/15.07/DOC.0596).

De huidige financieringssystemen en die van het verleden werden toegepast op klassieke aanbestedingen met een middelenbestek. Binnen die systemen was er zelfs op halflange termijn geen uitzicht op een verdwijnen van wachtlijsten of drastisch inkorten ervan. In plaats van alleen maar te kiezen voor meer van hetzelfde (opvoeren van de klassieke kredieten met klassieke gunningsprocedures) werd er gekozen voor een andere financiering met een andere wijze van uitbesteden: prestatiebestek (i.p.v. middelenbestek) en DBFM.

Voordelen van het gekozen alternatief:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Financiële: primaire financiering door private sector, er wordt maar betaald naargelang verbruik van de woondienst;<br>2) Operationele: minder fysisch toezicht nodig, de private partner wordt meer geresponsabiliseerd;<br>3) Maatschappelijke: uitproberen van verschuiving van kerntaak, “van bouwmaatschappij naar huisvestingsmaatschappij” |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

Omdat zowel het bouwrisico als het beschikbaarheidsrisico bij de private partner ligt is er geen advies gevraagd aan het nationaal instituut voor de rekeningen betreffende ESR neutraliteit. Alleen het vraagrisico ligt bij de LHI.

Het pilootproject werd ingedeeld in drie percelen:

- perceel 1: 4 locaties in Gent en 1 in Aalst;
- perceel 2: 3 locaties in Tienen en 1 in Dilbeek;
- perceel 3: 1 locatie in Antwerpen en telkens 2 locaties in Lommel en Izegem.

De beperkte offertevraag van maart 2004 voor deze drie percelen voldeed voor wat de prijzen betreft niet aan de verwachtingen. Met de gevraagde erfpachtcanons was nauwelijks één perceel te subsidiëren. De procedure werd stopgezet en er werd overgegaan tot een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking met de inschrijvers van de beperkte offertevraag. In die onderhandelingsprocedure werd een eenmalige herziening toegestaan van de vaste erfpachtcanons op het ogenblik van de oplevering van de woningen. Die herziening gebeurt volgens een formule toegevoegd aan het bestek. Als de rente van de lange termijn veranderd is op het opleveringsmoment, dan wordt de erfpachtcanon eenmalig gewijzigd. Van dan af blijft de erfpachtcanon vast.

De eerste offertes van de onderhandelingsprocedure werden op 7 september 2004 in ontvangst genomen. De prijzen waren nog te hoog om 3 percelen te subsidiëren, percelen 1 en 3 lagen binnen bereik, mits verder onderhandelen. Perceel 2 (Brabant) werd voorlopig geparkeerd. Op 13 december 2004 was er een tweede ronde met “the best and final offers” (BAFO) voor de percelen 1 en 3. Die BAFO liet toe 2 percelen te subsidiëren mits een verhoging van het krediet met 205.000 euro of 0,2 % ten opzichte van de voorziene 25.000.000 euro. Op basis van prijs en kwaliteit van de ingediende offertes besliste de Vlaamse Regering dan op 15 juli 2005 de percelen 1 en 3 te gunnen aan de private partner SOWO. De percelen 1 en 3 betreffen 238 woningen op tien locaties.

Op 19 november 2005 werd voor negen van de tien locaties een PPS-overeenkomst gesloten. Op 3 februari 2006 werd de tiende overeenkomst gesloten, met name de locatie Sas- en Bassijnwijk ten behoeve van de Gentse Haard. Naarmate SOWO de stedenbouwkundige vergunningen kan verwerven kunnen de werkzaamheden starten. Tot op vandaag zijn 7 stedenbouwkundige vergunningen verworven. Alle zeven de locaties zijn uitgevoerd en bewoond. De bewoningen zijn gestart vanaf 1 november 2007 en zo verder in de loop van 2008 tot april 2009. De maandelijkse uitbetalingen van de subsidies van het garantiefonds lopen reeds sinds december 2007 voor de bewoonde locaties. Omwille van plaatselijke factoren werden twee locaties definitief afgevoerd. Eén locatie maakt nog kans op een doorstart, met name 32 sociale huurwoningen te Lommel heserbergen. Op 8 juli 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Een aanpassing van de prijs werd opgegeven. Die prijs werd geanalyseerd en te hoog bevonden. De analyse gebeurde met in acht name van het tijdsverloop tussen de gegunde offerte in 2005 en de toevoegingen aan het project. Zowel na een vergelijking met de

*andere locaties van de percelen 1 en 3 als na een vergelijking met klassieke projecten werd de erfpacht te hoog bevonden. Ook de subsidie werd te hoog gevonden. In 2010 is een nieuwe discussieronde over de prijs verder gezet die nog niet ten einde is.*

Bij algemene offerteaanvraag werd voor het tweede perceel een promotieopdracht voor ongeveer 188 woningen uitgeschreven. Een krediet van 18.500.000 EUR voor subsidies volgens het besluit op het garantiefonds is ingeschreven. De offertes werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. Na onderzoek bleken de prijzen te hoog. Daarom is vanaf september 2007 een onderhandelingsprocedure opgestart met de deelnemers van de algemene offerte aanvraag. Om zoveel mogelijk conforme offertes te kunnen ontvangen werden een aantal vastgestelde gebreken opgesomd en aan de aangeschreven promotoren medegedeeld. Ook werd medegedeeld welke specifieke gebreken bij de aangeschreven promotor werden vastgesteld. Met elk van de aangeschreven promotoren werd ook bilateraal een interactieve informatiesessie van ongeveer een uur gehouden. Op 8 oktober 2007 werden 4 offertes in ontvangst genomen. De offertes werden aan een grondig onderzoek onderworpen. Na analyse werd tegen 4 februari 2008 een “best and final offer” gevraagd. Alle promotoren dienden weer een offerte in. Eén van die offertes voldeed niet aan de vormvereisten.

Van 5 tot 7 februari 2008 werden selectiecommissies samengeroepen die de kwaliteiten van de offertes, bij wijze van advies, beoordeelden. Het bestek voorziet zowel een kwalitatieve (architectuur en aanpak van groot onderhoud) als een cijfermatige beoordeling (prijs en uitvoeringstermijn). Uit een analyse is gebleken dat de best gequoteerde offerte nog moest worden geoptimaliseerd om stedenbouwkundig vergunbaar te geraken zonder een tijdrovend RUP waarvan de uitslag dan nog onzeker was (locatie Tienen “Lunéville”). Nadien werden de onderhandelingen verder gezet. De afronding van de onderhandelingen, bemoeilijkt door de impact van de bankencrisis op de financiering, is nog geen feit. *Een gunning van dit onderdeel wordt bijzonder moeilijk. Voor de afsluiting van de procedure wordt gewacht tot dat er uitzicht is op de afloop van de goedkeuring van kleine wijzigingen aan de bewoonde percelen en aan het al dan niet doorstarten van de locatie Lommel Hesperbergen van perceel 3. De redenen van de volgorde van behandeling is dat de beslissing over de verdere stappen na niet gunnen afhangen van het overblijvende krediet. Dit zal dan ook als één geheel aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.*

Tabel:

Timing genomen stappen tot op vandaag

| <i>tijdstip</i> | <i>omschrijving stappen</i>                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 09/05/2003      | Vlaamse Regering: operationaliseren pilootproject PPS sociale woningen |
| 03/10/2003      | Vlaamse Regering : goedkeuring gunningwijze 430 woningen, 3 percelen   |
| 09/10/2003      | aankondiging beperkte offertevraag bij wege van promotieovereenkomst   |
| 12/11/2003      | opening kandidaturen                                                   |
| 05/12/2003      | Vlaamse Regering : goedkeuring bestek 430 woningen, 3 percelen         |
| 18/12/2003      | Vlaamse minister : selectiebeslissing                                  |
| 18/12/2003      | Uitnodiging aan geselecteerden                                         |
| 31/03/2004      | opening offertes                                                       |
| 14/05/2004      | Vlaamse Regering: stopzetting offertevraag; overgaan tot onderhandelen |
| 14/05/2004      | Vlaamse Regering: goedkeuren besluit garantiefonds                     |
| 06/07/2004      | Uitnodiging onderhandelen                                              |

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 07/12/2004        | opening offertes onderhandelen                                                     |
|                   | onderhandelen over percelen 1 & 3; bevroren perceel 2                              |
| 16/12/2004        | best and final offer voor percelen 1 & 3                                           |
| 15/07/2005        | Vlaamse Regering: gunningbeslissing percelen 1 & 3                                 |
| 17/11/2005        | PPS overeenkomsten percelen 1 & 3                                                  |
| 14/07/2006        | Vlaamse Regering: goedkeuring gunningswijze 188 woningen, perceel 2                |
| 19/09/2006        | Aanvang eerste project, Gent Drongensesteenweg – Rooigem                           |
| 04/10/2006        | publicatie algemene offertevraag PPS 188 woningen, perceel 2                       |
| 1/02/2007         | 5 van de 10 locaties perceel 1&3 stedenbouwkundig vergund                          |
|                   | 3 locaties in opbouw                                                               |
| 18/4/2007         | Opening 4 offertes algemene offerte aanvraag                                       |
| 1/7/2007          | 7 van de 10 locaties perceel 1&3 stedenbouwkundig vergund                          |
| 19/7/2007         | Stopzetten algemene offerte aanvraag perceel 2, opzetten onderhandelingsproc       |
| 1/8/2007          | 6 van de 10 locaties perceel 1&3 in opbouw                                         |
| 1/9/2007          | Start onderhandelingsprocedure perceel 2: aanschrijven,                            |
| 8/10/2007         | Ontvangst 4 offertes perceel 2                                                     |
| 1/11/2007         | Eerste bewoning voor de locatie 39 appartementen Rooigemlaan Gent                  |
| 15/12/2007        | Eerste betaling subsidie garantiefonds                                             |
| 25/1/2008         | Oplevering locatie 20 woningen Groendreef - Abrikoosstraat Gent                    |
| 4/2/2008          | Best and final offers voor perceel 2                                               |
| 5 t 7/2/2008      | Selectiecommissies kwaliteit perceel 2                                             |
| 13/2/2008         | Oplevering locatie 24 woningen pastoor Lauwereysstraat Aalst                       |
| 1/4/2008          | Start locatie 27 woningen Wijngaardstraat Izegem                                   |
| 4/4/2008          | Oplevering locatie 27 woningen Sas- en Bassijnwijk Gent                            |
| 15/6/2008         | Oplevering locatie 20 woningen Koornbloemstraat Wilrijk Antwerpen                  |
| 26/6/2008         | Selectiecommissie bis perceel 2                                                    |
| 2/7/2008          | Oplevering locatie 19 woningen Antwerpsesteenweg Gent                              |
| 26/9,<br>14.10.08 | Ontvangst gestanddoening in beschouwing genomen offertes perceel 2                 |
| nov 08-feb<br>09  | Onderzoek offertesnaar financiële haalbaarheid                                     |
| mrt-mei<br>2009   | Onderhandelingen met voorkeursbieder over nieuw financieringsvoorstel perceel 2    |
| 1 april 2009      | Start bewoning locatie Izegem Wijngaardstraat 27 woningen, perceel 3               |
| 23 april<br>2009  | <i>Ontvangst plans gewijzigd project Lommel Hesperbergen</i>                       |
| 8 juli 2009       | <i>Stedenbouwkundige vergunning Lommel Hesperbergen</i>                            |
| 23/9/ 2009        | <i>Offerte met nieuwe erfpacht voor Lommel Hesperbergen</i>                        |
| Oktober<br>2009   | <i>Analyse offerte Lommel 23/9/2009: ongunstig</i>                                 |
| 2010<br>semest. 1 | <i>Strategie: Perceel Brabant niet gunnen, nieuwe poging betere offerte Lommel</i> |
| 22/7/2010         | <i>Nieuwe offerte erfpacht Lommel</i>                                              |
| 31/7/2010         | <i>Analyse en voorstellen Lommel in opmaak</i>                                     |

|                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces                                                                                                                 |
| Voor perceel 1&3 zijn aldus 7 locaties (5 voor perceel 1 en 2 voor perceel 3) afgewerkt. <i>Eén locatie van perceel 3 (Lommel “Hesperbergen”) is na een wijziging stedenbouwkundig</i> |

vergund op 8 juli 2009. Een nieuwe offerte betreffende het gewijzigde project werd als onvoldoende beoordeeld in 2009. Na overleg met de plaatselijke actoren werd beslist om een goedkopere offerte na te streven. Op 22 juli 2010 werd door de promotor een nieuwe offerte afgegeven. Die offerte werd opnieuw door de VMSW geanalyseerd en voorstellen zijn in opmaak.

De bewoning is thans, 31 juli 2010, effectief voor  $39+20+24+27+20+19+27 = 176$  woningen.

Van de overblijvende 3 locaties is er nog maar voor één locatie nog uitzicht op een realisatie, 32 woningen mogelijk te bouwen in 2011 en te bewonen vanaf begin 2012. De 2 andere locaties zijn door de plaatselijke actoren opgegeven.

Perceel 2, Vlaams – Brabant, is moeilijk haalbaar. De beslissing over het al dan niet gunnen moet nog worden genomen. Dit zal samen met het dossier Lommel – Hesperbergen aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.

Tabel met data van verwachtingen voor de toekomst

|                                              |                                                                                           |            |                          |                    |                    |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Timing nog te nemen stappen tot aanvang werk |                                                                                           |            |                          |                    |                    |
| perceel 1                                    |                                                                                           |            |                          |                    |                    |
| Locaties                                     | Gent                                                                                      |            |                          |                    | Aalst              |
|                                              | rooigem                                                                                   | groendreef | sas + bassijn            | Antwerpse-steenweg | p. lauwereysstraat |
| aantal woningen                              | 39                                                                                        | 20         | 27                       | 19                 | 24                 |
| bewoning                                     | 1 november 2007                                                                           | april 2008 | juni 2008                | Sept 2008          | april 2008         |
| maintenance                                  | Stuurgroepen gehouden: 2 in 2009 en 2 in 2010                                             |            |                          |                    |                    |
| perceel 3                                    |                                                                                           |            |                          |                    |                    |
| locaties                                     | Antwerpen                                                                                 | Izegem     |                          | Lommel             |                    |
|                                              | Korenbloemstraat                                                                          | Melkmarkt  | Wijngaardstraat          | Hesperbergen       | Zinktrekkers-Plein |
| aantal woningen                              | 20                                                                                        | 11         | 27                       | 32                 | 16                 |
| stedb vergunning                             | april 2007                                                                                | nvt        | ok                       | 8 juli 2009        | nvt                |
| Stand bouw                                   | Opgeleverd juni 2008                                                                      | Afgevoerd  | Opgeleverd februari 2009 | Door te starten    | Afgevoerd          |
| Bewoning                                     | 1 augustus 2008                                                                           |            | april 2009               |                    |                    |
| perceel 2                                    |                                                                                           |            |                          |                    |                    |
| opening offertes algemene offertevraag       | 17 april 2007                                                                             |            |                          |                    |                    |
| Stopzetting AO                               | 1 september 2007                                                                          |            |                          |                    |                    |
| Onderhandelen                                | Vanaf september 2007                                                                      |            |                          |                    |                    |
| Eerste offertes                              | 8 oktober 2007                                                                            |            |                          |                    |                    |
| BAFO                                         | 4 februari 2008                                                                           |            |                          |                    |                    |
| Sel.commissies                               | 5, 6 en feb 2008 en 26 juni 2008                                                          |            |                          |                    |                    |
| Gunning/ conclusies                          | Gunning wordt moeilijk; de beslissing moet nog worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering. |            |                          |                    |                    |

5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Op 3 oktober 2003 keurde de Vlaamse Regering de wijze van gunnen goed voor het bouwen van sociale woongelegenheden via de aldus beschreven Publiek Private Samenwerking. Gekozen werd voor een oproep tot kandidatuurstelling op Europees niveau via een beperkte offerteaanvraag (aankondiging in het Europees Publicatieblad van 9 oktober 2003 en het rechtzettingbericht van 29 oktober 2003). De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het departement AZF trad namens de lokale huisvestingsinstanties op als mandaathouder van de verschillende aanbestedende overheden tot aan de gunning. Vanaf de gunning waren de verschillende lokale huisvestingsinstanties voor elke locatie afzonderlijk de *enige* aanbestedende overheid. Er werd voor de procedure van beperkte offertevraag gekozen ondanks verdeelde meningen in de voorbereidingsgroep. Een gedeelte was een voorstander van een onderhandelingsprocedure die meer een geleidelijke opbouw van de gevraagde offertegegevens toeliet. Een ander gedeelte vond dat er geen wettelijke basis was voor een onderhandelingsprocedure. Mede door informele adviezen van de Inspectie van Financiën werd gekozen voor een beperkte offertevraag met openbare oproep tot promotoren. De oproep naar promotoren lag in de aard van de opdracht: DBFM.

In 7 gemeenten, verspreid over alle Vlaamse provincies, gaven LHI's hun formeel akkoord om mee te werken met de Vlaamse overheid aan het PPS-project. De projecten werden opgedeeld in drie percelen en bekend gemaakt in een Europese oproep. De geïnteresseerden mochten tot 12 november 2003 hun kandidatuur stellen voor de volgende percelen:

- perceel 1: Oost-Vlaanderen (Gent, Aalst);
- perceel 2: Vlaams-Brabant (Tienen, Dilbeek);
- perceel 3: Antwerpen, Limburg en West-Vlaanderen (Antwerpen, Lommel, Izegem).

Wegens te hoge prijzen werd in juli 2004 een onderhandelingsprocedure opgezet. Die leidde tot aanvaardbare prijzen voor perceel 1&3.

Percelen 1&3 werden op 27 juli 2005 gegund aan de nv SOWO, bestaande uit aannemer Van Roey nv en bank Fortis.

In 2006 werd een bijkomend krediet van 18,5 miljoen voorzien voor perceel 2 zodat in november 2006 een algemene offerte aanvraag werd gelanceerd voor perceel 2. De offertes daarvan werden op 18 april 2007 in ontvangst genomen. Na onderzoek bleken de prijzen te hoog. Daarom wordt vanaf september 2007 een onderhandelingsprocedure opgestart. Eerste offertes worden op 8 oktober 2007 in ontvangst genomen. BAFO's op 4 februari 2008. Selectiecommissies over advies kwaliteit op 5, 6 en 7 februari 2008. Analyse, waarna optimalisatie van de voorlopig beste offerte. Selectiecommissie bis 26 juni 2008. Gestanddoening offertes van 2 promotoren einde september en midden oktober 2008. *Onderhandelingen met voorkeursbieder zijn voor wat betreft de overheid afgerond. Vanwege te hoge prijzen, te hoge subsidiekost en wegens te grote onzekerheid over de aard van de prijsvoorstellen, wordt een gunning moeilijk haalbaar.*

Er is op te merken dat na een omweg van openbare procedures telkens noodgedwongen een onderhandelingsprocedure wordt opgezet. Die procedure laat onder meer toe niet geheel conforme offertes te remediëren als alle offertes te duur of niet conform zijn.



6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

- Algemeen:

DBFM te betalen door de lokale huisvestingsinstantie met een stelsel van een maandelijkse erfpachtcanon. De LHI incasseert de huur van de woningen en voegt daar de tussenkomsten van het garantiefonds bij om de erfpachtcanons te betalen.

27 jaar na de voorlopige oplevering van een locatie eindigt zowel de opstal- als de erfpachtovereenkomst en wordt de LHI eigenaar van de gebouwen tegen een prijs van 5.000 EUR per appartement en 7.000 EUR voor een op zichzelf staande woning. Door die afspraak van wederinkoop is fiscaal de gehele constructie als een onroerende leasing te beschouwen en kan de private partner als btw-plichtige handelen. Op de erfpachtcanon moet telkens btw worden betaald. Tot op het einde van 2006 was het tarief 12 %. Vanaf 2007 wordt dat tarief 6 % voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en 12% voor de andere LHI, met name de gemeenten en de OCMW's en de gemmenten.

De hierna afgebeelde tabel bevat de cijfers *in 1.000 EUR* voor de percelen 1 en 3 volgens de huidige stand van het dossier. Dat wil zeggen dat de kosten voor de twee definitief verwijderde locaties niet meer voorkomen. De kost voor de locatie Lommel – Hesperbergen, mogelijk het voorwerp van een doorstart, is wel nog mee vervat. De opgegeven waarden zijn die volgens de offerte van SOWO (waarde 2004). De financieringskost wordt door 2 getallen weergegeven: in *1.000 EUR* als het verschil tussen de totale erfpacht en het totaal van alle opgegeven kosten behalve de financieringskost; en in % volgens het evenwicht tussen het thans gekend betalingsritme en de waarde van de investering aan "waarde 2004".

| DBFM +<br>"+" staat voor beheer en recht van opstal |                         | perceel 1 en 3 |        |          |           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------|----------|-----------|
|                                                     |                         | waarde 2004    |        | erfpacht |           |
|                                                     |                         | BTW inbegrepen |        |          |           |
| bouwkost B                                          |                         | 14.932,8       |        |          |           |
|                                                     |                         |                |        |          |           |
| andere kosten                                       | ontwerp en studie D     | 965,3          |        |          |           |
|                                                     | opstal "+"              | 869,4          |        |          |           |
| beheer en onderhoud                                 |                         |                |        |          |           |
|                                                     | a) groot onderhoud      | 4.189,6        |        |          |           |
|                                                     | b) beheer "+"           | 3.703,1        |        |          |           |
|                                                     | (a+b)/27 jr = jaarbasis |                | 292,32 |          |           |
| totaal investeringsbedrag                           | SOM excl financiering   | 24.660,1       |        |          | "(1)      |
|                                                     |                         |                |        | 50.988,9 | "(2)      |
| financiële kost                                     |                         |                |        |          |           |
|                                                     | nominaal                |                |        | 26.328,8 | "=(2)-(1) |
|                                                     | gemiddeld per jaar in % |                |        | 4,47%    | afgeleid  |

(\*) De BTW-aanslagvoet bedroeg 12% in 2004.

(\*\*) Vanaf 2007 wordt de aanslagvoet teruggebracht tot 6% voor sociale huisvestingsmaatschappijen maar blijft 12% voor steden, gemeenten en OCMW's.

Op basis van de thans in onderhandelingsfase bestaande offerte voor perceel 2 zou een gelijkaardige tabel kunnen worden opgesteld. Omwille van de discretie kan die nog niet worden vrijgegeven. Er kan nu wel al worden medegedeeld dat de afgeleide financiële kost

ruim hoger zou liggen. Dat heeft hoogst waarschijnlijk veel minder te maken met de berekende financiële kost binnen de promotiestructuur dan wel met de besteksmatige vastlegging van de bouwkost die maar 80% van de VMSW normkost mag bedragen. De enige harde financiële verhouding die bestaat tussen opdrachtgever en promotor is de erfpachtcanon. Die erfpacht kristalliseert alle kosten voor de onderscheiden prestaties die moeten worden geleverd in het DBFM+ concept, met name het ontwerpen D, het bouwen B, het groot onderhoud M en de andere kosten “+” (beheer en recht van opstal) en de financieringskost F. De kosten DBM+ moeten, grotendeels vrijblijvend, in de offerte worden opgegeven. De kost F is een afgeleide kost uit “DBM+ en de erfpachtcanon” en is niet in de offerte opgegeven. Daardoor komt de door het bestek (80% norm) naar beneden gedrukte kost B tot uiting in een hoge afgeleide kost F.

- Over de “andere kosten” en de daarvoor te leveren prestaties:

De M van “maintenance” of groot onderhoud is een prestatie te leveren door de private partner. Samen met beheerskosten (de “+”) is de M begrepen in de erfpachtcanon (DBFM +). De beheerskosten worden jaarlijks betaald door de private partner en ze bedraagt 650 EUR per woning geïndexeerd volgens een jaarritme van 2,5%. Gedurende het opstalrecht betaalt de private partner nog jaarlijks nominaal  $50/30 = 1,67$  EUR per m<sup>2</sup> terrein in opstal genomen.

De administratie heeft zich laten ondersteunen op juridisch vlak door DLA Piper Rudnick Gray Cary met het oog op geschillenpreventie. Hiervoor werd een totaal bedrag 104.800 € gereserveerd dat apart staat van het contract van de promotor.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

Op de begroting werd aanvankelijk een vastleggingsmachtiging van 25 miljoen EUR voorzien. Daarmee konden de percelen 1 en 3 worden gesubsidieerd langs het garantiefonds, zij het dat 205.000 EUR moest worden toegevoegd.

In 2006 werd een vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen toegevoegd voor perceel 2 berekend op basis van de goedkoopste offerte 2004 voor dit perceel.

Twee elementen zetten de voorzieningen voor het budget sinds begin 2008 onder druk:

1. de huurprijsregeling voor de huurders van sociale woningen bij sociale huisvesting is drastisch gewijzigd;
2. voor perceel 2, de ruime prijsstijgingen van de bouwmaterialen sinds het vaststellen van het budget van 18,5 miljoen.

De wijziging van de huurprijsregeling is uit de aard van de zaak zeer complex. Er bestaat een overgangsregeling die in 2011 zal leiden tot een huurprijsregeling die onafhankelijk is van de per geval schommelende oprichtingskost van de woningen. Als voornaamste en eerste determinant geldt het inkomen en de gezinssamenstelling. De kwaliteit van de woning komt voor als een correctieterm naar beneden voor woningen van mindere kwaliteit uit hun eigen aard of uit ouderdom. De berekening van de huurprijzen was voor de PPS woningen afzonderlijk bepaald in het artikel 11 van het besluit op garantiefonds. Dat artikel 11 is samen met de nieuwe huurprijsregeling opgeheven. Het gevolg is budgetverhogend voor de tussenkomsten van het garantiefonds. Het gevolg van de nieuwe regeling is allicht lagere huurprijzen dan voorzien in de PPS regeling. Wat de huurprijzen op kruissnelheid zullen zijn



is nu nog niet te bepalen. In wat volgt is uitgegaan van een voorlopige schatting aan de hand van de gevraagde huurprijzen in de eerst bewoonde projecten.

De uitgaven per jaar kunnen dus thans worden geschat op:

|      | perceel 1&3<br>bewoond | doorstart? | totaal     |
|------|------------------------|------------|------------|
| 2007 | 35.632                 |            | 35.632     |
| 2008 | 589.023                |            | 589.023    |
| 2009 | 983.296                |            | 983.296    |
| 2010 | 1.035.766              |            | 1.035.766  |
| 2011 | 1.022.527              |            | 1.022.527  |
| 2012 | 1.008.956              | 221.975    | 1.230.931  |
| 2013 | 995.047                | 219.446    | 1.214.493  |
| 2014 | 980.789                | 216.854    | 1.197.643  |
| 2015 | 966.176                | 214.197    | 1.180.372  |
| 2016 | 951.197                | 211.473    | 1.162.670  |
| 2017 | 935.843                | 208.682    | 1.144.525  |
| 2018 | 920.105                | 205.820    | 1.125.926  |
| 2019 | 903.975                | 202.887    | 1.106.862  |
| 2020 | 887.440                | 199.881    | 1.087.322  |
| 2021 | 870.493                | 196.800    | 1.067.293  |
| 2022 | 853.122                | 193.641    | 1.046.763  |
| 2023 | 835.316                | 190.404    | 1.025.720  |
| 2024 | 817.066                | 187.086    | 1.004.151  |
| 2025 | 798.359                | 183.684    | 982.043    |
| 2026 | 779.184                | 180.198    | 959.382    |
| 2027 | 759.530                | 176.625    | 936.155    |
| 2028 | 739.385                | 172.962    | 912.347    |
| 2029 | 718.736                | 169.208    | 887.944    |
| 2030 | 697.571                | 165.359    | 862.930    |
| 2031 | 675.877                | 161.415    | 837.292    |
| 2032 | 653.640                | 157.372    | 811.012    |
| 2033 | 630.848                | 153.228    | 784.075    |
| 2034 | 577.446                | 148.980    | 726.426    |
| 2035 | 196.077                | 144.626    | 340.703    |
| 2036 | 14.503                 | 140.164    | 154.666    |
| 2037 |                        | 135.589    | 135.589    |
| 2038 |                        | 130.901    | 130.901    |
| 2039 |                        |            |            |
|      | 22.832.924             | 4.889.456  | 27.722.380 |

*Door de gebeurlijke toevoeging van de locatie Lommel – Hesperbergen wordt het voorzien budget, 25.205.000 EUR, voor de percelen 1 en 3 overschreden. De reden voor de overschrijding is in hoofdzaak te wijten aan de gewijzigde huurwetregeling zoals bovenaan de tabel is weergegeven.*

|      |            |
|------|------------|
|      | perceel 2  |
|      | vl brabant |
| 2012 | 635.237    |
| 2013 | 1.703.445  |
| 2014 | 1.686.437  |
| 2015 | 1.669.003  |
| 2016 | 1.651.134  |
| 2017 | 1.632.817  |
| 2018 | 1.614.043  |
| 2019 | 1.594.800  |
| 2020 | 1.575.075  |
| 2021 | 1.554.857  |
| 2022 | 1.534.134  |
| 2023 | 1.512.893  |
| 2024 | 1.491.121  |
| 2025 | 1.468.804  |
| 2026 | 1.445.930  |
| 2027 | 1.422.483  |
| 2028 | 1.398.451  |
| 2029 | 1.373.817  |
| 2030 | 1.348.568  |
| 2031 | 1.322.688  |
| 2032 | 1.296.160  |
| 2033 | 1.268.970  |
| 2034 | 1.241.100  |
| 2035 | 1.212.532  |
| 2036 | 1.183.251  |
| 2037 | 1.153.238  |
| 2038 | 1.122.474  |
| 2039 | 713.629    |
|      | 38.827.091 |

Op te merken valt dat het telkens gaat over bedragen te betalen door het Garantiefonds. *De daling van de tegemoetkomingen van het garantiefonds met het verloop van de jaren zijn het resultaat van het verschil van de constante erfpachtcanon en de stijging van de huurprijzen met de jaren (indexering geschat aan 2,5%).* De bedragen voor perceel 2 zijn onder voorbehoud van zowel de al of niet goedkeuring van een gebeurlijk gunningsvoorstel aan de regering als van verdere onderhandelingen.

Reeds uitbetaald:

|      |                |
|------|----------------|
| 2007 | 35.321,16 EUR  |
| 2008 | 589.022,57 EUR |
| 2009 | 983.295,58 EUR |
| 2010 | 604.196,88 EUR |

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Er zijn geen participaties

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Omdat de definitieve erfpachtcanon per locatie bepaald wordt door de stand van de rentevoet op het ogenblik van de oplevering van de bouwwerken zijn budgetoverschrijdingen mogelijk. Voor de tot nu toe opgeleverde projecten heeft dat niet geleid tot substantiële budgetoverschrijdingen (0,5% stijging erfpachtcanon).

Verder zijn budgetoverschrijdingen mogelijk bij geheel abnormale prijsstijgingen van materialen en zeker bij de inpassing van de gewijzigde regeling van de sociale huurprijzen die geen functie meer zijn van de bouwcost als de lokale huisvestingsinstantie een sociale huisvestingsmaatschappij is.

Van de andere kant is het zo dat de daling van het BTW tarief van 12% (2004) naar 6% (2007) voor SHM's een milderend effect heeft op het initieel budget van het Garantiefonds. De impact van eventuele budgetoverschrijdingen moeten worden opgevangen binnen de beschikbare begrotingskredieten. *Precies vanuit die overwegingen rijzen er problemen om het perceel 2 te gunnen. Om budgetoverschrijdingen en financiële risico's te voorkomen is het wellicht beter om niet te gunnen. De verdere aanpak wordt als één geheel onderzocht, waarbij budget- en risicobeheersing bepalend blijven.*

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

Groot onderhoud is een zaak van de private partner. Beheer en gewoon onderhoud is een verantwoordelijkheid van de lokale huisvestingsmaatschappij. Er is wel een beheersvergoeding binnen de DBFM+ te betalen door de private partner. Afstemming groot en gewoon onderhoud is volgens de PPS overeenkomst te regelen door private partner en lokale huisvestingsmaatschappij. Een stuurgroep met vertegenwoordiging van de Vlaamse overheid heeft een afstandelijke rol van onder meer conflictbewaking en uniform handelen. *In 2009 en 2010 werden telkens twee stuurgroepen gehouden. Op die wijze is tot een uitgebreide consensuslijst gekomen van wat groot en klein onderhoud is. Ook is tot afspraken gekomen over hoe de controle op beide delen zal gebeuren door de andere partner. Een wijze van eenvoudige facturering is voorgesteld maar moet nog worden goedgekeurd.*

### BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN

| Totaal <sup>4</sup><br>Investerings<br>bedrag (private +<br>publieke partijen) | Beschikbaar-<br>heidsvergoeding<br>op kruissnelheid                                                  | Looptijd<br>beschikbaar-<br>heidsvergoeding | Eerste betaling op/<br>betaling in 2009                                                    | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                |                                                                                                      |                                             |                                                                                            | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids(inst-<br>elling) |
| Perceel 1 en 3                                                                 |                                                                                                      |                                             |                                                                                            |                           |                                     |                                    |
|                                                                                | (in duizenden<br>euro per jaar)<br>Afnemend in de<br>tijd, bedragen<br>behalve opstart<br>en uitloop | (in aantal jaren)                           | (in duizenden euro)<br>(jaartal en betaald<br>bedrag dat jaar) en (betaald bedrag in 2009) |                           |                                     |                                    |
| Perceel 1 en 3                                                                 |                                                                                                      |                                             | 2007/ 35,3<br>2009/ 983,3                                                                  | 0                         | 0                                   | Niet van<br>toepassing             |
| <i>Bewoond :<br/>13.624,4<br/>Mogelijke<br/>doorstart:<br/>2.273,7</i>         | <i>Van : 1.035<br/>Tot: 630</i>                                                                      | <i>27 jaar</i>                              |                                                                                            |                           |                                     |                                    |
|                                                                                | <i>Van: 222<br/>Tot: 131</i>                                                                         | <i>27 jaar</i>                              |                                                                                            |                           |                                     |                                    |
| Perceel 2<br>(in<br>onderhandeling,<br>dus niet<br>mededeelbaar)               | <i>Van: 1.703<br/>Tot: 1.222</i>                                                                     | <i>27 jaar</i>                              |                                                                                            |                           |                                     |                                    |

### BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden<br>euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien van<br>toepassing) | NC0 NE002<br>9999     | -                              | -                              | -                              | -                              | -                              |
| Zonder doorstart Hesperbergen                     | NC0<br>NE009 4141     | 1.036                          | 1.023                          | 1.009                          | 995                            | 981                            |
| Met doorstart Hesperbergen                        |                       | 1.036                          | 1.023                          | 1.231                          | 1.215                          | 1.198                          |

<sup>4</sup> Totale investeringskost (bouw, studie-en ontwerpkosten, tussentijdse intresten) en incl. BTW

## PROJECTFICHE

Nr: 3

Naam project: Inhaalbeweging Schoolinfrastructuur

**Beleidsdomein:** Onderwijs**Bevoegde minister:** *Pascal Smet***Entiteit:** AGION**Projectleiding:** AGION**Participatie door Vlaamse Overheid?** JA (schrappen wat niet past)**Andere betrokken overheidsentiteit(en)** (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ); PMV, Vlaamse Bouwmeester**Gerelateerde projecten:****Wettelijke basis:** Dit project heeft als wettelijk kader het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.**Datum opmaak projectfiche:** 24/09/2010**Datum bijwerking projectfiche:****Versie projectfiche:** 1**Auteur projectfiche:** Nick Spriet**Aanspreekpunt KC PPS:** Marc Theirssen**1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)**

Met de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur streeft de Vlaamse Gemeenschap via het DBFM-programma (Design, Build, Finance en Maintain) naar een investeringsvolume van circa 1.500.000.000 euro (totaal te financieren volume over 30 jaar).

De uiteindelijk opgerichte DBFM-vennootschap is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het DBFM-programma en dus voor het realiseren en ter beschikking stellen van de schoolinfrastructuur.

Gedurende 30 jaar stelt de DBFM-vennootschap de schoolinfrastructuur ter beschikking aan de inrichtende macht. De inrichtende macht betaalt aan de vennootschap in ruil een prestatiegerelateerde beschikbaarheidsvergoeding. AGION betaalt een DBFM-toelage uit, zijnde een financiële bijdrage tot de beschikbaarheidsvergoeding overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen van het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.

Via een onderhandelingsprocedure overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten werd een private partner uitgekozen die samen met de overheid de DBFM-vennootschap vormt. Langs overheidszijde participeert een dochtervennootschap van AGION en de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (hierna, PMV) in de DBFM-vennootschap. AGION en PMV participeren elk voor 50 % in het kapitaal van die dochtervennootschap.

Vlaanderen heeft de voorbije decennia te weinig geïnvesteerd in schoolinfrastructuur. Hierdoor zijn veel schoolgebouwen nooit aangepast aan gestegen leerlingenaantallen en nieuwe onderwijsbehoeften. De verouderde gebouwen kampen meestal ook met zware energiefacturen. Hoewel in de meerjarenbegroting de infrastructuurkredieten voor schoolgebouwen substantieel werden opgetrokken, is het duidelijk dat het klassieke budget voor schoolinfrastructuur niet volstaat om aan de nood te voldoen.

Daarom werd een grootschalige operatie via alternatieve financiering uitgewerkt. Met de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur wordt een nooit eerder geziene investeringsoperatie voor schoolgebouwen beoogd waarmee de Vlaamse overheid wil remediëren aan de grote investeringsnood zonder daarbij elementen als rationeel energiegebruik en architecturale kwaliteit te verwaarlozen.

De beleidsnota Onderwijs en Vorming 2004 – 2009 stelde reeds dat er de voorbije decennia te weinig geïnvesteerd is in onderwijsinfrastructuur en dat er zich een belangrijke inhaalbeweging opdrong in de modernisering van de schoolinfrastructuur in Vlaanderen gezien de erg verouderde staat van het schoolpatrimonium.

Volgende randvoorwaarden zijn van belang bij het verwezenlijken van het DBFM-programma:

- het versneld wegwerken van de bestaande achterstand inzake schoolinfrastructuur op (korte) termijn;
- zoveel mogelijk realiseren met een beperkt aantal middelen;
- de oprichting van moderne, aangepaste en flexibele schoolinfrastructuur;
- ESR-95 neutraliteit, hetgeen betekent dat het project neutraal moet zijn voor de schuldpositie van de Vlaamse Gemeenschap;
- een belangrijke inspanning realiseren inzake het rationeel energiegebruik (REG) in schoolgebouwen. Aandacht voor rationeel energiegebruik in scholen gaat verder dan een inhaalbeweging in schoolinfrastructuur en is nodig omdat energiezuinige scholen minder werkmiddelen moeten besteden aan energie. Bovendien kan de Vlaamse overheid met energiezuinige scholen een concrete voorbeeldfunctie vervullen bij de realisatie van de Kyoto-doelstellingen.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Zoals reeds gesteld is het duidelijk dat het klassieke budget voor schoolinfrastructuur niet volstaat om aan de nood te voldoen, zelfs ondanks het feit dat in de meerjarenbegroting de infrastructuurkredieten voor schoolgebouwen substantieel werden opgetrokken. Daarom werd een grootschalige operatie via alternatieve financiering uitgewerkt. Overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, werd gezocht naar een private partner om samen met de overheid – in concreto een dochtermaatschappij van AGION en PMV – een DBFM-vennootschap op te richten.

Met de DBFM-vennootschap wordt een overeenkomst gesloten die de modaliteiten en ook de

wederzijdse rechten en verplichtingen van de betrokken partijen bevat bij de uitvoering van het DBFM-programma.

De DBFM-vennootschap is verantwoordelijk voor de realisatie van een scholenbouwproject, met name het ontwerp, de bouw, de financiering en het eigenaarsonderhoud aan de schoolinfrastructuur.

Een selectiecommissie heeft de scholenbouwprojecten geselecteerd die in aanmerking komen voor het DBFM-programma in het kader van de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.

De vennootschap gaat vervolgens gesprekken aan met de inrichtende machten; wat kan resulteren in individuele DBFM-contracten tussen de inrichtende machten en de vennootschap.

De autonomie van de inrichtende machten ter zake blijft onaangetast.

In ruil voor de terbeschikkingstelling van de schoolinfrastructuur, is de inrichtende macht gehouden om een prestatiegerelateerde beschikbaarheidsvergoeding te betalen. Het is op basis van deze beschikbaarheidsvergoeding dat de overheid financieel tussenkomt door middel van een DBFM-toelage.

Dezelfde toelagepercentages worden gehanteerd als in de reguliere subsidiëring of reguliere financiering. In het reguliere kader kan het gemeenschapsonderwijs rekenen op een 100 % financiering, en het gesubsidieerd onderwijs op een subsidie ten belope van 70 % voor het basisonderwijs en 60 % voor de andere onderwijsniveaus, internaten en CLB's. Dezelfde percentages worden behouden in de financiële toelage van de overheid op de door de inrichtende machten te betalen beschikbaarheidsvergoeding.

Op het einde van het individueel DBFM-contract wordt de schoolinfrastructuur kosteloos overgedragen aan de inrichtende macht.

Bij de hele inhaalbeweging is er verder nog aandacht voor kwaliteitsvolle schoolarchitectuur door de belangrijke betrokkenheid van de Vlaamse Bouwmeester. Het is tevens de bedoeling om een belangrijke inspanning te leveren inzake rationeel energiegebruik (REG) in schoolgebouwen. Zoals reeds vermeld gaat aandacht voor rationeel energiegebruik in scholen verder dan een inhaalbeweging in schoolinfrastructuur en is die aandacht nodig omdat energiezuinige scholen minder werkingsmiddelen moeten besteden aan energie. Bovendien dient de Vlaamse overheid met energiezuinige scholen een concrete voorbeeldfunctie te vervullen bij de realisatie van de Kyoto-doelstellingen. Er zullen dan ook specifieke eisen voor energieprestaties voor schoolinfrastructuur worden opgesteld waaraan men ook moet voldoen in het kader van deze inhaalbeweging.

Wat eventueel overwogen *alternatieven* betreft hernemen we hier de opties die ook vermeld werden in de RIA bij het toenmalige ontwerp van decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.

**Een eerste optie**, was de **nuloptie**: de gekende (reguliere) manier van en het bestaand kader voor investeringen in schoolinfrastructuur blijft ongewijzigd.

Indien de reguliere manier van werken en het bestaande decretaal kader voor investeringen in schoolinfrastructuur ongewijzigd blijft, brengt dit voor de onderwijsinstellingen geen baten bij. De inrichtende machten blijven integendeel zitten met een verouderd, onaangepast en onveilig schoolpatrimonium en maken gebruik van noodoplossingen. Bovendien blijft dan

ook de wachttijd voor het verwezenlijken van projecten in schoolinfrastructuur aangroeien wegens de discrepantie tussen de beperkte financiële middelen enerzijds en de grote investeringsnood anderzijds. De gekende subsidiebehoefte werd bij het opstellen van het DBFM-concept geraamd op 1,4 miljard euro. Dit is de zogenaamde wachtlijst in subsidies hetgeen een lijst in investeringswerken impliceerde van ongeveer 1,9 miljard euro.

Voor de Vlaamse overheid zou de nuloptie betekend hebben dat de bestaande manier en reguliere kader van investeren in schoolinfrastructuur zou blijven bestaan; er zou m.a.w. geen aanpassing van de regelgeving gebeurd zijn en er dienden geen extra financiële middelen te worden voorzien. De financiële middelen die zouden voorzien moesten worden in het kader van een inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur konden voor iets anders worden ingezet. Er zouden geen personeelseffecten geweest zijn bij de DIGO (rechtsvoorganger van AGION) en het Gemeenschapsonderwijs. Het nadeel was echter dat rekening houdend met de hoge leeftijd van het patrimonium en de algehele staat ervan, de verwachte investeringsbehoefte niet zouden afnemen. Bij de DIGO alleen al werd op moment van opstellen van het DBFM-concept de jaarlijkse gemiddelde aangroei van de subsidiebehoefte geraamd op zo'n 120 tot 150 miljoen euro, wat reeds meer was dan de investeringsdotatie van de DIGO gezien in de begroting 2005 een krediet was ingeschreven van 106, 69 miljoen euro aan ordonnancerings.

Bij de nuloptie zou er geen positief effect op de economie en de tewerkstelling in de bouwsector geweest zijn.

Een andere optie kon geweest zijn om een nieuwe decretaal kader voor een inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur op te stellen waarbij elke individuele inrichtende macht een opdracht zou lanceren om voor haar specifieke scholenbouwproject een private partner te vinden die zou instaan voor het ontwerp, bouwen, financieren en onderhoud, gaan prijsmatig een aantal zeer belangrijke elementen van een grote gespecialiseerde vennootschap verloren. Als de individuele school een overheidsopdracht zou uitschrijven, niet enkel naar financiële partners zoals in het uiteindelijk gekozen concept, maar ook naar aannemers, dan verliest men bovendien het voordeel van het laten spelen van de concurrentie voor de uitvoering van de verschillende activiteiten rond scholenbouw. Bovendien zal het veel moeilijker zijn om geïnteresseerde private partners te vinden gezien de beperkte financiële omvang van een individueel scholenbouwproject.

Werken met één gespecialiseerde DBFM-vennootschap, heeft een financiële meerwaarde: het biedt een bargaining power indien één vennootschap bijvoorbeeld kan onderhandelen over verzekeringen voor de volledige inhaalbeweging, naast het voordeel dat er een gespecialiseerde bouwcoördinatie is door gespecialiseerde personeel bij die ene DBFM-vennootschap. Bij de hier besproken optie is er evenmin het voordeel van een soort basiscontract: telkens opnieuw zou elke individuele school extra juridisch advies dienen te zoeken.

Voor de Vlaamse overheid, en met name AGION, zou de hier besproken optie een grotere complexiteit met zich meebrengen bij de procesmatige behandeling van de dossier gezien hier niet langer één centraal aanspreekpunt bestaat zoals bij het uiteindelijk gekozen concept waarbij er één DBFM-vennootschap bestaat met een hoge specialisatiegraad in schoolinfrastructuur. Bovendien maakt de huidige besproken optie het niet evident dat de Vlaamse overheid een minderheidsparticipatie zou aanhouden in de vele verschillende DBFM-vennootschappen: de overheid zou dan betrokken zijn bij meerdere vennootschappen die mogelijks tegen elkaar bieden voor eenzelfde project. Ook de opvolging van een toezichthouder zou moeilijker verlopen en duurder zijn indien er verschillende DBFM-vennootschappen zijn.

Verder kan de zeer theoretische optie worden vermeld dat de inrichtende machten zelf



zouden lenen om tegemoet te komen aan de grote investeringsnood in schoolinfrastructuur en de Vlaamse overheid onder bepaalde voorwaarden de jaarlijkse leningslast van de inrichtende machten zou subsidiëren. De inrichtende machten handelen het volledige bouwdoossier zelf af volgens de huidige principes

Het prijsmatig voordeel, de schaalvoordelen en de efficiëntiewinsten van het uiteindelijk gekozen concept zouden hierbij verloren gaan. Bovendien zou men ook andere voordelen missen zoals een snellere realisatietijd of een kader voor een substantiële inhaalbeweging met bijzondere aandacht voor moderne, flexibele en duurzame schoolinfrastructuur. De scholen blijven in deze optie nog altijd volledig instaan voor alle aspecten van hun schoolgebouwen en kunnen zich dus niet concentreren op hun eigenlijke kerntaak, namelijk het verstrekken van onderwijs. Bij het uiteindelijk gekozen concept is dit wel het geval, weliswaar binnen het kader van het individuele contract dat de school afsluit met de DBFM-vennootschap.

Ten slotte is één van de belangrijkste argumenten om deze optie niet te weerhouden, dat er op deze manier manifest geen sprake kan zijn van ESR-neutraliteit. Dit laatste dient echter juist absoluut verzekerd te zijn.

De onmogelijkheid van de ESR-neutraliteit in deze optie spruit onder meer voort uit het feit dat zowel scholen als hun inrichtende machten ESR-matig tot de consolidatiekring van de overheid worden gerekend wanneer zij schoolactiviteiten uitvoeren. Dit geldt ook voor het vrij onderwijs. De redenering hierachter is te zoeken in het feit dat het onderwijsbeleid van de overheid een grote impact heeft op het beleid van de scholen en dat zij hoofdzakelijk gefinancierd worden door de overheid.

De door de inrichtende machten of Vlaamse overheid aangevane leningen zouden in deze optie integraal het vorderingensaldo van de Vlaamse overheid belasten.

Uiteindelijk is dan gekozen voor het finale concept van een grootschalige inhaalbeweging door een beroep te doen op één DBFM-vennootschap. Voor de onderwijsinstellingen brengt de inhaaloperatie volgens dit concept verschillende voordelen met zich mee. Het is een inhaaloperatie waarbij een investeringsvolume van 1 miljard euro wordt nagestreefd, inclusief BTW en kosten. Het gaat bovendien om een bijkomende investeringspiste voor schoolinfrastructuur bovenop de bestaande financiële middelen voor schoolgebouwen. Het bestaande systeem van subsidiëren en financieren van schoolinfrastructuur blijft dus bestaan en het is aan de school om autonoom te beslissen of ze meestapt in het DBFM-programma. De inhaalbeweging dient te zorgen voor een snellere realisatie van de projecten en moderne, aangepaste en flexibele schoolinfrastructuur die voor een langdurige periode ter beschikking wordt gesteld door de DBFM-vennootschap conform een afgesproken prestatieniveau. Ook de betrokkenheid van de Vlaamse Bouwmeester betekent een meerwaarde voor de architecturale kwaliteit van de schoolgebouwen.

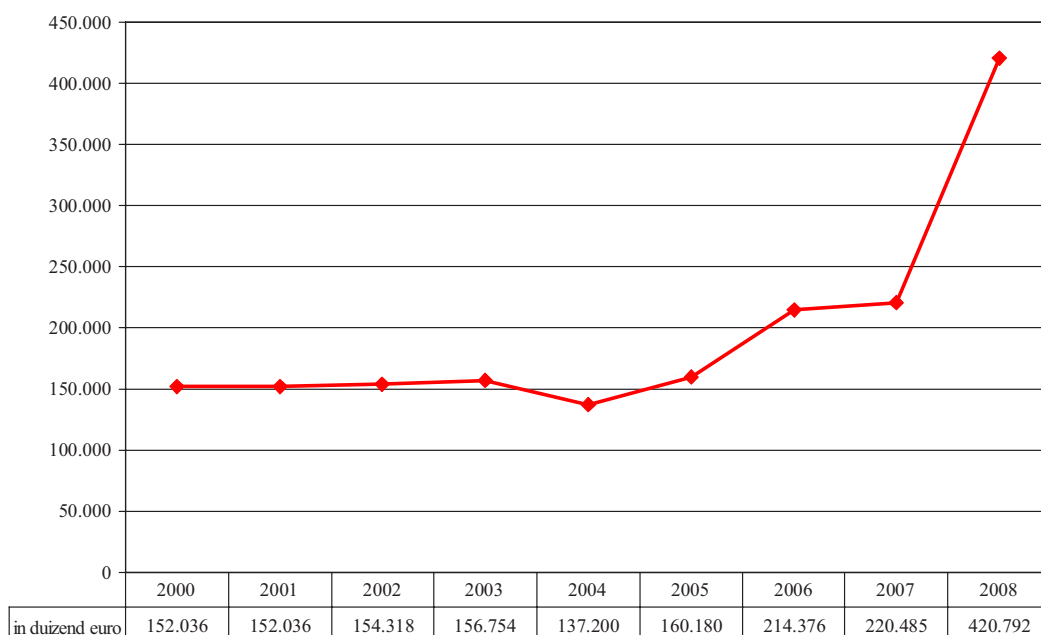
De school kan zich volledig concentreren op haar eigenlijke kerntaak, namelijk het verstrekken van onderwijs. Ze hoeft zelf niet meer in te staan voor de realisatie van de bouw of renovatie en voor de diverse contracten die gepaard gaan met diensten zoals het ontwerp, de financiering, het onderhoud en herstellingen, en eventueel schoonmaak. Het werken met één DBFM-vennootschap heeft het voordeel dat de kennis rond scholenbouw gebundeld wordt, dat de vennootschap zich dus kan specialiseren op haar eigen kerntaken en hiervoor de nodige specialistische expertise kan opbouwen. Een ander voordeel is ook de financiële meerwaarde van dit model: doordat deze ene vennootschap bepaalde aankoopprocedures kan samenbundelen, is dit prijsmatig gunstiger dan andere modellen voor zowel de scholen als de overheid. Doordat de vennootschap dient in te staan voor onderhoud op lange termijn, worden er ook eerder duurzame gebouwen opgeleverd. Voor de scholen is er eveneens een voordeel dat er een soort basiscontract beschikbaar zal zijn, waardoor niet elke school individueel extra juridisch advies dient aan te gaan.

Voor de Vlaamse overheid betekent de inhaalbeweging een versneld wegwerken van de bestaande achterstand voor schoolinfrastructuur op korte termijn, het zo veel mogelijk realiseren met beperkte middelen, een bijkomende incentive creëren voor de werkgelegenheid en de bouwsector en het zorgen voor moderne, aangepaste en flexibele schoolinfrastructuur.

Zeer belangrijk is daarbij dat door de voorgestelde optie de ESR-neutraliteit verzekerd is: dit houdt in dat volgens de Europese regels inzake overheidsboekhouding de financiering van het investeringsproject geen impact heeft op het schuld- en vorderingensaldo van de Vlaamse overheid.

Zoals reeds vermeld wenste de Vlaamse overheid vanaf het begin een tweesporen-beleid te hanteren inzake schoolinfrastructuur. Dit houdt concreet in dat naast de eenmalige inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur, ook de reguliere subsidiëring en financiering blijft bestaan. Er wordt met andere woorden niet structureel overgeschakeld op de alternatieve financieringsformule. In de hiernavolgende tabel wordt de evolutie weergegeven van het budget voor schoolinfrastructuur (in duizend euro):

Evolutie budget schoolinfrastructuur (in duizend euro)



### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

De Vlaamse Regering hechtte op 31 maart 2006 haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur. Na de adviezen van VLOR, SERV en de Raad van State keurde de Vlaamse Regering op 19 mei 2006 definitief een aangepast ontwerp van decreet goed.

Dit DBFM programma resulteerde in het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.

De Vlaamse Regering besliste op 20 juli 2006 een aanbestedingsprocedure voor de selectie van een private partner uit de financiële sector op te starten.

Volgende gunstige adviezen kunnen worden opgesomd: informeel advies van de Nationale Bank 24 januari 2005; adviezen van INR 24 mei 2005, 19 juli 2005, 28 juni 2006 en 12 november 2007; en een advies van de Commissie van de Overheidsopdrachten dd. 19 september 2005.

Verder kan ook gemeld worden dat op 22 april 2008 een ruling werd bekomen bij de Dienst Voorafgaande Beslissingen van de Federale Overheidsdienst Financiën.

In het licht van het DBFM programma vermelden we ook het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 september 2006 tot oprichting van de selectiecommissie in het kader van inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur en het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 november 2006 tot bekrachtiging van de selectie en rangschikking van de scholenbouwprojecten die in aanmerking komen voor het DBFM-programma in het kader van de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur. Beide besluiten zijn in uitvoering van het vermelde decreet van 7 juli 2006.

Omwille van juridisch-technische redenen van maximale zorgvuldigheid, besliste de Vlaamse Regering op 24 november 2006 om de lopende bevragingsprocedure betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur in Vlaanderen stop te zetten, en de Vlaamse minister bevoegd voor het onderwijs te gelasten AGION op te dragen een nieuwe bevragingsprocedure op te starten.

Op 2 januari 2007 gebeurde de publicatie van het aankondigingsbericht in het Bulletin der Aanbestedingen en op 3 januari 2007 in het Publicatieblad der Europese Gemeenschappen.

Op 1 februari 2007 was de uiterste datum voor kandidaatstelling.

Op 30 maart 2007 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het unaniem aangenomen positief advies van de adviescommissie ter begeleiding van de inhaalbeweging inzake schoolinfrastructuur, waarbij de commissie instemt met het voorstel van AGION om de vier kandidaten te selecteren en toe te laten tot de volgende fase van de onderhandelingsprocedure en dus uit te nodigen tot het indienen van een offerte op basis van een bestek tweede fase. Hierdoor werd dus de aanbestedingsprocedure fase I (selectie van de kandidaten die dan worden uitgenodigd om een offerte in te dienen) gefinaliseerd.

Op 19 juli 2007 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het bestek tweede fase voor de inhaalbeweging schoolinfrastructuur.

Het bestek tweede fase werd hierna overgemaakt aan de kandidaten en op 17 december 2007 werden de eerste offertes ontvangen.

Hierdoor werd gestart met de uitvoering van de aanbestedingsprocedure fase II. Dit houdt in dat de ingediende offertes inhoudelijk worden beoordeeld en daaropvolgend onderhandelingen worden gevoerd met kandidaten die na de inhoudelijke beoordeling werden aangehouden.

Ten gevolge van de beoordeling van de eerste offertes die werden ingediend, men heeft besloten om met de vier kandidaten naar de BAFO-fase te gaan.

Op 20 juni werd het BAFO-bestek verstuurd naar de kandidaten en op 1 augustus 2008 heeft AGION de BAFO's ontvangen. Deze BAFO's van de kandidaten werden door de aanbestedende dienst geanalyseerd en beoordeeld en waar nodig werd ook nodig toelichting gevraagd aan de kandidaten.

*Op 12 december 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorstel van de aanbestedende dienst om Fortis aan te duiden als de voorkeurskandidaat.*

*Op 12 december 2008 besliste de Vlaamse Regering eveneens tot versnelde oprichting van de AGION-PMV dochter (School Invest nv). De taakstelling van School Invest nv als "gangmaker" werd door de Vlaamse regering op 12 december 2008 als volgt omschreven:*

*"Parallel met de finale contractbesprekingen met de voorkeursbieder zou het nodige moeten gedaan worden – binnen de lopende bevragingsprocedure – om een aantal voorbereidende werkzaamheden aan te vatten ten aanzien van een aantal projecten van de DBFM-investeringslijst."*

*School Invest verricht voor de eerste projecten van de investeringslijst de voorbereidende werkzaamheden (tot en met de opmaak van het aanbestedingsdossier voor de werken) in samenspraak met de inrichtende machten. Afhankelijk van de reacties van de betrokken inrichtende machten zal dan telkens een voortraject kunnen worden afgewerkt dat dan nadien kan worden overgenomen door de uiteindelijk op te richten DBFM-vennootschap.*

*Volgend op de contractbesprekingen, besliste de Vlaamse Regering op 29 mei 2009 om de opdracht inzake PPS Schoolgebouwen – DBFM programma Inhaalbeweging Schoolinfrastructuur Vlaanderen te gunnen aan Fortis.*

*Tevens werd een mandaat toegekend aan de Minister bevoegd voor Onderwijs om de contracten te finaliseren en over te gaan tot contract close.*

*Op 28 augustus 2009 gebeurde de contract close, zijnde de ondertekening van de contractsdocumentatie, onder opschortende voorwaarde van financial close.*

*In het licht van de financial close werden sedert september 2009 besprekingen gevoerd met Fortis, in aanwezigheid van de kandidaat financiers.*

*Op 26 maart 2010 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de haar voorgelegde documenten in het kader van het DBFM programma Inhaalbeweging Schoolinfrastructuur Vlaanderen met het oog op financial close.*

*Op 10 juni 2010 vond de financial close plaats en werden de verschillende documenten ondertekend door zowel de overheid als de private partners.*

*Voor de overheid ondertekenden de heer Kris Peeter in zijn hoedanigheid van Minister-president, de heer Philippe Muyters in zijn hoedanigheid van minister bevoegd voor Financiën, Begroting, Werk en Ruimtelijke Ordening en Sport, en heer Pascal Smet in zijn hoedanigheid van minister bevoegd voor Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel.*

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

Zoals reeds is vermeld, keurde de Vlaamse Regering op 19 juli 2007 het bestek tweede fase goed. Dit bestek werd uitgestuurd naar de kandidaten. Hierdoor werd dus gestart met de uitvoering van de aanbestedingsprocedure fase II. Dit houdt in dat de offertes die worden ingediend op grond van een bestek tweede fase, inhoudelijk worden beoordeeld.

Zoals reeds vermeld heeft de beoordeling van de eerste offertes die werden ingediend, geleid tot de uitnodiging van de vier kandidaten voor de onderhandelingen en het uitbrengen van een Best And Final Offer.

Gezien de financiële omvang van de investeringsoperatie, het grote belang ervan voor het onderwijsveld en het de uiteindelijke bedoeling is om het beste eindvoorstel te bekomen voor de scholen, is doorheen de volledige procedure de grootste zorgvuldigheid aangewezen; dit vergt uiteraard de nodige tijd. Te meer daar er met het oog op de vrijwaring van de concurrentie besloten werd om met de vier kandidaten naar een BAFO-fase te gaan.

*Zoals reeds aangegeven is de opdracht gegund aan Fortis, en vond op 10 juni 2010 de financial close plaats.*

*De DBFM-vennootschap "Scholen van Morgen" is opgericht en de voorbereidingen werden getroffen om in de loop van volgende maanden de contacten op te starten met de inrichtende machten en dus de nodige informatiecampaagne te voorzien.*

#### 5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Via een onderhandelingsprocedure met bekendmaking, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, gebeurt de selectie van een private partner voor de op te richten DBFM-vennootschap.

De publicatie van het aankondigingsbericht in het Bulletin der Aanbestedingen, gebeurde op 2 januari 2007 met als referentie N. 50001.

De publicatie in het Publicatieblad der Europese Gemeenschappen gebeurde op 3 januari 2007 met als referentie 2007/S 1-001024.

*De Vlaamse Regering besliste op 29 mei 2009 om de opdracht inzake PPS Schoolgebouwen – DBFM programma Inhaalbeweging Schoolinfrastructuur Vlaanderen te gunnen aan Fortis.*

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwcost, financieringskost en andere kosten)

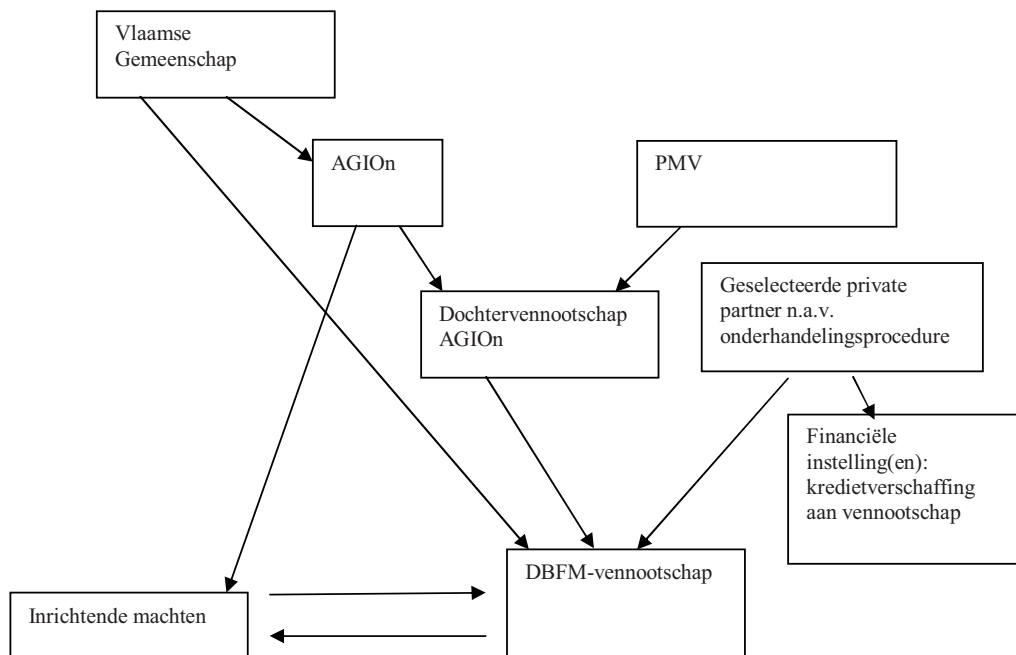
- Algemeen :

Er wordt een investeringvolume nagestreefd van circa 1,5 miljard euro (*totaal te financieren volume over 30 jaar*).

Aan de op te richten dochtervennootschap van het agentschap AGIO<sub>n</sub> worden financiële middelen verschaft ten belope van 25 miljoen euro. Deze middelen worden gefinancierd vanuit enerzijds de beschikbare middelen ingevolge valorisaties van de aandelen Gimv, en anderzijds via een kapitaalparticipatie van PMV ten belope van 12,5 miljoen euro.

*De Vlaamse Regering besliste op 26 maart 2010 om de middelen ter beschikking te stellen aan de NV PMV en aan AGIO<sub>n</sub>, in een verhouding 50/50, met het oog op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de NV School Invest met 15,25 miljoen €, met dien verstande dat 2,5 miljoen euro hiervan op een later ogenblik zal worden gestort in functie van de noodzaak.*

Schematisch levert dit het volgende beeld op:



Van boven naar onder kan het schema als volgt worden gelezen:

De Vlaamse Gemeenschap voorziet AGIO<sub>n</sub> en PMV van de nodige financiële middelen om

enerzijds een dochtervennootschap op te richten - waarin ook PMV voor 50 % participeert – en anderzijds de DBFM-toelage te betalen.

De dochtervennootschap van AGION participeert ten belope van maximaal 40,25 miljoen euro in de op te richten DBFM-vennootschap; dit betekent 25 % + 1 aandeel.

De geselecteerde private partner zorgt voor een kapitaalinjectie van maximaal 120,75 miljoen euro. Verder moet de private partner ervoor zorgen dat hij in staat zal zijn tot de financiering van het nagestreefde bouwprogramma van circa 1,5 miljard euro (*totaal te financieren volume over 30 jaar*).

De Vlaamse Gemeenschap is ook gemachtigd om een gemeenschapswaarborg te stellen aan de leningen aangegaan door de DBFM-vennootschap ter financiering van het DBFM-programma alsook aan de terugbetaling van het gedeelte van de beschikbaarheidsvergoeding voor het gesubsidieerd onderwijs dat ingevolge artikel 19 van het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur niet in aanmerking komt voor een DBFM-toelage.

*Door het decreet van 8 mei 2009 betreffende het onderwijs XIX, werd tevens voorzien in een herfinancieringsgarantie.*

De DBFM-vennootschap vraagt een beschikbaarheidsvergoeding aan de inrichtende machten voor de terbeschikkingstelling van de schoolinfrastructuur. Er wordt door AGION een DBFM-toelage betaalt op die beschikbaarheidsvergoeding met respect voor de gekende subsidiëringpercentages in de verschillende onderwijsnetten en –niveaus.

Met betrekking tot btw kan gemeld worden dat er op 22 april 2008 een ruling is bekomen aan de Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB) over de btw-aspecten van de DBFM-overeenkomsten inzake het Scholenbouwprogramma.

- Bouwkost :

Door de specificiteit van dit DBFM-project, waarbij de uiteindelijk opgerichte DBFM-vennootschap niet (slechts) één infrastructureel project realiseert maar wel in contact zal treden en onderhandelen met de scholen wiens scholenbouwproject opgenomen is in de investeringslijst en waarbij onverkort de autonomie van de scholen gerespecteerd wordt om al of niet een individueel DBFM-contract te sluiten, is het op dit moment niet mogelijk om hier een concrete allesomvattende bouwkost op te geven.

Bij het bouwen van de verschillende individuele scholenbouwprojecten zal steeds opnieuw de concurrentie ten volle spelen overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten en zal op die manier een zo gunstig mogelijke prijs worden bekomen.

Daarenboven dient er op gewezen te worden dat de DBFM-vennootschap sowieso gehouden is om de vastgestelde fysische en financiële normen voor schoolgebouwen te hanteren. Tot slot zal de DBFM-vennootschap gestimuleerd worden om zo prijsefficiënt mogelijk te bouwen.

- Financieringskost :

De financieringskost zal deel uitmaken van de uiteindelijk te betalen beschikbaarheidsvergoeding.



- Andere kosten :

Op dit moment kunnen de studie- en begeleidingskosten voor de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur begroot worden op *ongeveer 2.317.149 euro (excl. BTW), waarvan circa 1.444.198 euro voor de juridische ondersteuning en circa 872.951 euro voor financieel-technische ondersteuning*. In het kader van de bestaande samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaams Gewest en PMV en haar rol en betrokkenheid in de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur verlopen deze studie- en begeleidingsactiviteiten via PMV.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

De weerslag op de Vlaamse begroting, situeert zich vooral op termijn. *Er wordt ook verwezen naar bijlage 2 van deze fiche waar een raming wordt opgegeven van de budgettaire aanrekening.*

*Overeenkomstig artikel 14 van het Decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de derde aanpassing van de begroting 2009 is AGION er o.a. toe gemachtigd om voor de terbeschikkingstelling van schoolinfrastructuur in het kader van het DBFM-programma, zoals bedoeld in artikel 2, 3° van het Decreet, gedurende de dertigjarige beschikbaarheidstermijn bedoeld in artikel 2, 9° van het Decreet, verbintenissen aan te gaan ten belope van maximaal 100 miljoen euro per jaar.*

Het als objectief vooropgestelde investeringsvolume zal desgevallend in functie van deze budgettaire limiet van 100 miljoen € worden bijgesteld.

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

De Vlaamse overheid participeert in de DBFM-vennootschap via de oprichting van een dochtervennootschap van AGION en PMV, *waarin beiden elk voor de helft in het kapitaal participeren.*

Deze dochtervennootschap houdt een participatie van 25 % + 1 van de aandelen van de DBFM-vennootschap aan.

Nominaal betekent dit een participatie door de dochtervennootschap van AGION en PMV ten belope van maximaal 40,25 miljoen euro in DBFM-vennootschap.

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Om de financiële impact voor de Vlaamse overheid en de inrichtende machten te drukken is voorzien dat de Vlaamse Gemeenschap gemachtigd is om een gemeenschapswaarborg te stellen aan de leningen aangegaan door de DBFM-vennootschap ter financiering van het DBFM-programma alsook aan de terugbetaling van het gedeelte van de beschikbaarheidsvergoeding voor het gesubsidieerd onderwijs dat ingevolge artikel 19 van



het decreet van 7 juli 2006 betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur niet in aanmerking komt voor een DBFM-toelage.

Aangezien het de bedoeling is dat de DBFM-vennootschap zich in belangrijke mate met vreemd vermogen kan financieren en dat de kostprijs van het vreemd vermogen zoals reeds gezegd zoveel mogelijk zou gedrukt worden, betreft de mogelijke waarborg 100 % van de leningen. Voor vernoemde waarborg zal een bijdrage betaald dienen te worden overeenkomstig artikel 8 van het decreet 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Het toekennen van de waarborg betreft een mogelijkheid aangezien aan de private kandidaten gevraagd wordt aan te geven op welke wijze de kostprijs wordt beïnvloed indien geen waarborg zou gelden voor de door de DBFM-vennootschap aangetrokken financiering en het niet door subsidies gedekte gedeelte van de beschikbaarheidsvergoeding.

Wat de risico-verdeling betreft zal er een gedetailleerde kaderovereenkomst met de DBFM-vennootschap worden afgesloten waarbij de rechten en plichten van de vennootschap exact worden vastgelegd. Daarbij is onder meer voorzien dat het zgn. bouw- en beschikbaarheidsrisico bij de vennootschap wordt gelegd. Het risico op overschrijdingen van de geraamde bouw- en onderhoudskost van de projecten ligt derhalve bij de vennootschap.

De maximum te betalen beschikbaarheidsvergoeding is determinerend voor het aantal investeringen.

#### 10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

De DBFM-vennootschap is ertoe gehouden ten behoeve van de Inrichtende Machten, de uitvoering van het ontwerp, de bouw en het onderhoud van de individuele Scholenbouwprojecten die het voorwerp uitmaken van het DBFM-programma in concurrentie te stellen overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten. Tevens dient de DBFM-vennootschap in te staan voor de coördinatie en het projectmanagement van het bouwproces van de Scholenbouwprojecten, met inbegrip van de opvolging van de bouw en het onderhoud. Met onderhoud wordt hier het eigenaarsonderhoud bedoeld; de verdere invulling hiervan zal gebeuren in het Individueel- DBFM-contract

De DBFM-vennootschap zal dus instaan voor de ter beschikkingstelling van deze schoolinfrastructuur aan de Inrichtende Machten gedurende 30 jaar in ruil voor een periodieke prestatiegebonden Beschikbaarheidsvergoeding. De terbeschikkingstelling aan de Inrichtende Machten zal gebeuren op grond van het Individueel DBFM- contract.

Wat de voorziene sancties/maatregelen betreft kan het volgende worden gezegd. Er werden in het Individueel DBFM-contract maatregelen van ambtswege voorzien ten voordele van de inrichtende macht (eenzijdig verbreken, uitvoering in eigen beheer, sluiten van overeenkomsten voor rekening met derden), bij het in gebreke zijn van de vennootschap en dit na een overlegperiode. Niet in het minst speelt hier ook het betalingsmechanisme van het Individueel DBFM-contract waarbij de vennootschap het direct voelt als er een tekortkoming is in zijn prestaties (beschikbaarheidskortingen prestatiekortingen, een strafpuntenmechanisme voor tekortkomingen die niets te maken hebben met kwaliteit, verder wordt ook een benchmarkonderzoek voorzien dat mogelijk is om de vijf jaar om de instandhoudingskosten te onderzoeken.

### BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN

| Totaal<br>Investeringsbedrag<br>(private + publieke<br>partijen)  | Beschikbaarheidsve<br>rgoeding op<br>kruissnelheid | Looptijd<br>beschikbaarheidsver<br>goeding | Eerste<br>betaling | Aandeel overheid in SPV |                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| (in miljoen euro)                                                 | (in miljoen euro per<br>jaar)                      | (in aantal jaren)                          | (jaartal)          | (in miljoen<br>euro)    | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheid(sinstel<br>ling)       |
| 1500 ( <i>totaal te<br/>financieren volume<br/>over 30 jaar</i> ) | 100                                                | 30                                         |                    | 40,25                   | 25% + 1<br>aandeel                  | dochtervennoot<br>schap AGION<br>en PMV |

### BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING

|                                                   | Begrotings<br>artikel                     | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien van<br>toepassing) | Art. 14<br>decreet 18<br>december<br>2009 | -                              | -                           | -                              | -                              | -                              |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        |                                           | -                              | -                           | -                              | 4.577                          | 54.474                         |

## PROJECTFICHE

Nr: 4

Naam project: Vlaams Sportinfrastructuurplan

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleidsdomein: Sport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bevoegde minister: <b>Philippe Muyters</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Entiteit: Departement CJSB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Projectleiding: Dany Vandeveld, PMV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Participatie door Vlaamse Overheid? JA/ <del>NEEN</del> (schrappen wat niet past)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Andere betrokken overheidsentiteit(en) (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): PMV, Bloso, Vlaams Bouwmeester                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gerelateerde projecten: /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Wettelijke basis:</p> <p>Decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering;</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering;</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering;</p> <p><i>Besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 tot wijziging, wat het maximaal toegekende subsidiebedrag voor een eenvoudige sporthal betreft, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering;</i></p> |
| Datum opmaak projectfiche: 20/09/2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Datum bijwerking projectfiche: <b>20/09/2010</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Versie projectfiche: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Auteur projectfiche: Dany Vandeveld - Frank Van den Eeckhaut – Karolien De Sadeleer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Aanspreekpunt KC PPS: Jeroen Buyck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)

#### Beleidskader - Inhoud Sportinfrastructuurplan:

Vlaanderen kampt met een tekort aan sportinfrastructuur. Zonder geschikte infrastructuur kunnen heel wat sporten niet worden beoefend, zeker niet op permanente basis. Ondanks de inspanningen die de jongste jaren werden geleverd door zowel de Vlaamse, provinciale als gemeentelijke overheden, blijkt er op lokaal vlak zowel een structureel (in 40% van de gemeenten) als periodiek (in 30% van de gemeenten) tekort aan overdekte en openlucht sportinfrastructuur te bestaan.

Teneinde voormeld probleem zo snel mogelijk te verhelpen, heeft de Vlaamse Regering op 30 juni 2006 haar goedkeuring verleend aan de realisatie van het Vlaams Sportinfrastructuurplan (hierna “Sportinfrastructuurplan”). Dit plan voorziet in één publiek-private projectorganisatie die verantwoordelijk wordt voor het realiseren van een inhaalbeweging in sportinfrastructuur ten belope van 225 miljoen euro zodat op korte termijn (2007 – 2011) 35% van de nood aan sportinfrastructuur weggewerkt kan worden.

Op 13 juli 2007 besliste de Vlaamse Regering om te kiezen voor niet één projectvennootschap, maar voor een aantal projectvennootschappen. Per deeldomein waarop de inhaalbeweging van toepassing is, zal een private partner geselecteerd worden (in eerste instantie in het domein van de kunstgrasvelden, vervolgens in de deeldomeinen eenvoudige sporthallen, eenvoudige zwembaden). Voor de multifunctionele sportinfrastructuur zal per project een private partner worden geselecteerd.

Het Sportinfrastructuurplan viseert sportinfrastructuur-projecten van lokale overheden of van de Vlaamse Gemeenschapscommissie die binnen een PPS gerealiseerd zullen worden via de formule van DBFM(O). Dergelijke sportinfrastructuurprojecten zullen, wanneer zij binnen het Sportinfrastructuurplan geselecteerd worden, in aanmerking komen voor een subsidie die kan oplopen tot maximum 30% van de te betalen beschikbaarheidsvergoeding.

De looptijd van de DBFM-overeenkomst voor het deeldomein kunstgrasvelden is vastgesteld op 10 jaar. De looptijd van de DBFM(O)-overeenkomst voor het deeldomein eenvoudige sporthallen, eenvoudige zwembaden en multifunctionele sportinfrastructuurprojecten is vastgesteld op 30 jaar.

*In de beleidsnota Sport 2009 - 2014 wordt de continuering van het Vlaams Sportinfrastructuurplan als beleidsactie vooropgesteld.*

#### Concept, structuur en organisatie:

- Selectie van sportinfrastructuurprojecten

Lokale overheden en de Vlaamse Gemeenschapscommissie kunnen binnen dit sportinfrastructuurplan een aanvraag indienen.

De Vlaamse Regering beslist op advies van een decretaal opgerichte selectie-adviescommissie over de projecten die voor de uitvoering van het Sportinfrastructuurplan geselecteerd worden. De selectie van in aanmerking te nemen projecten wordt ondermeer gebaseerd op de conclusies van een recent uitgevoerde wetenschappelijk onderbouwde behoeftestudie.

- Gebundelde aanbesteding door de Vlaamse Gemeenschap

Omwille van de complexiteit en de oplopende overheadkosten van PPS-projecten in het algemeen en de uitwerking via de DBFM-formule in het bijzonder, wordt binnen het Sportinfrastructuurplan gestreefd naar voldoende schaalgrootte. Aangezien de realisatie van één enkel kunstgrasveldproject of één eenvoudig sporthalproject op zich onvoldoende schaalgrootte bereikt, zullen per domein van sportinfrastructuur een aantal projecten gebundeld in de markt worden geplaatst. Door bundeling wordt eveneens gestreefd naar een volumekorting. De multifunctionele sportinfrastructuurprojecten zullen individueel aanbesteed worden, gelet op de diversiteit van de individuele projecten. *Aangezien er uiteindelijk twee eenvoudige zwembaden zullen gerealiseerd worden in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan en deze sterk verschillend zijn wat het programma van eisen en timing betreft, werd beslist om deze projecten individueel in de markt te plaatsen i.p.v. deze te clusteren.*

Omwille van praktische overwegingen treedt de Vlaamse Gemeenschap, bijgestaan door Sportfacilitator, op als aanbestedende overheid (figuur van de opdrachtcentrale) en dit op basis van een mandaat dat haar wordt verleend door iedere individuele lokale overheid of de Vlaamse Gemeenschapscommissie. Op te merken is evenwel dat voor ieder project een afzonderlijke DBFM(O)-overeenkomst afgesloten zal worden tussen de gekozen private partner (diens projectvennootschap) en de betrokken lokale overheid of de Vlaamse Gemeenschapscommissie.

- Organisatie

Er werd een samenwerkingsverband “Sportfacilitator” opgericht voor de realisatie van het globale investeringsprogramma, bestaande uit het kabinet sport, het Departement CJSM, PMV en het Vlaams Kenniscentrum PPS. Sportfacilitator wordt eveneens ondersteund door het Bloso.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

De principebeslissing door de Vlaamse Regering gebeurde op basis van bepaalde criteria: namelijk de noodzaak van een inhaalbeweging (beleidskeuze) en de ESR-neutraliteit als randvoorwaarde (omwille van federaal/europees opgelegde schuldnorm). De keuze voor een klassieke aanbesteding (met begrotingsfinanciering) of een klassieke schuldfinanciering (staatsleningen) is daardoor feitelijk uitgesloten. Als de Vlaamse Regering een bepaald programma versneld wil realiseren (inhaalbeweging) is er geen publieke variant als alternatief voor PPS of alternatieve financiering.

De keuze voor alternatieve financiering is dan ook gebaseerd op volgende meerwaarden:

- maatschappelijke meerwaarde:
  - inhaalbeweging rekening houdend met onmogelijkheid om schulden aan te gaan
  - oprichting van moderne en aangepaste sportinfrastructuur
  - bijkomende prikkel voor de werkgelegenheid en de bouwsector;
  - inschakeling in bredere maatschappelijke context
  - overheid kan zich focussen op kerntaken: sportpromotie, terwijl zorg voor infrastructuur door privé wordt opgenomen
  - project staat maximaal ten dienste van de gebruikers
  - architecturale overwegingen: relatie met Vlaams Bouwmeester, opgenomen in selectie-adviescommissie
  - autonome beslissingsbevoegdheid gemeenten: actieve participatie van gemeenten in beslissingsproces
- operationele meerwaarde:
  - betere transparantie (budgettaire opvolging en explicitering van andere verborgen (onderhouds)kosten)
  - levenscyclusbenadering: beschikbaarheid wordt gegarandeerd over de volledige levensduur
  - expertise private sector
  - efficiëntie: schaalgrootte creëren via clustering van projecten
  - risicoverdeling
- financiële meerwaarde:
  - kostenbeheersing
  - mogelijkheid om vergoeding privé-partner te koppelen aan resultaten ifv beschikbaarheid
  - mogelijkheid om de vergoeding aan de privé-partner te differentiëren
  - mogelijkheid om investering te spreiden over meerdere infrastructuurprojecten
  - ESR-neutraliteit
  - schaalvoordeel door clustering

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

#### 3.1. STAND VAN ZAKEN

Momenteel bevindt zich een aantal projecten in operationele fase of in de fase van realisatie:

##### 3.1.1. Stand van zaken voor alle deeldomeinen gezamenlijk:

- Op 30 juni 2006 werd het projectconcept goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
- De implementatie en de verfijning werden voorgelegd en goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 13 juli 2007.
- Op 21 december 2007 werden alle projectaanvragen door het Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media ontvangen die de lokale overheden en Vlaamse Gemeenschapscommissie konden indienen. Voor de verschillende deeldomeinen werden er in totaal 171 aanvragen ingediend. Na de inwerkingtreding van het decreet en het uitvoeringsbesluit werd op 6 augustus 2008 een nieuwe oproep gedaan door de Vlaams Minister bevoegd voor Sport tot het indienen van een nieuwe aanvraag dan wel tot herbevestiging of aanvulling van de initiële aanvraag. Uiteindelijk werden er in totaal 184 aanvragen ingediend.
- Een ontwerp van decreet betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering werd op 1 februari 2008 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en werd vervolgens op 2 februari 2008 ingediend bij het Vlaams Parlement.
- Op 10 april 2008 werd het ontwerp van decreet unaniem goedgekeurd door de parlementaire commissie voor Cultuur, Jeugd, Sport en Media. Dit ontwerp van decreet bevat onder meer bepalingen omtrent:
  - de faciliterende rol van de Vlaamse Regering
  - de bevoegdheid van de Vlaamse Regering tot het uitschrijven van gunningsprocedures met mogelijkheid tot clustering
  - oprichting van een selectieadviescommissie
  - bevoegdheden van de selectieadviescommissie
  - toekenningsvoorwaarden voor subsidiëring (subsidieaanvraag - selectie – afsluiten van een subsidieovereenkomst)
  - berekening van het subsidiepercentage
- Op 14 mei 2008 keurde het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet goed.
- Op 18 juli 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het ontwerp van besluit ter uitvoering van dit decreet. Dit ontwerp van besluit bevat onder meer bepalingen omtrent:
  - de samenstelling en werking van de Selectieadviescommissie
  - de subsidieaanvraag
  - de subsidieovereenkomst en subsidiebedragen
  - de Sportfacilitator
- Besluit en decreet werden gepubliceerd in B.S. op 6 augustus 2008.
- Op 6 augustus 2008 werd de officiële oproep gedaan door de Vlaams Minister bevoegd voor Sport tot het indienen van een nieuwe aanvraag dan wel tot herbevestiging of aanvulling van de initiële aanvraag binnen de 60 kalenderdagen. De indienings-/herbevestigingstermijn liep af op 6 oktober 2008. Uiteindelijk werden er in totaal 184 aanvragen ingediend.
- In uitvoering van het besluit werden de leden van de selectieadviescommissie door de minister aangesteld.
- In uitvoering van het besluit werd op 10 september 2008 een huishoudelijk reglement door



de selectieadviescommissie goedgekeurd dat door de Vlaamse Regering op 10 oktober 2008 werd bekrachtigd.

- De selectieadviescommissie beoordeelde de aanvraagdossiers op 16 en 24 oktober 2008 en bracht een gemotiveerd advies uit aan de Vlaamse Regering.
- De Vlaamse Regering besliste op 28 november 2008 over de selectie en rangschikking van de ingediende subsidieaanvragen en volgde hierbij volledig het advies van de selectieadviescommissie: selectie van 130 projecten: 73 kunstgrasvelden, 43 eenvoudige sporthallen, 4 eenvoudige zwembaden en 10 multifunctionele sportcentra.
- Daarnaast werden de beschikbare middelen opgetrokken. Enerzijds werd de jaarlijkse tussenkomst in de beschikbaarheidsvergoeding verhoogd van 7,5 tot 8,5 miljoen euro (*optrekking van de plafondbedragen voor subsidie voor de verschillende types van sportinfrastructuur*). Daarnaast werden de middelen voor participatie via Sportinvest verhoogd van 5,6 miljoen tot 10 miljoen euro. De Vlaamse Regering keurde deze wijziging van het besluit van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering goed op 16 januari 2009.
- *Op 13 maart 2009 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan een nota i.v.m. de indexering van de (tussenkomst in) de beschikbaarheidsvergoeding. Zij besliste daarmee het volgende: "Vanaf het tweede jaar en tot en met het dertigste jaar van de DBFM-overeenkomst mag de beschikbaarheidsvergoeding voor elk project geïndexeerd worden onder de volgende voorwaarden:*
  - a) slechts het gedeelte van de beschikbaarheidsvergoeding dat betrekking heeft op de eigen werkingskosten van de DBFM-vennootschap, het onderhoud en de verzekeringen komt in aanmerking voor indexatie;*
  - b) het indexeerbaar gedeelte van de door de Vlaamse gemeenschap gesubsidieerde beschikbaarheidsvergoeding bedraagt maximaal 35%;*
  - c) in geen geval mag de jaarlijkse indexatie ertoe leiden dat in enige periode de door de Vlaamse gemeenschap gesubsidieerde beschikbaarheidsvergoeding meer bedraagt dan wanneer men de oorspronkelijke beschikbaarheidsvergoeding jaarlijks voor 35% zou indexeren aan de consumptieprijsindex."*
- *Op 15 mei 2009 besliste de Vlaamse Regering over de dossiers "eenvoudige sporthallen" en "kunstgrasvelden", die op 28 november 2008 geselecteerd werden 'onder voorwaarden'. De Vlaamse Regering volgde hierbij integraal het advies van de selectieadviescommissie.*
- *Op 11 december 2009 besliste de Vlaamse Regering op advies van de Selectieadviescommissie over de dossiers "kunstgrasvelden", "eenvoudige zwembaden" en "multifunctionele sportcentra", die op 28 november 2008 geselecteerd werden 'onder voorwaarden' en die bij het vorige evaluatiemoment nog niet voldeden. De Vlaamse Regering volgde hierbij integraal het advies van de selectieadviescommissie.*
- *Op 12 februari 2010 besliste de Vlaamse Regering op advies van de Selectieadviescommissie over de dossiers "multifunctionele sportcentra", die op 28 november 2008 geselecteerd werden 'onder voorwaarden' en die bij het vorige evaluatiemoment nog niet voldeden. De Vlaamse Regering volgde hierbij integraal het advies van de selectieadviescommissie.*
- *Op 21 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de resterende dossiers "eenvoudige sporthallen" en "multifunctionele sportcentra", die op 28 november 2008 geselecteerd werden 'onder voorwaarden' en die bij het vorige evaluatiemoment nog niet voldeden. De Vlaamse Regering volgde hierbij integraal het advies van de selectieadviescommissie.*
- *In de loop van september 2010 zal de Vlaamse Regering beslissen over de resterende dossiers "multifunctionele sportcentra", die op 28 november 2008 geselecteerd werden*



*‘onder voorwaarden’ en die bij het vorige evaluatiemoment nog niet voldeden. Dit is voorlopig het laatste geplande selectiemoment.*

- *In de loop van december 2010 zal de Vlaamse Regering beslissen over de resterende dossiers “eenvoudige sportcentra”, die op 28 november 2008 geselecteerd werden ‘onder voorwaarden’.*

### 3.1.2. Stand van zaken deelproject eerste cluster “kunstgrasvelden”

- Het model van subsidieovereenkomst, het model van mandaatovereenkomst, het basisbouwprogramma en het model van DBFM-overeenkomst voor het deelproject kunstgrasvelden werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 20 februari 2009.
- Op 12 december 2008 werd door de Vlaams Minister bevoegd voor Sport een subsidie- en mandaatovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde lokale overheden en de VGC die betrekking heeft op de toewijzingsprocedure van een eerste cluster van kunstgrasvelden. Op 6 februari 2009, - uiterste datum waarbinnen de overeenkomsten bij Sportfacilitator dienden ingediend te worden -, werden er 30 geldige subsidie- en mandaatovereenkomsten voor een eerste cluster van kunstgrasvelden ingediend.
- Op 3 april 2009 keurde de Vlaamse Regering de gunningsprocedure (*onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking*) goed voor de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden. De opdracht werd op 6 april 2009 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad Europese Gemeenschap.
- *Het gemotiveerd selectieverslag voor de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden werd door de minister van sport op 10 juli 2009 goedgekeurd.*
- *Op 28 juli 2009 werd het bestek voor de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden uitgestuurd naar drie geselecteerde deelnemers.*
- *Op 20 november 2009 werden de offertes ontvangen in het kader van de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden.*
- *Op 24 februari 2010 werd de voorkeursbieder aangeduid in het kader van de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden.*
- *Op 23 juli 2010 werd het voorstel tot gunning van de eerste cluster van 29 kunstgrasvelden aan Krinkels Holding BV goedgekeurd door de Vlaamse Regering.*
- *Op 12 augustus 2010 werden de 29 individuele DBFM-overeenkomsten ondertekend. De start van de aanleg van de eerste kunstgrasvelden is gepland eind augustus 2010. Tegen juli 2012 dient de totale opdracht gerealiseerd te zijn.*

### 3.1.3. Stand van zaken deelproject tweede cluster “kunstgrasvelden”

- *Het model van subsidieovereenkomst, het model van mandaatovereenkomst en het model van DBFM-overeenkomst voor het deelproject kunstgrasvelden werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 11 februari 2010.*
- *Op 2 februari 2010 werd een subsidie- en mandaatovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde lokale overheden en de VGC die betrekking heeft op de toewijzingsprocedure van een tweede cluster van kunstgrasvelden. Op 31 maart 2010, - uiterste datum waarbinnen de overeenkomsten bij Sportfacilitator dienden ingediend te worden -, werden er 6 geldige subsidie- en mandaatovereenkomsten voor een tweede cluster van kunstgrasvelden ingediend.*
- *Gelet op de ervaring uit de eerste cluster kunstgrasvelden heeft Sportfacilitator de intentie om in oktober 2010, na goedkeuring van het bestek door de Vlaamse Regering, een*

*algemene offerteaanvraag voor de tweede (beperkte) cluster in de markt te plaatsen.*

#### 3.1.4. Stand van zaken eerste cluster van 9 “eenvoudige sporthallen”

- *Het basisbouwprogramma voor het deelproject eenvoudige sporthallen werd door de Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 12 november 2009.*
- *Het model van subsidieovereenkomst, het model van mandaatovereenkomst en het model van DBFM-overeenkomst voor het deelproject eenvoudige sporthallen werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 11 februari 2010.*
- *Nadien werd een subsidie- en mandaatovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde lokale overheden en de VGC die betrekking heeft op de toewijzingsprocedure van een eerste cluster van eenvoudige sporthallen. Op 31 maart 2010, - uiterste datum waarbinnen de overeenkomsten bij Sportfacilitator dienden ingediend te worden -, werden er 9 geldige subsidie- en mandaatovereenkomsten voor een eerste cluster van eenvoudige sporthallen ingediend.*
- *Op 12 maart 2010 besliste de Vlaamse Regering over de wijziging, wat het maximaal toegekende subsidiebedrag voor een eenvoudige sporthal betreft, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering;*
- *Op 23 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering over de opstart van de gunningsprocedure voor de eenvoudige sporthallen en van de selectieleidraad ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering.*
- *Op 26 juli 2010 werd de opdracht “cluster eenvoudige sporthallen” aangekondigd in het Bulletin der Aanbestedingen en het Publicatieblad Europese Gemeenschap. Kandidaatstellingen kunnen tegen 8 september 2010 worden ingediend.*

#### 3.1.5. Stand van zaken individuele “multifunctionele sportprojecten”

- *Gelet op de individuele verschillen tussen de projecten en de betrokkenheid van de lokale overheden, worden deze projecten individueel in de markt geplaatst.*
- *Het basisbouwprogramma voor het deelproject multifunctionele sportprojecten werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 12 november 2009.*
- *Ten behoeve van de lokale overheden die reeds wensten van start te gaan, werd door Sportfacilitator een model van selectieleidraad opgesteld; tussen november 2009 en maart 2010 hebben 5 lokale overheden een selectieleidraad uitgestuurd met het ook op een kwalitatieve selectie van een aantal geïnteresseerde marktspelers (m.n. Hasselt, Hoogstraten, Halle, Heist-op-den-Berg en de provincie West-Vlaanderen (in samenwerking met Brugge). De selectie gebeurde door de lokale overheid en Sportfacilitator nam hiervan kennis.*
- *Het model van subsidieovereenkomst, het model van mandaatovereenkomst en het model van DBFM-overeenkomst voor het deelproject multifunctionele sportprojecten werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 18 februari 2010.*
- *Op 7 mei 2010 heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring verleend aan de opstart / de overname van de gunningsprocedure voor de multifunctionele sportcentra, van de selectie- en gunningsleidraad ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering.*
- *Tussen de Vlaams Minister bevoegd voor Sport en het betrokken lokale bestuur werd een subsidie- en mandaatovereenkomst gesloten: met Heist-op-den-Berg op 15 juli 2010, met Hoogstraten op 19 juli 2010 en met TMVW voor stad Brugge en provincie West-*

*Vlaanderen op 23 juli 2010. Deze mandaatovereenkomsten hebben betrekking op de toewijzingsprocedure van het individuele sportcentrum. Vanaf het ogenblik dat deze subsidie- en mandaatovereenkomst door beide partijen ondertekend zijn, neemt de Vlaamse Gemeenschap de gunningsprocedure van de respectievelijke lokale overheid over (na selectiefase).*

- *Op 15 juli 2010 werd het bestek voor het multifunctioneel sportproject van Heist-op-den-Berg door de Vlaamse Gemeenschap (Sportfacilitator) uitgestuurd naar de deelnemers (indiening kandidaatstelling tegen 22 september 2010).*
- *Op 23 juli 2010 werd het bestek voor het multifunctioneel sportproject van Brugge/West-Vlaanderen door de Vlaamse Gemeenschap (Sportfacilitator) uitgestuurd naar de deelnemers (indiening kandidaatstelling tegen 10 november 2010).*
- *In september 2010 wordt het bestek voor het multifunctioneel sportproject van Hoogstraten door de Vlaamse Gemeenschap (Sportfacilitator) uitgestuurd naar de deelnemers.*
- *Op 14 juli 2010 werd een positieve kaderruling bekomen van de Dienst Voorafgaande Beslissingen in fiscale zaken (DVB) m.b.t. de BTW-aspecten van de DBFMO-overeenkomsten voor multifunctionele sportcentra.*

### 3.1.6. Stand van zaken individuele “eenvoudige zwembaden”

- *Het basisbouwprogramma werd door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 10 maart 2010.*
- *Het model van subsidieovereenkomst, het model van mandaatovereenkomst en het model van DBFM-overeenkomst voor het deelproject eenvoudige zwembaden werden door Vlaams Minister bevoegd voor Sport vastgesteld op 23 juli 2010.*
- *Ten behoeve van de lokale overheid Westerlo die reeds wenste van start te gaan met de gunningsprocedure, werd door Sportfacilitator een model van selectieleidraad opgesteld; Deze selectieleidraad werd uitgestuurd op 10 december 2009 met het oog op een kwalitatieve selectie van een aantal geïnteresseerde marktspelers. De selectie is thans lopende. Deze selectiefase werd volledig afgerond door Westerlo en Sportfacilitator heeft hiervan akte genomen.*

### 3.2. ADVIEZEN

- Over de verschillende stappen die in dit project al genomen zijn, heeft Inspectie van Financiën telkens advies verleend:

| Datum advies     | Onderwerp advies                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 mei 2006       | Eerste principiële nota aan de VR over het Vlaams Sportinfrastructuurplan                                                                                                                                                                                                     |
| 6 juni 2007      | Tweede principiële nota aan de VR: verdere implementatie van het Vlaams Sportinfrastructuurplan                                                                                                                                                                               |
| 30 oktober 2007  | Voorontwerp van decreet betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering                                                                                                                                                                   |
| 28 april 2008    | Ontwerp van besluit ter uitvoering van het decreet betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering                                                                                                                                        |
| 2 oktober 2008   | Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de bekrachtiging van het Huishoudelijk Reglement van de selectieadviescommissie                                                                                                                                          |
| 5 november 2008  | Opdracht voor het uitvoeren van grondonderzoeken op verschillende locaties in Vlaanderen voor het bepalen van de natuurlijke grondsamenstelling, de grondwaterstand, de infiltratiecapaciteit en milieuhygiënische kwaliteit van de af te graven grond: vaststellen procedure |
| 18 november 2008 | Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering over de rangschikking en selectie van de subsidieaanvragen in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan                                                                                                                            |
| 20 november 2008 | Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse                                                                                                                                                                                  |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering.                                                                                                                                                                                       |
| 8 december 2008                  | Opdracht voor het uitvoeren van grondonderzoeken op verschillende locaties in Vlaanderen voor het bepalen van de natuurlijke grondsamenstelling, de grondwaterstand, de infiltratiecapaciteit en milieuhygiënische kwaliteit van de af te graven grond: provisionele vastlegging budget                                                             |
| 18 februari 2009 en 2 maart 2009 | Opstart aanbestedings- en gunningsprocedure voor de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 26 november 2009                 | <i>Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering over de geselecteerde sportprojecten onder voorwaarden in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan</i>                                                                                                                                                                                               |
| 5 februari 2010                  | <i>Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering over de geselecteerde sportprojecten onder voorwaarden in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan.</i>                                                                                                                                                                                              |
| 11 mei 2010                      | <i>Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering over de geselecteerde sportprojecten onder voorwaarden in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan.</i>                                                                                                                                                                                              |
| 19 juli 2010                     | <i>Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering over de geselecteerde sportprojecten onder voorwaarden in het kader van het Vlaams Sportinfrastructuurplan.</i>                                                                                                                                                                                              |
| 25 maart 2010                    | <i>Ontwerpnota van de Vlaamse Regering omtrent de goedkeuring van de opstart/overname van de gunningsprocedure voor de multifunctionele sportcentra, van de selectie- en gunningsleidraad ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging voor sportinfrastructuur via alternatieve financiering.</i>                 |
| 27 januari 2010                  | <i>Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging, wat het maximaal toegekende subsidiebedrag voor een eenvoudige sporthal betreft, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 ter uitvoering van het decreet van 23 mei 2008 betreffende een inhaalbeweging in sportinfrastructuur via alternatieve financiering.</i> |
| 25 mei 2010 en 8 juni 2010       | <i>Ontwerpnota aan de Vlaamse Regering omtrent de goedkeuring van het voorstel tot gunning van de eerste cluster van 30 kunstgrasvelden ter uitvoering van het decreet van 23 mei betreffende een inhaalbeweging voor sportinfrastructuur via alternatieve financiering</i>                                                                         |
| 14 juli 2010                     | <i>Ontwerp van gunningsleidraad voor de multifunctionele sportcentra van Heist-op-den-Berg en provincie West-Vlaanderen (Brugge)</i>                                                                                                                                                                                                                |

- Advies INR (31/05/2006 - gunstig advies over concept)
- Advies PPS-kenniscentrum (dd.13.03.2006): belangrijkste opmerking betrof organisatievorm (1 DBFM-vennootschap), waaraan in 2<sup>e</sup> versie van nota aan Vlaamse Regering werd verholpen
- Fiscaal advies Deloitte (BTW)
- Financieel advies kunstgrasvelden, *eenvoudige sporthallen en eenvoudige zwembaden RebelGroup*
- Technisch advies kunstgrasvelden UGent (outputspecificaties + betalingsmechanisme in uitvoering)
- Juridisch advies DLA m.b.t. bestek, model DBFM-overeenkomst en andere relevante documenten inzake kunstgrasvelden, *eenvoudige sporthallen en eenvoudige zwembaden.*
- Juridisch advies Stibbe voor de begeleiding van de multifunctionele sportprojecten *inclusief opmaak juridische documenten (o.m. model van DBFM(O)-overeenkomst) en BTW ruling.*
- *Technisch advies Grontmij eenvoudige sporthallen en eenvoudige zwembaden (outputspecificaties, betalingsmechanisme, berekening bouwpreizen).*

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

##### 4.1. ALGEMEEN

Voorbereidende fase:

- Opmaak van het bestek

Selectie van private partner voor SPV (per deeldomein):

- Per deeldomein en cluster procedure instellen voor het selecteren van één private partner
- De procedure wordt gevoerd door de Vlaamse Regering in het kader van decretaal toegekende bevoegdheid en gelet op het mandaat dat de gemeenten hebben gegeven
- De geselecteerde private partner richt een SPV op voor de realisatie van de projecten
- Individuele DBFM(O)-contracten worden afgesloten tussen SPV en individuele lokale overheden
- Eventueel (gedeeltelijke) vergoeding van de kosten gemaakt door de niet-geselecteerde kandidaat private partners

Uitvoering van de werken:

- Werken worden uitgevoerd door de SPV op basis van DBFM(O)-contract
- Bouw- en beschikbaarheidsrisico (en desgevallend het vraagrisico) wordt overgedragen aan de SPV
- Sportfacilitator ziet namens de lokale overheid toe op de correcte uitvoering van de werken

Fase van beschikbaarheid:

- Beschikbaarheidsvergoeding wordt betaald zodra “beschikbaarheid” is vastgesteld
- Beschikbaarheidsvergoeding wordt voor maximum 30 % gedragen door de Vlaamse Gemeenschap

##### 4.2. CONCRETE PLANNING:

Planning 2010:

- *Opstart van een gunningsprocedure (onderhandelingsprocedure) door de Vlaamse Gemeenschap van een eerste cluster van 9 eenvoudige sporthallen voor een DBFM met terbeschikkingstelling gedurende 30 jaar en overdracht om niet op het einde van de termijn (juli 2010); beoordeling van de kandidaatstellingen (september/oktober 2010); opmaak en uitsturen van het bestek naar de geselecteerde deelnemers (oktober 2010)*
- *Opstart van een gunningsprocedure (algemene offerteaanvraag) door de Vlaamse Gemeenschap van een 2<sup>de</sup> cluster van 6 kunstgrasvelden voor een DBFM met terbeschikkingstelling gedurende 10 jaar en overdracht om niet op het einde van de termijn (oktober 2010)*
- *Overname van de lopende gunningsprocedure (onderhandelingsprocedure) door de Vlaamse Gemeenschap van een eenvoudig zwembad (Westerlo) voor een DBFM met terbeschikkingstelling gedurende 30 jaar en overdracht om niet op het einde van de termijn met opmaak van het bestek (september 2010).*
- *Opstart van de gunningsprocedure (onderhandelingsprocedure) door de Vlaamse*

*Gemeenschap van het eenvoudig zwembad van Eeklo (oktober 2010).*

- *Individuele begeleiding van de 8 multifunctionele projecten (onderhandelingsprocedures), waarbij in eerste instantie de opgestarte gunningsprocedure door de Vlaamse Gemeenschap worden overgenomen (juli-december 2010) en waarbij de nog op te starten gunningsprocedures door de Vlaamse Gemeenschap zullen worden opgestart voor Aalst en Lanaken (tweede helft 2010 tot 2011).*

Planning 2011:

- *Gunning van de tweede cluster kunstgrasvelden (begin 2011)*
- *Onderhandelingen en gunning door de Vlaamse Gemeenschap m.b.t. de eerste cluster eenvoudige sporthallen (midden 2011)*
- *Onderhandelingen en gunning door de Vlaamse Gemeenschap van het eenvoudig zwembad Westerlo en Eeklo (najaar 2011)*
- *Individuele begeleiding bij de onderhandelingen en gunning door de Vlaamse Gemeenschap van aantal multifunctionele sportcentra (2011)*
- *Opstart gunningsprocedure tweede cluster van eenvoudige sporthallen (midden 2011)*



5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Er zullen meerdere SPV's worden opgericht (kunstgrasvelden, eenvoudige sporthallen, eenvoudige zwembaden en multifunctionele sportcentra) voor de realisatie van het globale investeringsprogramma. Deze vennootschappen zullen, omwille van de noodzakelijk geachte ESR-neutraliteit, zowel het bouw- als beschikbaarheidsrisico *en desgevallend het vraagrisico (mogelijkheid voor de multifunctionele projecten)* moeten dragen. De selectie van de projectvennootschappen zal steeds, met naleving van de wetgeving overheidsopdrachten, gebeuren volgens de meest geschikte gunningsprocedure.

Voor elk van de gunningsprocedures (per bundeling en per *individueel* project) zal gekozen worden voor een onderhandelingsprocedure. *Voor de tweede cluster van de kunstgrasvelden wordt voorgesteld om, gelet op de opgedane ervaring, een algemene offerteaanvraag in de markt te plaatsen, aangezien deze cluster beperkt is tot 6 kunstgrasvelden.* De kunstgrasvelden/sporthallen/zwembaden dienen te worden ontworpen, gebouwd, gefinancierd en onderhouden voor verschillende afnemers/lokale overheden (of VGC). De toewijzing van een door de aanbestedende overheid gebundelde groep kunstgrasvelden/sporthallen gebeurt via één gunningsprocedure.

De opdrachtnemer zal echter voor elke sportinfrastructuur uit de gebundelde groep afzonderlijk een individuele, maar eenvormig opgestelde DBFM-overeenkomst dienen af te sluiten met de desbetreffende lokale overheid (of VGC). Deze aanpak is nieuw in de sector. De opdracht is dus technisch en financieel dermate complex van aard, dat het zonder onderhandelingen vaststellen van een correcte globale biedingsprijs vrijwel onmogelijk is.

Daarenboven streeft de aanbestedende overheid een optimale risicoverdeling tegen een zo voordelig mogelijke prijs na. De private partij zal zijn prijszetting ondermeer afstemmen op die te onderhandelen risicoverdeling. Deze risicoverdeling, de biedingsprijs en de hiermee samenhangende specificaties zullen slechts definitief kunnen worden vastgesteld op basis van onderhandelingen. Dit geldt ook voor de individueel aan te besteden multifunctionele sportprojecten, waar de mogelijkheid bestaat om de exploitatie in handen van de private partner te plaatsen.

*De eerste cluster van 29 kunstgrasvelden werd op 23 juli 2010 door de Vlaamse Regering gegund na een onderhandelingsprocedure aan Krinkels Holding BV.*

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

- Algemeen:

De inhaalbeweging sportinfrastructuur wordt geraamd op 245 miljoen euro aan investeringswerken. In de planning voor de te realiseren sportinfrastructuur worden 73 kunstgrasvelden, 43 eenvoudige sporthallen, 4 eenvoudige zwembaden en 10 multifunctionele sportinfrastructuurprojecten opgenomen. *Zelfs nu vaststaat dat deze voorgestelde aantallen niet gehaald zullen worden, wijzigt de totale investeringswaarde weinig, aangezien er meer grotere multifunctionele projecten zijn.*

Aan Invespo (investeringsvehikel in de schoot van PMV) worden financiële middelen verschaft ten belope van 10 miljoen euro. Deze middelen worden gefinancierd vanuit beschikbare middelen voor alternatieve financiering. Invespo kan in voorkomend geval, waar zij dit opportuun acht, een minderheidsparticipatie kunnen nemen in de SPV's.

De SPV's vragen beschikbaarheidsvergoedingen aan de lokale overheden voor de terbeschikkingstelling van de sportinfrastructuur. De Vlaamse overheid zal maximaal 30 % van elke beschikbaarheidsvergoeding betalen, tegenover minimaal 70 % door de betrokken lokale overheid zelf.

In totaal zal de Vlaamse overheid maximaal 8,5 miljoen euro per jaar betalen aan subsidiëring van de beschikbaarheidsvergoedingen.

- Bouwkost:

Per cluster van projecten in elk deeldomein zal een onderhandelingsprocedure gevoerd worden voor de keuze van één private partner die de beste prijs/kwaliteitsverhouding biedt voor DBFM van de bundel van projecten. De concurrentie m.b.t. de bouwkost van de verschillende sportinfrastructuurprojecten zal steeds ten volle spelen bij de gunningsprocedure voor elke private partner per bundel van projecten in een deeldomein.

- Financieringskost:

Er zal gewerkt worden met geïntegreerde DBFM(O)-contracten, d.w.z. dat de financieringskost ook onderdeel uitmaakt van de gunningscriteria voor de keuze van de private partner per bundel van projecten in een deeldomein. De concurrentie m.b.t. de financieringskost van de verschillende sportinfrastructuurprojecten zal steeds ten volle spelen bij de gunningsprocedure voor elke private partner per bundel van projecten in een deeldomein.

- Andere kosten:

Kosten zoals onderhoud, opstartkosten en werkingskosten SPV's, ... zullen deel uitmaken van de onderhandelingsprocedures met kandidaat private partners voor elke bundel van projecten in een deeldomein. Studie- en begeleidingskosten zullen per op te zetten deelproject variëren.

Werkingskosten Sportfacilitator:

- voor 2010 werd 1.000.000€ werkingsmiddelen voorzien



- voor 2011 wordt 724.000€ voorzien.  
Deze middelen werden voorzien bij het departement CJSJ op programma HF 009 1211.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

- inschrijving alternatieve financiering voor sportinfrastructuur ten belope van 10 miljoen euro;  
- meerjarenbegroting voor sportinfrastructuur *voor de jaarlijkse tussenkomst in de beschikbaarheidsvergoeding:*

- *in 2010: 65.000 euro;*
- *in 2011: 454.000 euro;*
- *in 2012: 1.168.000 euro*
- *in 2013: 3.800.000 euro*
- *in 2014: 6.184.000 euro (op kruissnelheid)*

Deze middelen zullen worden aangewend om de beschikbaarheidsvergoeding te subsidiëren. De beschikbaarheidsvergoeding voor de projecten van alternatieve financiering in de BLOSO-centra zal 100 % i.p.v. de normale 30 % bedragen.

Een zeer belangrijk aandachtspunt is de financiering door de gemeenten, omdat via deze PPS de principes van de financiële taakverdeling tussen Vlaamse en lokale overheid worden beïnvloed.

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Voor PMV is een rol weggelegd in de financiering van het Sportinfrastructuurplan.

Een fonds “Invespo” in de schoot van PMV, heeft middelen ter beschikking (10 miljoen euro) waarmee zij een participatie kan nemen in de op te richten projectvennootschappen. Deze minderheidsparticipatie moet gezien worden enerzijds als een louter financiële participatie (“investerings”) met als doel een deel van het rendement van de SPV te laten terugvloeien naar Invespo en anderzijds als een hefboom om de projecten (beter) gefinancierd te krijgen.

*Tot op heden werd er nog geen financiële participatie genomen in een SPV.*

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

De maximum te betalen beschikbaarheidsvergoeding is determinerend voor het aantal investeringen.

Er worden geen waarborgen verstrekt door de Vlaamse Gemeenschap.

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

Bij PPS-scenario's dienen de overeenkomstige risicoverdelingen tussen de publieke en de private

partner te gebeuren om de structuren ESR95-neutraal te houden. De eigenlijke PPS-contracten zullen worden gesloten tussen de lokale overheden en de projectvenootschappen.

In de deeldomeinen kunstgrasvelden, eenvoudige sporthallen en eenvoudige zwembaden is geen overdracht van het beheer naar de SPV voorzien.

Bij multifunctionele sportinfrastructuurprojecten daarentegen kan het beheer worden overgedragen aan de SPV.

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal <sup>5</sup><br>Investerings<br>bedrag (private +<br>publieke<br>partijen) | Beschikbaar-<br>heidsvergoeding op<br>kruissnelheid                                                           | Looptijd<br>beschikbaar-<br>heidsvergoeding | Eerste betaling op/<br>betaling in 2009 | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                               |                                             |                                         | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids(inst-<br>elling) |
| 245 mio euro                                                                      | Beschikbaarheids-<br>vergoeding nog te<br>bepalen, de<br>overheidstus-<br>senkomst = max.<br>8,5 miljoen euro | Kunstgras: 10 jaar<br>Andere: 30 jaar       |                                         | 10                        | Max. 50%-1<br>aandeel               | PMV via<br>Invespo                 |

**BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING**

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien van<br>toepassing) |                       |                                |                             |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        | HF033 4322            | 48.125                         | 453.750                     | 1.168.150                      | 3.801.450                      | 6.183.900                      |

<sup>5</sup> Totale investeringskost (bouw, studie-en ontwerpkosten, tussentijdse intresten) en incl. BTW

|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|              |
|--------------|
| <b>Nr: 5</b> |
|--------------|

|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam project: Inhaalbeweging inzake jeugdverblijfsinfrastructuur in Vlaanderen via alternatieve financiering</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Toerisme: jeugdverblijfsinfrastructuur. |
|---------------------------------------------------------------|

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> Geert Bourgeois |
|-------------------------------------------|

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Entiteit:</b> Toerisme Vlaanderen |
|--------------------------------------|

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> Claudine Steurbaut |
|-------------------------------------------|

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid? JA</b> |
|-----------------------------------------------|

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): - |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> - |
|----------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettelijke basis:</b> Het oprichtingsdecreet van Toerisme Vlaanderen voorziet in de rechtsgrond voor de uitvoering van onderhavig project. De betreffende compensaties kaderen immers in het nemen van eigen infrastructuurinitiatieven in samenwerking met de privé-sector (artikel 5, § 1, 2°) en het instaan voor de uitbouw en bevordering van de integrale kwaliteitszorg in het kader van de bevoegdheden die zijn toegekend door de vigerende en toekomstige wettelijke en reglementaire bepalingen inzake toeristische infrastructuur, subsidies, participaties en andere initiatieven (artikel 5, § 1, 3°). Krachtens artikel 5, § 2, lid 2 van het Oprichtingsdecreet stelt de Vlaamse regering op basis van dit decreet de regels en voorwaarden vast inzake het verstrekken van subsidies, zekerheidsstellingen, participaties in publiek-private samenwerkingsvormen of andere vormen van tegemoetkoming. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 28/06/2007 |
|----------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 30/06/2010 |
|--------------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 7 |
|-------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> Claudine Steurbaut |
|------------------------------------------------|

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Marc Theirssen |
|---------------------------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De jeugdverblijfsinfrastructuur in Vlaanderen kampt met een structureel gebrek aan investeringen tijdens de laatste decennia. In het door Toerisme Vlaanderen opgemaakte actieplan jeugdverblijfsinfrastructuur werden de noden geïnteriseerd. Deze noden bestaan uit tal van investeringsprojecten variëren van enkele honderdduizenden tot miljoenen euro.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Toerisme Vlaanderen inventariseerde 13 projecten die in aanmerking zouden kunnen komen</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

voor deze alternatieve financiering. Na haalbaarheidsonderzoek en een eerste marktverkenning zijn er momenteel nog 8<sup>6</sup> mogelijke PPS locaties waarvan 3 eigendommen van Toerisme Vlaanderen (Brugge, Brussel en Oostende) en 5 (potentiële) eigendommen van gemeenten (Hasselt, Diest, Lier, Brasschaat en Kortrijk).

30 juni 2010:

*Goedkeuringsbeslissing van de Vlaamse regering van 21 mei 2010 'Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur' waarbij 5 projecten (Brugge, Oostende, Hasselt, Kortrijk en Brasschaat) worden gerealiseerd via alternatieve financiering, 3 projecten (Brussel, Lier en Diest) via een directe investering Toerisme Vlaanderen.*

*De projecten Brugge, Oostende en Brussel zijn eigen patrimonium Toerisme Vlaanderen en de projecten Hasselt, Lier en Diest zijn bestemd als toekomstig patrimonium Toerisme Vlaanderen. Voor het project Kortrijk wordt Toerisme Vlaanderen erfpachtnemer (voor project Brasschaat nog in onderzoek).*

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

De bestaande reguliere subsidiemiddelen in het kader van het decreet "Toerisme voor allen" worden exclusief voorbehouden voor dringende renovatie-, onderhouds- en uitbreidingswerken aan de bestaande instellingen.

De financiële middelen van Toerisme Vlaanderen inzake investering in het eigen patrimonium en voor subsidiëring in het raam van Toerisme voor Allen zijn onvoldoende om de inhaalbeweging te realiseren.

Daarom werd onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van alternatieve financiering voor het realiseren van nieuwbouw- en renovatieprojecten voor jeugdherbergen en jeugdverblijfscentra van minimaal 1 miljoen euro.

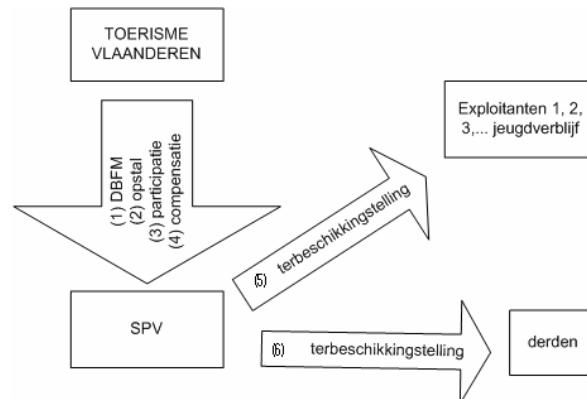
Uit de op eerste zicht financiële analyses van Toerisme Vlaanderen en na een second opinion van Ernst & Young blijkt dat de realisatie van jeugdverblijfsinfrastructuur via alternatieve financiering slechts haalbaar is als deelproject van een ruimer project, waarbij bijvoorbeeld wordt voorzien in sportinfrastructuur, infrastructuur voor jeugdbewegingen, ontspanningsruimte, horeca, exploitatie parkings, ... De SPV zal aan deze bijkomende onderdelen een winstgevende bestemming geven, met het oog op een voor de private partner financieel haalbaar geheel project.

Het oorspronkelijk concept van het project was als volgt :

- a) Toerisme Vlaanderen doet een beroep op de Design Build Finance Maintain – figuur (=DBFM) via een onderhandelingsprocedure met voorafgaande Europese bekendmaking;
- b) Toerisme Vlaanderen verleent aan de geselecteerde kandidaat (de projectvennootschap of SPV) een erfpacht op de projectgronden;
- c) Toerisme Vlaanderen neemt een minderheidsparticipatie in de SPV;
- d) Toerisme Vlaanderen verleent een compensatie of beschikbaarheidvergoeding aan de SPV;
- e) De SPV stelt de gerealiseerde infrastructuur met inbegrip van het onderhoud ter beschikking aan een exploitant van een jeugdherberg aan een vooraf met Toerisme

<sup>6</sup> Oorspronkelijk waren er negen mogelijke PPS locaties. Koksijde (De Zeebries) is afgefallen omdat de gemeente heeft beslist de projectgronden niet aan te kopen.

- Vlaanderen genegotieerde vergoeding;
- f) De SPV stelt mogelijke andere infrastructuur (cfr. sportzaal, multifunctionele ruimten...) ter beschikking van derden.



Na de bekendmaking van de opdracht in het Europees publicatieblad op 29 mei 2008 werden op 12 augustus 2008 geen kandidaturen ontvangen.

Na het niet indienen van kandidaturen voor de oprichting van een SPV ter realisatie van de jeugdverblijven in Vlaanderen kan gesteld worden dat het dossier PPS jeugdverblijven onder de oorspronkelijke vorm onvoldoende klaar voor de markt is in termen van:

- doorlooptijden inzake beschikbaarheid van vrij en onbelaste eigendommen (onzekerheid betreffende onteigeningen, goedgekeurde RUP's, ...);
- inzichten in commercieel vastgoedwaarde (voorbeeldsimulatie toevoegen van realistische mogelijkheden);
- voorstel risicoverdeling en allocatie;
- waarborgen exploitant jeugdverblijven.

30 april 2009:

Actueel onderzoekt Toerisme Vlaanderen een nieuwe PPS-structurering. Om de slaagkansen te maximaliseren is er nood aan een duidelijk zicht op risico's en financiële zekerheden. Mogelijks kunnen hierdoor niet alle 8 geselecteerde projecten via PPS worden gerealiseerd. In geval er één of meerdere projecten uit de boot vallen wenst Toerisme Vlaanderen een alternatief te bieden voor de projecten die niet kunnen ontwikkeld worden via een PPS-formule. Momenteel bekijkt Toerisme Vlaanderen de mogelijkheid om binnen zijn huidige subsidiekanaal gebruik te maken van gespreide subsidie.

30 juni 2010:

*Een nieuwe procedure van alternatieve financiering is uitgewerkt waarbij de essentiële maatschappelijke doelstelling van een versnelde inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur wordt gerealiseerd. Met uitzondering van het project Brasschaat worden de projecten gerealiseerd met korte termijn financiering.*

*Gelet op het feit dat de investering in een jeugdverblijfscentrum relatief beperkt is, en er in verhouding een relatief hoge risicokost aan de private investeerder dient te worden vergoed; gelet op het feit dat de standaardisatie van kleinschalige DBFM-projecten (investering vanaf € 5 mio) nog in ontwikkeling is;*

*is het resultaat van een vergelijkend onderzoek naar optimalisatie van de wijze van*

*ontwikkeling, de volgende alternatieve financieringswijze:*

- *de projecten Brugge en Oostende via een DBF-procedure waarbij de private partner instaat voor de voorfinanciering tot na voorlopige oplevering;*
- *de projecten Hasselt en Kortrijk via de 'aankoopprocedure'; de gemeente treedt op als bouwheer en Toerisme Vlaanderen verwerft de eigendom, respectievelijk het zakelijk recht in 2014 door betaling van een aankoopprijs (Hasselt), respectievelijk erfpachtcanon (Kortrijk);*
- *voor het project Brasschaat is een gespreide financiering van Toerisme Vlaanderen gedurende een periode van 15 jaar voorgesteld (verder onderzoek is noodzakelijk).*

*De projecten Brussel, Lier en Diest worden ontwikkeld via de procedure van directe investering:*

- *de projecten Brussel en Lier vergen in vergelijking tot de andere projecten de kleinste investering (exclusief grondverwerving) en de financieringskost wordt voor deze projecten relatief gezien te groot;*
- *de bouwfase van het project Diest is voorzien in 2015 en kan met reguliere middelen;*
- *voorwaarde voor een directe investering is grondoverdracht naar Toerisme Vlaanderen: de onteigeningsprocedure is ingeleid voor Brussel, de stad Diest heeft beslist tot grondoverdracht en de stad Lier zal het voorstel van grondoverdracht voorleggen aan de raad.*

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

Initiatiefase:

- 22 mei 2006: advies instituut voor nationale rekeningen;
- 12 juli 2006: advies inspectie van Financiën;
- 20 juli 2006: goedkeuring van de principes van het project door de Vlaamse Regering;

Structureringsfase:

- 1 april 2007: een PPS-coördinator gaat bij Toerisme Vlaanderen aan het werk;
- 12 juni 2007: afsluiten van een longlist (12 locaties) – beslissing tot uitvoering van strikt noodzakelijke voorafgaande studies (1. juridische bijstand “vrij en onbelast” karakter van de gronden, PPS-bestek, reglementair besluit inzake compensatie en borgstelling en 2. onderzoek naar ruimtelijke randvoorwaarden en haalbaarheid);
- 19 juli 2007: Opvolging planning en controle budget studies;
- Bij niet eigendommen van Toerisme Vlaanderen zijn publiek publieke overeenkomsten tussen de gemeenten en Toerisme Vlaanderen afgesloten (Kortrijk, Hasselt, Diest, Brasschaat, Blankenberge, Koksijde (2x)) met uitzondering van de stad Lier.
- 16 augustus 2007: gunning onderzoek naar de ruimtelijke randvoorwaarden en haalbaarheid (Visie, beeldkwaliteitsplan, locatieonderzoek, PVE, SLA's);
- 23 en 30 augustus 2007: plaatsbezoeken referentieprojecten in aanwezigheid van de studiebureaus (briefing publiek programma van eisen);
- 5-9 november 2007: voorlopige oplevering studies en presentaties aan stuurgroepen die in voorkomend geval werden opgericht in uitvoering van de publiek publieke overeenkomsten;
- 31 januari 2008: Definitieve oplevering studies;
- 13 februari 2008: Voorstel van goedkeuringbeslissing overgemaakt aan minister Bourgeois met inbegrip van het selectiebestek en gunningbestek;
- 4 maart 2008: IKW-bespreking van het voorstel van goedkeuringsbeslissing aan de Vlaamse regering;

- Maart 2008: bijsturen van het ontwerp goedkeuringsbeslissing Vlaamse Regering na advies name IF, INR, en PPS kenniscentrum;
  - 9 mei 2008: goedkeuringsbeslissing Vlaamse regering bestek fase 1 (selectie);
  - 29 mei 2008: Aankondiging Europees publicatieblad;
  - 24 juni 2008 oprichting kwaliteitskamer;
  - 8 juli 2008 Gunning externe dienstverlener inzake economische bijstand (risico-analyse, financiële haalbaarheid en verfijning gunningcriteria bestek fase 2 – gunning);
  - 12 augustus 2008: indiening private kandidaturen – geen enkele inschrijving ontvangen;
  - 22 augustus 2008: analyse van niet indiening door Toerisme Vlaanderen in overleg met Ernst & Young / Marsh en de ondertussen opgerichte kwaliteitskamer met onder andere als leden het PPS kenniscentrum en de Vlaams bouwmeester;
  - 10 september 2008: overleg kabinet Bourgeois inzake mogelijke vervolgsenario's;
  - Oktober 2008: overleg met stakeholders en Kenniscentrum PPS ivm vervolgtraject PPS;
  - 1 november 2008: nieuwe PPS-coördinator bij Toerisme Vlaanderen (*tijdelijke vervanging*);
- 30 april 2009:
- December 2008 – april 2009: uitwerken vervolgtraject PPS.
- 30 juni 2010:
- 1 september 2009: nieuwe PPS-coördinator bij Toerisme Vlaanderen;
  - 24 november 2009: overleg kabinet Bourgeois inzake vervolgsenario;
  - 1 maart 2010: non paper aan de Vlaamse regering omtrent voorstel vervolgsenario 'Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur';
  - 15 april 2010: advies IF 'Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur'; positief advies betreffende de vastleggings- en betalingskalender 2010-2014 ter realisatie van de inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur. Voor het project Brasschaat klasseert IF de voorgestelde werkwijze vooralsnog als niet ESR-neutraal; IF voorziet de volle ESR-impact van het project Brasschaat in 2013, jaar van voorlopige oplevering van de infrastructuur. Het gevolg is dat voor de realisatie van de 8 jeugdverblijfscentra in de periode 2010-2014 hetzij bijkomende middelen dienen te worden voorzien, hetzij één of meerdere projecten dien(t)(en) te worden uitgesteld, hetzij alsnog een ESR-neutrale werkwijze wordt uitgewerkt op basis van een onderbouwde risicoverdeling publiek-privaat (het kenniscentrum PPS ondersteunt dit laatste voorstel).
  - 16 april 2010: nota aan de Vlaamse regering 'Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur';
  - 21 mei 2010: Goedkeuringsbeslissing Vlaamse regering 'Inhaalbeweging jeugdverblijfsinfrastructuur';
  - Voor de projecten Kortrijk en Hasselt is in 2010 een bijkomende vastleggingsmachtiging van € 6.446.000 goedgekeurd;
  - Voor de projecten Brugge en Oostende is in 2011 een vastleggingsmachtiging van € 13.754.000 goedgekeurd;
  - Voor het project Brussel is in 2011 een vastleggingsmachtiging van € 2.794.000 goedgekeurd;
  - Voor het project Lier is in 2012 een vastleggingsmachtiging van € 2.195.000 goedgekeurd;
  - Voor het project Diest is in 2014 een vastleggingsmachtiging van € 4.973.000 goedgekeurd.



#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

30 april 2009

*Structureringsfase:*

- *Nieuwe projectdefinitie en structuur ter advies voorleggen aan Inspectie van Financiën, INR, ...*

30 juni 2010

*Structureringsfase:*

- *Project Brasschaat: uitwerken projectstructuur en -planning: eind 2010 – begin 2011*

*Uitvoeringsfase:*

- *Project Hasselt:*
  - *Aanduiden van exploitant door Toerisme Vlaanderen: juli 2010*
  - *Samenwerkingsovereenkomst stad - Toerisme Vlaanderen: oktober 2010*
  - *Stad Hasselt; aankondiging opdracht ontwerp en bouw: december 2010*
  - *Stad Hasselt: gunning van de opdracht: midden 2011*
- *Project Kortrijk:*
  - *Samenwerkingsovereenkomst stad - Toerisme Vlaanderen: oktober 2010*
  - *Stad Kortrijk; aankondiging opdracht ontwerp: december 2010*
  - *Stad Kortrijk: aankondiging opdracht realisatie: juni 2011*
  - *Stad Kortrijk: gunning opdracht realisatie: eind 2011*
- *Project Brugge:*
  - *Aankondiging opdracht externe bijstand outputspecificaties – bestek - kostencontrole: oktober 2010*
  - *Aankondiging bestek fase 1: februari 2011*
  - *Aankondiging bestek fase 2: april 2011*
  - *Gunning opdracht van werken: oktober 2011*
- *Project Oostende:*
  - *Aankondiging opdracht externe bijstand outputspecificaties – bestek - kostencontrole: oktober 2010*
  - *Aankondiging bestek fase 1: april 2011*
  - *Aankondiging bestek fase 2: juni 2011*
  - *Gunning opdracht van werken: december 2011*
- *Project Brussel:*
  - *Verwerving van de gronden via onteigeningsprocedure: eind 2010*
  - *Gunnen van de opdracht van werken via directe investering Toerisme Vlaanderen: streefdoel 2011;*
- *Project Lier:*
  - *Beslissing grondoverdracht; september 2010*
  - *Bij positief besluit: publiek-publieke overeenkomst: december 2010*
  - *Aanduiden exploitant: begin 2011*
  - *Aankondigen opdracht ontwerp: januari 2012*
- *Project Diest:*
  - *Resultaat vergelijkend locatie onderzoek: eind 2010*

5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

30 juni 2010

- *Project Hasselt:*
  - *Stad Hasselt voert de aanbestedingsprocedure*
- *Project Kortrijk:*
  - *Stad Kortrijk voert de aanbestedingsprocedure*
- *Project Brugge:*
  - *Procedure van wedstrijd offerte aanvraag (2 fasen):*
    - *Op basis van duidelijk gedefinieerde prestatie-eisen (outputs specificaties) beoogt de wedstrijd het ontvangen van een aantal vergelijkbare ontwerpen, met bijhorende opmetingsstaat en prijs, die aan deze prestatie-eisen beantwoorden.*
- *Project Oostende:*
  - *Procedure van wedstrijd offerte aanvraag (2 fasen)*
- *Projecten Brussel, Lier en Diest:*
  - *Procedure van directe investering Toerisme Vlaanderen:*
    - *Algemene offerte aanvraag voor opdracht van werken.*

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwcost, financieringskost en andere kosten)

30 juni 2010:

*Raming van investeringen incl. BTW via alternatieve financiering (het investeringsbedrag omvat de bouwcosten, erelonen en financieringskosten), de grondaankoop van toepassing voor de projecten Brugge en Oostende is niet inbegrepen:*

*Project Hasselt:*

*Totaal investeringsbedrag: € 5.322.000 (Inbreng Toerisme Vlaanderen € 2.446.000, inbreng LSM € 2.000.000)*

*Project Kortrijk:*

*Totaal investeringsbedrag: € 4.800.000 (Inbreng Toerisme Vlaanderen € 4.000.000)*

*Project Brugge:*

*Totaal investeringsbedrag: € 6.548.000*

*Project Oostende:*

*Totaal investeringsbedrag: € 7.206.000*

*Te verwachten beheers- en onderhoudskosten:*

*Voor het eigen patrimonium sluit Toerisme Vlaanderen een erfpachtovereenkomst af met de exploitant; de overeenkomst omvat de modaliteiten voor wat betreft het kleine en groot onderhoud.*

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

De oorspronkelijke kapitaalsinvestering vanwege de Vlaamse overheid om het beoogde investeringsprogramma inzake jeugdverblijfsinfrastructuur via alternatieve financiering te

realiseren, werd geraamd op eenmalig 1,5 miljoen euro en recurrent 1 miljoen euro.

De Vlaamse Regering besliste op 20 juli 2006 1,5 miljoen euro uit de opbrengst van de aandelenverkoop GIMV/Staal Vlaanderen, te reserveren voor jeugdverblijfsinfrastructuur, teneinde Toerisme Vlaanderen toe te laten deel te nemen in het kapitaal van de op te richten SPV.

30 juni 2010

*In het kader van de goedkeuringsbeslissing van de Vlaamse Regering van 21 mei 2010, zijn volgende vastleggingsmachtigingen voorzien:*

- *Voor de projecten Kortrijk en Hasselt is in 2010 een bijkomende vastleggingsmachtiging van € 6.446.000 goedgekeurd;*
- *Voor de projecten Brugge en Oostende is in 2011 een vastleggingsmachtiging van € 13.754.000 goedgekeurd;*
- *Voor het project Brussel (directe investering) is in 2011 een vastleggingsmachtiging van € 2.794.000 goedgekeurd;*
- *Voor het project Lier (directe investering) is in 2012 een vastleggingsmachtiging van € 2.195.000 goedgekeurd;*
- *Voor het project Diest (directe investering) is in 2014 een vastleggingsmachtiging van € 4.973.000 goedgekeurd.*

*Betalingen:*

- *Projecten Brugge en Oostende na voorlopige oplevering (2013-2014): € 13.754.000;*
- *Projecten Hasselt en Kortrijk in 2014: € 6.446.000;*
- *Project Brussel à rato van vorderingsstaten in 2012: € 2.794.000;*
- *Project Lier à rato van vorderingsstaten in 2013: € 2.195.000;*
- *Project Diest à rato van vorderingsstaten in 2015: € 4.973.000;*

*In onderzoek: project Brasschaat*

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

30 juni 2010

*Niet van toepassing*

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

- De maximum bepaalde beschikbaarheidsvergoeding is determinerend voor het totale investeringsbedrag.
- De beschikbaarheidsvergoeding per locatie is voorafgaand vastgelegd, deels te voorzien uit exploitatie en deels te voorzien uit compensaties van Toerisme Vlaanderen. Indien een hogere beschikbaarheidsvergoeding door de private partner nodig geacht wordt omdat er onvoldoende andere compenserende mogelijkheden zouden zijn (bijkomende gronden, subsidies/waarborgen/inbrengen derden,...), dan zal de projectlocatie niet weerhouden worden bij de uiteindelijke gunning;
- Het verlenen van een gewestwaarborg wordt overwogen indien noodzakelijk en indien en voor zulk de ESR-neutraliteit van het Project niet in het gedrang brengt en in overeenstemming is met artikel 6 en volgende van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas, schuld- en waarborgbeheer van de Vlaamse gemeenschap en het Vlaams gewest.

30 juni 2010

- *Projecten Hasselt en Kortrijk: Toerisme Vlaanderen wordt eigenaar/erfpachter aan een vaste forfaitaire prijs. Indien Toerisme Vlaanderen wijzigingen wenst aan te brengen aan het jeugdverblijfscentrum na gunning, i.e. tijdens de effectieve realisatiefase, vallen deze ten laste van Toerisme Vlaanderen. Alle andere budgetoverschrijdingen kunnen niet op Toerisme Vlaanderen verhaald worden.*

*Projecten Brugge en Oostende: Toerisme Vlaanderen gunt aan een vaste forfaitaire prijs. Indien Toerisme Vlaanderen wijzigingen wenst aan te brengen aan het jeugdverblijfscentrum na gunning, i.e. tijdens de effectieve realisatiefase, vallen deze ten laste van Toerisme Vlaanderen. Alle andere budgetoverschrijdingen zijn ten laste van de private partner.*

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

30 juni 2010

*Ontwerp-bouw en onderhoud en/of exploitatie worden afzonderlijk aan een private partner gegund. De erfpachtovereenkomst die Toerisme Vlaanderen afsluit met de exploitant bepaalt de modaliteiten voor wat betreft het kleine en groot onderhoud.*

### BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN

| Totaal <sup>7</sup> Investerings<br>bedrag (private +<br>publieke partijen) | Beschik<br>baar<br>heidsve<br>rgoedin<br>g op<br>kruissn<br>elheid | Looptijd<br>beschikbaa<br>rheidsvergoed<br>ing | Eerste betaling op/ betaling in<br>2009                                                     | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| (in duizenden euro)                                                         | (in<br>duizend<br>en euro<br>per<br>jaar)                          | (in aantal<br>jaren)                           | (in duizenden euro)<br>(jaartal en betaald bedrag dat jaar)<br>en ( betaald bedrag in 2009) | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids<br>(instellin<br>g) |
| Hasselt € 5.322                                                             | nvt                                                                | nvt                                            | Toekomstige betalingen:<br>2014 € 2.446                                                     | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Kortrijk € 4.800                                                            | nvt                                                                | nvt                                            | 2014 € 4.000                                                                                | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Brugge € 6.548                                                              | nvt                                                                | nvt                                            | 2013 of 2014 € 6.548                                                                        | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Oostende € 7.206                                                            | nvt                                                                | nvt                                            | 2013 of 2014 € 7.206                                                                        | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Brussel € 2.794                                                             | nvt                                                                | nvt                                            | 2012 € 2.794                                                                                | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Lier € 2.195                                                                | nvt                                                                | nvt                                            | 2013 € 2.195                                                                                | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |
| Diest € 4.973                                                               | nvt                                                                | nvt                                            | 2015 € 4.973                                                                                | nvt                       | nvt                                 | nvt                                   |

Brasschaat investeringsbedrag € 5.168 procedure is op heden onbeslist.

### BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING

|                                                   | Begroting<br>artikel | 2010 (in duizenden euro)                              | 2011 (in duizenden<br>euro)                                              | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizende<br>n euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging<br>(indien van toepassing) |                      | Hasselt € 2.446<br>Kortrijk € 4.000<br>Totaal € 6.446 | Brugge € 6.548<br>Oostende € 7.206<br>Brussel € 2.794<br>Totaal € 16.548 | Lier €<br>2.195                |                                 | Diest €<br>4.973               |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        |                      | nvt                                                   | nvt                                                                      | nvt                            | nvt                             | nvt                            |

<sup>7</sup> Totale investeringskost (bouw, studie-en ontwerpkosten, tussentijdse intresten) en incl. BTW

|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Nr: 6<br><br>Naam project: Via-Invest Vlaanderen |
|--------------------------------------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Openbare Werken |
|---------------------------------------|

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> Hilde Crevits |
|-----------------------------------------|

|                      |
|----------------------|
| <b>Entiteit:</b> MOW |
|----------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> Via-Invest |
|-----------------------------------|

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> JA |
|-----------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) en Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> |
|--------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De huidige lijst van Via-Invest projecten werd opgenomen in de nota van 25 november 2005 en aangepast na de beslissingen van 23 maart 2007. Het betreft in eerste instantie de volgende 6 “missing links” in het Vlaamse wegennet: |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>•de noordelijke wegontsluiting van de luchthaven van Zaventem</li> <li>•de Kempense noord-zuidverbinding</li> <li>•de vervollediging van de zuidelijke tak van de R4 rond Gent</li> <li>•de noord-zuidverbinding te Helchteren/Houthalen</li> <li>•de omvorming van de A11 havenrandweg Zuid naar Zeebrugge</li> <li>•de rondweg N60 te Ronse</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |
|--------------------------|
| <b>Juridische basis:</b> |
|--------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Vlaamse Regering hechtte op 25 november 2005 haar goedkeuring aan een concept en aanpak om via alternatieve financiering een substantiële inhaalbeweging betreffende openbare werken te realiseren zoals geformuleerd in het document VR/2005/25.11/DOC.1055Bis. Hierbij werd voorgesteld de inhaalbeweging te realiseren via een nieuw op te richten vennootschap onder de naam Via-Invest Vlaanderen. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Op 7 juli 2006 werd het voorstel tot oprichting van Via-Invest goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Vervolgens werd Via-Invest op 12 oktober 2006 opgericht door PMV die 51% van de aandelen bezit en het Vlaamse Gewest 49%. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 30/04/2009 |
|----------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 23/08/2010 |
|--------------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 2 |
|-------------------------------|

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> Jan Van De Voorde (PMV) – Anne-Séverine Poupeleer (AWV) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Joris De Muyter |
|----------------------------------------------|

### 1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)

De Vlaamse Regering hechtte op 25 november 2005 haar goedkeuring aan een concept en aanpak om via alternatieve financiering een substantiële inhaalbeweging betreffende openbare werken te realiseren zoals geformuleerd in het document VR/2005/25.11/DOC.1055Bis. Hierbij werd voorgesteld de inhaalbeweging te realiseren via een nieuw op te richten vennootschap onder de naam Via-Invest Vlaanderen.

Via-Invest is een structureel samenwerkingsverband tussen enerzijds het Vlaamse Gewest vertegenwoordigd door het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) en anderzijds de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV). De samenwerking heeft tot doel de technische expertise op het vlak van openbare werken aanwezig binnen de Vlaamse administratie te combineren met de PPS en financiële expertise aanwezig bij PMV.

Op 7 juli 2006 werd het voorstel tot oprichting van Via-Invest goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Vervolgens werd Via-Invest op 12 oktober 2006 opgericht door PMV en het Vlaamse Gewest. Het maatschappelijk kapitaal bij oprichting bedroeg 5 miljoen euro waarvan 51% werd ingebracht door PMV en 49% door het Vlaamse Gewest.

Oorspronkelijk was voorzien dat in totaal ca. 25 miljoen euro zou worden ingebracht en dit in functie van de daadwerkelijke opstart van de diverse projecten. Maar omdat voor de uitvoering van deze noodzakelijke studies (MER, GRUP, referentieontwerp, ...) de nodige capaciteit ontbrak en onvoldoende middelen beschikbaar waren op de reguliere begroting, werd beslist om een deel van de studiekosten ten laste te leggen van Via-Invest en diende het beginkapitaal van Via-Invest ten bedrage van 5 miljoen euro te worden opgetrokken. Op 3 mei 2007 werd het kapitaal verhoogd tot de oorspronkelijk voorziene 25 miljoen euro om in de eerste plaats een deel van deze studiekosten van de Via-Invest projecten te dragen. Daarnaast staat Via-Invest ook in voor de advieskosten die met het opzetten van zulke procedures gepaard gaan.

Ten gevolge van het ten laste nemen van deze studiekosten kon het oorspronkelijk geraamde bedrag van 25 miljoen euro niet meer volstaan om alle gewenste studies en investeringen in de SPV's (eigen vermogen en quasi-eigen vermogen) te kunnen doen. Een tweede kapitaalsverhoging ten bedrage van 18 miljoen euro werd goedgekeurd door het Vlaamse Parlement op 19 december 2007 en bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 18 juli 2008 (cfr. Nota VR 2008 1807 DOC. 0899). Dit brengt het totale maatschappelijke kapitaal van Via-Invest op dit ogenblik op 43 miljoen euro.

Het doel van Via-Invest is om in opdracht van de Vlaamse Regering op de meest optimale wijze publiek-private samenwerkingsprojecten te realiseren in het domein van openbare werken. Via-Invest staat daarbij ook in voor het uitvoeren van studies met het oog op de realisatie van dergelijke projecten.

Concreet zal per project een projectvennootschap (SPV) worden opgericht waarin Via-Invest participeert. Het schema in bijlage 1 geeft een overzicht van de structuur.

- Voor grote projecten (groter dan 100 mio euro bouwkost) zal het DBFM-contract geïntegreerd worden aanbesteed en zal Via-Invest in principe minderheidsaandeelhouder zijn

in een SPV opgericht door private partijen.

- Voor kleine/middelgrote projecten (kleiner dan 100 mio euro bouwkost) zal het luik DBM (ontwerp, werken en onderhoud) en het luik F (financiering) afzonderlijk doch parallel worden aanbesteed (in wat volgt DBM+F werkwijze genoemd). Daarbij zal de SPV worden opgericht door Via-Invest die doorgaans over een minderheid van de aandelen zal beschikken naast de financier.

Bij de DBFM werkwijze wordt één procedure gevoerd die leidt tot het afsluiten van een DBFM-contract tussen het Vlaamse Gewest en een private SPV. Bij de DBM+F werkwijze leidt enerzijds de procedure voor het DBM luik tot een DBM-contract dat wordt afgesloten tussen de SPV en een Aannemer en anderzijds de procedure voor de financiering (F) tot een DBFM-contract dat wordt afgesloten tussen het Vlaamse Gewest en een private SPV.

In alle gevallen sluit het Vlaamse Gewest een DBFM-overeenkomst af met de SPV via dewelke het bouw- en beschikbaarheidsrisico wordt overgedragen aan de SPV. Private investeerders zullen meerderheidsaandeelhouder zijn in de SPV en de banken staan in voor de schuldfinanciering die op het niveau van de SPV wordt aangetrokken. De finale structuur is dus voor zowel grote als kleine projecten identiek.

Via-Invest kan gezien worden als een investeringsmaatschappij :

- Enerzijds zal ze fungeren als holdingmaatschappij voor de SPV's waarin ze zelf minderheidsaandeelhouder is ;
- Anderzijds zal ze risicokapitaal verschaffen (eigen vermogen en quasi-eigen vermogen) aan SPV's waarin zij minderheidsaandeelhouder is (maximaal 49%).

Via-Invest zal dus participaties nemen in en achtergestelde leningen verschaffen aan SPV's en dit voor eigen rekening en op eigen risico. Ze kan in principe daartoe ook in eigen naam en voor eigen rekening schulden aangaan.

Via-Invest ontvangt geen beheers- of managementvergoeding van het Vlaamse Gewest. Wel kan Via-Invest met een SPV een managementovereenkomst sluiten teneinde in opdracht van de SPV het contractmanagement waar te nemen en de administratieve verplichtingen te vervullen. Hiervoor ontvangt ze dan een managementvergoeding (zowel tijdens de bouw- als onderhoudsfase).

De inkomsten van Via-Invest zijn dus in hoofdzaak afkomstig uit de participaties die ze neemt in de verschillende projectvennootschappen (SPV's). De inkomsten zullen bestaan uit dividenden op aandelen, intresten op achtergestelde leningen of meerwaarden indien Via-Invest haar participaties in de SPV's verkoopt en vergoedingen van de SPV's voor de managementdiensten die aan de SPV's geleverd worden.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Er werd voor deze projectvorm gekozen rekening houdende met de volgende doelstellingen:

- De versnelde realisatie van bepaalde openbare werken: door het investeringsritme in openbare werken met behulp van private financiering op te drijven, kunnen een aantal “missing links” versneld worden weggewerkt.



- **Flexibiliteit:** een aantal projecten zijn geïdentificeerd maar op termijn moeten daar andere projecten kunnen aan worden toegevoegd. Dit moet op een flexibele manier kunnen gebeuren. Bovendien moet de structuur toelaten om zowel kleine (20 tot 100 miljoen euro) als grote (+100 miljoen euro) projecten te realiseren.
- **ESR-Neutraliteit:** de infrastructuur moet buiten de sector overheid worden gefinancierd; enkel de periodieke betalingen mogen een impact hebben op het vorderingensaldo.
- **Reductie van de risico's voor de overheid:** door bepaalde risico's over te dragen naar de private sector kan de beheersing van het globale projectrisico verbeteren en kunnen onvoorziene meeruitgaven worden vermeden. Het uitgangspunt hierbij is dat het risico best wordt gelegd bij deze partij die het risico het best kan beheeren (dit betekent bij deze partij die het best is geplaatst om door proactief management de kans dat een risico zich voordoet te verkleinen). Dit is een belangrijke bron van meerwaarde in PPS.
- **Geen tol ten laste van de gebruiker:** voor de beoogde infrastructuurwerken wordt (reële) tolheffing vanuit beleidsstandpunt niet opportuun geacht. Een systeem van beschikbaarheidsvergoeding waar de dienstverlener wordt betaald in functie van de beschikbaarheid van de infrastructuur en de kwaliteit van de geleverde diensten is het meest aangewezen.
- **Een optimale waarde-kostprijs verhouding:** risico's moeten worden verdeeld tussen de overheid en private sector opdat de private sector optimaal geresponsabiliseerd wordt, de structuur moet transparant zijn, er moet voldoende concurrentie zijn voor elk van de onderdelen van het project en innovativiteit vanwege de private sector moet worden aangemoedigd.

Voorts heeft Via-Invest overwogen om voor de meeste projecten (bouwkost < 100 miljoen euro) de financiering los te koppelen van het uitvoeringsgedeelte (DBM+F formule). Voor sommige projecten kan de financiering immers een drempel vormen voor de deelname van bepaalde ondernemingen. Die drempel kan verkleind worden door de financiering afzonderlijk aan te trekken waardoor een grotere mededinging gecreëerd wordt.

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

#### 1. Noordelijke wegontsluiting van de luchthaven van Zaventem

Het eerste Via-Invest project, met name de realisatie van de noordelijke wegontsluiting van Zaventem werd reeds gegund. De projectvennootschap Via-Zaventem werd op 11 oktober 2007 opgericht en de werken zijn momenteel in uitvoering. Het betreft het bouwen en onderhouden over een periode van 30 jaar van de volgende elementen:

- aanpassen en vervolledigen van het op- en afrittencomplex nr. 12 op de E19 te Machelen;
- bouwen van een viaduct op de Luchthavenlaan en het herinrichten van de wegenis;
- bouwen van een fietserstunnel onder de Luchthavenlaan en een fietsersbrug over de E19;
- herstellen van de bestaande brug op de Luchthavenlaan over de E19.

Dit project was bijzonder in die zin dat de opdracht voor de werken gegund werd samen met de werken voor het Diabolo-project van Infrabel. Aangezien beide projecten in dezelfde omgeving worden aangelegd en de projectzones elkaar deels overlappen, werd beslist dat

beide projecten tegelijkertijd moesten gerealiseerd worden. Een gesplitste uitvoering in twee afzonderlijke fases zou voor dubbele en lange wegverkeersproblemen in de interfacezone (Luchthavenlaan, autoweg E 19, Haachtsesteenweg/Bataviastraat/Brucargo) zorgen. Daarom werden de werken en het onderhoud van het wegenproject samen met de werken van het spoorproject als één opdracht in de markt geplaatst. Infrabel trad daarbij op als gemandateerde van het Vlaamse Gewest. Weliswaar werd het deel wegontsluiting volledig voorbereid en onderhandeld door Via-Invest.

De financiering van het wegenisproject en van het spoorwegproject werd afgesplitst van de procedure voor de werken. Infrabel schreef een opdracht uit voor de financiering van het spoorwegproject dat leidde tot de oprichting van de projectvennootschap Northern Diabolo. Via-Invest schreef eveneens een opdracht uit voor de financiering van het wegenisproject dat leidde tot de oprichting van de projectvennootschap Via-Zaventem, die op 12 oktober 2007 een DBFM-contract afsloot met het Vlaamse Gewest.

Zowel de werken als de financiering voor beide projecten werden op 28 september 2007 gegund:

- de werken werden gegund aan de THV Dialink (CFE n.v., CEI n.v., Wayss & Freitag Ingenieurbau A.G., Vinci Construction Grand Projects en Smet Tunnelling n.v.)
- de financiering van het wegenproject werd gegund aan Fortis Bank

Dit project is, wat bouwkost betreft, het kleinste Via-Invest project. De kostprijs voor het ontwerp en de bouw van de wegenwerken bedraagt 51,85 miljoen euro (incl. BTW) en 24,40 miljoen euro (incl. BTW en in netto contante waarde) voor het onderhoud gedurende 30 jaar. De werken gingen effectief van start op 29 oktober 2007 en de infrastructuur zal beschikbaar moeten zijn op 25 februari 2012.

Via-Zaventem werd opgericht door Via-Invest (49%) en Fortis Bank (51%) die samen 4,5 miljoen euro inbrengen (via aandelenkapitaal en achtergestelde lening). Daarnaast stelt Fortis Bank kredietfaciliteiten ter beschikking voor een totaal bedrag van 64,3 miljoen euro.

Vanaf begin 2012 zal het Vlaamse Gewest voor dit project een beschikbaarheidsvergoeding betalen gedurende 30 jaar. De bruto beschikbaarheidsvergoeding op jaarbasis bedraagt gemiddeld 5,3 miljoen euro (incl. btw). Op deze beschikbaarheidsvergoeding worden kortingen toegepast in functie van de beschikbaarheid en de geleverde prestaties. De beschikbaarheidsvergoeding zal nog worden geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsformule zoals opgenomen in de DBFM-overeenkomst.

In het kader van dit project werd ook een fiscale “ruling” aangevraagd om zekerheid te verwerven over de boekhoudkundige en fiscale behandeling (zowel op niveau BTW als vennootschapsbelasting) en de impact hiervan op de brutobeschikbaarheidsvergoeding. Eind april 2008 werd hierover een definitieve beslissing genomen door de Dienst Voorafgaande Beslissingen in Fiscale Zaken (DVB).

Het operationeel beheer van de projectvennootschap Via-Zaventem gebeurt door Via-Invest. In praktijk betekent dit dat enerzijds het financieel beheer en contractmanagement door PMV gebeurt en anderzijds de technische opvolging door AWW. Hiervoor werden dienstenovereenkomsten afgesloten tussen Via-Zaventem, Via-Invest, PMV en AWW.

Het unieke aan dit project is dat twee projecten worden uitgevoerd via één bouwcontract

maar toch afzonderlijk worden gefinancierd via twee afzonderlijke SPV's. Omwille van deze unieke oplossing werd het project op 6 maart 2008 door het Britse vakblad Project Finance Magazine uitgeroepen tot de "European Transport PPP Deal of the Year 2007."

## 2. Kempense noord-zuidverbinding

Het project Kempense noord-zuidverbinding is het eerste project dat op basis van de door Via-Invest ontwikkelde standaarden in de markt werd geplaatst. De gekozen werkwijze is volgens het DBM+F principe.

Het project betreft enerzijds de aanleg van een nieuwe weg tussen Geel en Kasterlee en anderzijds de heraanleg van het complex 23 Geel-West, inclusief een nieuwe brug over het Albertkanaal.

De tracékeuze voor Geel-Kasterlee werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 10 juli 2008.

De project-MER betreffende het deelproject Geel-West werd goedgekeurd op 14 februari 2008. De project-MER voor het deelproject Geel-Kasterlee werd goedgekeurd op 23 juni 2008.

De start- en projectnota van de PAC voor het deelproject Geel-West werd conform verklaard. Voor het deelproject Geel-Kasterlee werd de startnota op 9 mei 2008 conform verklaard. De projectnota voor zowel de N19g als voor de huidige N19 werden begin november 2008 op de PAC gebracht. Voor de N19 dienen de gemeenten de module 2 'Aanleg van een rondweg en/of een andere nieuwe verbindende of ontsluitende gewestweg' af te sluiten. Volgend op een beslissing van de Vlaamse Regering diende er een afzonderlijke projectnota opgemaakt te worden voor de bestaande N19 tegen mei 2009.

Het GRUP voor Geel-West werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering in april 2009.

De DBM-procedure voor de Kempense noord-zuidverbinding werd op 11 maart 2008 aangekondigd. Het project kon rekenen op een gezonde belangstelling van de markt en op 6 mei 2008 werden 6 degelijke kandidaatstellingen ontvangen. Na grondig onderzoek werden alle kandidaten geselecteerd om deel te nemen aan het verdere verloop van de gunningsprocedure.

Het bestek werd uitgestuurd op 5 augustus 2008, 26 dagen na goedkeuring van het tracé door de Vlaamse Regering. Na een plenair en individueel toelichtingsmoment, en waarbij de kandidaten schriftelijke vragen konden stellen tot eind september, moesten de kandidaten een eerste offerte indienen tegen uiterlijk 31 oktober 2008. Hierbij kreeg elk van de kandidaten midden november de gelegenheid om zijn eerste offerte toe te lichten. Een uitgebreid beoordelingsverslag van de eerste offerte werd op 16 december 2008 overgemaakt aan de 6 kandidaten. Op 6 januari 2009 werd gestart met de 2de offertefase met de 3 weerhouden kandidaten. Na een aantal bilaterale besprekingen werden de tweede offertes van deze kandidaten ingediend op 3 juli 2009. *Na de beoordeling van deze tweede offerte en de verdere onderhandelingen naar BAFO toe, is het beoordelingsverslag (van de BAFO's die in maart werden ingediend) in maart 2010 goedgekeurd door de RvB van Via-Invest. Momenteel bevindt de procedure zich in de fase van onderhandeling met deze voorkeursbieder. Op basis van het ontwerp van de voorkeursbieder is medio juli 2010 een*

*bouwvergunning aangevraagd.*

De procedure voor de financiering werd aangekondigd op 11 maart 2009. *Er zijn twee kandidaten voor deze procedure. De eerste fases van deze procedure lagen echter niet op het kritische pad. Het is zeer belangrijk dat voor deze procedure rekening wordt gehouden met de specifieke context sinds de financiële crisis. Daarom werd van bij aanvang voldoende flexibiliteit opengelaten om via toelichtingsmomenten en onderhandelingen tot een oplossing te komen die voor de banken in de huidige context aanvaardbaar is en voor het Vlaamse Gewest tot de best mogelijke “value for money” oplossing leidt. In de tweede helft van 2010 zal een volledige offerte gevraagd worden aan beide kandidaten op basis van de definitieve offerte van de Voorkeursaannemer voor de werken.*

### 3. R4-Zuid te Gent

Het project R4-Zuid te Gent is, samen met Via-Zaventem, één van de kleinste Via-Invest projecten. Omwille van de beperkte investeringskost zal ook hier worden gewerkt via het DBM+F principe.

Het project betreft de realisatie van de voltooiing en de omvorming tot primaire weg II van het zuidelijke deel van de R4 in Gent en Merelbeke. Daarnaast worden binnen de opdracht een aantal ingrepen voorzien op de wegen en aansluitingspunten in de onmiddellijke omgeving van de R4-zuid, met inbegrip van fietspaden.

De uitgebreide startnota is voorgelegd aan de PAC op 18 februari 2008 en werd conform verklaard. De projectnota is op 16 maart 2009 op de PAC voorgelegd en goedgekeurd.

*De project-MER is conform verklaard op 2 juni 2009.* Het tracé ligt volledig binnen de reservatiestrook op het gewestplan. Er zijn planologisch geen initiatieven nodig om de verschillende deelprojecten vergunbaar te maken.

Een vooraankondiging werd gepubliceerd op 24 december 2008. De aankondiging samen met de selectieleidraad werden gepubliceerd op 28 januari 2009. Op 18 maart 2009 werden 5 kandidaatstellingen ontvangen. Het selectieverslag en het Bestek worden in mei 2009 ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering. *Vervolgens werd het Bestek in juni 2009 overgemaakt aan de geselecteerde kandidaten. Van september tot december 2009 werden de onderhandelingen met de kandidaten gevoerd. In juni 2010 werden BAFO-onderhandelingen opgestart. De bouwvergunning op basis van het referentie-ontwerp is afgeleverd voor de verschillende onderdelen op 2 augustus 2010 en op 27 juli 2010. Op basis van het ontwerp van de voorkeursaannemer zal nog een nieuwe bouwvergunning (of een aanpassing aan de verkregen vergunning) aangevraagd worden omdat er nog optimalisaties van het referentie-ontwerp door de aannemer mogelijk zijn.*

*Op 4 februari 2010 werd de aankondiging voor de financiering gepubliceerd in het publicatieblad van de EU. In juni 2010 werden twee consortia voor deze financieringsovereenkomst geselecteerd. In juli 2010 werd het bestek voor de financiering overgemaakt aan beide kandidaten. De onderhandelingen werden opgestart.*

*Als het verkrijgen van de bouwvergunning, de onteigeningen, en de verplaatsing van een Fluxys-leiding allen volgens plan verlopen, kan de gunning plaatsvinden in de zomer van 2011.*

#### 4. A11 – Brugge

*Het project A11 te Brugge betreft de aanleg van een verbinding tussen de gewestwegen N49 te Knokke (Westkapelle) en N31 te Brugge via een nieuw aan te leggen hoofdweg, uit te bouwen volgens de Europese normen voor autosnelwegen. Dit vormt de zuidelijke begrenzing van de achterhaven van Zeebrugge.*

*De plan-MER werd afgerond. De project-MER werd ter goedkeuring ingediend bij de dienst mer op 27 april 2009 en werd officieel goedgekeurd op 29 april 2009. Het project A11 valt binnen 2 verschillende GRUPs: het GRUP Zeehaven en het GRUP Stedelijk Gebied Brugge. Op 5 september 2008 werd de principiële goedkeuring gegeven aan het RUP Zeehavegebied en A11. Na het openbaar onderzoek, dat liep van 6 oktober 2008 tot en met 4 december 2008, werd het GRUP principieel vastgelegd op 30 april 2009. De definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering dateert van 6 mei 2009.*

*Dit project wordt als een geïntegreerd DBFM (Design, Build, Finance and Maintain)-project in de markt geplaatst. Een vooraankondiging werd gepubliceerd op 22 december 2009. De aankondiging samen met de selectieleidraad werden gepubliceerd op 8 april 2010. Op 19 mei 2010 werden de kandidaatstellingen ontvangen.*

#### 5. Noord-Zuidverbinding Houthalen-Helchteren

*Het project Noord-zuidverbinding Limburg betreft de aanleg van het omleidingstracé ten westen van de dorpskernen van de gemeente Houthalen-Helchteren zoals dit werd goedgekeurd op 3 oktober 2008. Dit omvat o.a. de aanleg van een primaire I weg met 2 uitwisselingspunten en een conflictvrije aansluiting op de snelweg E314 en de huidige N74. In het kader van dit project dienen tevens tal van milieumilderende maatregelen te worden voorzien.*

*De ter inzage legging in het kader van de plan-MER werd afgesloten begin februari 2008. De plan-MER werd goedgekeurd in september 2008. Het kennisgevingsdossier voor de project-MER werd opgemaakt, maar is nog niet goedgekeurd. Het GRUP werd principieel vastgesteld op 5 februari 2010.*

*Dit project wordt als een geïntegreerd DBFM (Design, Build, Finance and Maintain)-project in de markt geplaatst. Een vooraankondiging werd gepubliceerd op 29 september 2009. De aankondiging samen met de selectieleidraad werden gepubliceerd op 8 april 2010. Op 19 mei 2010 werden de kandidaatstellingen ontvangen.*

#### 6. Opmaak van standaarden

Ook heeft Via-Invest beslist om voor de uitvoering van de projecten gebruik te maken van standaarden. Daarom heeft Via-Invest standaardcontracten, selectie- en gunningsleidraden, een standaard financieel model en technische standaarden (o.a. outputspecificaties, ontwerphandboeken, ...) uitgewerkt zodat de volgende projecten sneller en efficiënter in de markt kunnen geplaatst worden. Op deze manier zullen de aanbestedings- en biedkosten voor publieke en private partijen aanzienlijk verkleinen, zal de noodzaak aan externe adviseurs aanzienlijk beperkt worden en zal het gunningsproces vlotter kunnen verlopen. Bovendien

kan bij standaardisatie een beter leerproces plaatsvinden over meerdere projecten heen met als gevolg een snellere evolutie naar goede praktijk. De Vlaamse Regering gaf op 7 maart 2008 haar goedkeuring over de ontwerpen van de standaardovereenkomsten. Deze bovenstaande standaarden werden reeds gebruikt bij de projecten NZ Kempen en R4-Zuid. Deze zullen tevens gebruikt worden bij de verdere Via-Invest projecten.

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

Bij deze een indicatieve planning voor de onderstaande Via-Invest projecten:

##### 1. Kempense Noord-zuidverbinding (zie ook punt 3.2)

*Zowel de DBM- als F-procedures zijn gestart. De onderhandelingen naar 'contract close' met de voorkeursaannemer, aangeduid in april 2010, zijn lopende en de bouwvergunning is aangevraagd in juli 2010. Voor de F-procedure wordt verwacht om tegen eind 2010 de voorkeursfinancier te kiezen. De gunningsbeslissing van beide procedures zal worden voorgelegd in het eerste kwartaal van 2011.*

De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 113 mio euro (incl. btw, prijspeil juni 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud) en vermoedelijk het grootste project dat op basis van het DBM+F principe in de markt zal worden geplaatst.

##### 2. R4- Zuid Gent (zie ook punt 3.3)

*De DBM-procedure alsook de F-procedures zijn lopend. Indien alles volgens planning verloopt, zullen de onderhandelingen afgesloten worden in het voorjaar van 2011.*

*De bouwvergunningen voor de verschillende onderdelen zijn afgeleverd op 27 juli 2010 en voor een laatste deel op 2 augustus 2010. Er is voorzien een aangepaste bouwaanvraag in te dienen voor de wijzigingen. Enerzijds zijn er wijzigingen ten gevolge van de onderhandelingen, die reeds via terechtwijzende berichten zijn gecommuniceerd naar de kandidaat aannemer, anderzijds zijn er wijzigingen waar de kandidaat aannemer afwijkt van het referentie-ontwerp. Er dient echter geen nieuwe aanvraag voor het volledige project ingediend te worden, enkel voor de wijzigingen.*

De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 69 miljoen euro (incl. btw, prijspeil april 2009 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud).

##### 3. A11 - Brugge (zie ook punt 3.4)

*De DBFM-procedure is opgestart. Het selectieverslag en het bestek kunnen in het najaar van 2010 aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd ter goedkeuring.*

*De onteigeningen zijn in voorbereiding. De Vlaamse Landmaatschappij zal landbouwgronden in de polders, vlakbij de kust aankopen. De aankoop van de gronden*



*maakt deel uit van een aantal begeleidende maatregelen voor de landbouwers die door de geplande aanleg van de A11 gronden verliezen. Landbouwers die hun grond vrijwillig verkopen zullen een extra vergoeding krijgen en waar dat mogelijk is zullen gronden geruild worden. Zo wordt de impact van het project voor de landbouwsector zoveel mogelijk beperkt.*

De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 344 miljoen euro (incl. btw, prijspeil januari 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud). Op basis van de project-MER blijkt het tracé 5 uitvoeringsvariant 2 met een langere tunnellenlengte de beste keuze. Vooral de meer gunstige effecten inzake geluidsreductie zijn hier doorslaggevend geweest.

#### 4. Noord-Zuid verbinding Houthalen-Helchteren (zie ook punt 3.5)

*Een GRUP werd opgestart en op 5 februari 2010 werd het ontwerp gewestelijk RUP voorlopig vastgesteld. Ondertussen is het kennisgevingsdossier voor de project-MER opgemaakt en half 2010 ingediend bij de dienst mer. De kennisgeving startte september 2010 voor een duur van 6 weken. De onteigeningen zijn lopende.*

*De DBFM-procedure is opgestart. In het najaar van 2010 kan het selectieverslag en het bestek aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd ter goedkeuring.*

*De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 377 miljoen euro (inclusief btw, prijspeil januari 2010 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud).*

#### 5. N60 – rondweg te Ronse

Het project betreft de realisatie van de N60 Rondweg te Ronse bestaande uit de aanleg van de N60 als primaire weg I op het grondgebied van de gemeenten Maarkedal, Kluisbergen en Ronse en de aansluiting van dit wegvak op de bestaande N60b richting Leuze ten zuiden van de stadskern Ronse.

*Voor dit project is een plan-MER lopende. Afhankelijk van het gekozen tracé dient een GRUP al dan niet vastgelegd te worden. Er is wel al een mogelijk tracé voorzien op het gewestplan. Nadien dient in 2011 de procedure voor het project-MER doorlopen te worden. Parallel met het project-MER zal ook het referentieontwerp en het DBM-bestek opgemaakt worden. Het Provinciale RUP en de noodzakelijke onteigeningen dienen ook nog opgestart te worden.*

*Streefdatum voor de start van de werken is voorzien medio 2013, afhankelijk van de voortgang van de procedures.*

De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 70 miljoen euro (incl. btw, prijspeil juni 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud).

#### 6. Algemeen

Door de vooruitgang die geboekt is bij de uitvoering van het nodige studiewerk heeft men nu een beter zicht op de te verwachten bouwkosten. Deze blijken aanzienlijk hoger dan initieel geraamd. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met de gestegen financieringskosten. Dit alles maakt dat de oorspronkelijk voorziene middelen in de meerjarenbegroting niet meer zullen volstaan (zie hiervoor punt 6).

5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Zoals aangegeven onder punt 3) werden de werken en het onderhoud van de noordelijke wegontsluiting van Zaventem samen met het Diabolo spoorproject als één opdracht in de markt geplaatst via een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Infrabel trad daarbij op als gemandateerde van het Vlaamse Gewest.

Via-Invest schreef een opdracht uit voor de financiering van het wegenisproject en koos daarvoor eveneens voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Beide procedures leidden tot de oprichting van de projectvennootschap Via-Zaventem, die op 12 oktober 2007 een DBFM-contract afsloot met het Vlaamse Gewest.

Zowel de werken als de financiering voor beide projecten werden op 28 september 2007 gegund:

- de werken werden gegund aan de THV Dialink (CFE n.v., CEI n.v., Wayss & Freitag Ingenieurbau A.G., Vinci Construction Grand Projects en Smet Tunnelling n.v.)
- de financiering van het wegenisproject werd gegund aan Fortis Bank

Op 11 maart 2008 en 28 januari 2009 werden respectievelijk de DBM-procedure van de Kempense noord-zuid verbinding en R4-Zuid aangekondigd. Hiervoor werd gebruik gemaakt van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. Hierbij zal de Aanbestedende Overheid (d.i. het Vlaamse Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer) voor de gunning van de opdracht vertegenwoordigd worden door Via-Invest, die ten aanzien van derden als lasthebber van die Overheid optreedt.

Op 11 maart 2009 werd de onderhandelingsprocedure voor de financieringsprocedure voor de Kempense noord-zuid verbinding aangekondigd. Eveneens voor de financieringsprocedure van deze projecten zal het Vlaamse Gewest als Aanbestedende Overheid optreden en zal Via-Invest optreden als lasthebber van deze Aanbestedende Overheid.

De Vlaamse Regering gaf op 7 maart 2008 haar goedkeuring om Via-Invest te mandateren als lasthebber voor het coördineren en in de markt plaatsen van de diverse overheidsopdrachten die met de Via-Invest projecten gepaard zullen gaan.

Gezien de complexiteit van de projecten, aard van het voorwerp van de opdracht alsook dat de inschatting en verdeling van risico's niet op voorhand kan worden vastgelegd, wordt verwacht dat voor de meeste procedures de onderhandelingsprocedure met bekendmaking de meest waarschijnlijke keuze is. De aard en onzekere omstandigheden staan immers niet toe op voorhand een globale prijs vast te stellen en de specificaties (onder andere de gedetailleerde contractvoorwaarden) kunnen op voorhand niet nauwkeurig genoeg vastgelegd worden om bij open of beperkte procedure te gunnen. De definitieve keuze van de procedure zal echter per project gemaakt en gemotiveerd worden.

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwcost, financieringskost en andere kosten)



- Algemeen :

De verschillende Via-Invest projecten zullen gefinancierd worden door middel van eigen vermogen (aandelen), quasi-eigen vermogen (achtergestelde leningen) en grotendeels door vreemd vermogen (leningen). Via-Invest zal bij elke SPV een minderheidsparticipatie nemen (via aandelen en achtergestelde lening). De financier staat in voor de schuldfinanciering en institutionele investeerders kunnen ook participeren in de SPV.

Vanaf de beschikbaarheid van de infrastructuur zal het Vlaams Gewest een beschikbaarheidsvergoeding betalen aan de projectvenootschap (SPV). Eventuele lane rentals en prestatiekortingen aangerekend aan SPV worden via DBM-contract doorgerekend aan de Aannemer via kortingen op onderhoudsvergoedingen hetzij via schadevergoedingen die de Aannemer moet betalen aan de SPV.

- Bouwkost :

De onderstaande geraamde bouwkosten houden **geen** rekening met de volgende kosten, tenzij dit uitdrukkelijk wordt aangegeven bij het specifieke project:

- Onteigeningskosten
- Bijkomende investeringen voor eventuele milieumilderende maatregelen en nog uit te voeren onderzoeken (bv. milieuhygiënisch bodemonderzoeken)
- Eventueel bijkomende eisen die volgen uit de planMER en de project MER
- Eventueel bijkomende kosten voor de minder - hinder maatregelen
- Kosten van over te dragen risico's aan opdrachtnemer
- Kosten voor onderhoud van de infrastructuur (over een periode van bv. 30 jaar)
- Advieskosten voor juridische, financiële en technische ondersteuning van elke PPS-constructie

De realisatie van de inhaalbeweging betreft volgens de laatste ramingen (inclusief BTW):

- de noordelijke wegontsluiting van de luchthaven van Zaventem: de kostprijs voor het ontwerp en de bouw van de wegenwerken bedraagt 51,85 miljoen euro incl. btw.
- de noord-zuidverbinding Kempen: De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 113 miljoen euro (incl. btw, prijspeil juni 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud). Deze raming houdt wel al rekening met de bijkomende eisen voortvloeiend uit milieumilderende maatregelen uit plan- en project MER.
- de vervollediging van de zuidelijke tak van de R4 te Gent: De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 69 miljoen euro (incl. btw, prijspeil april 2009 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud). Deze raming houdt wel al rekening met de minder-hinder maatregelen en bijkomende eisen voortvloeiend uit milieumilderende maatregelen uit plan- en project MER.
- de noord-zuidverbinding te Helchteren/Houthalen: De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 377 miljoen euro (*inclusief btw, prijspeil januari 2010 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud*).
- de omvorming van de A11 havenrandweg Zuid naar Zeebrugge: De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 344 miljoen euro (incl. btw, prijspeil januari 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud). Deze raming houdt wel al rekening met de bijkomende eisen voortvloeiend uit milieumilderende maatregelen uit plan- en project MER.
- N60 – rondweg te Ronse: De bouwkost wordt op dit moment geraamd op 70 miljoen euro (incl. btw, prijspeil juni 2008 en exclusief kosten risico's, ontwerp en onderhoud). Voor dit project dient nog een plan-MER opgemaakt te worden waardoor de vooropgestelde raming nog sterk kan wijzigen.

- Financieringskost :

Voor de financiering wordt steeds een maximale competitie georganiseerd. Op die manier wordt gegarandeerd dat de beste prijs wordt bedongen.

Indien Via-Invest participeert in een gemengde SPV (samen met private aandeelhouders), dan zal dit “pari passu” gebeuren met de private aandeelhouders. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat een normaal marktconform rendement uit de participaties wordt gerealiseerd.

Tot op heden werden geen gewestwaarborgen gegeven voor de financiering. Tot op heden bleek dit niet noodzakelijk en zo wordt tevens vermeden dat impliciet risico's terugkeren naar de overheid. Met betrekking tot de herfinancieringsproblematiek zal onderhandeld worden met de banken op het moment dat er nog reële concurrentie voor de financiering is, dit om ook op dit vlak de beste voorwaarden te kunnen bedingen.

- Andere kosten :

Naast de bouwcost van de infrastructuur moet ook rekening gehouden worden met de kosten voor het onderhoud en het beschikbaar houden van de infrastructuur (over een periode van 30 jaar) waarvoor in principe de opdrachtnemer verantwoordelijk zal zijn (zie punt 10).

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

Vanaf de dag dat de infrastructuur van de projecten ter beschikking zal gesteld worden zal het Vlaamse Gewest een beschikbaarheidsvergoeding moeten betalen aan de SPV's.

De eerste betaling van een beschikbaarheidsvergoeding door het Vlaamse Gewest wordt ten vroegste verwacht tegen begin 2012 voor het project noordelijke wegontsluiting Zaventem.

In de meerjarenbegroting van het Vlaamse Gewest is op dit ogenblik een maximale beschikbaarheidsvergoeding van 66 miljoen euro (incl. BTW) op jaarbasis voorzien vanaf het ogenblik dat alle Via-Invest projecten in gebruik zullen zijn. De jaarlijkse beschikbaarheidsvergoedingen zullen daarbij nog geïndexeerd moeten worden overeenkomstig de indexeringsformule zoals opgenomen in de DBFM-overeenkomst.

Bij de maximale beschikbaarheidsvergoeding van 66 miljoen euro (incl. BTW) is op dit ogenblik nog geen rekening gehouden met de eventuele kostprijsstijgingen van de projecten zoals beschreven in punt 6) van deze fiche. Zoals nu voorzien, zal de maximale beschikbaarheidsvergoeding van 66 miljoen euro (incl. BTW) ontoereikend zijn om alle projecten te kunnen realiseren. De totale beschikbaarheidsvergoeding van alle projecten, éénmaal ze allen in gebruiksfase zitten (vanaf jaar 2016), wordt op dit ogenblik en op basis van de laatste beschikbare gegevens geraamd tussen 130 en 160 miljoen euro (incl. BTW) op jaarbasis. De stijging van de beschikbaarheidsvergoedingen is vooral te wijten aan de volgende redenen:

- Door de technische uitwerking van het project heeft men nu een beter zicht op de werkelijk te verwachten bouwcosten. Deze zijn sterk gestegen t.o.v. de

oorspronkelijke ramingen. Deze stijgingen zijn vooral gerelateerd aan de keuze van tracé en/of variant en de milderende maatregelen die voortkomen uit de MER- of andere procedures (zoals projectnota, Provinciale Audit Commissie (PAC) en Gemeentelijke Begeleidingscommissie (GBC), ...). Ook de impact van de architecturale kwaliteit speelt hierbij een rol.

- Naast de bouwkosten van de infrastructuur zijn ook de aannames met betrekking tot de mogelijke onderhoudskosten sterk gestegen al moeten we voor de volledigheid vermelden dat hierover nog veel onzekerheid bestaat.
- Bij deze raming werd eveneens rekening gehouden met de financieringskosten zoals ze op dit moment in de markt gebruikelijk zijn. Deze zijn door de financiële crisis op korte tijd behoorlijk gestegen.

Er moet ook rekening gehouden worden met het feit dat in elk van de Via-Invest projecten vermoedelijk buitenconfiguratie elementen aanwezig zullen zijn welke gebouwd zullen worden door de Aannemer, maar niet door hem zelf onderhouden moet worden. In dat geval zal het onderhoud door de overheden worden gedaan. Dit zal enkel gedaan worden indien het geen voordeel oplevert om het onderhoud door de Aannemer te laten doen. Onderhoudskosten voor buiten configuratie elementen worden dus op deze manier buiten de beschikbaarheidsvergoedingen gehouden.

Momenteel worden wel voor de verschillende projecten in voorbereiding studiekosten gemaakt. Via-Invest staat hierbij in voor de betaling van drie van de vijf studieopdrachten: de NZ-verbinding te Houthalen-Helchteren, de A11-verbinding en de R4-Zuid te Gent. De overige twee studieopdrachten (NZ-verbinding Kempen en N60 Rondweg te Ronse) worden momenteel ten laste genomen van de reguliere begroting. Hierbij de studiekosten (inclusief BTW) zoals op heden bekend:

- NZ-verbinding te Houthalen/Helchteren: 5,1 miljoen euro voor de projectstudies ten behoeve van de realisatie van de Noordzuidverbinding te Houthalen – Helchteren
- NZ-verbinding Kempen: 1,6 miljoen euro voor de studieopdracht voor opmaak technisch referentieontwerp en aanbestedingsdossier.
- A11-verbinding: 4,1 miljoen euro voor de studieopdracht van de realisatie van een verbinding in het hoofdwegennet tussen de N49 te Westkapelle Knokke en de N31 te Brugge, ook A11 genaamd
- R4-Zuid te Gent: 1,7 miljoen euro voor de studieopdracht voor project R4 zuid te Gent en Merelbeke
- N60 Rondweg Ronse: 3,2 miljoen euro voor de studieopdracht voor project N60 Rondweg Ronse

De meerkosten voor deze studies worden niet door Via-Invest gedragen, maar dienen ten laste genomen te worden van de reguliere begroting van het Agentschap Wegen en Verkeer. Hiermee zal dus rekening dienen gehouden te worden bij de opmaak van de meerjarenbegroting van het AWW.

*In het kader van de voorbereidingen van het project A11 werd op 16 juli 2010 door de Vlaamse Regering een verrekening ten bedrage van 1,995 miljoen euro goedgekeurd. Deze verrekening heeft betrekking op de studieopdracht.*

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Via-Invest heeft een kapitaal van 43 miljoen euro. Daarvan werd 49% rechtstreeks ingebracht door het Vlaamse Gewest en 51% ingebracht door PMV.

Per project zal een projectvennootschap (SPV) worden opgericht waarin Via-Invest participeert.

Voor de SPV Via-Zaventem bedroeg de participatie van Via-Invest 2,2 miljoen euro in de vorm van kapitaal en achtergestelde lening. Via-Invest heeft daarmee 49 % van de aandelen.

Voor de overige projecten zal de financiële participatie worden vastgelegd op basis van onderhandelingen met de inschrijvers. Het is daarbij niet de intentie dat Via-Invest een meerderheidsbelang verwerft in de SPV.

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Er wordt op dit moment geen gewestwaarborg gegeven voor de financiering van de projecten.

Wanneer alle huidige Via-Invest projecten in gebruik zullen zijn, wordt door het Vlaamse Gewest op dit ogenblik een maximale beschikbaarheidsvergoeding van 66 miljoen euro (incl. BTW) voorzien op jaarbasis. Dit zal onvoldoende zijn om alle projecten te kunnen verwezenlijken. Op basis van de huidige beschikbare informatie wordt de beschikbaarheidsvergoeding van de projecten op dit ogenblik geraamd tussen 130 en 160 miljoen euro (incl. BTW) op jaarbasis (vanaf jaar 2016). De grootste onzekerheid voor de inschatting van de beschikbaarheidsvergoedingen situeert zich bij de component onderhoudskosten.

*In het regeerakkoord 2009-2014 van de Vlaamse Regering is opgenomen dat de kredieten voor beschikbaarheidsvergoedingen zullen verhoogd worden om de uitvoering van onderstaande missing links te garanderen:*

1. de noordelijke wegontsluiting van de luchthaven van Zaventem (in uitvoering)
2. de Kempense Noord-Zuidverbinding
3. de vervollediging van de zuidelijke tak van de R4 rond Gent
4. de Noord-Zuidverbinding te Helchteren/Houthalen
5. de omvorming van de A11 havenrandweg Zuid naar Zeebrugge
6. de rondweg N60 te Ronse.

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

In het DBFM-contract zullen in principe volgende onderstaande principes inzake beheer en onderhoud worden opgenomen:

De opdrachtnemer is o.a. verantwoordelijk voor:

- het volledig onderhoud, zowel dagelijks onderhoud als structureel tijdens de gebruiksfase van alle onderdelen van de te onderhouden infrastructuur,
- beveiliging,
- schoonhouden,
- monitoring,
- herstel schade ten gevolg van derden.

Volgende taken zijn de verantwoordelijkheid van het Vlaams Gewest:

- gladheidsbestrijding
- incident management, wegslepen voertuigen
- energielevering, bediening elektro-mechanische onderdelen en verwerken van de verkeerstellingen
- jaarlijks systematische metingen (spoorvorming, dwars- en langsvlakheid, stroefheid, visuele inspectie, trapvorming)

Per project wordt een gedetailleerde risico-allocatiematrix opgesteld en zal bekeken worden welke onderhoudstaken het best bij de Aannemer worden gelegd. Tevens zal per project bekeken worden of er eventueel buiten-configuratie elementen zijn, m.a.w. elementen die gebouwd moeten worden door de Aannemer maar niet door hem onderhouden. In dat geval zal het onderhoud door de overheden worden gedaan. Dit zal enkel gedaan worden indien het geen voordeel oplevert om het onderhoud door de Aannemer te laten doen.

### BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN

**OPMERKING:** Gezien de dringendheid werden de waarden van deze tabel nog niet ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van Via-Invest

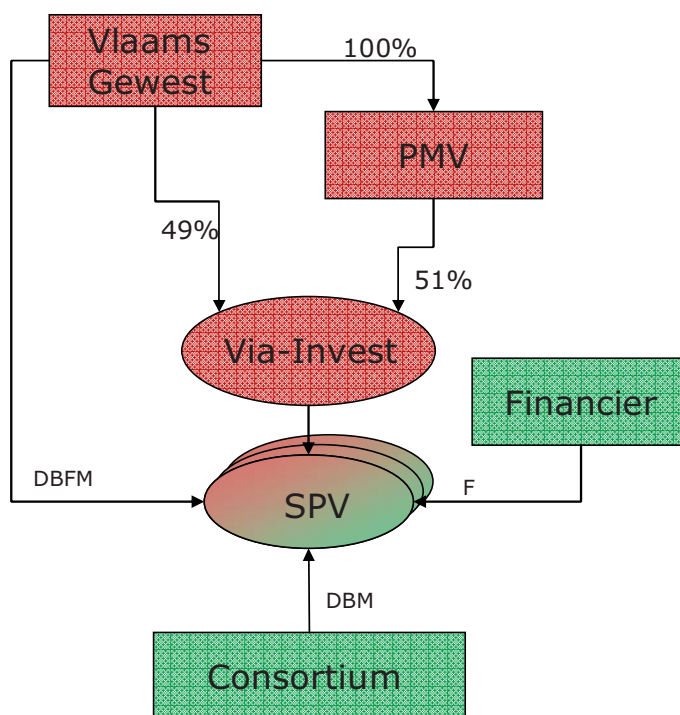
| Totaal<br>Investeringsbedrag<br>(private + publieke<br>partijen) | Beschikbaarheids<br>vergoeding op<br>kruissnelheid | Looptijd<br>beschikbaarheids<br>vergoeding | Eerste<br>betaling | Aandeel overheid in SPV           |                                     |                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                  |                                                    |                                            |                    | (in miljoen<br>euro)              | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheid(sins<br>telling) |
| 1.694*                                                           | 160**                                              | 30 jaar                                    | 2012               | Afhankelijk<br>van het<br>project | Tussen 25%<br>en 49%                | Via-Invest<br>Vlaanderen<br>nv    |

\*: exclusief extra studiekosten ten laste van AWV in voorbereidend traject, kosten verplaatsing leidingen, kosten archeologie en kosten onteigeningen. Aanname financieringskost tijdens bouwfase 8%; raming dd 21/09/2010

\*\* : raming dd. 21/09/2010

### BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden<br>euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging<br>(indien van toepassing) |                       |                                |                                |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidvergoeding                         |                       | nvt                            | nvt                            | 4.404                          | 20.358                         | 26.876                         |

**Bijlage 1: Structuur Via-Invest**



|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|        |
|--------|
| Nr: 7a |
|--------|

|                                      |
|--------------------------------------|
| Naam project: De Lijn - Stelplaatsen |
|--------------------------------------|

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Openbaar vervoer |
|----------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> <i>Hilde Crevits</i> |
|------------------------------------------------|

|                          |
|--------------------------|
| <b>Entiteit:</b> De Lijn |
|--------------------------|

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> <i>Roger Kesteloot, directeur-generaal De Lijn</i> |
|---------------------------------------------------------------------------|

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> NEEN |
|-------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): Nmbs, lokale overheden, ... naargelang de locatie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> Spartacus: stelplaats Hasselt |
|--------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Juridische basis:</b> Beslissing van de Vlaamse Regering van 16 februari 2007 - Decreet van 24 april 2009 houdende een herfinancieringsgarantie en een doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde Vlaamse pps-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 26/06/2007 |
|----------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 240810 |
|----------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 4 |
|-------------------------------|

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> <i>Roger Kesteloot directeur generaal De Lijn</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Steven Van Garsse |
|------------------------------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het investeringsprogramma van De Lijn kwam de laatste jaren onder steeds grotere druk te staan. De voornaamste oorzaak is de groei van De Lijn. Sinds 1997 (start mobiliteitsconvenants) zijn er elk jaar nieuwe exploitatieprojecten opgestart. Die kwamen vanaf 2001 in een stroomversnelling terecht via basismobiliteit. Ook de genomen tariefmaatregelen hebben een duidelijk effect gehad op de reizigersgroei, met als gevolg dat er bijkomende capaciteit moest worden aangeboden om alle reizigers te kunnen vervoeren.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Om aan de investeringbehoeften te kunnen voldoen kan De Lijn, overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007, voor diverse types investeringen een beroep doen op alternatieve financiering.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De investeringen in nieuwe stelplaatsen maken deel uit van het globale investeringsprogramma dat wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur van De Lijn.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dit project betreft de bouw van een aantal nieuwe stelplaatsen door middel van alternatieve financiering.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Het gaat om de bouw van volgende, in het investeringsprogramma van De Lijn vooropgestelde nieuwe stelplaatsen

Stelplaats Boom – Krekelenberg  
Stel- en werkplaatsen trams en bussen regio Gent – Wissenhage  
Stelplaats Sint-Niklaas  
Stelplaats Zomergem (en Nevele)  
Stelplaats regio Aalst  
Stelplaats Overijse  
Stelplaats Sint-Pieters-Leeuw  
Stelplaats Leuven  
Stelplaats luchthavenregio  
Stelplaats Tongeren  
Stelplaats Hasselt  
Stelplaats Brugge  
Stelplaats Vilvoorde

Aan de Vlaamse regering zal worden voorgesteld om volgende stelplaatsen van de lijst te schrappen:

Stelplaats Sint-Pieters-Leeuw – geen grondverwerving  
Stelplaats luchthavenregio – geen grondverwerving  
Stelplaats Vilvoorde – uiteindelijk is kunnen gekozen worden voor verwerving van een grond met aanwezig gebouw. Dat gebouw zal voor een eerder beperkt bedrag worden gerenoveerd. Renovaties van stelplaatsen vallen buiten de scope van de alternatieve financiering overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007.

Ter vervanging van deze projecten en binnen de marges van de door de Vlaamse regering voor de bouwkost voorziene beschikbaarheidvergoedingen voor stelplaatsen wordt voorgesteld om de stelplaats Oostende, waarvoor zich een versnellingsnood en –opportuniteit aandient – aan de lijst toe te voegen. *De idee om stelplaats Oostende uit te voeren door middel van PPS, werd ondertussen verlaten.*

Na onderzoek van de diverse ESR-matige en fiscale aspecten wordt deze alternatieve financiering in principe gerealiseerd via louter contractuele PPS in de vorm van onroerende operationele leasing. De leasingcontracten zullen, op basis van een Design, Build, Finance en Maintain-opdracht aan de leasinggever, worden afgesloten voor een specifieke stelplaats dan wel voor een cluster ervan. De Lijn is eigenaar van de grond. De leasinggever stelt de door hem hierop gebouwde infrastructuur ter beschikking van De Lijn die in ruil daarvoor een (jaarlijkse) beschikbaarheidvergoeding betaalt. *De leasinggever staat eveneens in voor het langdurige onderhoud van de infrastructuur.* Bouw- en beschikbaarheidrisico liggen bij de leasinggever. Het is de bedoeling dat – uiteraard met oog voor de randvoorwaarden op dat vlak inzake ESR-neutraliteit en fiscaliteit - de *zakelijke rechten op de infrastructuur* aan het einde van de operatie *worden overgedragen aan De Lijn.* In het kader van de participatieve PPS - DBFM Brabo 1, waarin ook een nieuwe stelplaats is vervat, *heeft* het INR positieve adviezen over de ESR-neutraliteit gegeven (het jongste op 24 februari 2009) , *Specifiek voor het project ‘Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem’ werd eveneens een positief INR-advies verkregen op 7 mei 2010, waardoor ervan mag worden uitgegaan dat dit gunstige INR advies eveneens van toepassing is op de inhoudelijke analoge contractuele PPS-dossiers voor deze lijst stelplaatsen.*

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Na afweging tussen enerzijds een participatieve PPS *met een inbreng in het kapitaal van de SPV door de NV Lijninvest* en een *louter contractuele* onroerende operationele lease vanuit De Lijn, is om financiële redenen, om redenen van eenvoud van structuur en eenheid van beheer gekozen voor de laatste vorm.

De principes daarvan zijn als volgt.

De Lijn als publieke partner zoekt een *aannemer(scombinatie)* als private partner die voor De Lijn de stelplaats met onderhoudscentrum ontwerpt, bouwt, financiert en onderhoudt, overeenkomstig een DBFM bestek dat door De Lijn wordt opgesteld.

Vermits De Lijn eigenaar is van het terrein, zal De Lijn een recht van opstal verlenen voor *bijvoorbeeld 30 jaar (bouwfase + bijv. 25 jaar DBFM-overeenkomst + eventuele huur infrastructuur door De Lijn)* aan de private partner, zodat deze laatste bouwheer en eigenaar wordt van de opstallen.

Het voorwerp van de opdracht betreft de afsluiting van een zgn. DBFM-overeenkomst, voor de termijn van de bouwwerken en een aansluitende beschikbaarheidstermijn van *25 of 30 jaar*, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering, waarbij degene aan wie de opdracht gegund wordt, instaat voor het ontwerpen, aanleggen, financieren en onderhouden van de stelplaats tegen de betaling van een periodieke prestatieafhankelijke vergoeding (beschikbaarheidsvergoeding).

Het bouwrisico en het beschikbaarheidsrisico worden integraal gedragen door het consortium. Het exploitatierisico komt uitsluitend ten laste van De Lijn.

In combinatie met de budgettaire randvoorwaarde van ESR-neutraliteit schuilt de meerwaarde van de PPS-aanpak in eerste instantie in de *life cycle benadering (perfecte staat gedurende 25 tot 30 jaar aan vooraf erkende prijs)* mogelijkheid de bedrijfsmatige en maatschappelijke baten van de projecten significant sneller te realiseren dan in het geval ze via klassieke kapitaalsubsidie zouden moeten worden voorzien.

Door ontwerp, bouw en onderhoud bij dezelfde partner te leggen, kunnen verder synergievoordelen worden benut: risico's en kosten kunnen beter worden beheerst. Ook kan het life-cycle-management resulteren in extra kwaliteit voor De Lijn.

## 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

De nota is op 16 februari 2007 door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

Een eerste proefdossier, met name de selectieleidraad en gunningwijze voor de nieuwe stelplaats te Tongeren, is door de Raad van Bestuur van De Lijn goedgekeurd op 19 juni 2007.

De selectieleidraad en gunningwijze voor de cluster van stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem, werd door de Raad van Bestuur van De Lijn goedgekeurd op 9 januari 2008.

*De selectieleidraad en gunningwijze voor de cluster van stelplaatsen Leuven, Aalst, Sint-Niklaas en Hasselt, werd door de Raad van Bestuur van De Lijn goedgekeurd op 27 mei 2009.*

De stand van zaken in verband met de bouw van de nieuwe stelplaatsen :

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boom :         | Grondverwervingsproces afgebroken na onderhandelingen zonder afdoend resultaat <i>Er wordt getracht op afzienbare tijd afspraken te kunnen maken in functie van aankoop van een geschikt terrein.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wissenhage:    | Aankoop terrein via Comité van Aankoop lopende studie stel- en werkplaatsen praktisch afgerond<br>bodemsanering aangevat<br>opmaak bestek lopende<br>bodemsaneringsproject in voorbereiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sint Niklaas : | Gronden aangekocht<br>Selectieleidraad in voorbereiding (cluster met minimaal Hasselt Leuven, Aalst). Voorzien om deze voor te leggen aan Raad van Bestuur op 27/05/09. Aansluitend opstart aanbestedingsprocedure. <i>De Raad van Bestuur van De Lijn besliste op 27 mei 2009 om goedkeuring te verlenen aan de realisatie van de Opdracht door middel van een DBFM-overeenkomst en om goedkeuring te verlenen om de selectiefase op te starten. Op 19 juni 2009 werd het aankondigingsbericht voor de opdracht gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en op 20 juni 2009 in het Europees Publicatieblad. Tevens werd aan de gegadigden een selectiedossier ter beschikking gesteld. Overeenkomstig het selectiedossier dienden de kandidaatstellingen te worden ingediend op 28 augustus 2009. Er werden zes kandidaatstellingen ontvangen. Op 3 februari 2010 besliste de Raad van Bestuur om alle zes kandidaturen zoals ingediend op 28 augustus 2009, in overeenstemming te verklaren met alle deelnemingsvoorwaarden van het selectiedossier en alle zes gegadigden aldus uit te nodigen tot het indienen van een eerste offerte van zodra het bestek van het project "Stelplaatsen cluster 2" kon worden gefinaliseerd.</i><br><br><i>Het finaal ontwerp van bestek werd op 12 mei 2010 aan de Raad van Bestuur ter goedkeuring voorgelegd en op 27 mei 2010 aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt.</i> |
| Zomergem:      | Aanbestedingsprocedure lopende (cluster met Brugge + Overijse): eerste offerte wordt verwacht 26/06/09 <i>Op 31 maart 2010 heeft de raad van bestuur van De Lijn de formele gunningsbeslissing genomen m.b.t. dit project en de BAFO van het consortium siCURAnt als de economisch meest voordelige BAFO aangeduid. Contract en Financial close vond plaats op 30 juni 2010. Aanvangsdatum voor het project 'Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem' was 2 augustus 2010. De werken in stelplaats Brugge zijn ondertussen aangevat. De werken in stelplaatsen Overijse en Zomergem starten in de loop van de komende weken.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Aalst :        | Gronden aangekocht<br>Selectieleidraad in voorbereiding (cluster met minimaal Hasselt, Leuven, Sint-Niklaas). Voorzien om deze voor te leggen aan Raad van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>Bestuur op 27/05/09. Aansluitend opstart aanbestedingsprocedure.</p> <p><i>De Raad van Bestuur van De Lijn besliste op 27 mei 2009 om goedkeuring te verlenen aan de realisatie van de Opdracht door middel van een DBFM-overeenkomst en om goedkeuring te verlenen om de selectiefase op te starten. Op 19 juni 2009 werd het aankondigingsbericht voor de opdracht gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en op 20 juni 2009 in het Europees Publicatieblad. Tevens werd aan de gegadigden een selectiedossier ter beschikking gesteld.</i></p> <p><i>Overeenkomstig het selectiedossier dienden de kandidaatstellingen te worden ingediend op 28 augustus 2009. Er werden zes kandidaatstellingen ontvangen.</i></p> <p><i>Op 3 februari 2010 besliste de Raad van Bestuur om alle zes kandidaturen zoals ingediend op 28 augustus 2009, in overeenstemming te verklaren met alle deelnemingsvoorwaarden van het selectiedossier en alle zes gegadigden aldus uit te nodigen tot het indienen van een eerste offerte van zodra het bestek van het project "Stelplaatsen cluster 2" kon worden gefinaliseerd.</i></p> <p><i>Het finaal ontwerp van bestek werd op 12 mei 2010 aan de Raad van Bestuur ter goedkeuring voorgelegd en op 27 mei 2010 aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt.</i></p> |
| Overijse:           | <p>Aanbestedingsprocedure lopende (cluster met Brugge + Zomergem): eerste offerte wordt verwacht 26/06/09. Op 31 maart 2010 heeft de raad van bestuur van De Lijn de formele gunningsbeslissing genomen en de BAFO van het consortium siCURAnt als de economisch meest voordelige BAFO aangeduid. Contract en Financial close vond plaats op 30 juni 2010. Aanvangsdatum voor het project 'Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem' was 2 augustus 2010. De werken in stelplaats Brugge zijn ondertussen aangevat. De werken in stelplaatsen Overijse en Zomergem starten in de loop van de komende weken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sint Pieters Leeuw: | Geen grondverwerving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Leuven:             | <p>Terrein is aangekocht</p> <p>Selectieleidraad in voorbereiding (cluster met minimaal Hasselt, Sint-Niklaas, Aalst). Voorzien om deze voor te leggen aan Raad van Bestuur op 27/05/09. Aansluitend opstart aanbestedingsprocedure.</p> <p><i>De Raad van Bestuur van De Lijn besliste op 27 mei 2009 om goedkeuring te verlenen aan de realisatie van de Opdracht door middel van een DBFM-overeenkomst en om goedkeuring te verlenen om de selectiefase op te starten. Op 19 juni 2009 werd het aankondigingsbericht voor de opdracht gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en op 20 juni 2009 in het Europees Publicatieblad. Tevens werd aan de gegadigden een selectiedossier ter beschikking gesteld.</i></p> <p><i>Overeenkomstig het selectiedossier dienden de kandidaatstellingen te worden ingediend op 28 augustus 2009. Er werden zes kandidaatstellingen ontvangen.</i></p> <p><i>Op 3 februari 2010 besliste de Raad van Bestuur om alle zes kandidaturen zoals ingediend op 28 augustus 2009, in overeenstemming te verklaren met alle deelnemingsvoorwaarden van het selectiedossier en alle zes gegadigden aldus uit te nodigen tot het indienen van een eerste offerte van zodra het bestek van het project "Stelplaatsen cluster 2" kon worden gefinaliseerd.</i></p>                  |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <i>Het finaal ontwerp van bestek werd op 12 mei 2010 aan de Raad van Bestuur ter goedkeurig voorgelegd en op 27 mei 2010 aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Luchthavenregio: | Geen grondverwerving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tongeren:        | <i>Aanbestedingsprocedure loopt Op 21 oktober 2009 heeft de raad van bestuur van De Lijn de formele gunningsbeslissing genomen. Op 15 januari 2010 vond de contractsluiting plaats met NV Stelplaats Tongeren (opgericht door Cordeel Hoeselt NV). De aanvangsdatum was 22 februari 2010. De werken zijn momenteel volop in uitvoering.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hasselt:         | <p><i>Terrein voor bus – en tramstelplaats deels aangekocht</i></p> <p><i>Selectieleidraad in voorbereiding (cluster met minimaal Leuven, Sint-Niklaas, Aalst). Voorzien om deze voor te leggen aan Raad van Bestuur op 27/05/09. Aansluitend opstart aanbestedingsprocedure.</i></p> <p><i>De Raad van Bestuur van De Lijn besliste op 27 mei 2009 om goedkeuring te verlenen aan de realisatie van de Opdracht door middel van een DBFM-overeenkomst en om goedkeuring te verlenen om de selectiefase op te starten. Op 19 juni 2009 werd het aankondigingsbericht voor de opdracht gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen en op 20 juni 2009 in het Europees Publicatieblad. Tevens werd aan de gegadigden een selectiedossier ter beschikking gesteld.</i></p> <p><i>Overeenkomstig het selectiedossier dienden de kandidaatstellingen te worden ingediend op 28 augustus 2009. Er werden zes kandidaatstellingen ontvangen.</i></p> <p><i>Op 3 februari 2010 besliste de Raad van Bestuur om alle zes kandidaturen zoals ingediend op 28 augustus 2009, in overeenstemming te verklaren met alle deelnemingsvoorwaarden van het selectiedossier en alle zes gegadigden aldus uit te nodigen tot het indienen van een eerste offerte van zodra het bestek van het project "Stelplaatsen cluster 2" kon worden gefinaliseerd.</i></p> <p><i>Het finaal ontwerp van bestek werd op 12 mei 2010 aan de Raad van Bestuur ter goedkeurig voorgelegd en op 27 mei 2010 aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt.</i></p> |
| Brugge:          | <p><i>Aanbestedingsprocedure lopende (cluster met Overijse en Zomergem): eerste offerte wordt verwacht 26/06/09. Op 31 maart 2010 heeft de raad van bestuur van De Lijn de formele gunningsbeslissing genomen en de BAFO van het consortium siCURAnt als de economisch meest voordelige BAFO aangeduid. Contract en Financial close vond plaats op 30 juni 2010.</i></p> <p><i>Aanvangsdatum voor het project 'Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem' was 2 augustus 2010. De werken in stelplaats Brugge zijn ondertussen aangevat. De werken in stelplaatsen Overijse en Zomergem starten in de loop van de komende weken.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vilvoorde:       | <p><i>Terrein met inbegrip van te renoveren gebouw aangekocht</i></p> <p><i>Zoals vermeld in punt 1 zal de vervanging van de stelplaatsen, Sint-Pieters-Leeuw, luchthavenregio en Vilvoorde door de naar voor te schuiven stelplaats Oostende worden voorgesteld. Voor deze laatste stelplaats is de aankoop van het beoogde terrein lopend. De idee om stelplaats Oostende uit te voeren door middel van PPS (bvb. in cluster 2 van de stelplaatsen)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



*werd ondertussen ook verlaten.*

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

De procedure voor gunning van het DBFM-contract voor de nieuwe stelplaats Tongeren enerzijds en voor het cluster van de projecten Brugge, Overijse, Zomergem anderzijds loopt. *De projecten 'Stelplaats Tongeren' en 'Stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem' zijn inmiddels in uitvoering. Stelplaats Tongeren zal in voorjaar 2011 in gebruik kunnen genomen worden. De stelplaatsen Brugge, Overijse en Zomergem zullen in het najaar van 2011 in gebruik kunnen genomen worden.*

*Er werden de nodige stappen gezet om, gezien de ervaringen met de eerste reacties op de bestekken, de referentieontwerpen voor deze stelplaatsen nader te verduidelijken en verder te standaardiseren. De ervaringen met het proefproject Tongeren gaven met name aan dat een te ruime vrijheidsgraad op het vlak van ontwerp (de 'D' in DBFM) kostenoptimalisatie mogelijkerwijs in de weg staat. De oefening met betrekking tot de referentieontwerpen werd afgerond op 18 februari 2009.*

Na evaluatie van de offertes voor stelplaats Tongeren werd besloten de lopende procedure voor deze stelplaats stop te zetten, en een nieuwe procedure op te starten door middel van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Dezelfde kandidaten werden op 18 februari 2009 in het bezit gesteld van het nieuwe bestek.

Voor de cluster Brugge, Overijse en Zomergem werden de kandidaten op 18 februari 2009 in het bezit gesteld van een terechtwijzend bericht.

Volgende stelplaatsen komen in aanmerking om op relatief korte termijn op deze projecten te volgen:

Gent – Wissenhage : bestekken zijn aanbestedingsklaar en de stedenbouwkundige vergunning is verleend. De timing van de marktbevraging is voor deze stelplaats afhankelijk van de oplossing van de aanwezige milieusaneringsproblematiek. *Eind 2010 kan een oproep tot kandidatuurstelling gepubliceerd worden. Ondertussen wordt verder gewerkt aan de opmaak van het DBFM-bestek, dat in de loop van 2011 aan de op dat moment geselecteerde kandidaten kan overgemaakt worden.*

Cluster met minimaal Aalst – Sint-Niklaas – Leuven – Hasselt: Na goedkeuring selectieleidraad door de Raad van Bestuur van De Lijn (voorzien op 27/05/09) kan de aanbestedingsprocedure worden opgestart. *De gunningsfase is lopende. Het DBFM-bestek werd op 27 mei 2010 aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt. Verwacht wordt dat tot contractsluiting kan overgegaan worden in het najaar van 2011. De timing en de scope van de opdracht dient evenwel mogelijks te worden bijgestuurd in het licht van de te nemen beslissingen van de Vlaamse Regering inzake project Spartacus (m.n. impact op stelplaats*



*Hasselt, waarin het onderdeel 'stelplaats voor Lightrail' met een bouwwaarde van ca. 18 mln euro mogelijk uit Cluster 2 wordt gelicht en overgeheveld naar de opdracht voor Spartacus-Infrastructuur).*

5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Een DBFM-contract *op basis* van een onroerende operationele lease wordt per stelplaats of cluster van stelplaatsen aanbesteed door De Lijn.

De opdracht wordt in de lopende procedures gegund door toepassing van de onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking, op grond van artikel 39 §1 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De procedure start met de aankondiging van de opdracht in het bulletin der aanbestedingen (oproep tot kandidaten) (*en het Europees Publicatieblad*). In het kader van de selectiefase gebeurt de toetsing aan de uitsluitingsgronden enerzijds en aan de kwalitatieve selectiecriteria anderzijds. Daarna volgt de gunningfase *op grond van de vastgelegde gunningscriteria*.

In principe zal deze procedure ook voor de volgende dossiers worden gevolgd.

De Lijn treedt op als aanbestedende overheid.

Publicatiegegevens:

Tongeren:

Bulletin der aanbestedingen 2007-07-03, N. 007593, p. 12828 en 2007-12-27, N. 017164, p. 27843

Brugge – Overijse – Zomergem:

*verschenen op 15/01/08: publicatienr. 10116, Europees Publicatieblad, nr. 9 en publicatienr. 494, Bulletin der Aanbestedingen, nr. 10*

Bulletin der aanbestedingen 2008-02-08, N. 001734, p. 2675 *betrof terechtwijzend bericht*

*Cluster 2: Leuven, Hasselt, Sint-Niklaas, Aalst*

*Verschenen op 19/06/09: publicatienr. 10927, Bulletin der Aanbestedingen, nr. 117*

*Verschenen op 20/06/09: publicatienr. 169697, Europees Publicatieblad, nr. 117*

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgeplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

- Algemeen :

Het project betreft in de huidige stand van zaken (zie punt 3) de investering in de bouw van een reeks van 13 nieuwe stelplaatsen opgenomen in het investeringsprogramma van De Lijn.

- Bouwkost :

In de nota aan de Vlaamse regering, die de basis vormde voor de beslissing tot alternatieve financiering van 16 februari 2007, zijn de bouwkosten van de stelplaatsen op basis van de toen bekende parameters geraamd op (in euro, ramingen en prijzen 2006):

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Bouw van nieuwe stelplaatsen | 163.121.000 |
| Boom – Rumst                 | 2.650.000   |
| Gent – Wissenhage            | 87.108.000  |
| St-Niklaas                   | 6.450.000   |
| Zomergem (en Nevele)         | 2.200.000   |
| Regio Aalst                  | 2.500.000   |
| Overijse                     | 4.000.000   |
| Sint-Pieters-Leeuw           | 4.955.000   |
| Leuven                       | 6.300.000   |
| Luchthavenregio              | 4.731.000   |
| Tongeren                     | 2.700.000   |
| Hasselt                      | 21.164.000  |
| Brugge                       | 18.100.000  |
| Vilvoorde                    | 263.000     |
|                              |             |

Het gaat hier om ramingen exclusief BTW – De Lijn kan immers als BTW-plichtige BTW recupereren. Inclusief BTW à 21 % worden, in functie van algemene vergelijkbaarheid, deze investeringsbedragen:

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Bouw van nieuwe stelplaatsen | 197.376.410 |
| Boom – Rumst                 | 3.206.500   |
| Gent – Wissenhage            | 105.400.680 |
| St-Niklaas                   | 7.804.500   |
| Zomergem (en Nevele)         | 2.662.000   |
| Regio Aalst                  | 3.025.000   |
| Overijse                     | 4.840.000   |
| Sint-Pieters-Leeuw           | 5.995.550   |
| Leuven                       | 7.623.000   |
| Luchthavenregio              | 5.724.510   |
| Tongeren                     | 3.267.000   |
| Hasselt                      | 25.608.440  |
| Brugge                       | 21.901.000  |
| Vilvoorde                    | 318.230     |

*Voor de goede orde wordt gepreciseerd dat voormelde ramingen nog niet waren gebaseerd op de DBFM-formule (life cycle).*

*Op 21-1-2009 keurde de Raad van Bestuur van De Lijn de nieuwe 'Standaardnormen voor Toekomstige Stelplaatsen' goed, waarin de bouwvereisten voor stelplaatsen in detail werden bepaald en geuniformiseerd. Op deze basis, alsook op basis van de reële prijzen van de inmiddels toegewezen stelplaatsen Tongeren en Bovzo, bedragen de nieuwe raming voor de totale bouwwaarde (excl. BTW):*

| <i>in 000 euro</i>          |                   |                   |                    |                |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <i>Stelplaats</i>           | <i>Cluster</i>    | <i>VR 17-2-07</i> | <i>Act. 9-2010</i> | <i>Vershil</i> |
| <i>Boom – Rumst</i>         |                   | 2.650             | 0                  | -2.650         |
| <i>Gent – Wissenhage</i>    | <i>Wissenhage</i> | 87.108            | 87.108             | 0              |
| <i>St-Niklaas</i>           | <i>Cluster 2</i>  | 6.450             | 8.952              | 2.502          |
| <i>Zomergem (en Nevele)</i> | <i>Bovzo</i>      | 2.200             | 3.566              | 1.366          |
| <i>Regio Aalst</i>          | <i>Cluster 2</i>  | 2.500             | 8.084              | 5.584          |
| <i>Overijse</i>             | <i>Bovzo</i>      | 4.000             | 6.360              | 2.360          |
| <i>Sint-Pieters-Leeuw</i>   | <i>geen PPS</i>   | 4.955             | 0                  | -4.955         |
| <i>Leuven</i>               | <i>Cluster 2</i>  | 6.300             | 17.745             | 11.445         |
| <i>Luchthavenregio</i>      | <i>geen PPS</i>   | 4.731             | 0                  | -4.731         |
| <i>Tongeren</i>             | <i>Tongeren</i>   | 2.700             | 7.043              | 4.343          |
| <i>Hasselt-Bus</i>          | <i>Cluster 2</i>  | 21.164            | 36.966             | 15.802         |
| <i>Hasselt-Tram</i>         | <i>Cluster 2*</i> |                   | 17.792(**)         | 17.792         |
| <i>Brugge</i>               | <i>Bovzo</i>      | 18.100            | 20.910             | 2.810          |
| <i>Vilvoorde</i>            | <i>geen PPS</i>   | 263               | 0                  | -263           |
| <i>Totaal</i>               |                   | 163.121           | 214.525            | 51.404         |
| <i>Incl. BTW</i>            |                   | 197.376           | 259.576            | 62.199         |

*(\*) Voor Hasselt-Tram is momenteel nog voorzien om dit uit te voeren binnen Cluster 2, tenzij dit onderdeel zou overgeheveld worden naar project Spartacus Infrastructuur.*

*(\*\*) In deze raming is geen rekening gehouden met eventuele elektrificatie (bovenleidingen) op de stelplaats.*

**- Financieringskost :**

De financieringskost zal deel uitmaken van de uiteindelijk te betalen beschikbaarheidvergoeding.

- Andere kosten :

Het gedeelte van de onderhoudskost die ten laste zal komen van de leasegever zal worden vertaald in de uiteindelijk te betalen beschikbaarheidsvergoeding. *Op basis van de ervaring in de dossiers Tongeren (2,6%), Brugge (3,3%), Overijse (3,5%) en Zomergem (3,7%) blijkt dat de gemiddelde onderhoudskost op 3,5% van de DBFM-bouwwaarde kan worden geschat. Deze beschikbaarheidsvergoedingen voor onderhoud zijn jaarlijks onderhevig aan een inflatie-gelinkte prijssherzieningsformule. Ze komen voor wat het gedeelte regulier en correctief onderhoud betreft (ca. 85% van de beschikbaarheidsvergoeding voor onderhoud), ten laste van het regulier exploitatiebudget van De Lijn. Het gedeelte m.b.t. vervangingsinvesteringen (ca. 15% van de beschikbaarheidsvergoeding voor onderhoud) wordt aangerekend op de reguliere investeringsdotatie van De Lijn.*

*Voor het uitoefenen door De Lijn van de optie tot overname van de zakelijke rechten op de infrastructuur van de stelplaatsen dient aan het einde van het contract van onroerende leasing een overnameoptie te worden betaald. Deze kost wordt vastgelegd in het contract met de leasinggever. In de nota VR van 16 februari 2007 is uitgegaan van een optiepercentage van 5 %. Uit de gegevens per Financial Close van dossiers Tongeren en Brugge, Overijse, Zomergem valt evenwel af te leiden dat het optiepercentage eerder 9% bedraagt (de optiewaarde is namelijk gelijk aan de actuele waarde van de beschikbaarheidsvergoedingen voor het bouwgedeelte die doorlopen na de contractuele termijn, nl. van jaar 26 tot jaar 30).*

Grondverwervings- en studiekosten worden ook in 230910 2011 – 2012 begroot en via kapitaalsubsidie gefinancierd. Voor een aantal stelplaatsen zal gebruik kunnen gemaakt worden van reeds eerder verworven gronden en reeds eerder uitgevoerd studiewerk. Uiteraard zouden er gelijkaardige grondverwervings- en technische studiekosten zijn indien de bouw van deze projecten via klassieke kapitaalsubsidie zouden worden gefinancierd.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

De financiële gevolgen die voortvloeien uit de alternatieve financiering van de voorgelegde projecten kunnen worden gedragen vanuit de voorziene middelen binnen het groeipad mobiliteit, voorzien in de meerjarenbegroting. Concreet betekent dit ter afbetaling van de alternatieve financiering via onroerende operationele leasing, volgens de ramingen d.d. 16 februari 2007 (exclusief BTW):

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 2007 :     | 0 euro          |
| 2008 :     | 1.062.000 euro  |
| 2009 :     | 3.264.000 euro  |
| 2010 :     | 7.087.000 euro  |
| 2011 e.v.: | 11.747.000 euro |

*In functie van de verschuiving van de timing, actualisatie bouwprogramma en gegevens van de eerste 4 stelplaatsprojecten die in bouwfase zijn, is het aangepaste schema inzake weerslag op de*

*begroting (excl. BTW):*

|      |            |
|------|------------|
| 2010 | 0          |
| 2011 | 1.010.851  |
| 2012 | 3.586.843  |
| 2013 | 7.339.518  |
| 2014 | 11.023.952 |

In functie van de vergelijkbaarheid worden deze bedragen inclusief BTW a rato van 21 %, volgens het aangepaste tijdschema (met dien verstande dat De Lijn BTW-plichtige is):

|      |            |
|------|------------|
| 2010 | 0          |
| 2011 | 1.223.129  |
| 2012 | 4.340.080  |
| 2013 | 8.880.817  |
| 2014 | 13.338.982 |

*In 2016 zijn alle stelplaatsen in gebruik en bedraagt de beschikbaarheidsvergoeding 19.060 k euro en stijgt nadien met 2% per jaar. Vanaf 2039 neemt dit bedrag bij een ingeschatte contractduur van 30 jaar (25 jaar + 5 jaar optie) af om in 2046 op 0 te komen. Indien het geïndexeerde budget tot 2020 wordt vergeleken met de geraamde reële beschikbaarheidsvergoedingen voor stelplaatsen Tongeren, BOvZo en Cluster 2, is er een overschot volgens onderstaande tabel. Indien eveneens Stelplaats Wissenhage in PPS-formule wordt uitgevoerd, is er een tekort vanaf 2015. Het project zal niet aanbesteed of gegund worden zolang de financiële engagementen niet afgedekt zijn.*

*in 000 euro*

|      | <i>Budget<br/>2/2007<br/>geïndexeerd</i> | <i>Tong,<br/>Bovzo &amp;<br/>Cluster 2</i> | <i>Verschil<br/>budget (+<br/>overschot, -<br/>tekort)</i> | <i>Wissen-<br/>hage</i> | <i>Verschil<br/>budget (+<br/>overschot, -<br/>tekort)</i> |
|------|------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2008 | 1.062                                    | 0                                          | +1.062                                                     | 0                       | +1.062                                                     |
| 2009 | 3.264                                    | 0                                          | +3.264                                                     | 0                       | +3.264                                                     |
| 2010 | 7.147                                    | 0                                          | +7.147                                                     | 0                       | +7.147                                                     |
| 2011 | 11.888                                   | 1.011                                      | +10.877                                                    | 0                       | +10.877                                                    |
| 2012 | 12.126                                   | 3.587                                      | +8.539                                                     | 0                       | +8.539                                                     |
| 2013 | 12.369                                   | 7.340                                      | +5.029                                                     | 0                       | +5.029                                                     |
| 2014 | 12.616                                   | 11.024                                     | +1.592                                                     | 0                       | +1.592                                                     |
| 2015 | 12.868                                   | 11.244                                     | +1.624                                                     | 4.377                   | -2.753                                                     |
| 2016 | 13.126                                   | 11.469                                     | +1.656                                                     | 7.591                   | -5.935                                                     |
| 2017 | 13.388                                   | 11.699                                     | +1.689                                                     | 7.743                   | -6.053                                                     |
| 2018 | 13.656                                   | 11.933                                     | +1.723                                                     | 7.898                   | -6.174                                                     |
| 2019 | 13.929                                   | 12.171                                     | +1.758                                                     | 8.056                   | -6.298                                                     |
| 2020 | 14.208                                   | 12.415                                     | +1.793                                                     | 8.217                   | -6.424                                                     |

De jaarlijkse beschikbaarheidsvergoedingen worden op een afzonderlijke basisallocatie in de begroting ingeschreven.

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Voor de investering in nieuwe stelplaatsen wordt geopteerd voor een louter contractuele PPS zonder participatie van de overheid.

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007 is de totale beschikbaarheidsvergoeding voorzien voor tramprojecten (exclusief Masterplan Antwerpen), stelplaatsen en rollend materieel – zoals beschreven in de nota VR en vastgelegd op maximaal 42,759 miljoen euro op kruissnelheid – determinerend voor het totale investeringvolume dat kan gerealiseerd worden. De jaarlijkse beschikbaarheidsvergoedingen zullen op een afzonderlijke basisallocatie in de begroting worden ingeschreven.

Aangezien de financieringskost van de leasegever zal worden doorgerekend in de beschikbaarheidsvergoedingen die *De Lijn* moet betalen, kan wel worden voorzien dat – indien dit volgens de ingediende offertes voordeling blijkt te zijn – deze onder overheidswaarborg van maximum 70 % kan lenen conform het Waarborgdecreet van 2004. Van deze vreemd vermogensgarantie werd evenwel noch in dossier Tongeren, noch in dossier Brugge – Overijse – Zomergem gebruik gemaakt door de winnende bidders.

In het licht van de financiële crisis werden zowel de herfinancieringsgarantie als de doorbetalingsgarantie decretaal vastgelegd middels het decreet van 24 april 2009 houdende een herfinancieringsgarantie en een doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde Vlaamse pps-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn. De nadere uitvoeringsbesluiten van dit decreet werden vastgelegd bij Besluit van 24 juli 2009 van de Vlaamse Regering betreffende de herfinancieringsgarantie en de doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde Vlaamse PPS-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn. Er dient evenwel op gewezen te worden dat de toepassing van de herfinancieringsgarantie en doorbetalingsverbintenis beperkt is in de tijd. Deze garanties zijn immers enkel toepasbaar voor projecten die binnen de 2 jaar na het decreet in de markt zijn, d.w.z. uiterlijk april 2011.

Volledigheidshalve wordt ook gewezen op de toepasselijkheid van de redeployment garantie (zoals opgenomen in artikel 9bis van het decreet van 31 juli 1990 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn) op voormelde stelplaatsprojecten.

10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

Het bouwrisico en het beschikbaarheidsrisico worden integraal gedragen door de leasegever. De te realiseren service levels worden beschreven in het door De Lijn als leasener opgestelde bestek. De betaling van de beschikbaarheidsvergoeding is afhankelijk van de gerealiseerde service levels en de reële beschikbaarheid van infrastructuur en uitrusting.

### BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN

| Totaal<br>Investeringsbedrag<br>(private + publieke<br>partijen) | Beschikbaarheids<br>vergoeding op<br>kruissnelheid (*) | Looptijd<br>beschikbaarheidsv<br>ergoeding | Eerste<br>betaling | Aandeel overheid in SPV |                                     |                                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| (in duizenden euro)                                              | (in duizenden<br>euro per jaar)                        | (in aantal jaren)                          | (jaartal)          | (in miljoen<br>euro)    | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheid<br>(instelling) |
| 214.482 (excl.<br>BTW)                                           | 11.747 (excl.<br>BTW)                                  | 30 (25 jaar + 5<br>jaar optie)             | 2011               | 0                       | 0                                   | -                                |
| 259.524 (incl. BTW)                                              | 14.214 (incl.<br>BTW)                                  |                                            |                    |                         |                                     |                                  |

(\*) o.b.v. oorspronkelijke bouwwaarde van 163.121 k euro (197.376 k euro incl. BTW)

### BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden<br>euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien<br>van toepassing) |                       |                                |                                |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        | ME002 41.41           | 0                              | 1.011                          | 3.587                          | 7.340                          | 11.024                         |



|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|        |
|--------|
| Nr: 7b |
|--------|

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Naam project: De Lijn – <i>Tramlijnverlengingen</i> |
|-----------------------------------------------------|

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Openbaar Vervoer |
|----------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> <i>Hilde Crevits</i> |
|------------------------------------------------|

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>Entiteit:</b> <i>De Lijn</i> |
|---------------------------------|

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> <i>Roger Kesteloot</i> |
|-----------------------------------------------|

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> JA |
|-----------------------------------------------|

|                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): <i>LRM, lokale overheden, NMBS, ...</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> Een analoog project wordt, zij het met andere aandelenverhoudingen, uitgewerkt voor de openbaar vervoerprojecten uit de eerste fase van het Masterplan Antwerpen. Hierover wordt afzonderlijk gerapporteerd. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Juridische basis:</b> Beslissing van de Vlaamse Regering van 16 februari 2007 - Decreet van 24 april 2009 houdende een herfinancieringsgarantie en een doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde Vlaamse pps-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 22/06/2007 |
|----------------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 24/08/10 |
|------------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 4 |
|-------------------------------|

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> <i>Roger Kesteloot directeur generaal De Lijn</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Steven Van Garsse |
|------------------------------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het investeringsprogramma van De Lijn kwam de laatste jaren onder steeds grotere druk te staan. De voornaamste oorzaak is de groei van De Lijn. Sinds 1997 (start mobiliteitsconvenants) zijn er elk jaar nieuwe exploitatieprojecten opgestart. Die kwamen vanaf 2001 in een stroomversnelling terecht via basismobiliteit. Ook de genomen tariefmaatregelen hebben een duidelijk effect gehad op de reizigersgroei, met als gevolg dat er bijkomende capaciteit moest worden aangeboden om alle reizigers te kunnen vervoeren.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Om aan de investeringbehoeften te kunnen voldoen kan De Lijn, overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007, voor diverse types investeringen een beroep doen op alternatieve financiering.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De investeringen in nieuwe tram(verlenging)projecten maken deel uit van het globale investeringsprogramma dat wordt goedgekeurd door de Raad van Bestuur van De Lijn.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In het kader van deze inhaalbeweging zijn er plannen voor het uitbreiden van de infrastructuur voor hoogkwalitatief, spoorgebonden openbaar vervoer in overeenstemming met de regels en criteria van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het netmanagement, met de daarin voorzien uitbouw van de voorstedelijke netten rond de grootstedelijke gebieden Brussel, Antwerpen en Gent en met de in het regeerakkoord opgenomen afspraken inzake uitvoering van het Pegasus- en Spartacusplan.

Het gaat om :

1. Pegasusplan Antwerpen: in gebruikname premetro + verbinding P&R Wommelgem;
2. Pegasusplan Gent: uitbreiding – Zwijnaarde dorp;
3. Spartacusplan: eerste as Hasselt-Maastricht;

Aan de Vlaamse regering wordt voorgesteld om het project 'Pegasusplan Gent: uitbreiding – Zwijnaarde dorp' uit deze lijst te schrappen. Omwille van de zeer geringe omvang van het project en de onmogelijkheid tot clusteren ervan met andere, wordt voorgesteld om het via kapitaalsubsidie te realiseren en niet via een DBFM-structuur. Het Kenniscentrum PPS heeft op 14 januari 2009 een advies in die zin uitgebracht.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Dergelijke tramprojecten werden in het verleden gefinancierd met kapitaalsubsidie. In verband met de geldende normen inzake schuld en vorderingensaldo van het Vlaamse Gewest bleek dit voor de hierboven genoemde projecten niet langer mogelijk.

Daarom is gekozen voor realisatie via Publiek Private Samenwerking. Daarbij is gekozen voor een participatieve PPS om enerzijds ten opzichte van de privé-partner het lange termijn commitment van de publieke partner te expliciteren en om anderzijds – gezien het hier in de openbaar vervoersector om een primeur voor Vlaanderen gaat – op het niveau van de projectvennootschap zelf inzage en een bepaalde mate van medebeslissing door de publieke partner als minderheidsaandeelhouder te kunnen verzekeren.

Per project of cluster van projecten zal door De Lijn via een DBFM-contract één private partner/consortium worden gezocht. Na gunning zal 'Lijninvest', een publiek investeringsvehikel bestaande uit De Lijn en het Vlaamse Gewest, met dit consortium een nieuwe projectvennootschap (SPV) oprichten.

Deze vennootschap verbindt zich ertoe om de infrastructuurwerken op te leveren tegen een bepaalde datum, en ze gedurende een lange termijn *te onderhouden en* exclusief ter beschikking te stellen van

De Lijn. In ruil betaalt De Lijn jaarlijks een geconditioneerde vergoeding. Dit is dus de enige betaling die de SPV ontvangt, en dit voor de geleverde diensten. Op het einde van de contractperiode wordt de infrastructuur dan overgedragen aan De Lijn.

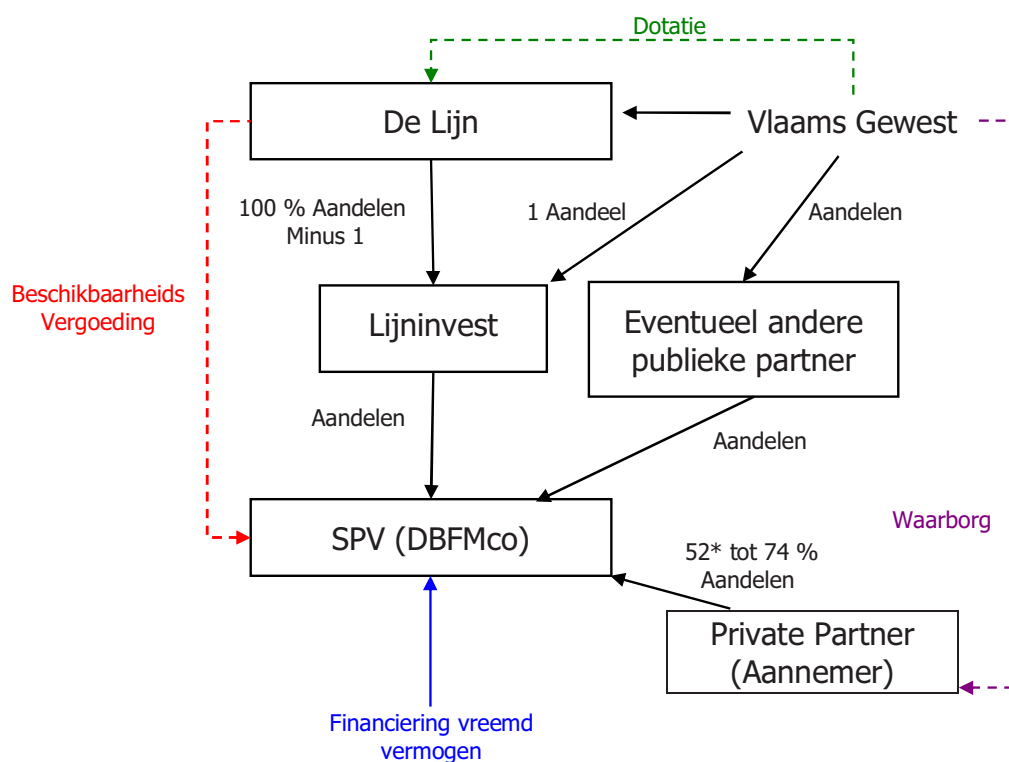
Het werkingsprincipe is dat *De Lijn* elk project of projectgroep als een DBFM aanbesteedt. Dit betekent dat telkens door *De Lijn* in overeenstemming met de wetgeving op de overheidsopdrachten één privépartner wordt gezocht voor het ontwerpen (Design), bouwen (Build), financieren (Finance) en onderhouden (Maintain) van de betrokken infrastructuur. Na gunning wordt door Lijninvest en de betrokken privépartner – eventueel aangevuld met

een tweede publieke partner – een SPV opgericht. Met deze SPV wordt door De Lijn een contract afgesloten, waarbij de SPV zowel het bouw- als het beschikbaarheidsrisico draagt. Op voorwaarde dat de private partner de controle over de SPV in handen heeft – door bijvoorbeeld de meerderheid van het eigen vermogen aan te leveren – zal deze SPV in termen van de ESR-code als een particuliere producent worden beschouwd die niet bij de sector overheid hoort. In de hier voorgestelde structuur levert de private partner in principe 74 % van het eigen vermogen en Lijninvest alleen of samen met een andere publieke partner 26 %. (Voor de specifieke projecten in het kader van het Masterplan Antwerpen – zie ‘Gerelateerde projecten’ - kan hiervan worden afgeweken.)

Er wordt verder, conform de gangbare praktijk bij dit type constructies, uitgegaan van een verdeling van maximaal 20 % tot 15% eigen vermogen (*inclusief quasi-kapitaal*) en minimaal 80 % tot 85% vreemd vermogen, met optimaliseringmogelijkheden geval per geval.

Het contract met de SPV maakt bij voorkeur een (minstens gedeeltelijke) btw-recuperatie mogelijk (bvb. onroerende leasing). In dat kader wordt dit contract afgesloten tussen De Lijn en de SPV.

#### **Basisstructuur PPS met participatie Lijninvest**



\* Over de financiering en structuur, voorzien voor de openbaar vervoerprojecten van de eerste fase van het Masterplan Antwerpen wordt afzonderlijk gerapporteerd.

De SPV verbindt er zich toe met de infrastructuurwerken klaar te zijn tegen een bepaalde

datum en ze gedurende lange termijn (bijvoorbeeld 30 – 35 jaar) exclusief ter beschikking te stellen van De Lijn. In ruil voor de terbeschikkingstelling van de openbaar vervoerinfrastructuur betaalt De Lijn jaarlijks (via een overheidssubsidie) een *variabele beschikbaarheidsvergoeding* aan de vennootschap. Indien de infrastructuur niet volgens de contractuele bepalingen ter beschikking wordt gesteld, *worden prestatiekortingen (op basis van boetepunten) afgehouden van de beschikbaarheidsvergoeding (i.f.v. de vooraf bepaalde standaarden, mits respect van de wettelijke vereiste van volledige wedersamenstelling van de door de SPV geïnvesteerde bouwkost over 15 jaar bij een structuur van onroerende leasing) of wordt een schadevergoeding wegens onbeschikbaarheid gefactureerd door De Lijn.*

De enige betalingen die de SPV ontvangt zijn dus vergoedingen voor geleverde diensten. Dit betekent dat de SPV ook voldoet aan de ESR-voorwaarde dat minstens 50 % van de productiekosten door verkoop wordt gedekt. Dit alles samen *met voormeld sanctie mechanisme (waarbij het bouw- en beschikbaarheidsrisico substantieel bij de SPV wordt gelegd)* moet waarborgen dat de SPV ESR-neutraal opereert.

Aangezien de financieringskost van de vennootschap zal worden doorgerekend in de *beschikbaarheidsvergoedingen* die De Lijn moet betalen kan overeenkomstig de nota VR van 16 februari 2007 worden voorzien dat de vennootschap onder overheidswaarborg van maximum 70 % kan lenen.

Aan het einde van de contractperiode (geschat op 30 – 35 jaar) kan De Lijn via het uitoefenen van een contractueel te voorziene optie de openbaar vervoerinfrastructuur overnemen.

Voor een aantal projecten kan geopteerd worden voor een formele band met een andere publieke partner (bv. Via-Invest, LRM, BAM). Dergelijke formele band kan erin bestaan dat de andere publieke partner samen met Lijninvest participeert in de SPV.

In combinatie met de budgettaire randvoorwaarden in verband met ESR-neutraliteit schuilt de meerwaarde van de PPS-aanpak in eerste instantie in de mogelijkheid de maatschappelijke baten van de projecten significant sneller te realiseren dan in het geval ze via klassieke kapitaalsubsidie zouden moeten worden voorzien. Daarnaast noopt de formule tot een benadering in termen van life cycle cost en laat ze een onderlingen optimalisatie van de bouw- en onderhoudcomponent toe.

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

De nota is op 16 februari 2007 door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

Lijninvest is opgericht op 11 mei 2007.

Bij oprichting is de kapitaalbreng in Lijninvest geprefinancierd door De Lijn. Voor De Lijn loopt de procedure tot kapitaalverhoging, die voor het verdere verloop de kapitaalbreng in Lijninvest mogelijk moet maken.

Voor het project in Antwerpen is een marktbevraging met het oog op de noodzakelijke technische, vergunninggerelateerde en bestekgebonden studies georganiseerd. Deze studieopdracht is intussen gegund en lopende. Het overleg met de andere betrokken overheden is – in de vorm van stuurgroepvergaderingen – gestart.

*Op 12 november 2009 werd een aankondigingsbericht naar het Europees Publicatieblad en het Bulletin der Aanbestedingen verzonden met betrekking tot de bekendmaking van een overheidsopdracht die kadert in de eerste fase van dit project "LIVAN 1".*

*De kandidaturen dienden uiterlijk op 25 januari 2010 ingediend te worden. De Lijn heeft uiteindelijk deelnemingsaanvragen ontvangen van 4 kandidaten. De raad van bestuur van De Lijn heeft op 23 juni 2010 beslist om alle 4 de kandidaturen in overeenstemming te verklaren met alle deelnemingsvoorwaarden van het selectiedossier en uit te nodigen tot het indienen van een eerste offerte van zodra het bestek van het project "LIVAN 1" kan worden gefinaliseerd. Het DBFM-bestek is momenteel in opmaak.*

Voor het Spartacusplan is een raamcontract gegund voor het geheel van de noodzakelijke studies. Het consortium (Varinia) dat deze studieopdracht heeft gekregen, is met zijn werkzaamheden gestart op 17 april 2008. Met de Limburgse Reconvertiemaatschappij is een intentie-overeenkomst afgesloten met betrekking tot de inbreng van LRM-kapitaal in de op te richten SPV en de manier waarop de LRM bij de aansturing van het project zal worden betrokken.

Voor de eerste sneltramlijn 1 (Hasselt- Nederlandse grens ter hoogte van Maastricht) van het Spartacusplan zijn reeds de projectMER, streefbeeldstudie en projectnota achter de rug. Dit betekent dat de sneltramlijn uitgewerkt is als voorontwerp. De selectieleidraad voor de infrastructuur wordt medio mei gepubliceerd. Intussen wordt het overleg met alle betrokken overheden verder gezet en geconcretiseerd. *Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 januari 2010. Op 14 mei 2009 werd een aankondigingsbericht naar het Europees Publicatieblad en het Bulletin der Aanbestedingen verzonden met betrekking tot de bekendmaking van een overheidsopdracht die het project "DBFM – Spartacus Fase 1" wordt genoemd.*

*De kandidaturen dienden uiterlijk op 1 oktober 2009 ingediend te worden. De Lijn heeft uiteindelijk deelnemingsaanvragen ontvangen van 6 kandidaten. De raad van bestuur van De Lijn nam nog geen beslissing m.b.t. de kandidaturen. In de geactualiseerde ramingen wordt nu uitgegaan van een beschikbaarheid vanaf 1-1-2015.*

De bedoeling is om deze projecten maximaal te enten op de structuren die voor de tramprojecten uit de eerste fase van het Masterplan Antwerpen zijn ontwikkeld. Daarvoor zijn een PPS-erkenning, positief INR-advies en een positieve BTW-ruling verkregen.

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

Premetro & P+R Wommelgem : overleg, studie, voorbereiding marktbevraging: 2008 – 2009 – 2010; aanbesteding: 2010 – contractsluiting, start werken 2011 *gunningsfase: najaar 2010 – voorjaar 2012 / contractsluiting, start werken: half 2012, een bouwfase van 24 maanden en beschikbaarheid voorjaar 2014.*

Spartacus: overleg, verdere studie en vergunningtraject: 2008-2009, opstart aanbestedingsprocedure: mei 2009 (selectieleidraad goedgekeurd door raad van bestuur De Lijn op 6/05/09) , contractsluiting: zomer 2011, in gebruik name eerste sneltrams: 2012. *Voormelde timing dient te worden geactualiseerd afhankelijk van de uitkomst van de te nemen beslissingen van de Vlaamse Regering voor sneltramlijn 1. In de geactualiseerde ramingen hieronder inzake bouwcost en beschikbaarheidsvergoedingen wordt uitgegaan van een keuze voor een volledig*

*elektrisch tracé, een contractsluiting najaar 2012, een bouwperiode van 24 maanden, en een beschikbaarheid vanaf begin 2015.*

**5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)**

Er wordt gestreefd naar maximale transfer van de structuur en de procedure die in functie van de tramprojecten uit de eerste fase van het Masterplan Antwerpen zijn ontwikkeld. Daarvoor zijn immers zowel de PPS-erkenning, een positief advies van het INR in verband met ESR-neutraliteit als een positieve BTW-ruling verkregen. Voor deze projecten wordt de onderhandelingsprocedure in het kader van de wet op de overheidsopdrachten gevolgd. Argumenten daarvoor zijn onder meer het relatief nieuwe karakter van dit soort opdrachten binnen de Vlaamse openbaar vervoercontext en de complexiteit, zowel technisch, juridisch als financieel, van het dossier.

De opdracht voor de voorstudie voor het project Premetro & P+R Wommelgem is gegund en in uitvoering.

Een raamcontract voor de studies in het kader van het Spartacusplan is eveneens reeds gegund en goedgekeurd door de Vlaamse regering. De studies zijn eveneens in uitvoering.

**6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)**

- Algemeen :

Het project betreft de investering in de aanleg van tramlijnen opgenomen in het investeringsprogramma van De Lijn.

- Bouwkost :

In de nota aan de Vlaamse regering, die de basis vormde voor de beslissing tot alternatieve financiering, zijn de bouwkosten van de tramlijnen op basis van de toen bekende parameters geraamd op (in euro, raming en prijzen 2004):

1. Pegasusplan Antwerpen: in gebruikname premetro + verbinding P&R Wommelgem: 81.000.000 euro;
2. Pegasusplan Gent: uitbreiding – Zwijnaarde dorp: 11.600.000 euro;
3. Spartacusplan: eerste as Hasselt-Maastricht: 55.000.000 euro.

Het gaat hier om ramingen exclusief BTW – De Lijn kan immers als BTW-plichtige BTW recupereren.

Inclusief BTW à 21 % worden, in functie van algemene vergelijkbaarheid, deze investeringsbedragen:

4. Pegasusplan Antwerpen: in gebruikname premetro + verbinding P&R Wommelgem: 81.000.000 euro + 17.010.000 = 98.010.000 euro;
5. Pegasusplan Gent: uitbreiding – Zwijnaarde dorp: 11.600.000 euro + 2.436.000 = 14.036.000 euro;
6. Spartacusplan: eerste as Hasselt-Maastricht: 55.000.000 euro + 11.550.000 = 66.550.000 euro.

*Voor de goede orde wordt gepreciseerd dat voormelde ramingen nog niet waren gebaseerd op de DBFM-formule (life cycle) en dienen te worden geactualiseerd in het licht van de te nemen beslissing van de Vlaamse Regering. De actuele ramingen voor Livan 1 (Pegasus Antwerpen) bedraagt 89.090.000 €. De raming voor Spartacus wordt op dit moment geactualiseerd.*

Zoals vermeld bij punt 1) zal aan de Vlaamse regering, op advies van het Kenniscentrum PPS, worden voorgesteld het project 'Pegasusplan Gent: uitbreiding Zwijnaarde dorp' uit de PPS-lijst te schrappen en het project via kapitaalsubsidie te financieren.

- Financieringskost :

De financieringskost zal deel uitmaken van de uiteindelijk te betalen beschikbaarheidvergoeding.

- Andere kosten :

Het gedeelte van de onderhoudskost die ten laste zal komen van de SPV zal worden vertaald in de uiteindelijk te betalen beschikbaarheidvergoeding. Op dit ogenblik kunnen de onderhoudskosten nog niet worden geraamd. Overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007 zullen deze onderhoudskosten ten laste komen van de reguliere begroting van De Lijn. Ook de exploitatiekosten zullen gedragen worden vanuit de reguliere begroting van De Lijn.

Met het uitoefenen door De Lijn van de optie tot *overname van de zakelijke rechten op de traminfrastructuur* aan het einde van het contract kan een verwervingskost samenhangen. *Voor het uitoefenen door De Lijn van de optie tot overname van de zakelijke rechten op de traminfrastructuur dient aan het einde van het contract van onroerende leasing een overnameoptieprijs te worden betaald.* Deze kost is op dit ogenblik nog niet in rekening gebracht. *Deze kost wordt vastgelegd in het contract met de SPV en is gelijk aan de actuele waarde op dat ogenblik van de optie tot verdere huur gedurende 10 jaar.*

Voor juridische begeleiding met betrekking tot de oprichting van Lijninvest in functie van deze projecten is initieel een kost van 48.806 euro gemaakt. Initieële kosten voor financieel advies bedragen, eveneens met betrekking tot de oprichting van Lijninvest in functie van deze projecten, 43.700 euro. Na voltooiing van een aanbestedingsprocedure overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten is door De Lijn (Raad van Bestuur van 23 april 2008) een opdracht voor juridische en financiële ondersteuning toegewezen voor een periode van twee jaar, verlengbaar. De genoemde overheidsopdracht werd in het Bulletin der Aanbestedingen (Belgisch Staatsblad) gepubliceerd op 3 januari 2008 en op 4 januari 2008 in het Europees Publicatieblad. *De raad van bestuur van De Lijn besliste op 12 mei 2010 tot verlenging van de opdracht voor juridische en financiële ondersteuning met twee jaar.*



Studiekosten die aan deze projecten kunnen worden toegerekend zijn tot op dit ogenblik geraamd op 4.050.000 euro (project Pegasusplan Antwerpen) en 1.400.000 euro (eerste fase Spartacusplan). Voor de verder noodzakelijke studies in het kader van het Spartacusplan is, na marktbevraging overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten, een raamcontract gegund waarvan de waarde bij volledige uitputting 12.800.000 euro bedraagt. Wat de technische aspecten betreft, zouden deze studiekosten uiteraard ook moeten gemaakt worden bij klassieke financiering via kapitaalsubsidie. Het gaat hier om bedragen exclusief BTW.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

De financiële gevolgen die voortvloeien uit de alternatieve financiering van de voorgelegde projecten worden gedragen vanuit de voorziene middelen binnen het groeipad mobiliteit, voorzien in de meerjarenbegroting, concreet betekent dit (gebaseerd op de ramingen exclusief BTW en exclusief de onderhoudscomponent) een geraamde beschikbaarheidvergoeding zoals weergegeven in onderstaande tabel.

*In 000 euro:*

|      | <i>Budget<br/>2/2007<br/>geïndexeerd</i> | <i>Actualisatie<br/>Budget<br/>9/2010</i> | <i>Verschil<br/>budget (+<br/>overschot, -<br/>tekort)</i> |
|------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2008 | 1.198                                    | 0                                         | +1.198                                                     |
| 2009 | 15.298                                   | 0                                         | +15.298                                                    |
| 2010 | 15.604                                   | 0                                         | +15.604                                                    |
| 2011 | 15.916                                   | 0                                         | +15.916                                                    |
| 2012 | 16.234                                   | 0                                         | +16.234                                                    |
| 2013 | 16.559                                   | 0                                         | +16.559                                                    |
| 2014 | 16.890                                   | 6.349                                     | +10.540                                                    |

De hierboven vermelde jaartallen zijn functie van het daadwerkelijk in gebruik nemen van de

infrastructuur. Volgens de hierboven aangegeven, ten opzichte van de nota VR van 16 februari 2007 bijgewerkte planning, is een eerste betaling eerder voorzien *vanaf midden 2014 (Livan 1) en begin 2015 (Spartacus)* dan in 2008. Bij deze berekening is uitgegaan van een afbetalingsperiode van 30 jaar. *De raming voor Spartacus wordt op dit moment geactualiseerd.*

De jaarlijkse beschikbaarheidvergoedingen zullen op een afzonderlijke basisallocatie in de begroting worden ingeschreven.

#### 8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Voor het opstarten van de PPS constructie is voor de kapitaalvorming een beroep gedaan op de beschikbare middelen ingevolge de valorisatie van Staal Vlaanderen en de GIMV.

De kapitaalinbreng zal – met uitzondering van wat over de openbaar vervoerprojecten van het Masterplan Antwerpen is bepaald en waarover afzonderlijk wordt gerapporteerd - gebeuren in een verhouding in het eigen vermogen 26% van de publieke partner(s), zijnde Lijninvest en een eventueel bijkomende publieke partner, en 74% van de private aandeelhouder. Vervolgens wordt er uitgegaan van een **maximaal** 20% eigen vermogen versus **minimaal** 80% vreemd vermogen. Dit geeft voor de realisatie van de hierboven genoemde projecten een benodigd kapitaal van *Lijninvest van 24,440 miljoen euro*. De volstorting zullen gespreid gebeuren in de tijd. In verband met het Spartacusplan heeft de Limburgse Reconversiemaatschappij haar intentie geformuleerd om als tweede publieke partner naast Lijninvest toe te treden tot het eigen vermogen van de op te richten SPV *waarbij Lijninvest en LRM elk voor 13% zullen participeren.*

#### 9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

Overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse regering van 16 februari 2007 is de totale beschikbaarheidvergoeding voorzien voor tramprojecten (exclusief Masterplan Antwerpen), stelplaatsen en rollend materieel – zoals beschreven in de nota VR en vastgelegd op maximaal 42,759 miljoen euro op kruissnelheid – determinerend voor het totale investeringvolume dat kan gerealiseerd worden. De jaarlijkse beschikbaarheidvergoedingen zullen op een afzonderlijke basisallocatie in de begroting worden ingeschreven.

Aangezien de financieringskost van de leasegever zal worden doorgerekend in de beschikbaarheidsvergoedingen die *De Lijn* moet betalen, *kan* wel worden voorzien dat – indien dit volgens de ingediende offertes voordelig blijkt te *zijn* – *de SPV* onder overheidswaARBorg van maximum 70 % kan lenen *conform het Waarborgdecreet van 2004*. *Thans wordt evenwel overwogen om deze vreemd vermogensgarantie niet meer te voorzien in het bestek.*

In het licht van de financiële crisis werden zowel de herfinancieringsgarantie als de doorbetalingsgarantie decretaal vastgelegd middels het decreet van 24 april 2009 houdende een herfinancieringsgarantie en een doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde Vlaamse pps-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn. *De nadere uitvoeringsbepalingen van dit decreet werden vastgelegd bij Besluit van 24 juli 2009 van de Vlaamse Regering betreffende de herfinancieringsgarantie en de doorbetalingsverbintenis met betrekking tot beschikbaarheidsvergoedingen en bepaalde beëindigingsvergoedingen, in het kader van bepaalde*

*Vlaamse PPS-projecten van de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn. Er dient evenwel op gewezen te worden dat de toepassing van de herfinancieringsgarantie en doorbetalingsverbintenis beperkt is in de tijd. Deze garanties zijn immers enkel toepasbaar voor projecten die binnen de 2 jaar na het decreet in de markt zijn, d.w.z. uiterlijk april 2011.*

*Volledigheidshalve wordt ook gewezen op de toepasselijkheid van de redeployment garantie (zoals opgenomen in het artikel 9bis van het decreet van 31 juli 1990 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn) op voormelde tramlijnprojecten.*

**10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen**

Het bouwrisico en het beschikbaarheidsrisico worden integraal gedragen door de SPV. De te realiseren service levels worden beschreven in het door De Lijn als afnemer van de infrastructuur opgestelde bestek. De betaling van de beschikbaarheidvergoeding is afhankelijk van de gerealiseerde service levels en de reële beschikbaarheid van infrastructuur en uitrusting.

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal<br>Investeringsbedrag<br>(private + publieke<br>partijen) | Beschikbaarheids<br>vergoeding op<br>kruissnelheid | Looptijd<br>beschikbaarheids<br>vergoeding | Eerste<br>betaling | Aandeel overheid in SPV |                                     |                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| (in duizenden euro)                                              | (in duizenden<br>euro per jaar)                    | (in aantal jaren)                          | (jaartal)          | (in duizenden<br>euro)  | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheid(sins<br>telling) |
| 147.571 (excl. BTW)<br>178.561 (incl. BTW)                       | 15.274 (excl. BTW)<br>18.482 (incl. BTW)           | 35 (25 + optie 10<br>jaar)                 | 2014               | 24.440                  | 13<br>13<br>Tot = 26                | Lijninvest NV<br>LRM              |

**BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING**

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden<br>euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien<br>van toepassing) |                       |                                |                                |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        | ME002 41.41           | 0                              | 0                              | 0                              | 0                              | 5.773                          |

## PROJECTFICHE

**Nr: 8****Naam project: Alternatieve financiering Vlaamse Administratieve Centra (VAC LBG (Leuven-Brugge-Gent))****Beleidsdomein:** Bestuurszaken**Bevoegde ministers:** Geert Bourgeois, Ingrid Lieten**Entiteit:** IVA Facilitair Management (AFM)**Projectleiding:** overleg**Participatie door Vlaamse Overheid?** NEEN (schrappen wat niet past)**Andere betrokken overheidsentiteit(en)** (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): PMV, Vlaamse Bouwmeester (adviesfunctie)**Gerelateerde projecten:** -**Wettelijke basis:** beslissing Vlaamse Regering van 16 juni 2006 (VR/PV/2006/19 - punt 38)**Datum opmaak projectfiche:** 25/07/2007**Datum bijwerking projectfiche:** 24/09/2010**Versie projectfiche:** 5**Auteur projectfiche:** Mia Segaert (PMV) en Patrick Bieghs, Adviseur Vastgoed (AFM)**Aanspreekpunt KC PPS:** Marc Theirssen**1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)**

In elke provinciehoofdstad worden de Vlaamse ambtenaren gehuisvest in nieuwe Vlaamse Administratieve Centra (VAC). In Antwerpen en Hasselt werd deze huisvestingsbehoefte reeds ingevuld. De VAC in Leuven, Gent en Brugge moeten nog worden gerealiseerd.

Voor de toekomstige VAC wordt geopteerd om deze ESR95-neutraal te realiseren wat betreft de initiële investeringskost. Dit impliceert dat de realisatie van de gebouwen, het vastgoedbeheer en eigendom van het vastgoed, op zich geen kernactiviteiten voor een overheid, aan derden worden toevertrouwd. Het facilitair beheer en het voorzien in de huisvesting voor de Vlaamse ambtenaren zijn grotendeels wel kernactiviteiten voor de Vlaamse overheid en blijven onder haar vleugels. PMV kan hierin investeren vanuit haar positie als holding- en investeringsmaatschappij.

Op 16 juni 2006 werd door de Vlaamse Regering (VR/PV/2006/19 - punt 38) een gezamenlijke opdracht gegeven aan AFM en PMV, aangevuld met de adviesverlening voor de architecturale kwaliteit door de Vlaamse Bouwmeester. De opdracht voor AFM en PMV bestaat erin om de beste prijs-kwaliteit huisvesting te realiseren in de drie provincies op minder dan 750 meter wandelafstand van het (grootste) treinstation van de provinciehoofdstad.

AFM en PMV werken samen als partners. In de onderhandelingsfase is PMV projectleider en staat in voor o.a.: financieel, structuren uitwerken, procedures, enz. AFM staat in voor het opmaken van de programma's van eisen, het technisch gedeelte en het beheer van de te verlaten gebouwen.

Elk uitgewerkt VAC-project *werd* ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Er zijn een aantal belangrijke uitgangspunten en referenties die samen een kader vormen waarbinnen de VAC moeten worden gerealiseerd:

- ESR-neutraliteit en marktconforme inhuring :  
De VAC moeten op een ESR-neutrale wijze, zonder investeringsimpact op de begroting, worden gerealiseerd. Een logisch gevolg hiervan is dat de huisvesting door een derde partij wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld. Dit moet gebeuren aan marktconforme voorwaarden.
- Kwalitatieve behoeften :  
De kwalitatieve vereisten voor het huisvesten van de Vlaamse ambtenaren worden opgenomen in het nieuwe handboek “*Waardering van kantoorgebouwen – Op weg naar een duurzame huisvesting voor de Vlaamse Overheid*” (zogenaamde ‘Blue Book’). Met het oog op architecturale kwaliteit wordt de Vlaams Bouwmeester in zijn adviesfunctie betrokken, ondersteund door onafhankelijke experts op dit vlak. De opdrachtgevende ministers legden ondertussen ook vereisten op om milieuvriendelijke en energiezuinige technieken zoveel mogelijk, op een economisch verantwoorde manier, toe te passen.
- Kwantitatieve behoeften :  
De richtlijnen voor het bepalen van de behoefte aan huisvesting werden eveneens vastgelegd in de nota aan de Vlaamse Regering met betrekking tot de Huisvesting (VR/PV/2005/29 - punt 59 en VR/PV/2005/31 - punt 16). Na een eerste behoeftenraming wordt gewerkt naar een volledig programma van eisen welk aan de Inspectie van Financiën wordt voorgelegd. Daarnaast wordt een totale gebruikerskost vastgesteld van de bestaande huisvesting en dit zowel voor de eigen diensten van de Vlaamse overheid als voor de EVA's en de IVA's.
- Locatie :  
De Vlaamse Regering bevestigde tijdens deze legislatuur de behoefte aan een VAC per provinciehoofdstad in een wandelafstand van 750 meter van een groot spoorwegstation.

De Vlaamse Regering formuleerde geen vaste formule voor het realiseren en ter beschikking stellen van de VAC omdat, gegeven dat het om projecten van derden gaat, hierdoor locaties of projecten konden worden uitgesloten. Bijgevolg geldt het bovenstaande kader als toetssteen voor alle aangeboden projecten en alternatieven.

In de praktijk zijn twee projectstructuren mogelijk namelijk (1) huur en (2) PPS/DBFM (Design, Build, Finance, Maintain). In de onderstaande tabel worden enkele grote verschillenpunten tussen huur en PPS/DBFM tegenover elkaar geplaatst.

| Kenmerken                                 | Huur                                                                                 | PPS/DBFM                                                                              |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Verantwoordelijkheden eigenaar/verhuurder | Eigenaarsrisico's: grote herstellingen en onderhoud bepaald in B.W.                  | Quasi alle risico's m.b.t. de bouw en het onderhoud                                   |
| Verantwoordelijkheden overheid/gebruiker  | Huurrisico's herstellingen en onderhoud bepaald in B.W.                              | Het gebruiken, eventueel aangevuld met eigen diensten zoals schoonmaak en/of catering |
| Vergoedingen                              | Vastgelegde huur + vergoeding in onderhoudscontract op basis van werkelijke uitgaven | Terbeschikingsstellingsvergoeding – niet beschikbaar is minder of niet betalen        |

Voor het VAC Leuven, het VAC Brugge en het VAC Gent werd geopteerd voor een *promotieovereenkomst met een inhuring* en niet voor een *DBFM-scenario* omdat:

- de aangeboden projecten zijn in bepaalde gevallen te ver gevorderd om een DBFM-formule toe te passen, samenwerking blijft uiteraard mogelijk en aangewezen; en/of
- de aangeboden projecten kunnen worden vertaald in marktconforme huur- en onderhoudscontracten met een goede prijs-kwaliteit huisvesting tot gevolg; en/of
- het eventuele voordeel van een DBFM of een andere PPS-vorm voor de aangeboden projecten dusdanig beperkt of zelfs onbestaand is in vergelijking met marktconforme huur- en onderhoudscontracten en zeker kleiner is dan de hogere transactiekost die met *complexere PPS-vormen* gepaard gaan.

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

**Voortraject:**

Op 16 juni 2006 besliste de Vlaamse Regering (VR/PV/2006/19 - punt 38) aan PMV en AFM een opdracht te geven te zoeken naar de beste prijs-kwaliteitverhouding VAC in Gent, Brugge en Leuven. Op 13 september 2006 werd de behoeftenraming met de gebruikers opgestart door een informatiesessie gebruikers.

Voor het uitvragen van projecten werd op 24 oktober 2006 een onderhandelingsprocedure met bekendmaking per VAC opgestart. Op 30 november 2006 werden hiervoor de kandidaturen ontvangen en werden in april 2007 de kandidaten formeel geselecteerd.

**VAC Leuven:**

VAC Leuven werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 juni 2008 waarna de contractuele afsluiting van het project volgde op 10 juli 2008. De Vlaamse Overheid besliste tot het afsluiten van een promotieovereenkomst gekoppeld aan een huurovereenkomst voor een nieuw te bouwen kantoor gelegen aan de Diestsepoort.

**VAC Brugge:**

*VAC Brugge werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 juli 2010. De huurovereenkomst werd ondertekend op 17 september 2010 conform de beslissing van de*



*Vlaamse Regering. De Vlaamse Overheid besliste tot het afsluiten van een huurovereenkomst voor af te werken en in te richten kantoorgebouw. Het Kamgebouw is gelegen tegen het station van Brugge aan de zijde Sint-Michiels en wordt door de Vlaamse overheid ingehuurd van de kant Oostende tot en met het middengedeelte.*

VAC Gent:

*VAC Gent werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 september 2010 waarna de contractuele afsluiting van het project volgde op 17 september 2010. De Vlaamse Overheid besliste tot het afsluiten van een promotieovereenkomst gekoppeld aan een huurovereenkomst voor een nieuw te bouwen kantoor gelegen op de site aan de Fabiolalaan.*

#### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

VAC Leuven:

Voorlopige oplevering en aanvaarding zijn gepland voor 6 november 2010.

*De plaatsing van het meubilair (nov-jan) en aansluitende verhuis van de diensten (dec 2010 – maart 2011) zullen dit gebouw operationeel maken. (partieel in gebruik vanaf dec 2010, volledig in april 2011).*

VAC Brugge:

*De gunning heeft plaatsgevonden op 17 september 2010. Vervolgens starten de vergaderingen over de inrichtingswerken voor de huurder (IWH). In september 2010 wordt de stuurgroep van gebruikers verdergezet voor o.a. de begeleiding van het proces van verdere inrichting, verhuis en alle aspecten van de integratie van de diverse entiteiten*

*De voorlopige oplevering en aanvaarding van het ingericht KAM-gebouw als VAC Brugge is gepland tegen 30 september 2011. De plaatsing van het meubilair (okt-dec) en aansluitende verhuis van de diensten (nov 2014 – maa 2014) zullen dit gebouw operationeel maken. (partieel in gebruik vanaf nov 2010, volledig in apr 2014).*

VAC Gent:

*De gunning heeft plaatsgevonden op 17 september 2010. De uitvoerbare bouwvergunning wordt ten vroegste verwacht tegen eind 2010. In het najaar 2010/voorjaar 2011 wordt de stuurgroep van gebruikers verdergezet voor o.a. de begeleiding van het proces van verdere intekening, inrichting, verhuis en alle aspecten van de integratie van de diverse entiteiten.*

*De voorlopige oplevering en aanvaarding van het ingericht VAC GENT is gepland tegen 15 december 2013. De plaatsing van het meubilair (dec-maa) en aansluitende verhuis van de diensten (jan 2014 – mei 2014) zullen dit gebouw operationeel maken. (partieel in gebruik vanaf jan 2010, volledig in juni 2014).*

#### 5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Door PMV werd voor elke locatie een onderhandelingsprocedure met bekendmaking opgestart.

Voor VAC Leuven werd de initieel opgestarte onderhandelingsprocedure met bekendmaking stopgezet en nieuwe onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking opgestart met één partij, Diestsepoort NV. Diestesepoort NV is de projectvenootschap van Landsbeeck NV en

KVH nv. Het project werd door PMV gegund op 7 juli 2008.

*Voor VAC Brugge werden de onderhandelingen gevoerd met de NMBS en Eurostation, dochtervennootschap van de NMBS. Het project werd door PMV gegund op 17 september 2010.*

*Voor VAC Gent werden de onderhandelingen gevoerd met NMBS en Eurostation en, na uitbreiding van het consortium, met Sofa Invest nv. Sofa Invest nv is een gezamenlijke projectvennootschap van SOFA nv en Landsbeeck nv. Het project werd door PMV gegund op 17 september 2010.*

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

VAC Leuven:

- Vergelijking huidige versus toekomstige huisvestingskost – economische benadering:  
In functie van de beslissing over het VAC Leuven werd een analyse uitgevoerd om de huidige huisvestingskost te vergelijken met de toekomstige. Deze vergelijking werd gedaan op basis van een 3-sterrengebouw, het bedrijfseconomisch optimum tussen bijkomende investeringen in duurzaamheid en terugverdieneffecten over 27 jaar voor deze duurzaamheid. De beleidsbeslissing om verder te gaan inzake duurzaamheid door de keuze van een 4-sterrengebouw, wordt hierbij even buiten beschouwing gelaten omwille van de sowieso moeilijke vergelijkbaarheid tussen de huidige huisvesting en de nieuwe.  
  
Globaal, all in, zal het nieuwe VAC jaarlijks 6.618.937 EUR (3-sterren in 2010) per jaar kosten. Hierin zijn de inrichtingskosten gefinancierd door de eigenaar inbegrepen en worden ook de schoonmaak en de bewaking meegerekend.  
De huidige huisvesting kost zou op prijspeil 2010 minimaal 5.452.015 euro per jaar bedragen (conservatieve inschatting, excl. inrichtingskosten). Rekening houdend met de voorzichtige schattingen zal het VAC een vergelijkbare kostprijs hebben als de huidige locaties.
- Bouwkost :  
De bouwkost (constructie, studiekosten, intercallaire intresten en BTW), ook wel promotieprijs genoemd voor een 4-sterrengebouw volgens het handboek “Waardering van duurzaamheid voor kantoorgebouwen”:  

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| ○ Bouwkost (excl. grond, incl. BTW):                        | 54.500.000 euro |
| ○ Grond                                                     | 12.807.618 euro |
| ○ Totaal investeringsbedrag (excl. inrichting, incl. BTW)): | 67.307.618 euro |
| ○ Inrichting                                                | 8.000.000 euro  |
| ○ Totaal investeringsbedrag (incl. inrichting, incl. BTW)): | 75.307.618 euro |
- Huur- en financieringskost :  
De Vlaamse overheid betaalt gedurende 27 jaar een huurprijs van 148 euro/m<sup>2</sup>/jaar bruto bovengrondse oppervlakte bij aanvang van de huurovereenkomst in 2010 voor een 4-sterrengebouw. Als eerste jaarhuur wordt een bedrag van 3.495.970 euro vooropgesteld met ingang ca. 6 november 2010.  
Hierdoor gaat de Vlaamse Regering verder wat betreft duurzaamheid in de brede zin van het woord. Een 3-sterrengebouw met een huurprijs van 140 euro/m<sup>2</sup>/jaar was het

economisch optimum waarbij de inspanningen inzake duurzaamheid worden gecompenseerd door een besparing inzake operationele kosten (energie, onderhoud, ...). Met een 4-sterrengebouw wordt het hoogste niveau inzake duurzaamheid behaald maar zonder dat de bijkomende investeringen volledig kunnen worden terugverdiend door kostenbesparingen.

De inrichtingswerken worden gerealiseerd door de verhuurder en boven op de huur aangerekend voor een periode van 10 jaar aan op het moment van contractaanvang te bepalen OLO 10 jaar + 60bp financieringskost.

- Andere kosten :

De projectkosten voor VAC Leuven worden door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in de projectvennootschap Diestsepoort NV.

VAC Brugge :

- Vergelijking huidige versus toekomstige huisvestingskost – economische benadering:

*In functie van de beslissing over het VAC Brugge werd een analyse uitgevoerd om de huidige huisvestingskost te vergelijken met de toekomstige huisvesting op basis van een 2-sterrengebouw.*

*Globaal, all in, zal het nieuwe VAC jaarlijks 7.799.701 euro per jaar kosten vanaf 2015. De jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 bevatten huurvrije periodes en huurkortingen.*

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Huur                                                  | 3.397.713 euro |
| Lasten                                                | 1.524.480 euro |
| Financiering inrichtingswerken (enkel eerste 10 jaar) | 1.034.564 euro |
| Totaal                                                | 7.799.701 euro |

- Bouwkost :

*De bouwkost voor het VAC Brugge, deel van het Kamgebouw en 2-sterrengebouw volgens het handboek "Waardering van duurzaamheid voor kantoorgebouwen" werd niet aangereikt door de kandidaat.*

○ Aanbod Investeringswaarde (excl. inrichting, incl. BTW): 62.000.000 euro

○ Aanbod Investeringswaarde (incl. inrichting, incl. BTW): 70.340.282 euro

*Deze investeringswaarde werd nog niet onderhandeld met de kandidaat.*

- Huur- en financieringskost :

*De Vlaamse Overheid betaalt gedurende 30 jaar een huurprijs van 134 euro/m<sup>2</sup>/jaar (+ indexatie) voor de linkervleugel en 143,63 euro/m<sup>2</sup>/jaar (+ index) voor de middenvleugel bruto bovengrondse oppervlakte bij aanvang van de huurovereenkomst in september 2011 voor een 2-sterrengebouw. Een volledige jaarhuur bedraagt 3.397.713 euro (+index) vanaf 2015. Vanaf voorlopige aanvaarding vastgelegd op 30 september 2011 t.e.m. eind 2014 zijn huurvrije periodes en huurkortingen toegekend. Dit geeft volgende huurcijfers:*

- Van 30 september 2011 tot 31 december 2011: geen huur
- Van 1 januari 2012 tot 31 december 2013: 2.300.000 Euro
- Van 1 januari 2014 tot 31 december 2014: 2.604.927 Euro

*De inrichtingswerken worden gerealiseerd door de verhuurder en boven op de huur*

aangerekend voor een periode van 10 jaar, op het moment van contractaanvang te bepalen IRS op 10 jaar + 125 basispunten financieringskost.

- Andere kosten :

Tussen PMV en de opdrachtgevende ministers werd overeengekomen dat wanneer PMV een substantiële investering kan doen in de VAC-projecten, de projectkosten worden opgenomen in het project (= geactiveerd). In het andere geval recupereert PMV haar prestaties aan de opdrachtgevers. *Voor het VAC Brugge worden de projectkosten door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in de nog op te richten projectvennootschap, indien de Raad van Bestuur van PMV ingaat op het investeringsvoorstel.*

VAC Gent:

- Vergelijking huidige versus toekomstige huisvestingskost – economische benadering:

*In functie van de beslissing over het VAC Gent werd een analyse uitgevoerd om de huidige huisvestingskost te vergelijken met de toekomstige huisvesting op basis van een 4-sterrengebouw.*

*Globaal, all in huisvestingskost, zal het nieuwe VAC jaarlijks 13.414.895 euro per jaar kosten vanaf 2015. Hierin zijn inbegrepen*

|                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Huur</i>                                                  | <i>6.375.126 euro</i>  |
| <i>Lasten</i>                                                | <i>2.105.026 euro</i>  |
| <i>Financiering inrichtingswerken (enkel eerste 10 jaar)</i> | <i>1.669.723 euro</i>  |
| <i>Totaal</i>                                                | <i>13.414.865 euro</i> |

- Bouwkost :

*De bouwkost (constructie, studiekosten, intercallaire intresten en BTW), ook wel promotieprijs genoemd voor het ontwerp VAC GENT als 4-sterrengebouw volgens het handboek “Waardering van kantoorgebouwen – op weg naar een duurzame huisvesting voor de Vlaamse Overheid”:*

- *Bouwkost bovenbouw (excl. grond, incl. BTW): 75.884.349 euro*
- *Investeringswaarde bovenbouw en onderbouw (excl. inrichting, incl. BTW): 112.014.945,32 euro*
- *Investeringswaarde bovengrond en ondergrond, incl. inrichting, incl. BTW)): 125.226.990,32 euro*

*Van deze bedragen werden de onderhandelde kortingen afgetrokken.*

- Huur- en financieringskost :

*De Vlaamse Overheid betaalt gedurende 30 jaar een huurprijs van 153,72 euro/m<sup>2</sup>/jaar (+ indexatie) bruto bovengrondse oppervlakte bij aanvang van de huurovereenkomst eind 2013 voor een 4-sterrengebouw. Een volledige jaarhuur bedraagt 6.375.126 euro (+index) vanaf 2015. Bij aanvang van de huurovereenkomst is er een huurvrije periode van 7 maanden.*

*De inrichtingswerken worden gerealiseerd door de verhuurder en boven op de huur aangerekend voor een periode van 10 jaar, op het moment van contractaanvang te bepalen IRS op 10 jaar + 150 basispunten financieringskost.*

- *Andere kosten :*

*Voor het VAC Gent worden de projectkosten door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in de projectvennootschap SOFA INVEST nv.*

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

VAC Leuven:

Voor de Vlaamse overheid is er geen budgettaire impact tot aan de start van de huurperiode, voorzien vanaf 15 oktober 2010. De budgettaire impact op dat moment is drieledig namelijk de huurprijs, de lasten en gedurende de eerste 10 jaar aangevuld met de financiering van de inrichtingswerken. Op jaarbasis bedraagt dit respectievelijk voor het eerste volledige huurjaar en voor het begrotingsjaar 2010:

| (in actuele bedragen, te indexeren) | 2010<br>(06/11 – 31/12) | 2011-2020 | 2021-2037 |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|
| Huurprijs                           | 526.790                 | 3.495.970 | 3.495.970 |
| Huurprijs voor 4 <sup>e</sup> ster  | 26.847                  | 178.166   | 178.166   |
| Lasten <sup>8</sup>                 | 316.192                 | 2.098.368 | 2.098.368 |
| Inrichtingswerken                   | 154.392                 | 1.024.599 |           |
| Meubilair (eenmalig)                | 2.265.980               |           |           |
| Cateringinfrastructuur              | 1.500.000               |           |           |
| Kosten voor verhuis (eenmalig)      | 550.500                 |           |           |
| Wederinstaatstelling (eenmalig)     | 550.000                 |           |           |
| Totaal                              | 5.890.701               | 6.797.103 | 5.772.504 |

*Deze kosten zijn zonder het operationeel beheer van de gebouwen en de ICT-investeringen.*

Voor het begrotingsjaar 2010 is een éénmalig extra budget noodzakelijk voor het meubilair, de kosten voor verhuis en de wederinstaatstelling van de panden die verlaten worden.

De projectkosten voor VAC Leuven worden door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in de projectvennootschap Diestsepoort NV.

VAC Brugge:

*Voor de Vlaamse overheid is er geen budgettaire impact tot aan de start van de huurperiode, voorzien vanaf oktober 2011. De budgettaire impact op dat moment is drieledig namelijk de huurprijs, de lasten en gedurende de eerste 10 jaar aangevuld met de financiering van de inrichtingswerken. De huurprijs wordt tot 2014 gereduceerd door bedongen huurkortingen. Op jaarbasis bedraagt dit respectievelijk voor het eerste volledige huurjaar en voor het*

*begrotingsjaar 2012 (uitgaven van eind 2011 worden voor de eenvoud bij het begin 2012 gerekend omwille van de spreiding over de periode van de inhuizing):*

| <i>(in actuele bedragen, te indexeren)</i> | <i>2012-2013</i> | <i>2014</i>      | <i>2015-2021</i> | <i>2022-2041</i> |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Huurprijs</i>                           | <i>2.300.000</i> | <i>2.604.927</i> | <i>3.397.713</i> | <i>3.397.713</i> |
| <i>Lasten<sup>9</sup></i>                  | <i>1.524.480</i> | <i>1.524.480</i> | <i>1.524.480</i> | <i>1.524.480</i> |
| <i>Inrichtingswerken</i>                   | <i>1.034.564</i> | <i>1.034.564</i> | <i>1.034.564</i> |                  |
| <i>Meubilair (eenmalig)</i>                | <i>2.700.000</i> |                  |                  |                  |
| <i>Cateringinfrastructuur</i>              | <i>750.000</i>   |                  |                  |                  |
| <i>Kosten voor verhuis (eenmalig)</i>      | <i>244.500</i>   |                  |                  |                  |
| <i>Wederinstaatstelling (eenmalig)</i>     | <i>1.200.000</i> |                  |                  |                  |
| <i>Totaal</i>                              | <i>9.753.544</i> | <i>5.163.971</i> | <i>5.956.757</i> | <i>4.922.193</i> |

*Deze kosten zijn zonder het operationeel beheer van de gebouwen en de ICT-investeringen.*

*Voor het begrotingsjaar 2011 en 2012 zijn extra budgetten noodzakelijk voor het meubilair, de kosten voor verhuis en de wederinstaatstelling van de panden die verlaten worden.*

*De projectkosten voor VAC Brugge worden door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in het Kamgebouw indien de raad van bestuur van PMV hiertoe beslist.*

**VAC Gent:**

*Voor de Vlaamse overheid is er geen budgettaire impact tot aan de start van de huurperiode, voorzien vanaf 15 december 2013. Tot eind 2013 is er een volledige huurvrijstelling en is er geen budgettaire impact. In 2014 is er een huurvermindering bedongen. De budgettaire impact op dat moment is drieledig namelijk de huurprijs, de lasten en gedurende de eerste 10 jaar aangevuld met de financiering van de inrichtingswerken. Op jaarbasis bedraagt dit respectievelijk voor het eerste volledige huurjaar en voor het begrotingsjaar 2014 en volgende:*

| <i>(in actuele bedragen, te indexeren)</i> | <i>2014</i>       | <i>2015-2023</i>  | <i>2024-2043</i>  |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Huurprijs (4-sterren)</i>               | <i>2.921.933</i>  | <i>6.375.126</i>  | <i>6.375.126</i>  |
| <i>Lasten<sup>10</sup></i>                 | <i>2.038.299</i>  | <i>2.038.299</i>  | <i>2.038.299</i>  |
| <i>Inrichtingswerken</i>                   | <i>1.669.723</i>  | <i>1.669.723</i>  | <i>1.669.723</i>  |
| <i>Meubilair (eenmalig)</i>                | <i>5.000.000</i>  |                   |                   |
| <i>Cateringinfrastructuur</i>              | <i>756.000</i>    |                   |                   |
| <i>Kosten voor verhuis (eenmalig)</i>      | <i>409.200</i>    |                   |                   |
| <i>Wederinstaatstelling (eenmalig)</i>     | <i>800.000</i>    |                   |                   |
| <i>Totaal</i>                              | <i>13.595.155</i> | <i>10.083.148</i> | <i>10.083.148</i> |



*Deze kosten zijn zonder het operationeel beheer van de gebouwen en de ICT-investeringen.*

*Voor het begrotingsjaar 2013 en 2014 zijn extra budgetten noodzakelijk voor het meubilair, de kosten voor verhuis en de wederinstandstelling van de panden die verlaten worden.*

*De projectkosten voor VAC Gent worden door PMV opgenomen als projectkost als onderdeel van haar globale investering in de projectvennootschap Diestsepoort NV.*

#### 8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

VAC Leuven:

PMV besliste een participatie te nemen in de projectvennootschap Diestsepoort NV.

VAC Brugge:

Voor VAC Brugge wordt nog onderzocht en onderhandeld of en op welke wijze PMV zou kunnen participeren. Vervolgens wordt het resultaat van deze oefening ter beslissing aan de raad van bestuur van PMV voorgelegd.

VAC Gent:

PMV besliste een participatie te nemen in de projectvennootschap SOFA Invest NV.

Een deelname van PMV in de VAC-projecten kan worden gemotiveerd door o.a.:

- Meer transparanties met betrekking tot de aangeboden projecten doordat het volledige businessplan vanuit een investeringsstandpunt gekend is voor alle partijen;
- Door een participatie van PMV deelt de Vlaamse Gemeenschap indirect mee in de waarde die zij door haar eigen activiteiten creëert (afsluiten huurovereenkomst en eventuele verlengingen huurovereenkomst);
- Vastgoedbeheer en –eigendom is geen kerntaak van de overheid maar past wel binnen de investeringsactiviteiten van PMV. Het samenbrengen van meerdere VAC in een investeringsportefeuille onder PMV kan leiden tot schaal- en synergievoordelen op het vlak van beheer, financiering, ...;
- Via PMV behoudt het Vlaamse Gewest een indirecte link met de door haar gebruikte huisvesting en is zij verzekerd van een continue en kwalitatieve omkadering van haar huisvesting op het niveau van de projectvennootschap, ook wanneer zich wijzigingen in het aandeelhouderschap voordoen.

#### 9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

VAC Leuven:

Voor het VAC Leuven wordt een huurprijs bij aanvang van de huurperiode in 2010 gegarandeerd voor een gebouw dat voldoet aan de noden van de Vlaamse overheid en inzake duurzaamheid. Tussen de Vlaamse overheid en de private partner werden volledig transparante prijsherzieningsformules vastgelegd wanneer de Vlaamse overheid aan het voorliggend project zaken wensen te wijzigen. Wijzigingen die gepaard zouden gaan met een meerkost, moeten voorafgaand aan de Vlaamse Regering ter beslissing worden voorgelegd, zoniet wordt het overeengekomen project uitgevoerd.



Er wordt geen waarborg door de overheid gesteld.

VAC Brugge:

*Voor het VAC Brugge wordt een huurprijs bij aanvang van de huurperiode eind september 2011 gegarandeerd voor een gebouw dat voldoet aan de noden van de Vlaamse overheid en inzake duurzaamheid. De huurprijs wordt wel geactualiseerd bij aanvang van het contract op basis van de index van juni 2010.*

*Tussen de Vlaamse Overheid en de partner werden volledig transparante prijsherzieningsformules vastgelegd wanneer de Vlaamse Overheid aan het voorliggend project zaken wensen te wijzigen. Wijzigingen die gepaard zouden gaan met een meerkost, moeten voorafgaand aan de Vlaamse Regering ter beslissing worden voorgelegd, zoniet wordt het overeengekomen project uitgevoerd.*

*Er wordt geen waarborg door de overheid gesteld.*

VAC Gent:

*Voor het VAC Gent wordt een huurprijs bij aanvang van de huurperiode eind 2013 gegarandeerd voor een gebouw dat voldoet aan de noden van de Vlaamse Overheid en inzake duurzaamheid. De huurprijs wordt wel geactualiseerd bij aanvang van het contract op basis van de index van juni 2010.*

*Tussen de Vlaamse overheid en de private partner werden volledig transparante prijsherzieningsformules vastgelegd wanneer de Vlaamse Overheid aan het voorliggend project zaken wenst te wijzigen. Wijzigingen die gepaard zouden gaan met een meerkost, moeten voorafgaand aan de Vlaamse Regering ter beslissing worden voorgelegd, zoniet wordt het overeengekomen project uitgevoerd.*

*Er wordt geen waarborg door de overheid gesteld.*

#### 10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

*Tijdens de bouwfase wordt het bouw en financieringsrisico gedragen door de tegenpartij van de Vlaamse overheid in de promotieovereenkomst. Het budget en de timing liggen vast gekoppeld aan boetes bij overschrijdingen en telkens de mogelijkheid voor de Vlaamse overheid om het gebouw niet in te huren indien het niet voldoet of niet tijdig wordt opgeleverd.*

Voor de huurscenario's gebeurt de opsplitsing tussen risico's en verantwoordelijkheden op basis van de standaardverdeling tussen huurder en verhuurder zoals vooropgesteld in het Burgerlijk Wetboek. Dit is het geval voor *VAC Leuven*, *VAC Brugge* en *VAC Gent*.

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal <sup>11</sup><br>Investerings<br>bedrag (private +<br>publieke<br>partijen) | Beschikbaar<br>heidsvergoeding op<br>kruissnelheid                                                                                                 | Looptijd<br>beschikbaar<br>heidsvergoeding | Eerste betaling op/<br>betaling in 2009                                                           | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                    |                                                                                                                                                    |                                            |                                                                                                   | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids(inst<br>elling) |
| (in duizenden<br>euro)                                                             | (in duizenden euro<br>per jaar)                                                                                                                    | (in aantal jaren)                          | (in duizenden euro)<br>(jaartal en betaald<br>bedrag dat jaar) en (<br>betaald bedrag in<br>2009) |                           |                                     |                                   |
| VAC Leuven<br><br>Totale<br>investering (excl.<br>inrichting):<br>67,3             | 4,5<br>(indexeerbare huur<br>+<br>inrichtingswerken<br>eerste volledig<br>huurjaar; excl.<br>lasten) <sup>12</sup>                                 | 27                                         | 01/04/11                                                                                          | 0                         | 0%                                  | -                                 |
| VAC Brugge<br><br>Totale<br>investering (excl.<br>Inrichting)<br>62                | 4,3<br>(indexeerbare huur<br>+<br>inrichtingswerken<br>uitgerekend over<br>een volledig jaar;<br>excl. Lasten)<br><br>Eerste jaar 3,3 (in<br>2012) | 30                                         | 01/04/12                                                                                          | 0%                        | 0%                                  | 0%                                |
| VAC Gent<br><br>Totale<br>investering (excl.<br>Inrichting)<br>112                 | 8,0<br>(indexeerbare huur<br>+<br>inrichtingswerken<br>uitgerekend over<br>een volledig jaar;<br>excl. Lasten)<br><br>Eerste jaar 4,6<br>(in 2014) | 30                                         | 01/04/14                                                                                          | 0%                        | 0%                                  | 0%                                |

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                    | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (eenmalige investeringen, verhuis, cateringinfrastructuur, wederinstaatstelling, meubilair) |                       |                                |                             |                                |                                |                                |
| VAC Leuven                                                                                                         | Diverse               | 4.866                          |                             |                                |                                |                                |
| VAC Brugge                                                                                                         | Diverse               |                                |                             | 4.894                          |                                |                                |
| VAC Gent                                                                                                           | Diverse               |                                |                             |                                |                                | 6.965                          |
| Beschikbaarheidvergoeding (huur en financiering inrichtingswerken)                                                 |                       |                                |                             |                                |                                |                                |
| VAC Leuven                                                                                                         | BF5121212             | 708                            | 4.698                       | 4.698                          | 4.698                          | 4.698                          |
| VAC Brugge                                                                                                         | BF5121212             |                                |                             | 3.334                          | 3.334                          | 3.639                          |
| VAC Gent                                                                                                           | BF5121212             |                                |                             |                                |                                | 4.591                          |

|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|       |
|-------|
| Nr: 9 |
|-------|

|                                  |
|----------------------------------|
| Naam project: Serviceflats BEVAK |
|----------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Welzijn |
|-------------------------------|

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> Jo Vandeuren |
|----------------------------------------|

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>Entiteit:</b> IVA Zorg en Gezondheid |
|-----------------------------------------|

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> NV Serviceflats Invest |
|-----------------------------------------------|

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> NEEN |
|-------------------------------------------------|

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ): - |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> - |
|----------------------------------|

|                          |
|--------------------------|
| <b>Wettelijke basis:</b> |
|--------------------------|

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995</b> tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats</li> <li>- <b>Besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995</b> houdende principiële goedkeuring van erkenning in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats</li> <li>- <b>Besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2001</b> houdende de toekenning van een subsidie aan Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en verenigingen zonder winstoogmerk als tegemoetkoming in de vergoeding voor de verwerving van de eigendom van de serviceflatgebouwen die op hun grond zijn opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst met de BEVAK, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2008</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 27 maart 2008 |
|-------------------------------------------------|

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 22 september 2010 |
|---------------------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 6 |
|-------------------------------|

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> Eric Dekker / Sofie Devriendt / Eddy Mettepenningen |
|---------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Steven Van Garsse |
|------------------------------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De Vlaamse Regering besliste in 1995 voor de financiering van de bouw van serviceflats in Vlaanderen een beroep te doen op de privé-kapitaalmarkt. Zij ontwierp daartoe de BEVAK-formule en erkende de NV Serviceflats Invest als BEVAK-maatschappij bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 houdende principiële goedkeuring van erkenning in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995 tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

verbonden aan maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats. Eind 1995 kon het publiek inschrijven op 10.000 aandelen die door deze vastgoedbeleggingsvennootschap werden uitgegeven. Aan de inschrijving waren een aantal fiscale en andere voordelen gekoppeld.

De serviceflats worden gebouwd op basis van een opstalrecht dat de initiatiefnemer (OCMW of vzw) wenst toe te staan aan Serviceflats Invest tegen bepaalde voorwaarden, zodat Serviceflats Invest de volle eigendom van de serviceflats bekomt ("de opstalovereenkomst"). De initiatiefnemer verbindt zich ertoe de opgerichte serviceflats te gebruiken als erfpachter en de kosten en financiële lasten van oprichting terug te betalen aan Serviceflats Invest, tegen een minimum vergoeding ("de canon") op basis van een overeenkomst van erfpacht ("de erfpacht").

Initiatiefnemers die voor de bouw van hun serviceflats een beroep doen op de BEVAK, worden door de Vlaamse overheid gesubsidieerd met een bedrag van 961,83 euro per jaar per flat gedurende 18 jaar. Het subsidiebedrag werd verhoogd tot 1140,43 euro per flat en per jaar voor die flats waarvoor de notariële overeenkomst van onroerende leasing voor de bouw ervan met de BEVAK afgesloten werd vanaf 1 januari 2007.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Sinds 1985 is het toenmalig bestaande aanbod aan ouderenvoorzieningen fundamenteel gewijzigd en aangevuld met een aantal specifieke thuiszorgondersteunende voorzieningen. Doordat de vraag naar aangepaste huisvesting en verzorging toenam, ontstonden een aantal alternatieven en werden bestaande opvangsvormen bijgestuurd, zowel in de thuiszorg als de transmurale zorg (serviceflats, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra...). Serviceflats werden hierbij geconcipieerd als een beschermde opvangvorm die de bewoners toelaat om binnen een aangepaste woonomgeving zelfstandig te wonen waarbij zij gebruik kunnen maken van diensten die dit zelfstandig wonen ondersteunen. De maatschappelijke meerwaarde van deze voorziening bestaat er in dat er hierdoor voor een aantal bejaarden een alternatief geboden wordt voor de opname in een rusthuis waarbij zij enerzijds hun zelfstandigheid kunnen behouden en tegelijkertijd toch een vorm van bescherming kunnen genieten (bvb. 24/24u georganiseerde permanentie, beschikbaarheid maaltijden,...). Tot op 1 januari 2008 zijn er in Vlaanderen 415 serviceflatgebouwen gerealiseerd met in totaal 13.436 wooneenheden.

De Vlaamse overheid werd op basis van deze evoluties geconfronteerd met dwingende vragen om financiële ondersteuning van de realisatie en de werking van deze voorzieningen. Op infrastructureel vlak zag de Vlaamse overheid zich echter geconfronteerd met een dubbele vraag: naast de bouw van nieuwe voorzieningen, was ook een aanpassing van de bestaande rusthuisinfrastructuur aan de orde. Nieuwe kwaliteitsnormen in combinatie met een maatschappelijke consensus rond comforteisen (bvb. éénpersoonsskamers met sanitair en logistieke toepassingen: kabeltelevisie, telefoon, oproep, e.d.), noopten tot een inhaalbeweging.

Hiermee geconfronteerd moest de overheid keuzes maken om de beschikbare budgettaire ruimte op de meest efficiënte wijze in te zetten. Gezien de serviceflats als concept een hoog

huisvestingsgehalte hebben en er ook alternatieven op de markt aanwezig waren (sociale huisvesting, aanleunwoningen, woningen voor ouderen,...) was het maatschappelijk verdedigbaar om de overheidsbetoelaging in deze vorm van ouderenzorg terug te schroeven en, mits fiscale stimuli voor de burger en een subsidiëring voor de initiatiefnemer, een beroep te doen op de private kapitaalmarkt. Op operationeel gebied kon de Vlaamse overheid hiermee dubbel scoren: enerzijds werd de maatschappelijke nood aan de realisatie van bijkomende serviceflats verder ingevuld, anderzijds konden hierdoor de beschikbare kredieten voor infrastructuurwerken efficiënter georiënteerd worden.

Op financieel vlak werden de initiatiefnemers bij de realisatie van de serviceflats evenwel verder ondersteund (zie elders); voor de Vlaamse overheid werd de budgettaire kost evenwel gespreid over 18 jaar.

### 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

Sinds 1996 kon met de realisatie van de “Bevak-flats” een aanvang worden genomen. Initieel waren de ambities hoog: in de Algemene Overeenkomst gesloten tussen de Vlaamse Gemeenschap en de nv Serviceflats Invest (Belgisch Staatsblad van 17 januari 1996) wordt de realisatie van 5000 flats in 10 jaar tijd vooropgesteld.

Om allerlei redenen konden deze ambities niet waargemaakt worden: tot op heden zijn met deze formule in totaal slechts 1.262 serviceflats gerealiseerd, terwijl er volgens Serviceflats Invest nog 737 flats gepland zijn (115 flats in uitvoering, 376 aanbesteed, 108 in aanbesteding en 138 in studie). Dit komt op een totaal van 1.999 flats.

In haar vergadering van 2 maart 2007 besliste de Vlaamse Regering tot een uitbreiding van de actieradius van deze formule tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Op 14 maart 2008 wijzigde de Vlaamse Regering principieel haar besluit over het toekennen van subsidie aan OCMW's en vzw's als tegemoetkoming voor het verwerven van serviceflatgebouwen die op hun grond zijn opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst met de Bevak. De subsidie aan de initiatiefnemers wordt verhoogd van 961,83 euro tot 1140,43 euro per flat en per jaar. Tegelijk keurde de Vlaamse Regering het addendum goed bij de algemene overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en de NV Serviceflats Invest. Hierin werd het aantal te realiseren serviceflats beperkt tot 2000.

De initieel in de Algemene Overeenkomst vooropgestelde periode van 10 jaar is inmiddels beëindigd. Een aantal verbintenissen tussen de Vlaamse Gemeenschap en Serviceflat Invest zijn daardoor uitgedoofd. Zo kwam er een einde aan de vrijstelling van successierechten op 31 december 2005. De deposito-overeenkomst werd eveneens beëindigd.

Maar de rechtsband tussen de Vlaamse Gemeenschap en SF Invest blijft verder lopen. De erkenning van de BEVAK-maatschappij is van onbepaalde duur, terwijl een aantal verbintenissen uit de overeenkomst een langere looptijd hebben dan 10 jaar.

### 4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces

De overeenkomst met Serviceflats Invest wordt verdergezet onder nieuwe voorwaarden. Het bouwprogramma wordt bevroren op 2000 flats. Na toewijzing van de 2000<sup>ste</sup> flat wordt de samenwerking met Serviceflats Invest stopgezet.

De programmatie van de 2000 serviceflats werd intussen sneller dan verwacht bereikt.

5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)

Opdat de projecten van serviceflats gerealiseerd door een BEVAK-vennootschap in aanmerking zouden komen voor subsidie, dient de betrokken vennootschap erkend te worden door de Vlaamse gemeenschap.

Serviceflats Invest heeft daartoe in 1995 een aanvraagdossier ingediend dat werd goedgekeurd en waarvan de termen werden vastgelegd in een algemene overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap vertegenwoordigd door de Vlaamse regering en de NV Serviceflats Invest van 18 oktober 1995. Aan deze overeenkomst werd een addendum gevoegd dat op 14 maart 2008 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd.

De samenwerking betreft dus de NV Serviceflats Invest.

6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)

De serviceflats worden gebouwd op basis van een opstalrecht dat de initiatiefnemer (OCMW of vzw) wenst toe te staan aan Serviceflats Invest tegen bepaalde voorwaarden, zodat Serviceflats Invest de volle eigendom van de serviceflats bekomt ("de opstalovereenkomst"). De initiatiefnemer verbindt zich ertoe de opgerichte serviceflats te gebruiken als erfpachter en de kosten en financiële lasten van oprichting terug te betalen aan Serviceflats Invest, tegen een minimum vergoeding ("de canon") op basis van een overeenkomst van erfpacht ("de erfpacht").

Initiatiefnemers die voor de bouw van hun serviceflats een beroep doen op de BEVAK, worden door de Vlaamse overheid gesubsidieerd met een bedrag van 961,83 euro per jaar per flat gedurende 18 jaar. Het subsidiebedrag werd verhoogd tot 1140,43 euro per flat en per jaar voor die flats waarvoor de notariële overeenkomst van onroerende leasing voor de bouw ervan met de BEVAK afgesloten werd vanaf 1 januari 2007.

De totale investeringswaarde van de op 31.12.07 gerealiseerde projecten bedroeg 79.844.120 euro of een gemiddelde van 73.386 euro per serviceflat. De gemiddelde investeringskost per flat bedraagt vandaag 94.950 euro.

Dit investeringsbedrag van 94.950 euro kan als volgt opgesplitst worden:

- bouwkost: 73.500 euro
- projectbeheer (studiekosten/verzekeringen): 9,40% of 6.900 euro
- nutsvoorzieningen: 1.400 euro per flat
- provisie voor toekomstige prijsverhoging: 3,50 % of 2.200 euro
- prefinanciering (intercalaire intresten) op basis van korte termijn rente: 800 euro
- btw: 12 % (OCMW of VZW is eindgebruiker – geen recuperatie)

Het beheer en het onderhoud van de serviceflats valt ten laste van OCMW/VZW en kan geraamd worden op +/- 50 euro per flat en per maand.

De totale financieringskost voor de Vlaamse Gemeenschap zal – rekening houdend met een



totaal van 2000 flats, en een verhoogde subsidiering – 37.319.881 € bedragen.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

Een serviceflatgebouw dat gebouwd wordt met BEVAK-subsidiëring krijgt bij de ingebruikname een voorlopige erkenning van 1 jaar. Eén jaar na de voorlopige erkenning wordt het serviceflatgebouw erkend. In dat jaar wordt het totale subsidiebedrag (961,83 euro x 18 jaar x aantal flats) vastgelegd. Vanaf het daaropvolgende jaar start de jaarlijkse uitbetaling van het subsidiebedrag gedurende 18 jaar.

Overzicht van de vastleggingen en ordonnanceringen per jaar, sinds de start van het project:

|      | aantal flats |      | vastleggingskrediet |              | ordonnanceringskrediet |              |
|------|--------------|------|---------------------|--------------|------------------------|--------------|
|      | VZW          | OCMW | VZW                 | OCMW         | VZW                    | OCMW         |
| 1998 | 0            | 46   | -                   | 796.392,65   | -                      | -            |
| 1999 | 15           | 125  | 259.693,26          | 2.164.110,47 | -                      | 44.244,04    |
| 2000 | 0            | 42   | -                   | 727.141,12   | 14.427,40              | 164.472,39   |
| 2001 | 22           | 145  | 380.883,44          | 2.510.368,15 | 14.427,40              | 204.869,13   |
| 2002 | 0            | 119  | -                   | 2.060.239,86 | 35.587,59              | 420.999,99   |
| 2003 | 19           | 203  | 328.945,86          | 3.514.526,82 | 35.587,59              | 458.110,24   |
| 2004 | 0            | 63   | -                   | 1.090.715,22 | 53.862,48              | 654.044,07   |
| 2005 | 0            | 91   | -                   | 1.575.477,54 | 53.862,48              | 714.639,69   |
| 2006 | 10           | 67   | 173.129,40          | 1.159.966,98 | 53.862,48              | 802.166,22   |
| 2007 | 2            | 56   | 34.625,88           | 969.524,64   | 63.480,78              | 866.608,83   |
| 2008 | 14           | 49   | 242.381,16          | 848.334,06   | 65.404,44              | 920.471,31   |
| 2009 | 0            | 74   | -                   | 1.281.157,50 | 78.870,06              | 967.600,98   |
| 2010 | 0            | 100  | -                   | 2.052.774,00 | 78.870,06              | 1.038.776,40 |
| 2011 | 21           | 94   | 431.082,54          | 1.929.607,56 | 78.870,06              | 1.152.819,40 |
| 2012 | 0            | 414  | -                   | 8.909.039,16 | 102.819,09             | 1.260.019,82 |

De totale investeringskost, voor de Vlaamse Gemeenschap zal – rekening houdend met een totaal van 2000 flats en een verhoogde subsidiering – 37.319.881 € bedragen.

De kost op kruissnelheid bedraagt 2.073.326,70 € (per jaar voor 2000 flats).

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

Niet van toepassing.

**9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid**

De toegekende subsidie aan de initiatiefnemers bedraagt 961,83 euro per flat en per jaar. Dit bedrag werd verhoogd tot 1140,43 euro per flat en per jaar voor die flats waarvoor de notariële overeenkomst van onroerende leasing voor de bouw ervan met de BEVAK afgesloten werd vanaf 1 januari 2007. Dit besluit werd definitief goedgekeurd op 16 mei 2008.

**10) Afspraken betreffende de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen**

De basisafspraken tussen beide partijen zijn vervat in de algemene overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering en de NV Serviceflats Invest van 18 oktober 1995 en maken het voorwerp uit van wijziging via een principieel goedgekeurd ontwerp van addendum.

De onderlinge verantwoordelijkheden tussen de partijen zijn ook het voorwerp van debat in een erkenningscommissie, een orgaan dat het toezicht uitoefent op de BEVAK-maatschappij, kennis neemt van het bouwprogramma en dit valideert én principieel ook de erkenning van de maatschappij verlengt. De in deze commissie behandelde onderwerpen (financiële en sociale omgeving van het bouwprogramma, toekomstvisie, samenwerking met lokale besturen, e.d.) zijn beleidsgerelateerd.

Het beheer en onderhoud van de serviceflatprojecten valt ten laste van de OCMW/VZW's.

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal<br>Investeringsbedrag<br>(private + publieke<br>partijen) | Beschikbaarheidsve<br>rgoeding op<br>kruissnelheid | Looptijd<br>beschikbaarheidsver<br>goeding | Eerste<br>betaling | Aandeel overheid in SPV |                                      |                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| (in duizend euro)                                                | (in duizend euro per<br>jaar)                      | (in aantal jaren)                          | (jaartal)          | (in miljoen<br>euro)    | (in % van<br>geïnvesteerd<br>bedrag) | naam<br>overheid(sinstel<br>ling) |
| op 31/12/2007: 79.800                                            | 2.100                                              | 18                                         | 1999               | nvp                     | nvp                                  | nvp                               |

**BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING**

|                                                         | Begrotingsartikel                        | 2010<br>(in miljoen<br>euro) |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien<br>van toepassing) = GVK | Ba GE0 GD 341 6351<br>Ba GE0 GD 339 5112 | 2.100                        |
| Beschikbaarheidsvergoeding =<br>GOK                     | Ba GE0 GD 341 6351<br>Ba GE0 GD 339 5112 | 1.100                        |

|                                                         | Begrotingsartikel                        | 2011<br>(in miljoen euro) | 2012<br>(in miljoen euro) |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien<br>van toepassing) = GVK | Ba GE0 GD 341 6351<br>Ba GE0 GD 339 5112 | 2.400                     | 8.900                     |
| Beschikbaarheidsvergoeding =<br>GOK                     | Ba GE0 GD 341 6351<br>Ba GE0 GD 339 5112 | 1.200                     | 1.300                     |

|                     |
|---------------------|
| <b>PROJECTFICHE</b> |
|---------------------|

|        |
|--------|
| Nr: 10 |
|--------|

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam project: Herwaardering en exploitatie van het baggerspeciedepot Callemansputte te Zelzate |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>Beleidsdomein:</b> Mobiliteit en Openbare Werken |
|-----------------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Bevoegde minister:</b> minister Hilde Crevits |
|--------------------------------------------------|

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>Entiteit:</b> afd. Maritieme Toegang |
|-----------------------------------------|

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>Projectleiding:</b> ir. Frederik Buffel |
|--------------------------------------------|

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Participatie door Vlaamse Overheid?</b> <del>JA</del> /NEEN (schrappen wat niet past) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Andere betrokken overheidsentiteit(en)</b> (desgevallend moedermaatschappijen, filialen, enz. ); nihil |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>Gerelateerde projecten:</b> nihil |
|--------------------------------------|

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettelijke basis:</b> beslissing van de Vlaamse Regering van 4 juli 2008 |
|-----------------------------------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Datum opmaak projectfiche:</b> 06/11/2008 |
|----------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Datum bijwerking projectfiche:</b> 20/09/2010 |
|--------------------------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Versie projectfiche:</b> 3 |
|-------------------------------|

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Auteur projectfiche:</b> ir. Frederik Buffel |
|-------------------------------------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Aanspreekpunt KC PPS:</b> Joris De Muyter |
|----------------------------------------------|

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) Korte omschrijving van het project (zowel inhoud, concept als structuur)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Tot eind jaren '90 werd de baggerspecie opgehaald bij de onderhoudsbaggerwerken op het Kanaal Gent-Terneuzen geborgen in de oude zandwinningsput Callemansputte te Zelzate (totale capaciteit: <math>\pm 3.000.000\text{m}^3</math>). De capaciteit van dit slibstort is nu volledig benut met natte baggerspecie waardoor nieuwe specie nu extern moet worden verwerkt en geborgen. Dit leidt tot zowel onzekerheid over vrije en vergunde capaciteit terzake als tot budgettaire onzekerheid.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Onderzoeken hebben uitgewezen dat er, mits herwaardering (i.e. ontwateren en ontzanden van de aanwezige baggerspeciespecie), nieuwe stortcapaciteit kan gecreëerd worden binnen het huidige volume.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het project heeft als doel het ontwerp, de bouw/inrichting, de financiering, het terbeschikking stellen, het onderhouden en exploiteren van een slibstort op de site Callemansputte te Zelzate, in het licht van de - krachtens de beslissing van de Vlaamse Regering van 4/07/2008 - beoogde herwaardering ervan, en het aanbieden van diensten van slibverwerking.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze opdracht neemt de vorm aan van een contractuele PPS.</p> |
|------------------------------------------------------------------|

Het bedoelde DBFMO-contract beoogt:

- (1) de herinrichting voor monodeponie van de huidige Callemansputte door de (partiële) uitgraving van de reeds gestorte baggerspecie, zodat:
  - (a) een verlenging van de huidige milieuvergunning, die vervalt half 2009, kan worden bekomen die voldoet aan de eisen van de ontheffing tot opstellen van een MER dd. 5/06/2007 (ref. OHPR0122);
  - (b) voldaan wordt aan de Europese regelgeving en de Vlaamse milieuregelgeving terzake;
- (2) het optimaliseren van het huidige volume door ontwatering en maximaal hergebruik na zandscheiding;
- (3) het dienovereenkomstig ter beschikking stellen van verwerkingscapaciteit, maximaal gericht naar recyclage, zowel voor de uit Callemansputte uitgegraven baggerspecie als voor minstens 750.000 TDS nieuw aangevoerde specie over een periode van 15 jaar, en dit vanaf 2012. De jaarlijks gegarandeerde hoeveelheid vanuit Maritieme Toegang zal minstens 50.000 TDS specie bedragen, terwijl de restcapaciteit door de kandidaat kan gecommmercialiseerd worden. Op het einde van de exploitatie dient het slibstort afgewerkt te worden conform de milieuvergunning.

Het is toegelaten zich te verenigen in een consortium voor de uitvoering van de opdracht. Het contract zal gesloten worden tussen enerzijds de kandidaat of, eventueel onder in het bestek nader te bepalen voorwaarden, met een door de kandidaat op te richten projectvennootschap en anderzijds de aanbestedende dienst.

## 2) Verantwoording keuze projectvorm / overwogen alternatieven

Momenteel heeft de afdeling Maritieme Toegang een contract voor het baggeren, verwerken en storten van baggerspecie uit het Kanaal Gent-Terneuzen. Gelet op de herwaardering van Callemansputte kan de verwerking en storting lokaal gebeuren. Voor de herwaardering is sowieso een verwerkingsinstallatie noodzakelijk.

Een mogelijk alternatief zou zijn een afzonderlijke investering te doen voor het creëren van nieuwe capaciteit op Callemansputte en een nieuw bagger- en verwerkingscontract af te sluiten zoals dat momenteel het geval is. Dat deze activiteiten door de voorgestelde contractuele PPS worden gecombineerd kan diverse voordelen bieden:

- er dient geen initiële investering te gebeuren en bovendien ligt het risico voor het creëren van restcapaciteit volledig bij de private partner;
- verwerking en storten is voor lange tijd gegarandeerd;
- de private partner kan zijn know-how ten volle inzetten voor het herwaarderen van de site en verwerken van nieuwe specie en wordt zo gestimuleerd om naar zo efficiënt mogelijke en eventueel innovatieve technieken te streven;
- de kostprijs voor verwerken en storten kan mogelijks dalen t.o.v. het huidige contract.

Bovendien kan de private partner de restcapaciteit commercialiseren, wat desgevallend een bijkomend financieel voordeel kan opleveren.

## 3) Stand van zaken/fase van uitvoering/timing van realisatie en financiering

Het project zal worden toegewezen middels een (Europese) onderhandelingsprocedure met voorafgaandelijke bekendmaking. Het proces (de publicatie, de opmaak van het bestek, de evaluatie van de kandidaten, ...) wordt begeleid door een stuurgroep die is samengesteld uit de afdeling Maritieme Toegang, de afdeling Haven- en Waterbeleid en het Kenniscentrum PPS.

De Inspectie van Financiën heeft haar advies en opmerkingen overgemaakt op 24 oktober 2007.

Het Kenniscentrum PPS heeft zijn advies overgemaakt op 22 april 2008.

Het project werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering in zitting van 4 juli 2008 (VR PV 2008/24 – punt 0023).

Het begrotingsakkoord werd verleend op 4 juli 2008 (VR 2008 0407 DOC.0679/1), mits inachtnaam dat voor de definitieve goedkeuring van het bestek nog een bijkomend begrotingsakkoord wordt aangevraagd.

Een eerste stap in het proces betreft de oproep tot kandidatuurstelling. De oproep tot kandidaatstelling is gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen van 24 september 2008 (N. 14555) en in het Europees Publicatieblad van 1 oktober 2008 (2008/S 190-252097).

Op 31 oktober 2008 werden 7 kandidatuurstellingen ingediend.

In samenspraak met het Kenniscentrum PPS werd een business-model opgesteld door Rebel Advisory Group.

Op 16 februari 2009 werd met het consortium PWC-DLA Piper een raamcontract afgesloten teneinde juridische en financieel-economische ondersteuning te bieden bij het verdere verloop van de procedure.

Op 20 maart 2009 heeft de minister-president zijn goedkeuring gegeven voor de selectie van alle ingediende kandidaturen.

*Op 3 september 2009 heeft de afd. Maritieme Toegang een nieuwe milieuvergunning verkregen voor het verder exploiteren en veranderen van een monodeponie voor baggerspecie op de site Callemansputte.*

*De afzet van de zogenaamde niet vormgegeven bouwstof, afkomstig uit de (partiële) uitgraving van de reeds gestorte baggerspecie, is een belangrijk aspect in de prijsvorming. In september 2009 is de voorziene afnemer van deze niet vormgegeven bouwstof failliet gegaan<sup>1</sup> waardoor een nieuwe afnemer (tegen dezelfde voorwaarden) diende te worden gezocht. Hierdoor heeft dit dossier een jaar vertraging opgelopen.*

*De afwerking van de gunningsleidraad (bestek) is voorzien in het laatste kwartaal van 2010, zodat deze kan worden goedgekeurd door de minister en kan worden verspreid aan de weerhouden kandidaten. In de loop van 2011 zal de toewijzing dan kunnen gebeuren via de onderhandelingsprocedure.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4) Indicatieve planning / verdere stappen in het besluitvormingsproces</p> <p>Hieronder vindt u de meest recente planning van het dossier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eind 2010: goedkeuring gunningsleidraad (bestek) door minister + verdeling ervan aan de weerhouden consortia</li> <li>2. 2011-2012: toewijzing via een onderhandelingsprocedure – duur: 8 tot 12 mnd.</li> <li>3. 2012: “exploitatieklaar” maken van de site door weerhouden consortium: 6 mnd.</li> <li>4. najaar 2012: exploitatie van de site door weerhouden consortium: 15 jaar</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>5) Soort aanbestedingsprocedure en indien reeds gegund: vermelding van de private partij aan wie werd gegund (indien consortium ook de samenstelling ervan)</p> <p>Het dossier wordt toegewezen middels een Europese onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. De oproep tot kandidaatstelling is gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen van 24 september 2008 (N. 14555) en in het Europees Publicatieblad van 1 oktober 2008 (2008/S 190-252097). De afdeling Maritieme Toegang treedt op als aanbestedende overheid.</p> <p>Op 20 maart 2009 heeft de minister-president zijn goedkeuring gegeven voor de selectie van alle ingediende kandidaturen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>6) Financiële onderbouwing van het projectvoorstel, financieringsmethodiek + globale investeringskost (uitgesplitst naar bouwkost, financieringskost en andere kosten)</p> <p>Het project gaat uit van een gemiddelde te verwerken hoeveelheid slib van 50.000 TDS per jaar, ofwel 750.000 TDS over de gehele looptijd van het dossier. Een deel van dit slib komt in aanmerking voor herbruik, de rest moet gestort worden. De nodige bergingscapaciteit hiervoor, uitgaande van de huidige kennis opgedaan inzake onderhoudsbaggerwerken op het kanaal Gent-Terneuzen, bedraagt max. 375.000m<sup>3</sup> (conservatieve benadering). Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat de max. te creëren bergingscapaciteit 1.000.000m<sup>3</sup> bedraagt (dit is een technisch potentieel, geen economisch optimum). Het is aldus aan de private partner om het economisch optimum te zoeken tussen de minimum vereisten van de afd. Maritieme Toegang en de nood op de markt aan bergingscapaciteit.</p> <p>Voor dit project wordt de jaarlijkse beschikbaarheidsvergoeding geraamd op 4,7 mio euro per jaar, incl. BTW. Deze beschikbaarheidsvergoeding is als volgt samengesteld (prijspeil = 2008):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de <u>investering</u> voor de creatie van 375.000m<sup>3</sup> bergingscapaciteit (i.e. de herwaardering, het ontwateren en ontzanden van de reed gestorte specie), incl. de rentelast en de kosten voor de eindafdek, wordt geraamd op 18.750.000 euro, excl. BTW, ofwel 1.250.000 euro/jaar;</li> <li>- de <u>verwerking van nieuw aangeleverde specie</u> wordt geraamd op 52,50 euro/TDS, rekening houdend met een aanvoer van 50.000 TDS per jaar komt dit op 2.625.000 euro/jaar;</li> <li>- de totale beschikbaarheidsvergoeding bedraagt aldus 3.875.000 euro/ jaar, excl. BTW, ofwel 4,7 mio euro/jaar, incl. BTW.</li> </ul> |



Het ontwikkelde business-model bevestigt bovenstaande eerste raming. Dit model zal tevens met de gunningsleidraad worden meegegeven als tool voor de evaluatie van de diverse offertes, meer bepaald voor de interpretatie van de prijsrelevante parameters.

7) Budgettaire inpassing en weerslag op de begroting met inbegrip van het budget dat jaarlijks wordt vastgelegd in de begroting en de meerjarenbegroting (verleden en toekomst) + hetgeen effectief jaarlijks is betaald (weer te geven vanaf aanvangsdatum van het project)

De afdeling Maritieme Toegang staat in voor de bekostiging van het project. De jaarlijkse beschikbaarheidsvergoeding t.b.v. 4.700.000 euro, incl. BTW dient te worden betaald vanaf het moment dat de site exploitatieklaar is (2012), en dit voor een periode van 15 jaar. Hiervoor worden de nodige kredieten voorzien op de administratieve begroting.

Tot op heden werden nog geen betalingen uitgevoerd.

8) Indien toepasselijk: Financiële participaties rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid (nominaal en procentueel)

nvt

9) Afspraken bij budgetoverschrijdingen / Eventuele waarborgen door de overheid

De beschikbaarheidsvergoeding dient alle kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie van het slibstort te omvatten voor de vooropgestelde aanvoer van 50.000 TDS/jaar. In het kader van de onderhandelingen kan een (vaste) eenheidsprijs worden onderhandeld voor supplementair aangevoerd slib.

10) Afspraken betreffende de risicoverdeling en in het bijzonder de verantwoordelijkheden inzake beheer en onderhoud tussen publieke en private partijen

Alle verantwoordelijkheden betreffende beheer en onderhoud zullen bij de private partner gelegd worden.

Het bestek zal tevens een risicomatrix bevatten waarin de verdeling van de verantwoordelijkheden duidelijk zal worden omschreven.

**BIJLAGE I BIJ DE PROJECTFICHE – FINANCIËLE KENGETALLEN**

| Totaal <sup>13</sup><br>Investerings<br>bedrag (private<br>+ publieke<br>partijen) | Beschikbaar<br>heidsvergoeding<br>op kruissnelheid            | Looptijd<br>beschikbaar<br>heidsvergoeding | Eerste betaling op/<br>betaling in 2009                                                           | Aandeel overheid in SPV   |                                     |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| (in duizenden<br>euro)                                                             | (in duizenden<br>euro per jaar)                               | (in aantal jaren)                          | (in duizenden euro)<br>(jaartal en betaald<br>bedrag dat jaar) en<br>( betaald bedrag in<br>2009) | (in<br>duizenden<br>euro) | (in % van<br>geïnvesteed<br>bedrag) | naam<br>overheids(in<br>stelling) |
| 22,7 mio euro,<br>incl. BTW<br><br>18,75 mio euro,<br>excl. BTW                    | 4,7 mio euro, incl<br>BTW<br><br>3,875 mio euro,<br>excl. BTW | 15 jaar                                    | 2012                                                                                              | nvt                       | nvt                                 | nvt                               |

**BIJLAGE II BIJ DE PROJECTFICHE – BUDGETTAIRE AANREKENING**

|                                                   | Begrotings<br>artikel | 2010 (in<br>duizenden<br>euro) | 2011 (in<br>duizenden<br>euro) | 2012 (in<br>duizenden<br>euro) | 2013 (in<br>duizenden<br>euro) | 2014 (in<br>duizenden<br>euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsmachtiging (indien<br>van toepassing) |                       |                                |                                |                                |                                |                                |
| Beschikbaarheidsvergoeding                        | MBO MG003 1410        | 0                              | 0                              | 4.700                          | 4.700                          | 4.700                          |

BIJLAGE:

Jaarrapport 2009-2010 van het Kenniscentrum pps



# Jaarrapport PPS 2009 - 2010





## **Inhoudstafel**

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Inhoudstafel.....                                                                                | 151 |
| 1. Inleiding .....                                                                               | 152 |
| 2. PPS-beleid .....                                                                              | 153 |
| 2.1. Kennismaking met het Kenniscentrum PPS .....                                                | 153 |
| 2.2. Meerwaarde bij en uit PPS.....                                                              | 154 |
| 2.2.1 Meerwaardetoetsing en proces.....                                                          | 155 |
| 2.2.2 Standaardisering DBFM.....                                                                 | 160 |
| 2.3. Project- en contractmanagement en inbreiding van de knowhow van de publieke sector 10 ..... |     |
| 2.3.1 Ambtelijk PPS-platform.....                                                                | 162 |
| 2.3.2 Opleidingen en seminars.....                                                               | 164 |
| 2.3.3 Publicaties .....                                                                          | 168 |
| 2.3.4 Projectgerichte werking en ondersteuning.....                                              | 172 |
| 2.3.5 Gestructureerd uitwisselen van kennis via internationale platformen .....                  | 174 |
| 3. Uitvoering aanbevelingen Rekenhof .....                                                       | 175 |
| 3.1. Inleiding .....                                                                             | 175 |
| 3.2. Opvolging aanbevelingen .....                                                               | 175 |



# 1. Inleiding

Publiek-private samenwerking, kortweg PPS, is het afgelopen decennium internationaal uitgegroeid tot een wijdverspreide en een goed ingeburgerde techniek om op een kwaliteitsvolle en efficiënte wijze beleidsdoelstellingen te realiseren. PPS-projecten, of ze nu op het lokale of op het Vlaamse niveau worden opgezet, hebben niet zelden een groot maatschappelijk en economisch belang. PPS-projecten vergen echter een goede voorbereiding en een doordachte aanpak.

Met voorliggende rapportering wordt aandacht gegeven aan de ontwikkeling en de voortgang van PPS in de periode 2009-2010. In het bijzonder wordt inzicht gegeven in de wijze waarop vanuit de Vlaamse overheid - en meer specifiek het Kenniscentrum PPS- wordt gewerkt aan de uitvoering van het PPS-beleid en de implementatie van de aanbevelingen van het Rekenhof.

Het rapport is opgebouwd uit twee grote delen. Een eerste deel behandelt het PPS-beleid en meer bepaald de activiteiten en projecten binnen het Kenniscentrum Publiek-Private Samenwerking. Een tweede deel schenkt specifiek aandacht aan de wijze waarop het afgelopen jaar uitvoering is en wordt gegeven aan de aanbevelingen van het Rekenhof.

Voor meer informatie over concrete projecten inzake alternatieve financiering met inbegrip van de diverse PPS-programma's kan worden verwezen naar de rapportering inzake Alternatieve Financiering. Deze verschaft, zoals ook aangekondigd in de beleidsnota Algemeen Regeringbeleid van Minister-president Kris Peeters, inzage in de impact en inpassing van de grote projecten van alternatieve financiering en PPS op de begroting en de meerjarenbegroting.

## **2. PPS-beleid**

In de beleidsnota Algemeen Regeringsbeleid 2009-2014 van Minister-president van de Vlaamse Regering, Kris Peeters, werden inzake PPS drie doelstellingen opgenomen:

1. operationaliseren van meerwaarde bij en uit PPS
2. inzetten op project- en contractmanagement en inbreiding van de knowhow van de publieke sector
3. monitoren van PPS-projecten

Deze strategische doelstellingen werden nog verder uitgewerkt in operationele doelstellingen. In deze voortgangsrapportage bespreken we de stand van zaken van deze doelstellingen, en dan voornamelijk de operationele doelstellingen en de activiteiten van het Kenniscentrum PPS terzake. Voor de monitoring van de PPS-projecten, kan verwezen worden naar de rapportering Alternatieve Financiering.

### ***2.1. Kennismaking met het Kenniscentrum PPS***

Om een impuls te geven aan de introductie en de implementatie van PPS in Vlaanderen, richtte de Vlaamse Regering het Vlaams Kenniscentrum PPS op. Ingevolge de operatie Beter Bestuurlijk Beleid behoort het Kenniscentrum thans tot het beleidsdomein “Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid van de Vlaamse Overheid”, als onderdeel van de entiteit “Stafdienst voor de Vlaamse regering”.

Het Vlaams Kenniscentrum PPS fungeert als dé knooppunt- en netwerkorganisatie van en voor de Vlaamse overheid, die het PPS-beleid adviseert en inspireert, en die, waar gevraagd, publiek-private samenwerkingsprojecten in Vlaanderen ondersteunt.

Om maatschappelijke meerwaarde en efficiëntiewinst te realiseren, verenigt het Vlaams Kenniscentrum PPS op een actieve manier de volgende vier functies:

- 1) veldontwikkelaar
- 2) kennismakelaar
- 3) procesbegeleider
- 4) meerwaardebewaker

In de hoedanigheid van veldontwikkelaar zorgt het Kenniscentrum voor het informeren van zowel de Vlaamse overheid als de private sector over het PPS-beleid en de PPS-mogelijkheden. Het tracht de PPS-zelfredzaamheid bij deze partijen te bevorderen.

Als kennismakelaar neemt het Kenniscentrum een adviserende rol op zich (zowel op beleids- als projectmatig vlak) en verzamelt en deelt het PPS-kennis, -ervaringen en -modellen met alle betrokken partijen. Sinds 2007 zorgt het Kenniscentrum voor het verzamelen, bundelen en verwerken van de informatie ter implementatie van de resolutie van het Vlaams Parlement betreffende de informatieverstrekking over en de controle op de alternatieve financieringen van 30 mei 2007 en staat het met andere woorden in voor de opmaak van de zogenaamde rapportering alternatieve financiering.

De procesbegeleidende functie omvat het adviseren en begeleiden van de Vlaamse overheidsadministratie en lokale overheden bij het detecteren van potentiële PPS-projecten en bij de vormgeving van deze projecten. Het Kenniscentrum coördineert de projecten niet zelf. Dit blijft een taak van de bevoegde administratie.

Tenslotte vervult het Kenniscentrum ook de rol van meerwaardebewaker. In het bijzonder besteedt ze aandacht aan het aspect meerwaarde in haar adviezen aan de Vlaamse regering over de erkenning van Vlaamse PPS-projecten en heeft ze de afgelopen jaren diverse instrumenten ontwikkeld om in een vroeg stadium de eventuele meerwaarde van een project via PPS te identificeren.

Het PPS-landschap kent uiteraard ook nog andere belangrijke (semi)-overheidsactoren, in eerste instantie de investeringsmaatschappijen met o.a. de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) en de Limburgse reconversie-maatschappij (LRM), en in tweede instantie projectvehikels zoals de Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM), maar ook de NV Via-Invest en de NV Lijn-Invest. Ten slotte bouwen sommige departementen of agentschappen zelf ook expertisepunten uit inzake PPS. Zo kan worden gewezen op het GO en Agion.

## 2.2. **Meerwaarde bij en uit PPS**

De belangrijkste actie voor de creatie of de verhoging van de meerwaarde in PPS-projecten is een goed projectmanagement waarbij zoveel mogelijk wordt gebruik gemaakt van bekende structuren en modellen. Het Kenniscentrum tracht hieraan tegemoet te komen door onder meer de ontwikkeling van modeldocumenten en praktijkgerichte publicaties. Standaardisatie op allerlei manieren maximaliseert de opportuniteit van meerwaarde in PPS. Het Kenniscentrum heeft tijdens het werkingsjaar 2009 – 2010 hard ingezet op de creatie van modellen, voornamelijk wat meerwaardetoetsing, het bijhorend proces en contracten betreft. In de volgende paragrafen wordt toegelicht hoe het Kenniscentrum PPS deze doelstellingen heeft ingevuld.

### **Wat is een meerwaarde?**

*Meerwaardecreatie staat centraal in de definitie van publiek-private samenwerking. Het wordt gedefinieerd als 'het bekomen van een hogere prijs-kwaliteit-verhouding voor de publieke sector wanneer men zich voor het project zou beroepen op publiek-private samenwerking in plaats van te kiezen voor een meer traditionele vorm van contracteren met de private sector'. Het is de meerwaardecreatie, en de gelijkschakeling van publieke en private belangen, die een publiek-private samenwerking onderscheidt van alternatieve financiering. Een PPS streeft uitdrukkelijk een maximale maatschappelijke waarde bij een marktconform rendement voor de private sector na.*

*Er bestaan twee vormen van meerwaarden:*

1. financiële meerwaarde: houdt lagere reële kosten in (inclusief risicoreductie) en/of hogere opbrengsten (inclusief risicoreductie) over de levenscyclus beschouwd in vergelijking met een andere, meer klassieke vorm van contracteren en aanbesteden van een overheidsproject, uitgedrukt in financiële termen
2. niet-financiële meerwaarde: meerwaarde die socio-economische meerwaarden bieden voor gebruikers of de bredere samenleving. Deze niet-financiële meerwaarden kunnen vaak wel gekwantificeerd worden, zonder een monetaire maat te kennen. Men onderscheidt volgende soorten van niet-financiële meerwaarden:
  - *maatschappelijke meerwaarde*: houdt het sneller, beter of meer genereren van baten voor de maatschappij; het gaat dus om het beter, sneller en/of meer bereiken van de beoogde publieke doelstellingen in vergelijking met een andere, meer klassieke vorm van contracteren en aanbesteden van een overheidsproject
  - *operationele meerwaarde*: houdt in dat de contracteringsvorm type PPS direct en indirect resulteert in de verdere professionalisering en kennisopbouw bij de (Vlaamse) overheid en bij de private partner.

### 2.2.1 Meerwaardetoetsing en proces

Om maximaal de meerwaarden te realiseren die aan bepaalde projecten en de gekozen realisatiewijzen inherent zijn of simpelweg te toetsen of er hoegenaamd wel meerwaarde door PPS-constructie kan gerealiseerd worden, moet worden overgegaan tot een screening van de projecten. Op die manier kan de beste realisatiewijze geïdentificeerd worden.

De afgelopen jaren heeft het Kenniscentrum gepioneerd met de ontwikkeling van een PPS-instrumentarium. Op basis van de opgedane ervaring, de toepassing op verschillende projecten en verdere kennisontwikkeling wordt dit instrumentarium thans aangepast en geupdated. Cruciaal in de ontwikkeling van deze vernieuwde tools is het kader waarbinnen dat proces systematisch en iteratief kan verlopen. Een en ander wordt vastgelegd in een procesdraaiboek (zie later).

#### **Meerwaardetoetsing tijdens het PPS-proces**

*Doorheen het projectproces komt de meerwaarde op 2 manieren uitgebreid aan bod, namelijk de meerwaardetoetsing en de meerwaardebewaking.*

*Meerwaardetoetsing is een manier om te achterhalen welke meerwaarden een project in publiek-private samenwerking effectief biedt en om deze meerwaarde te duiden, kwalitatief en kwantitatief, wordt meerwaardetoetsing uitgevoerd in de beginfase van een project.*

*Meerwaardecreatie en toetsing van deze meerwaarde is echter onvoldoende als garantie van de effectieve meerwaarde doorheen het hele proces van een publiek-private samenwerking. Doorheen het projectproces worden een aantal instrumenten en processtappen ingebouwd die de meerwaarde bewaken of zelfs optimaliseren.*

*Deze meerwaardetoetsing en meerwaardebewaking en het proces waarbinnen deze toetsing gebeurt, wordt vastgelegd in het procesdraaiboek.*

*Om de meerwaarde te operationaliseren heeft het Kenniscentrum tal van acties ondernomen, maar specifiek ook bepaalde instrumenten ontwikkeld. Hieronder vindt u een beschrijving van de meeste recent ontwikkelde of in ontwikkeling zijnde instrumenten m.b.t. meerwaarde, namelijk:*

- DBFM-procesdraaiboek
- de meerwaarde-scan
- de business case/model
- de taak-risicomatrix

*Naast voormelde instrumenten zullen er uiteraard in de nabije toekomst nog bijkomende worden gecreëerd. De beleidsbrief Algemeen Regeringsbeleid 2011 maakt in dat verband melding van de opmaak van een globale risicobeheersingstrategie, een verbreding van de reeds ontwikkelde modellen, een catalogus van outputspecificaties, maar vooral ook de toetsing van de ontwikkelde instrumenten in pilootprojecten.*

#### **Instrument 1: DBFM Procesdraaiboek**

Het Kenniscentrum PPS, vanuit haar actuele missie en de haar toebedeelde functies van veldontwikkelaar, kennismakelaar, procesbegeleider en meerwaardebewaker, maakt momenteel dit draaiboek op met als doel een overzicht te geven van de procedure die de Vlaamse overheid, en in tweede instantie de lokale overheden, dient te volgen voor de realisatie van een DBFM-project.

Toetsing van meerwaarde en bewaking van deze meerwaarde zijn kernpunten in dit draaiboek.

Het procesdraaiboek biedt een duidelijk kader en begeleiding voor de Vlaamse overheidsdiensten en de lokale overheden bij de ontwikkeling van DBFM-projecten tijdens de eerste 2 fasen van een PPS-projectproces, namelijk de initiatie- en de structureringsfase. Tijdens deze fasen is de rol van het Kenniscentrum PPS van meest toegevoegde waarde en is de meerwaarde die het PPS-project met zich mee zal brengen nog bij te sturen.

Het is niet de bedoeling van dit boek om het volledige projectontwikkelingsproces binnen de Vlaamse Overheid toe te lichten, maar eerder om aan te geven, als het effectief over een project met PPS-potentieel (in het bijzonder DBFM-potentieel) gaat, hoe men een klassiek projectontwikkelingsproces dient aan te vullen of wijzigen..

Het draaiboek geeft per fase weer welke stappen de aanbestedende overheidsdiensten dient te doorlopen, welke instrumenten deze hiervoor kan inzetten en wat de output hiervan zal zijn. Tevens wordt aangegeven welke partijen welke stappen dienen uit te voeren, en welke rol het Kenniscentrum PPS speelt.

Het draaiboek beperkt zich louter tot de DBFM-projecten, aangezien dit soort projecten voorlopig de meest voorkomende projecten zijn binnen de Vlaamse Overheid. Ook al vertrekt dit draaiboek vanuit het gegeven dat het gaat om een DBFM-project, toch zullen ook voorbereidende stappen, om te komen tot de DBFM-beslissing, worden besproken in dit draaiboek.

Het boek is momenteel in opmaak en zal verspreid worden in de eerste helft van 2011.

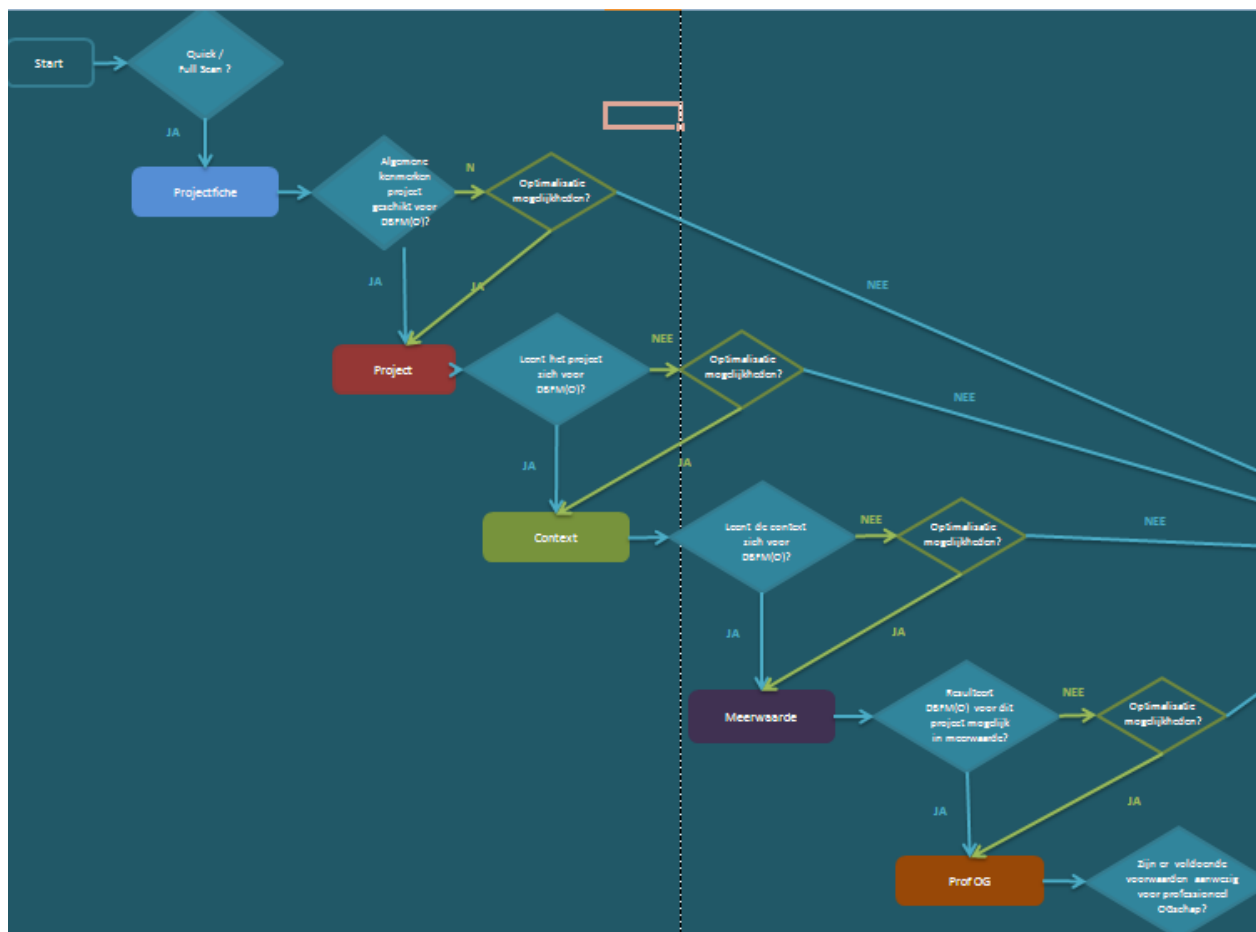
## **Instrument 2: Meerwaarde-scan**

Het Kenniscentrum heeft een transparante en gebruiksvriendelijke tool ontwikkeld voor kansrijkheid- en meerwaardetoetsing in de initiatiefase van een project. Gezien het meerwaardeonderzoek een meer vaste plaats in het procesverloop zal krijgen, wenst het Kenniscentrum ook over een instrument te beschikken waarmee, door het opdrachtgevend bestuur, kan worden bewaakt of de meerwaarden gedurende het verdere procesverloop worden behouden en op welke manier. Het nieuwe instrument resulteert in twee verschillende outputs, namelijk een uitspraak over de meerwaarde van de publiek-private ontwikkeling, met een nieuwe format van formeel advies van het Kenniscentrum PPS en een projectbegeleidingsfiche als bewaking van de aangetoonde meerwaarde.

De basisgedachte achter dit instrument is het structureren en inzichtelijk maken van het denkproces dat nodig is om de meerwaardemogelijkheden te achterhalen. Dit instrument is dan ook stapsgewijs opgebouwd. Dit levert vervolgens een matrixstructuur op met hoofdvragen, toetsingitems, eventuele subitems en toetsingsvragen.

Meer bepaald doorloopt het instrument de volgende hoofdvragen, welke ook de kapstok is van het instrument:

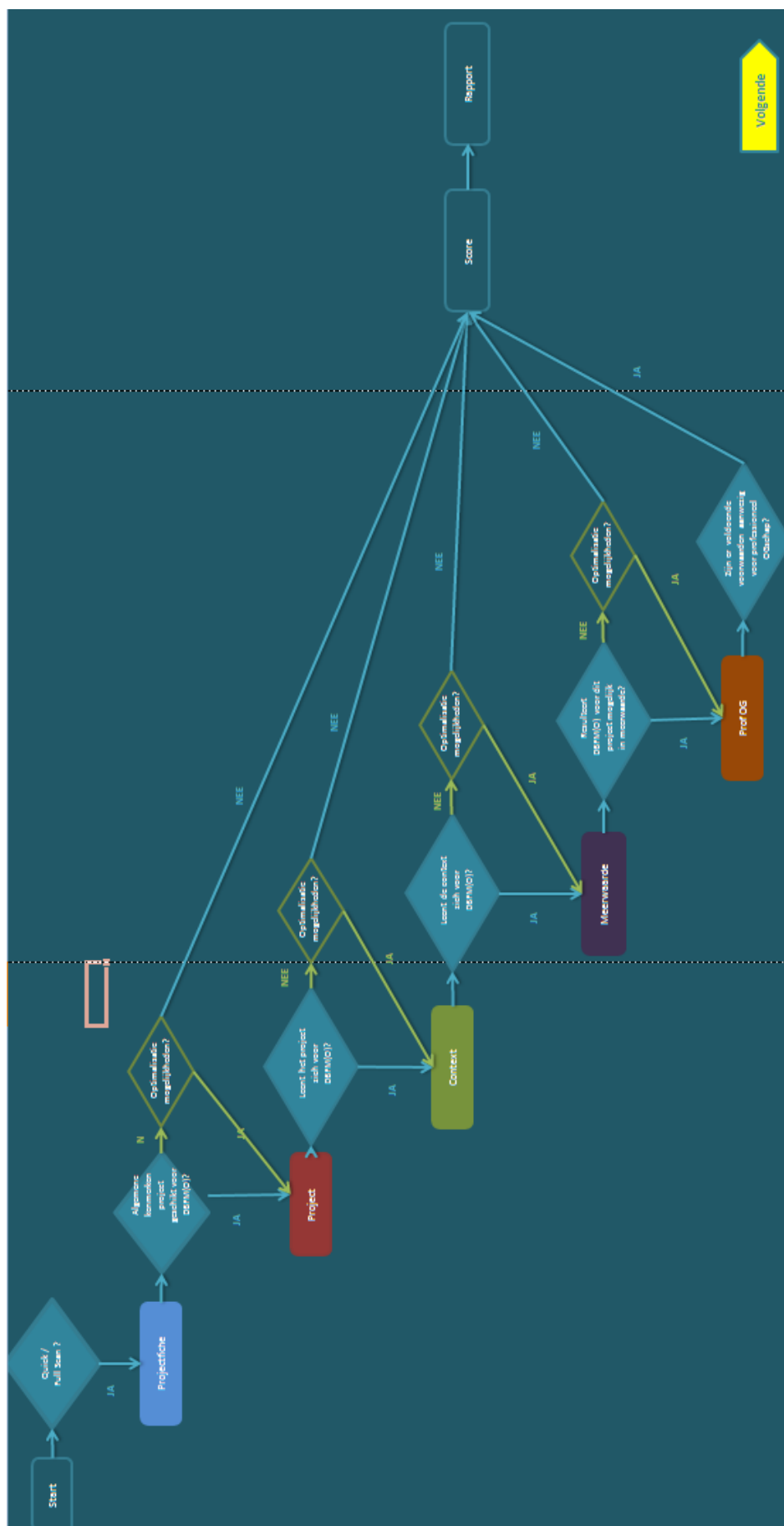
1. Leent het project zich voor DBFM(O)?
2. Leent de context zich voor DBFM(O)?
3. Resulteert DBFM(O) voor dit project mogelijk in meerwaarde?
4. Zijn er voldoende voorwaarde aanwezig voor professioneel opdrachtgeverschap?



Figuur 1 toont de procesflow van het instrument, hoe de verschillende stappen en aftoetsingsniveaus doorlopen worden om tot een gefundeerde uitspraak te komen over de geleverde meerwaarde van het getoetste project.

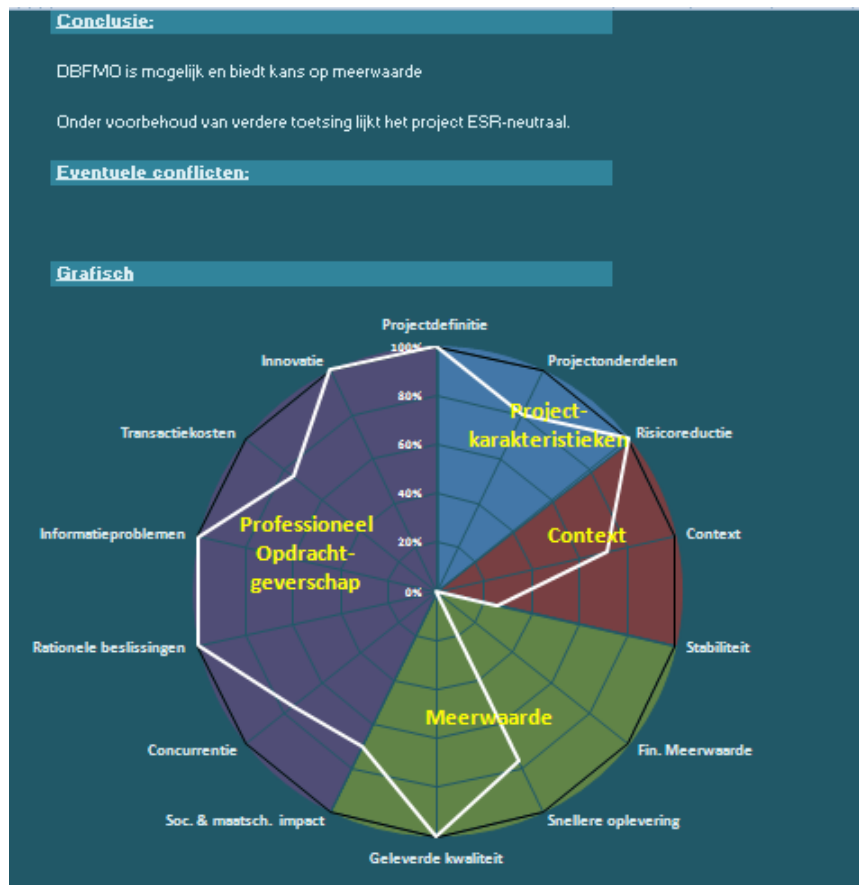
Op die manier is een zeer overzichtelijke en gestructureerde vragenlijst verkregen die uiteindelijk moet leiden tot een gefundeerd antwoord op de vraag of DBFM(O) al dan niet kan leiden tot meerwaarde voor dit project.

Afhankelijk van de complexiteit van het project, het moment van de toetsing in het projectproces en de reden van toetsing kan gekozen worden voor een quick scan of een full scan. Bij de full scan zullen alle toetsingsvragen beantwoord dienen te worden. Een quick scan daarentegen houdt in dat enkel een antwoord geformuleerd dient te worden op de vier verschillende hoofdvragen.



Figuur 1: Procesflow van de meerwaardescan

Eenmaal de ganse test doorlopen is, zal de scoresheet weergegeven worden met de algemene conclusie (Figuur 2). De spiderdiagram geeft visueel de score weer op de verschillende toetsingselementen. De spiderdiagram toont in één oogopslag op welke toetsingselementen het project goed scoort en welke aandachtspunten zijn. De witte lijn op deze diagram geeft de score weer. Hoe verder deze lijn van het centrum van het spiderdiagram ligt, hoe beter het getoetste project scoort op dit element. Hoe dicht de lijn tegen het centrum, hoe meer aandacht dit element verdient in het verdere proces.



Figuur 2: Resultaat van meerwaardescan in de vorm van een spider-diagram

Deze geactualiseerde meerwaarde- en kansrijkheidstoets biedt tal van voordelen:

- Door de ingebouwde workshop tussen het Kenniscentrum en de aanbestedende overheid krijgt de meerwaardetoetsing een interactief karakter, wat op zijn beurt veel voordelen met zich meebrengt (o.a. betere informatie-uitwisseling, transparantie);
- Het instrument beperkt zich niet tot een meerwaardetoetsing, maar biedt ook de mogelijkheid om deze meerwaarde te bewaken in de rest van het projectontwikkelingsproces;
- Het instrument maakt deel uit van de standaardiseringsgolf bij het Kenniscentrum. Het instrument heeft een vast stramien, is daardoor zeer gebruiksvriendelijk en kan door verschillende personen ingevuld/gehanteerd worden;
- Het instrument past binnen het kaderwerk, namelijk het procesdraaiboek, welk duidelijk zal gecommuniceerd worden binnen de Vlaamse Overheid zodanig dat de procedures en zijn instrumenten goed bekend zijn bij aanbestedende overheden. De transparantie van het instrument verhoogt met efficiëntere invulling tot gevolg.

Dit instrument wordt, ter perse gaan van deze rapportering, opgeleverd.



### Instrument 3: Business case

Om de DBFM-projecten verder te faciliteren door standaardisering en tevens tegemoet te komen aan de aanbevelingen van het Rekenhof (*nl. De betrokken overheidsdiensten moeten alle kostprijscomponenten van een PPS-project vooraf zo goed mogelijk inschatten. Bij de onderhandelingen met de private partner en de gunningsbeslissing moeten ze de diverse onderdelen van de ingediende PPS-offertes kunnen afwegen tegenover een klassieke, publieke projectrealisatie*) is er een instrument in ontwikkeling, namelijk de 'business case', die de kosten, opbrengsten en risico's in kaart brengt en tevens nuttig kan zijn bij ramingen. De doelstelling van een dergelijk (voorbeeld) businessmodel is tweërlei: enerzijds kan het helpen inzichten te krijgen in de beschikbaarheidsvergoeding alvorens offertes worden ingediend; anderzijds helpt dit de vergelijkbaarheid van offertes te verbeteren, hoofdzakelijk wat betreft het gunningscriterium dat betrekking heeft op de prijs.

### Instrument 4: Taak-risicomatrix

Wanneer een PPS-project opgestart wordt, is het belangrijk dat vooraf alle risico's en baten van het project geïnventariseerd worden. In de eerste plaats dient elke partij te weten welke baten het beoogt met het PPS-project. Vervolgens moet worden vastgelegd welke taken die partijen toebedeeld krijgen en welke middelen hiervoor worden ingezet. De taken en risico's worden dusdanig verdeeld dat op evenwichtige wijze de kosten worden geminimaliseerd. Deze oefening visualiseert de grote verschillen met contracten uit een klassieke aanbesteding.

In het kader van de ontwikkeling van nieuwe modellen voor DBFM-contracten, waarover verder meer, werden specifieke taken- en risicoallocatiematrixen opgesteld voor DBFM-formules. Deze matrices werden afgetoetst met de markt. Deze matrices kunnen dus dienen als referentiekader voor toekomstige DBFM-projecten.

Het Kenniscentrum streeft er naar de taken- en risicoverdelingen steeds voortdurend te actualiseren en te optimaliseren en ook voor andere types van projecten dergelijke matrices uit te werken. De basis voor elk goed project is immers een evenwichtige en duidelijke verdeling van taken en risico's. Het is belangrijk dat de overheid ab initio hiermee rekening houdt. Vooral verschuiven van risico's tijdens de uitvoering van een project of tijdens de onderhandelingen over een project kan immers grote kostenimplicaties hebben.

## 2.2.2 Standaardisering DBFM

Elk project is anders, dat is onmiskenbaar. Maar dat wil niet zeggen dat voor elk project een nieuwe methodiek moet uitgevonden worden. Integendeel, door zoveel mogelijk procedures en contractsbepalingen te uniformiseren kunnen transactiekosten behoorlijk verlaagd worden en kunnen projecten sneller en efficiënter georganiseerd worden. Niet alleen in Vlaanderen, maar ook internationaal is het duidelijk dat standaardisering van procedures en contracten voor DBFM-projecten niet alleen nuttig is, maar zelfs een noodzaak indien men projecten nog gezond wenst gefinancierd te krijgen. Ook het Rekenhof stipte in de audit met betrekking tot PPS het belang van standaardisering aan.

In november 2009 publiceerde het Kenniscentrum PPS het DBFM-handboek, welk een eerste aanzet is in de verdere standaardisering van DBFM-overeenkomsten en de belangrijkste principes van DBFM bij elkaar bracht. Het DBFM-handboek heeft tot doel de kennis en de inzichten, die de voorbije jaren inzake sluiten van DBFM-overeenkomsten werden verworven, te delen en te verspreiden.

Medio 2009 startte het Kenniscentrum PPS, complementair aan het DBFM-handboek, met de ontwikkeling van gestandaardiseerde proceduredocumenten en modelcontracten voor DBFM. Om dit te ondersteunen werd een advocatenkantoor aangesteld. Er werd in eerste instantie uitgegaan van twee modellen naargelang de grootte-orde van de projecten. Een eerste model betreft het gekende (Angelsaksische) model dat ook voor verschillende projecten in Vlaanderen reeds werd gebruikt (Via-Invest, Liefkenshoekspoortunnel,...). Dit model is geschikt voor projecten met een bouwkost van meer dan 50 miljoen euro. Gelet op het feit dat dit een internationaal gekend en beproefd model is, ligt de

nadruk van de standaardisering voor dit model op de ontwikkeling van een uniforme biedingsleidraad om het contract te kunnen afsluiten op basis van de concurrentiegerichtte dialoog.

Naast dit eerste, gekende, model, was en is er duidelijk een noodzaak in Vlaanderen aan een 'vereenvoudigd' DBFM-model voor kleinere projecten. Met 'kleiner' wordt hier bedoeld projecten met een bouwkost van maximaal 50 miljoen euro. In vergelijking met traditionele aanbestedingen zijn dit dus nog steeds aanzienlijke projecten. De bedoeling van dit tweede model, ook wel de Mini-DBFM genoemd, is om transactiekosten omlaag te halen, zonder afbreuk te doen aan de principes van DBFM en van ESR-neutraliteit. Het Kenniscentrum PPS stelde ontwerpmodelcontracten op op basis van de bijhorende taken- en risicoallocatiematrix. Het ontwerp werd afgetoetst met diverse marktspelers en zal de komende weken worden voorgelegd aan het INR om de ESR-neutraliteit te toetsen.

Er zijn in concreto drie ontwerpmodellen opgemaakt voor de Mini-DBFM met telkens twee leidraden. Een eerste model heeft een heel beperkte ontwerp vrijheid doordat vertrokken wordt van de idee dat een referentieontwerp beschikbaar is. Voor dit model zal de bouwvergunning dan ook worden aangevraagd door de overheid. Er is ook het tweede model met een zekere ontwerp vrijheid waarbij wordt gewerkt met een stedenbouwkundig attest. Ten slotte is er het derde model waarbij er volledig ontwerp vrijheid is en de private partner dan ook zelf moet instaan voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Voor elk model wordt uitgegaan van een contractsduur van 20 jaar waarbij een opstalrecht wordt verleend door de overheid.

Aan de basis van elk model ligt een specifieke risico- en takenallocatiematrix (zie ook eerder) en zijn de nodige besteksdOCUMENTEN (selectie leidraad en biedings leidraad) voorzien.

### **2.3. *Project- en contractmanagement en inbreiding van de knowhow van de publieke sector***

Een tweede doelstelling van het Kenniscentrum PPS heeft betrekking op de verdere professionalisering van het PPS-project- en contractmanagement en voornamelijk ook de verdere ontwikkeling en verspreiding van de kennis en ervaring rond publiek-private samenwerking binnen verschillende publieke overheden en bij andere partijen.

Tijdens het werkingsjaar 2009-2010 zette het Kenniscentrum PPS voornamelijk in op:

- Ambtelijke PPS-platform
- Organiseren en ondersteunen van opleidingen en seminars
- Opmaken van allerhande publicaties
- Ondersteunen, begeleiden en versterken van geselecteerde projecten/ werkgroepen/stuurgroepen
- Gestructureerd uitwisselen van kennis via internationale platformen

### 2.3.1 Ambtelijk PPS-platform



*Figuur 3: Sprekers bezoek ambtelijk PPS-platform aan Liefkenshoekspoortunnel, v.l.n.r. Marc Smeets, CFO Infrabel en Ivan Thielemans, hoofdingenieur*



*Figuur 4: Werfbezoek aan de Liefkenshoekspoortunnel*

Met de concrete projectbegeleiding stelde het Kenniscentrum vast dat binnen de Vlaamse administratie projectervaring niet vanzelfsprekend beleidsoverschrijdend uitgedragen werd, zodat het Kenniscentrum PPS in 2008 een ambtelijk PPS platform heeft opgericht.

Het opzet van dit werkplatform is tweeledig. Vooreerst beoogt het Kenniscentrum informatie over concrete thema's binnen de administratie te verspreiden. Bovendien is het de bedoeling om een netwerk onder de ambtenaren te vormen, waarbij kennis en ervaring op drempelverlagende wijze circuleert. Borging en behoud van PPS-kennis en ervaring vergroot immers de kwaliteit van de transacties en verlaagt zowel bij publieke als private partijen transactietijden en kosten. Dit is uiteraard een continue uitdaging.

Met 3 à 4 activiteiten per jaar zet het Kenniscentrum zich in om projectondersteunende en actuele onderwerpen aan de leden voor te leggen. Het afgelopen jaar op 16 november 2009 werden de leden van het ambtelijk platform uitgenodigd voor de lancering van het DBFM-handboek en werden de resultaten voorgesteld van de benchmark over de positie van PPS in Vlaanderen. Een 'limited edition' hardcoverversie van het DBFM handboek werd aan de leden en deelnemers meegegeven als nuttig instrument voor hun projecten.

Op 28 mei 2010 gaf Infrabel en haar private partner een toelichting over hun ervaringen bij de onderhandelingsfase en de bouwfase van het PPS project in uitvoering Liefkenshoekspoortunnel en werd een bezoek gebracht aan de werf op Linkeroever.

Op 25 juni 2010 werden de leden uitgenodigd op de namiddagcauserie 'Borg nodigt uit' over het PPS project 'scholen van morgen'.

Voor het najaar van 2010 zijn er nog twee nieuwe activiteiten gepland voor de leden. Een eerste heeft betrekking op ervaringen met de uitvoering van de PPS overeenkomst na de bouwfase van een school; de tweede is een grondige analyse van DBFM contracten.

Parallel aan de activiteiten krijgen de leden toegang tot een beveiligde website waar regelmatig nieuwe documentatie en papers over PPS worden gepost en waar ook basisinformatie is te vinden over de grote PPS-projecten die de Vlaamse administratie heeft opgestart.

**Werfbezoek Liefkenshoekspoortunnel**

*Infrabel realiseert een rechtstreekse spoorverbinding tussen de linker- en rechteroever van de haven van Antwerpen. Hiertoe sloot ze een DBFM overeenkomst met een privaat consortium THV LOCOBOUW voor een looptijd van 42 jaar. De bouwwerken kosten € 680 miljoen. Ze werden aangevat eind 2008 en zullen midden 2013 beëindigd worden.*

*Op 28 april bracht het Ambtelijk PPS-platform een werfbezoek aan de Liefkenshoekspoortunnel. Naast het bezoeken van de toch wel imposante en hoogtechnologische werf leerden we hoe een DBFM-project nu loopt tijdens de bouwfase.*

*"Dit bezoek aan de Liefkenshoekspoortunnel was leerrijke inzake technische aspecten, met als hoogtepunt het werfbezoek. De uiteenzettingen over de concrete PPS DBFM-constructie waren boeiend. De uiteenzetting door de vertegenwoordiger van de aannemercombinatie, bracht voor geheel nieuwe inzichten die vanuit mijn "publieke positie" tot dan toe onderbelicht bleven. Dit initiatief van het Vlaamse PPS-kenniscentrum heeft voor mij als projectmanager in het voorbereidingstraject van een grootschalig nat infrastructuurproject zeker meerwaarde. Dank hiervoor is gepast, hoop op gelijkaardige opvolgingsinitiatieven ook."*

Mark Meersman  
Projectmanager KGT  
Vlaams-Nederlandse Projectgroep Maritieme  
Toegang Kanaalzone Gent Terneuzen

*“Op 28 april ll. organiseerde het ambtelijk PPS-platform een werkbezoek aan de Liefkenshoekspoortunnel. Infrabel en Locobouw lieten ons kennismaken met hun ervaringen met DBFM in de praktijk en meer bepaald tijdens de bouwfase. De sprekers slaagden er in de complexe materie op een boeiende en gestructureerde manier te brengen. Op de middag ging het richting Lillo, een uniek kader zowel om de inwendige mens te versterken als voor ervaringsuitwisseling. Als afsluiter kon een bezoek ter plaatse (‘ter diepte’) zeker niet ontbreken waardoor DBFM alweer iets meer tastbaar werd.*

Met dank voor de schitterende organisatie  
Caroline Lootens  
Afdeling Kust

*“Het was mijn eerste kennismaking met het PPS-platform en meteen een goede. Positief was vooral de brede invalshoek, met name combinatie van praktijk en theorie, waarbij de theorie benaderd werd zowel vanuit oogpunt van de overheid als van privé-partner. Ook de interactiviteit was groot (tussen de deelnemers onderling en met de sprekers), hetgeen voor mij altijd wel een meerwaarde is...”*

Heidi Minner  
Agentschap Ondernemen

### 2.3.2 Opleidingen en seminars



*Figuur 5: Steven Van Garsse, manager Kenniscentrum PPS, stelt het nieuwe DBFM-handboek voor*

In uitvoering van één van haar basistaken, namelijk kennismakelaar inzake publiek – private samenwerking, organiseert het Kenniscentrum PPS samen met een private partner meermaals per jaar een tweedaags seminarie om de deelaspecten van een PPS project met deelnemers van publiek en private zijde uit te diepen.

Deze opleiding bestaat intussen 7 jaar en blijft de referentie voor een degelijke introductie in de onderdelen van een PPS project. Ze had laatst plaats op 22-23 oktober 2009 en 11-12 maart 2010.



*“Begin 2010 volgde ik de cursus ‘Publiek-Private Samenwerking: draaiboek voor een succesvolle realisatie’. PPS-constructies bieden ongetwijfeld een aantal mogelijkheden die in een klassiek overheidsapparaat niet zo voor de hand liggen. Maar als de overheid als een moderne organisatie projecten wil opzetten, kan deze piste een oplossing zijn om als twee volwaardige partners (de opdrachtgever-overheid en de uitvoerder-aannemer) samen iets te realiseren. De technische input van de uitvoerder(-beheerder), het gedeeld risico, de financiële spreiding van de lasten via de gewone budgetten lijken de voornaamste voordelen. Het blijft echter nog een kluwen met juridische, fiscale en inhoudelijk-technische draden... De cursus was bijzonder verhelderend, inspirerend ook maar het belang van de experts terzake bij het opzetten van dergelijke structuren bleek toch wel noodzakelijk, ... zeker t.o.v. een leek in de materie.”*

Vicky Pettens  
Stad Oostende

Gezien het werkveld en ook het Kenniscentrum sinds de introductie van PPS in Vlaanderen heel wat professionele ervaring hebben opgedaan zal de basisopleiding worden uitgebreid met een apart te volgen module over DBFM.

Gezien de grote Vlaamse PPS programma's, zoals scholenbouw eerstdaags effectief uitgerold worden is de eerste sessie in november 2010 ingepland.

Selectief neemt het Kenniscentrum ook deel aan extern georganiseerde seminars en congressen over specifieke deelaspecten of sectoren, waarin aandacht wordt besteed aan (aspecten van) PPS.

Hieronder vindt u een niet exhaustief overzicht.

- Marc Theirssen, 'PPS bij gebiedsontwikkeling', Atrium contactdag Afdeling Ruimte en Erfgoed, Oost-Vlaanderen op 27 mei 2010 te Gent
- Marc Theirssen, 'PPS bij gebiedsontwikkeling', Atrium contactdag Afdeling Ruimte en Erfgoed, Vlaams-Brabant op 7 juni 2010 te Leuven
- Jeroen Buyck, 'PPS bij gebiedsontwikkeling', Masterclass Stadsprojecten, op 11 februari 2010 te Sint-Niklaas
- Jeroen Buyck, 'City regeneration - how to do it successfully?', Committee van de Regio's op 10 juni 2010 in Brussel
- Steven Van Garsse, 'De realiteit van PPS', Studiedag "PPS: mythe of realiteit?" Universiteit Hasselt op 30 maart 2010 te Diepenbeek
- Steven Van Garsse, 'Publiek private samenwerking: de meerwaardetoets, het gunningproces, outputspecificaties en risicobeheersing', Belgisch Wegencongres van 22 tot en met 25 september 2009 te Gent
- Steven Van Garsse, Benelux PPP Forum 2009 op 22 en 23 november 2009 te Brussel
- Steven Van Garsse, 'Financieringsaspecten bij totstandkoming van PPS-projecten De Lijn', studiedag Vlaamse Confederatie Bouw: welke investeringen plant de Lijn en hoe worden ze gefinancierd? op 1 december 2009 te Brussel
- Steven Van Garsse, 'Publiek-private samenwerking over de achtergrond van het DBFM-handboek en actuele ontwikkelingen' Kenniscentrum PPS Colloquium en netwerkevent Op weg met PPS: book-launch DBFM-handboek op 16 november 2009 te Brussel
- Joris De Muyter, 'De financiële risico's van PPS' studiedag Confocus op 27 april 2010 te Berchem
- Joris De Muyter, 'Gebiedsontwikkeling en DBFM', workshop op Atriumcontactdag Ruimtelijke Ordening: op 7 juni 2010 te Leuven
- Joris De Muyter, Kennisoverdracht inzake PPS naar Servië en Montenegro op vraag van VOKA i.v.m. 'PPP in Belgium' van 31 mei tot 4 juni 2010:



Figuur 6: Joris De Muyter, Kennisoverdracht inzake PPS naar Servië en Montenegro op vraag van VOKA i.v.m. 'PPP in Belgium'

#### **Basisopleiding Publiek-Private Samenwerking: draaiboek voor een succesvolle realisatie –**

*Tweedaagse basisopleiding voor bedrijven en overheid*

*In deze opleiding wordt alle gebundelde knowhow en ervaring over PPS-projecten, samengebald in een tweedaagse basisopleiding. De PPS-levenscyclus is de rode draad doorheen de opleiding: van het vaststellen van een PPS-opportuniteit, over de beoordeling en de structurering van het project tot en met de uitvoering. Maar wat meer is: elke fase wordt bekeken vanuit inhoudelijke, commerciële, financiële en projectmatige invalshoek. Ten slotte wordt er ook advies gegeven over de aanpak van het aanbestedingsproces. Geen vrijblijvende speeches, maar waardevolle en beproefde kennis van vakspecialisten uit de overheid, het bedrijfsleven en de juridische dienstverlening. Samengebracht tot een geïntegreerd draaiboek om PPS-projecten tot een succesvolle uitvoering te brengen.*

#### **Doelstelling**

*De tweedaagse opleiding Publiek-Private Samenwerking (PPS) is de enige geïntegreerde PPS-basisopleiding in Vlaanderen, waar alle facetten van PPS aan bod komen. Specialist en professionals uit de overheid en de private sector behandelen PPS-technieken en -terminologie, maken wegwijs in de aanpak van een PPS-project en geven advies over de beste PPS-methodologie.*

*De opleiding vertrekt vanuit de PPS-levenscyclus, die bestaat uit 4 opeenvolgende fasen: identificatie en evaluatie van de PPS, structurering van de PPS, contractering van de PPS en uitvoering van de PPS. Binnen deze fasen onderscheiden we 6 sporen: het inhoudelijke, het commerciële, het financiële, het juridische, projectmanagement en het aanbestedingsproces.*

*Doorheen de opleiding wordt de wisselwerking duidelijk tussen elk spoor (juridisch, financieel, ...) en elke fase van de levenscyclus (identificatiefase, evaluatiefase, ...). Praktijkvoorbeelden en actuele PPS-cases illustreren de aanpak van een PPS-project en wijzen op alle kritische succesfactoren.*

#### **Programma**

##### **DAG 1**

- De positionering van het PPS-concept in Vlaanderen

- Rol en taken van het PPS-Kenniscentrum binnen het PPS-landschap in Vlaanderen zoals beschreven in het decreet
- PPS-definitie en begripsbepaling
- Stand van zaken in Vlaanderen: concrete projecten en hun aanpak
- Juridisch spoor
- Modellen van samenwerking
- Het decreet betreffende publiek-private samenwerking

#### DAG 2

- Financieel spoor: de financiering van PPS. Benadering vanuit het oogpunt van de bank, de overheid en de private partner
- Investeringsvereisten en rol van de Participatiemaatschappij Vlaanderen
- Fiscale voordelen en valkuilen in PPS
- ESR 95 en begrotingsproblematiek

#### **DBFM—module – The Lifecycle approach: De levenscyclus van een project: DBFM geanalyseerd**

1-daagse opleiding voor bedrijven en overheid

In plaats van klassieke aanbestedingen kiezen de overheden meer en meer voor een DBFM-overeenkomst.

Ondanks de grote variatie in de mogelijke projecten en partijen kennen DBFM projecten een aantal vaste onderdelen. Tijdens deze training wordt een overzichtelijk beeld gegeven van alle aspecten van een DBFM-contract en het ideale contract voor uw project voorgesteld.

De toenemende tendens in het gebruik van éénvormige DBFM overeenkomsten komt de praktijk ten goede. Immers, dit zorgt voor meer duidelijkheid en transparantie. Toch vraagt de modulaire opbouw van DBFM contracten dat er rekening gehouden wordt met de eigenheid en de diversiteit van het project en de betrokken partijen. Uit de diverse overeenkomsten, die door de overheid in de markt geplaatst worden, kunnen een aantal vaste onderwerpen afgeleid worden.

Specialisten met een jarenlange ervaring loodsen de deelnemers door alle DBFM-facetten: de voorbereiding, onderhandelingen, outputspecificaties, vergoedingsmechanismen, juridische aspecten, risico's en hun financierbaarheid. Grondige overzichten, doorspekt met praktijkvoorbeelden gidsen u doorheen deze gecompliceerde materie.

Dankzij een gedetailleerde case ervaren de deelnemers wat DBFM met zich meebrengt in de praktijk. De verschillende stappen worden overlopen die in de praktijk werden en worden gezet en welke de struikelblokken en de kritische succesfactoren zijn.

#### **Programma**

##### 1. Situering en proces

- Algemeen overzicht DBFM
- Het voorbereidingsproces: stappenplan en meerwaarde instrumenten
- Onderhandelings- en gunningsproces
- ESR-neutraliteit
- Overzicht van de modellen van het Kenniscentrum PPS

##### 2. Outputspecificaties



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het verschil tussen DBFM en de klassiekere uitvoering van PPS</li> <li>- De omzetting van projectdefinitie en programma van eisen in outputspecificaties</li> <li>- De link tussen outputspecificaties en beschikbaarheidseisen en onderhoudsverplichtingen</li> <li>- Voorbeelden van goede outputspecificaties</li> </ul> |
| 3. DBFM-financieel: vergoedingsmechanismen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| In deze presentatie wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste financiële stromen in DBFM en de centrale rol van de F in DBFM. Er wordt toegelicht hoe dit werkt en waarom dit zo dient te werken om meerwaarde te kunnen realiseren.                                                                                                                          |
| Volgende onderwerpen komen aan bod:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betalingswijze (Beschikbaarheidvergoeding vs Gebruikersvergoeding)</li> <li>- Systematiek van Kortingen en/of Boetepunten</li> <li>- Relatie tussen Betalingsmechanisme - Outputspecificatie - Monitoring</li> <li>- Prijsbeoordeling in DBFM</li> </ul>                                                                    |
| 4. DBFM-financieel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- risico's en financierbaarheid</li> <li>- risico-oplijsting en beheersing</li> <li>- verzekeringen</li> <li>- financieringsmethodiek</li> </ul>                                                                                                                                                                              |
| 5. De DBFM overeenkomst juridisch bekeken: componenten, analyse en aandachtspunten van de DBFM overeenkomst                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 2.3.3 Publicaties

Vanuit haar rol als kennismakelaar heeft het Kenniscentrum in het werkingsjaar 2009-2010 gezorgd voor informatieverzameling, verwerking en verspreiding. Eén aspect van de verspreiding van de kennis en informatie die het Kenniscentrum enerzijds verzamelt heeft, anderzijds geproduceerd heeft, zijn de publicaties.

Er werden zowel brochures als boeken als artikels en papers gepubliceerd. Met deze publicaties reikt het Kenniscentrum handleidingen aan aan de diverse coördinerende overheden (Vlaams of lokaal) m.b.t. bepaalde aspecten van een PPS-project of –proces.

| <b>Titel</b>                                                                 | <b>Uitgever/<br/>Opdrachtgever</b>          | <b>Auteur</b>                                                                               | <b>Gepubliceerd</b> | <b>Soort publicatie</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| DBFM-handboek                                                                | Vlaamse<br>Overheid<br>Kenniscentrum<br>PPS | Steven Van<br>Garsse. Joris<br>De Muyter,<br>Barteld<br>Schutyser,<br>Annelies<br>Verlinden | November<br>2009    | Boek                    |
| Benchmark PPS in<br>Vlaanderen<br>Wat kunnen we leren uit<br>het buitenland? | Vlaamse<br>Overheid<br>Kenniscentrum<br>PPS | Guido<br>Vandervorst,<br>Guy Hardy,<br>Eline Brugman                                        | December<br>2009    | Brochure                |

|                                                                                              |                                           |                     |           |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-----------|------|
| Wegwijs in publiek-private samenwerking:<br>Leidraad voor lokale besturen (herziene uitgave) | Politeia - VVSG - Pockets lokale besturen | Marc Theirssen e.a. | Juni 2010 | Boek |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-----------|------|

Het **DBFM-handboek**, bijvoorbeeld, heeft tot doel de kennis en de inzichten, die de voorbije jaren inzake sluiten van DBFM-overeenkomsten werden verworven, te delen en te verspreiden. Bovendien geeft dit boek een aanzet tot de standaardisering van DBFM-overeenkomsten. Het boek bevat twee onderdelen, en bespreekt de DBFM van buitenaf bekeken, o.a. DBFM in Vlaanderen, de verschillende betrokken actoren, hoe wordt een DBFM-project gerealiseerd) en van binnenuit bekeken, onder meer hoe een DBFM-contract wordt opgebouwd en hoe het proces verloopt.

Uit de **benchmark van PPS in Vlaanderen** is vooral gebleken dat PPS in Vlaanderen een nog jonge markt is die volop in ontwikkeling is in vergelijking met landen als Duitsland, Frankrijk, Nederland, Portugal en vooral het Verenigd Koninkrijk. De studie maakt ook duidelijk dat Vlaanderen het maximale potentieel van PPS nog niet heeft bereikt en ze focust op een aantal kritische succesfactoren, zoals een betere screening van projecten en op het uitwerken van een duidelijke risicoverdeling.

De pocket, **Wegwijs in Publiek-Private Samenwerking**, voor lokale besturen werd geactualiseerd en in herdruk gegeven.



Figuur 7: Cover DBFM-handboek



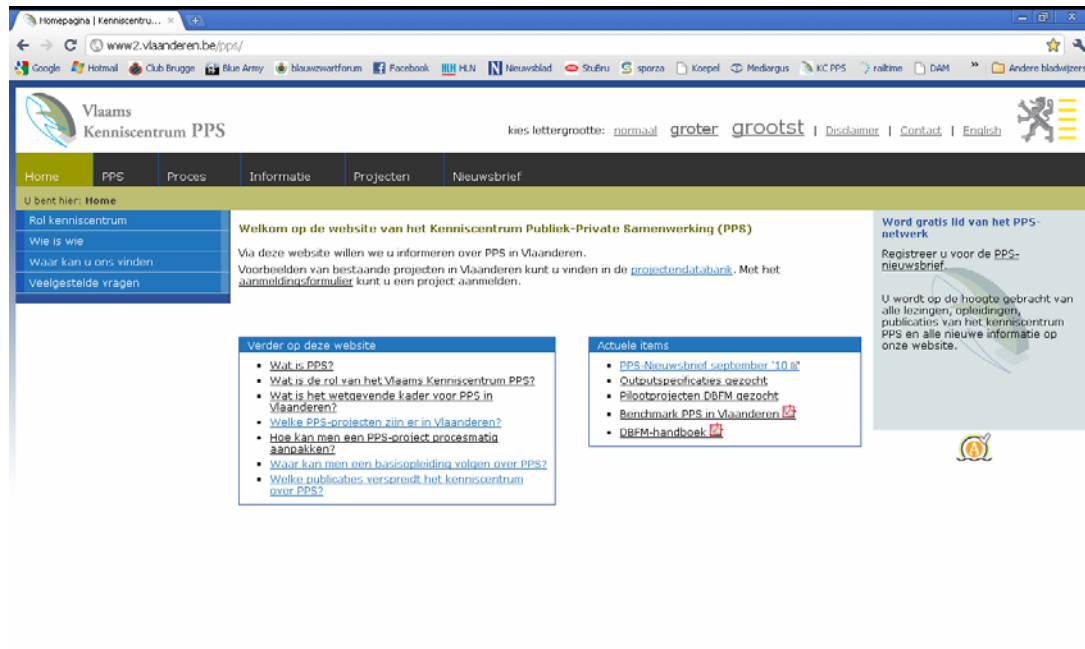
*Figuur 8: Voorstelling van het DBFM-handboek met o.a. minister-president Kris Peeters*

Enkele voorbeelden van **andere publicaties** in het kader van o.a. congres, netwerkevent, seminarie zijn:

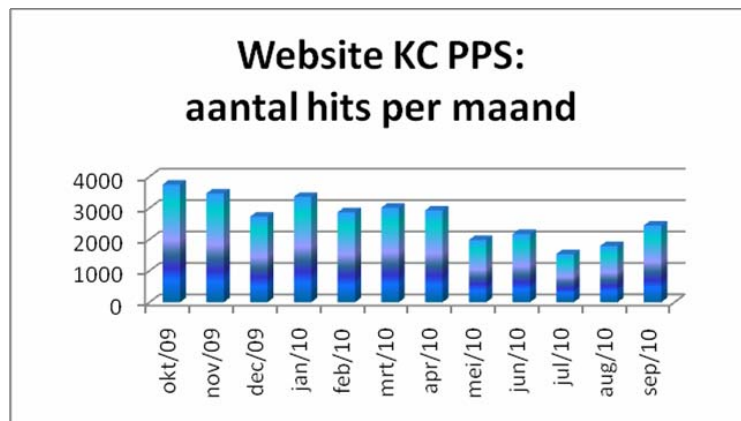
- Van Garsse Steven en Molenberghs Kaatje (2010), 'De realiteit van PPS: Enkele algemene beschouwingen ten geleide', PPS: Mythe of Realiteit, Hasselt, 13 p.
- Van Garsse Steven (2009), 'De financiering van de Belgische wegen doorheen de tijd', Conference Proceedings Belgisch Wegencongres, Gent, 10 p.
- Van Garsse Steven (2009), 'De concurrentiedialoog versus de onderhandelingsprocedure: opportuniteiten en uitdagingen', Conference Proceedings Belgisch Wegencongres, Gent, 10 p.
- Van Garsse Steven (2011), 'PPP in Belgium and the Flemish Region', Belgium Real Estate Yearbook 2010, Den Haag.

Naast de publicaties zorgt het Kenniscentrum ook voor de verspreiding van een gratis maandelijks nieuwsbrief. Deze nieuwsbrief kent intussen 2120 lezers.

Ook onderhoudt het in eigen beheer een website die frequent aangevuld wordt met relevante nieuwsitems.



Figuur 9: Website van het Kenniscentrum PPS



Figuur 10: Aantal bezoeken per maand aan de website van het Kenniscentrum PPS

### 2.3.4 Projectgerichte werking en ondersteuning

Eén van de vier hoofdtaken van het Kenniscentrum PPS is het adviseren en begeleiden van de Vlaamse overheidsadministratie bij het detecteren van potentiële PPS-projecten en bij de vormgeving van deze projecten. Daarnaast fungeert het ook als adviesverstrekker voor de Vlaamse overheid en als eerstelijns helpdesk voor de publieke sector en ondersteunt het, waar gevraagd ook projecten.

Naast de rol als procesbegeleider van Vlaamse PPS-projecten worden ook lokale PPS-projecten, weliswaar beperkt, ondersteund (dit laatste gegeven het zeer beperkte personeelsbestand). Toch hecht het Kenniscentrum belang aan ondersteuning van lokale PPS-projecten, in eerste instantie vanuit zijn rol als netwerkorganisatie voor PPS-projecten, maar ook als kennismakelaar en in laatste instantie zijn rol als kennisverspreider, specifiek wat de standaardisatie van het PPS-instrumentarium betreft.

Onderstaande tabel (Tabel 1) geeft voorbeelden van projecten die het Vlaamse Kenniscentrum PPS heeft begeleid of geadviseerd, of waarbij het Kenniscentrum, onder welke vorm dan ook, betrokken was. Deze betrokkenheid van het Kenniscentrum bij PPS-projecten en PPS-gerelateerde topics nam verschillende vormen aan, gaande van begeleiding, opvolging, sturing, advisering tot kennisontwikkeling, o.a.:

- actieve deelname in stuurgroepen, (ambtelijke) werkgroepen, taskforces, projectteams, begeleidingsgroepen, enz.
- opmaak van documenten als begeleiding van PPS-processen
- uitvoering van beleid
- (mede)coördinatie
- opvolging van projecten en dossiers
- vertegenwoordiging
- opmaak van adviezen voor PPS-projecten
- informeel overleg
- kennisuitwisseling

*Tabel 1: Niet – exhaustief overzicht ondersteuning, werkgroepen & periodiek overleg*


---

Versnelling Investeringsprojecten: taskforce en uitvoering aanbevelingen commissie Berx en commissie Sauwens, werkgroep Leefmilieu, Natuur en Energie, werkgroep Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, werkgroep Mobiliteit en Openbare Werken, werkgroep Processen, werkteam PPS, VIPA, Masterplan Antwerpen, Vlaanderen Vakantiecheque, Vlaams Sportinfrastructuurplan: werkgroep Kunstgrasvelden, werkgroep Sporthallen en zwembaden, werkgroep zwembaden Westerlo en Eeklo, werkgroep multifunctioneel project Halle, werkgroep multifunctioneel project Heist op den Berg, werkgroep multifunctioneel project Hoogstraten, overkoepelende werkgroep multifunctionele projecten Brugge, Lanaken, Hasselt, Aalst en Herent, werkgroep PPC Kanaal Gent-Terneuzen, werkgroep voorbereiding nieuwe oproep stadsvernieuwingsprojecten, Abdijsite Bornem, Jeugdverblijfinfrastructuur, diverse workshops rond PPS-mogelijkheden Agentschap Natuur & Bos, workshops rond PPS-mogelijkheden Universitair Ziekenhuis Jette, workshops rond PPS-mogelijkheden glastuinbouwsector, brouwerij Kortemark, bibliotheek Roeselare, school gemeenschapsonderwijs Bredene, workshop Picanolsite Ieper, workshop zwembad Beringen, workshop gemeenschapscentrum Sint Katelijne Waver, workshop Denderleeuw, workshop Boortmeerbeek, workshop marktverkenning Turnhout, projectvergaderingen Via-invest Noord Zuid Kempen, periodiek overleg met De Lijn (stelplaatsen Tongeren, Brugge-Overijse-Zomergem, Leuven Noord-Hasselt-Sint Niklaas-Aalst, tramverleningen Zwijnaarde, Spartacus, LIVAN I, Brabo I, en II); overleg team Duurzaam Bouwen, overleg OVAM brownfield Machelen, PPS en depotproblematiek Kunsten en Erfgoed Ambtelijke coördinatieplatform Duurzame Mobiliteit, Vlaamse baaien, Kustverdedigingsplan, Selectieadviescommissie Vlaams Sportinfrastructuurplan, Callemansputte

Ondersteuning marktverkenning stadsvernieuwingsproject Tielt, stadsvernieuwingsproject The Loop Gent, stadsvernieuwingsproject Oude Dokken Gent; Opmaken aanbestedingsstrategie Kilometerheffing, kennisdeling inzake PPS-constructie Brussels Hoofdstedelijk Gewest...

---

### 2.3.5 Gestructureerd uitwisselen van kennis via internationale platformen

Het Kenniscentrum was destijds nauw betrokken bij het opzetten van het “**European PPP Expertise Centre**” (EPEC). Nog steeds neemt het Kenniscentrum PPS actief deel aan een aantal werkgroepen (o.a. All Members Meeting, Value for Money, Effects of the Credit Crisis, Capital Markets, PPP Procurement, Eurostat Guidance). Deze leidden tot een aantal belangrijke publicaties, o.a. ‘Public-Private Partnerships in Europe - before and during the recent financial crisis’ (2010), European PPP Expertise Centre, ‘A Guide to Guidance - Sourcebook for PPPs in TEN-Transport’ (2010), European PPP Expertise Centre.

*EPEC is designed to strengthen the organisational capacity of the public sector to engage in Public Private Partnerships (PPP) transactions, as a collaborative initiative between the EIB, European Union Member and Candidate States and the European Commission.*

*EPEC allows PPP taskforces in EU Member and Candidate countries to share experience and expertise, analysis and best practice relating to PPP transactions. Staffed by experienced PPP transactors, EPEC synthesises the experience of its members and disseminates this as practical and operational guidance.*

*By making public authorities more effective participants in PPP transactions, EPEC's work will help reduce PPP costs and increase deal flow, benefiting both the private sector, and the public sector authorities that make up EPEC's membership.*

*EPEC offers three main 'products' for its public sector members.*

- collaborative work streams
- policy and programme support
- a helpdesk facility.

*EPEC works with the members to identify issues of common concern, and then define work programmes which; (a) identify responses to these issue within the membership (b) synthesise this experience and (c) disseminate good practice guidance.*

*In this way, EPEC draws on, and shares the experience of member organisations. Where appropriate, the outcome of this work may be published.*

*In the first instance, the membership prioritised:*

- Value for Money- assessing the wider benefits of PPPs
- Value for Money- reviews of independent reports
- Applying Eurostat guidance to PPPs
- Operating Competitive Dialogue procedures
- Credit Crisis

Het Kenniscentrum was bij al deze werkgroepen vertegenwoordigd en leverde zo een belangrijke bijdrage aan de verspreiding en uitwisseling van kennis op het Europese niveau. Via gericht kennismanagement worden de inzichten, aldaar verworven, meegenomen bij de kennisinbreng en verspreiding op het Vlaamse niveau.

Finale papers van de werkgroepen worden bovendien beschikbaar gemaakt via de beveiligde website van het ambtelijk PPS platform, samen met andere documentatie die van collega's en internationale studiecentra wordt ontvangen.

Naast deelname aan activiteiten van de EPEC, vertegenwoordigt het Kenniscentrum ook jaarlijks Vlaanderen op de structurele kennisuitwisseling op het niveau van de **Economische Commissie voor Europa van de Verenigde Naties** (UNECE). Het Kennisplatform, Team of Specialists, aldaar ontwikkeld, beoogt vooral op mondiaal vlak de evoluties te monitoren op het gebied van PPS en besteedt grote aandacht aan de thema's en het uitwerken van materialen die nodig zijn om

ambtenaren voor te bereiden op concrete PPS-projecten. De output van deze conferentie dient mede als basis om het ambtelijk PPS-platform te voeden.

Ten slotte worden ook gerichte bilaterale of multilaterale contacten onderhouden om specifieke aspecten van PPS uit te diepen. Zo wordt onder meer in het kader van het PIM-project veelvuldig kennis over DBFM uitgewisseld met Nederland.

Verder maakte het Kenniscentrum deel uit van de expertenmeeting infrastructuur georganiseerd door het Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung.

### **3. Uitvoering aanbevelingen** **Rekenhof**

#### **3.1. Inleiding**

In februari 2009 werden in een verslag van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement verschillende aanbevelingen geformuleerd. Hieronder vindt u de oplistings van deze aanbevelingen. Het Kenniscentrum houdt in haar activiteiten maximaal rekening met de opvolging van deze aanbevelingen, welke doorheen deze rapportering wordt aangetoond. In paragraaf 2 leest u concreet welke acties het Kenniscentrum ondernomen heeft (en verder zal ondernemen) om maximaal aan het auditverslag tegemoet te komen.

#### **3.2. Opvolging aanbevelingen**

##### **Knelpunt 1. Meerwaardetoets**

Aanbeveling auditverslag

Omdat het louter beoordelen van de ESR-neutraliteit voor investeringsprojecten suboptimale resultaten oplevert, moet de Vlaamse Regering, bij het zoeken naar nieuwe formules om haar investeringsdoelstellingen te realiseren, meer rekening houden met zowel de financiële en operationele als de maatschappelijke meerwaarde van die formules.

##### **Opvolging**

Voor elk project dient de meerwaarde te worden bestudeerd. ESR-neutraliteit kan één van de elementen zijn. De meerwaarde kan financieel zijn omwille van de transparantie en dus ook de budgettaire beheersing. Maar de meerwaarde kan ook maatschappelijk zijn, bijvoorbeeld omwille van de versnelde realisatie.

Het Kenniscentrum onderkent het belang van de meerwaarde, als één van de beslissende factoren in de keuze tussen een project in klassieke aanbesteding of in publiek-private samenwerking. Zoals paragraaf 2.2 aangeeft zijn er tal van instrumenten voor deze meerwaardetoetsing opgemaakt of in opmaak. Het gaat met name over de PPS-scan, maar ook over instrumenten zoals de businesscase.

De meest gebruikte vormen van PPS blijken op zichzelf belangrijke meerwaarden te genereren. In die zin was het Kenniscentrum lid van een EPEC-kernteam die een oefening op het Europees niveau maakte over de niet-financiële meerwaarde elementen van PPS-oplossingen. De resultaten van dit



intense werk werden ook meegenomen bij het uitwerken van de hierboven vermelde scan en worden meegenomen in de adviespraktijk van het Kenniscentrum bij PPS-projecten.

### **Knelpunt 2. Onderbouwing keuze**

#### **Aanbeveling auditverslag**

De initiatiefnemende overheidsdiensten moeten de keuze voor een PPS-formule onderbouwen met een voorafgaande screening en met bijzondere aandacht voor een correcte raming.

#### **Opvolging**

Een voorafgaande screening gebeurde in het verleden reeds systematisch. Zoals hierboven gemeld, werd een geactualiseerde tool ontwikkeld die in alle DBFM(O)-projecten kan worden ingezet. Om een en ander meer te stroomlijnen werd het afgelopen jaar gewerkt aan de ontwikkeling van een procesdraaiboek, waarin duidelijk wordt aangegeven welke screening op welk moment in het projectontwikkelingsproces dient uitgevoerd te worden (en door wie).

Om tot meer gedegen inschattingen te komen van de kosten, wordt gewerkt aan sensibilisering en nieuwe instrumenten (zoals de businesscase).

### **Knelpunt 3. Potentieeltoets**

#### **Aanbeveling auditverslag**

De selectie van PPS-projecten zou mede moeten steunen op criteria die rekening houden met het PPS-potentieel. Bovendien moet het marktpotentieel zorgvuldig beoordeeld worden en de beoogde formule grondig onderzocht alvorens de eigenlijke aanbestedingsprocedure te lanceren.

#### **Opvolging**

We verwijzen hierbij naar antwoord op vraag 1. In de huidige formele adviezen van het Kenniscentrum PPS wordt het PPS-potentieel ook steeds onderzocht. In het verleden werden degelijke instrumenten ontwikkeld om het marktpotentieel van projecten goed in te schatten. Met die instrumenten is reeds ruime ervaring opgebouwd en waar nodig of nuttig ondersteunt het Kenniscentrum de concrete toepassing ervan. De instrumenten worden ook actief gepromoot via workshops en via de website. Het Kenniscentrum PPS heeft op dit vlak reeds een aanzienlijke expertise opgebouwd. De marktverkenning kreeg ook een prominente plaats in het procesdraaiboek dat de komende maanden wordt gefinaliseerd.

### **Knelpunt 4. Standaardisatie en kennisuitwisseling**

#### **Aanbeveling auditverslag**

De Vlaamse overheid moet bijkomende inspanningen doen om meer expertise inzake PPS te verwerven. Om de transparantie en beheersbaarheid van de projecten te verhogen en de transactiekosten te verlagen, moeten - naar het voorbeeld van buitenlandse overheden - initiatieven worden genomen die een grotere standaardisatie van beoordelingsinstrumenten en contractvoorwaarden en -vorming voor PPS-projecten bevorderen. Ook kennis en leerervaringen

over PPS moeten tussen de diverse Vlaamse overheidsdiensten verder worden uitgewisseld. Het Vlaams Kenniscentrum PPS kan daarbij een coördinerende rol vervullen.

### **Opvolging**

Het Kenniscentrum PPS heeft reeds heel wat inspanningen gedaan om expertise te verwerven en te verspreiden. Enkele van deze initiatieven zijn de volgende:

- Ambtelijk PPS-platform: Het ambtelijk PPS-platform werd opgericht om kennis- en leerervaringen tussen Vlaamse overheidsdiensten uit te wisselen. Tussen september 2009 en september 2010 zijn er 3 ambtelijke PPS-platformen doorgegaan. Zie paragraaf 2.3.1 De website van het ambtelijk PPS-platform evenals de publieke website van het Kenniscentrum PPS wordt daarenboven systematisch verder uitgebreid.
- DBFM-handboek: Het DBFM-handboek werd ontwikkeld als ondersteuning van de opmaak van DBFM-contracten en verschaft inzichten in het concept van DBFM. Zie paragraaf 2.2.2
- Modellen DBFM-contracten: Zie paragraaf 2.2.2
- Modeloutputspecificaties: Dit instrument komt tegemoet aan de nood aan een (verdere) standaardisering van de technische specificaties. Medio 2010 werd via de website alvast een oproep gedaan en werden voorbereidingen getroffen om tot modellen terzake te komen.
- Een ontwerpvoorbeeldbestek en -contract inzake PPS en gebiedsontwikkeling.
- EPEC kennisuitwisseling: EPEC organiseert diverse Europese werkgroepen voor permanente kennisuitwisseling rond thema's zoals het bestrijden van de gevolgen van de financiële crisis, het goed gebruiken van overheidsopdrachtenprocedures, de toepassing de ESR regels, enz. Zie paragraaf 2.3.5 PPS-basisopleiding: Zie paragraaf 2.3.2

Module DBFM-opleiding: Zie paragraaf 2.3.2 Deze initiatieven werden opgemaakt teneinde de opgedane kennis en ervaringen te verspreiden en een aanzet te zijn tot verdere standaardisatie.

### **Knelpunt 5. Tijdige publieke samenwerking**

Aanbeveling auditverslag

De samenwerking tussen de publieke partners moet tijdig en eenduidig worden vastgelegd om het procesverloop met de private partner te faciliteren. Om een vlotte besluitvorming en realisatie mogelijk te maken, moeten mogelijke knelpunten in een vroeg stadium worden besproken met indirect betrokken overheidsdiensten.

### **Opvolging**

We verwijzen naar de reeds gegeven antwoorden en ook naar de werkzaamheden van de ambtelijke werkgroep versnelling investeringsprojecten waar het Kenniscentrum deel van uitmaakt.

### **Knelpunt 6 en 7 . Risicoanalyse & Risicobeheerstrategie**

Aanbeveling auditverslag

Om abnormale prijzen te voorkomen en gunstiger te kunnen onderhandelen, moeten de initiatiefnemende overheidsdiensten vooraf zelf alle relevante risico's in kaart brengen en inschatten of specificeren.

**Aanbeveling auditverslag**

Binnen de randvoorwaarden van de ESR-neutraliteit moet de publieke partner streven naar een optimale toewijzing van de risico's aan de partij die de risico's het meest doelmatig kan beheersen. De publieke partner moet ook zelf een risicobeheerstrategie voorbereiden om de verwachte meerwaarde te kunnen bewaken en de eigen risico's te beheersen.

**Opvolging**

Het Kenniscentrum heeft verschillende initiatieven genomen om risico's in kaart te brengen. Reeds eind 2008 heeft het Kenniscentrum PPS een workshop georganiseerd voor het ambtelijk PPS-platform omtrent risicoallocatie. Daaropvolgend werd ook nationaal en internationaal informatie verzameld over risicomatrices bij PPS en werd een uitgebreide lijst verzameld van potentiële risico's. Een en ander is meegenomen bij het opstellen van de taken en risicomatrices, de zogenaamde TRAMS. Daarbij is ook overleg gepleegd met de markt. De resultaten werden en worden gebruikt om modellen/contracten voor DBFM op te stellen.

**Knelpunt 8. Mededinging****Aanbeveling auditverslag**

De diensten van de Vlaamse overheid moeten blijvend voor alle PPS-projecten mededinging organiseren en de daarvoor gekozen procedure rechtsgeldig motiveren.

**Opvolging**

In de finale versie van het DBFM handboek werd uitgebreid aandacht besteed aan de organisatie van mededinging voor DBFM. Ook in de leidraden bij de modellen wordt dit item bij de fasering meegenomen.

**Knelpunt 9. Kostenraming****Aanbeveling auditverslag**

De betrokken overheidsdiensten moeten alle kostprijscomponenten van een PPS-project vooraf zo goed mogelijk inschatten. Bij de onderhandelingen met de private partner en de gunningsbeslissing moeten ze de diverse onderdelen van de ingediende PPS-offertes kunnen afwegen tegenover een klassieke, publieke projectrealisatie.

**Opvolging**

We verwijzen hier ook naar de antwoorden van vragen 1, 2 en 3. Er bestaat nog steeds geen internationaal erkende Public Sector Comparator (PSC). Evenwel wordt in het kader van de EPEC (Europees Kenniscentrum PPS) gedacht aan de ontwikkeling van richtlijnen/good practices bij de Value for Money toetsing (met inbegrip van de PSC).

In het verleden beschikte het Kenniscentrum reeds over een model om PSC's te maken. Internationaal is er echter verdeeldheid over het gebruik van PSC's bij PPS.

Zoals aangegeven is er thans een instrument in ontwikkeling namelijk de business case, die de kosten, opbrengsten en risico's in kaart brengt en tevens dienstig kan zijn bij ramingen. De doelstelling van een dergelijk gestandaardiseerd business model is tweërlei: enerzijds helpt het de overheid om een gedegen inzicht te geven over de opbouw van de beschikbaarheidsvergoeding alvorens offertes ingediend worden; anderzijds helpt dit de vergelijkbaarheid van offertes te verbeteren.

#### **Knelpunt 10. Transparante verantwoording**

##### **Aanbeveling auditverslag**

De verslagen over alternatieve financiering die de Vlaamse Regering bezorgt aan het Vlaams Parlement, moeten transparanter worden gestructureerd. De Vlaamse Regering zou richtlijnen moeten geven voor een eenduidige invulling van de informatie met garanties op volledigheid. De informatie in de afzonderlijke verslagen en in de begrotingsdocumenten moet meer op elkaar worden afgestemd, rekening houdend met de evolutie van de projecten.

##### **Opvolging**

Naar aanleiding van de resolutie van het Vlaams Parlement van 30 mei 2007 betreffende de informatiestrekking en de controle op de alternatieve financieringen rapporteerde het Kenniscentrum PPS zesmaandelijks over de stand van zaken m.b.t. alternatieve financiering van Vlaamse overheidsinvesteringen, namelijk in het najaar van 2007, juni 2008 en december 2008.

In februari 2009 werd in een verslag van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement aanbevolen om het verslag van alternatieve financiering enigszins bij te sturen. De informatie in de afzonderlijke verslagen en in de begrotingsdocumenten moest meer op elkaar worden afgestemd, rekeninghoudend met de evolutie van de projecten.

De rapportering werd bijgestuurd en gebeurt onder de administratieve coördinatie van het Kenniscentrum thans éénmaal per jaar. Er is daarbij bijzondere aandacht voor de inpassing van de gerapporteerde projecten op de begroting en meerjarenbegroting.

#### **Knelpunt 11. Begrotingsimpact**

##### **Aanbeveling auditverslag**

De impact van PPS en alternatieve financieringen op de toekomstige begrotingen moet in de begrotingsdocumenten volledig, duidelijk en expliciet aan bod komen. De Vlaamse Regering kan daartoe meer rekening houden met de eerdere aanbevelingen van de SERV en van het Rekenhof betreffende informatie over alternatieve financiering.

##### **Opvolging**

Zie hierboven.