

As-a-service theoretische en praktische benadering



An De Schryver

POM Oost-Vlaanderen - algemeen

- **Taak:** uitvoering economisch beleid
- **Missie:** de POM Oost-Vlaanderen pioniert voor een duurzaam, innovatief, toekomstgericht en klimaatgezond Oost-Vlaanderen.
- **Participeren:**
 - Financieel, vb.: ELF, BC
 - Kennis en ervaring.
- **Ontwikkelen**
 - Ruimte voor bedrijvigheid
 - Herontwikkeling bestaande sites.
- **Motiveren**
 - Samenwerking
 - Projecten
 - BTM.



**Emma
Leclercq
Fonds**

Samen Investeren. Duurzaam Groeien.
Een initiatief van de POM Oost-Vlaanderen.



**PLATFORM
ENERGIEMAKELAAR**

Overzicht

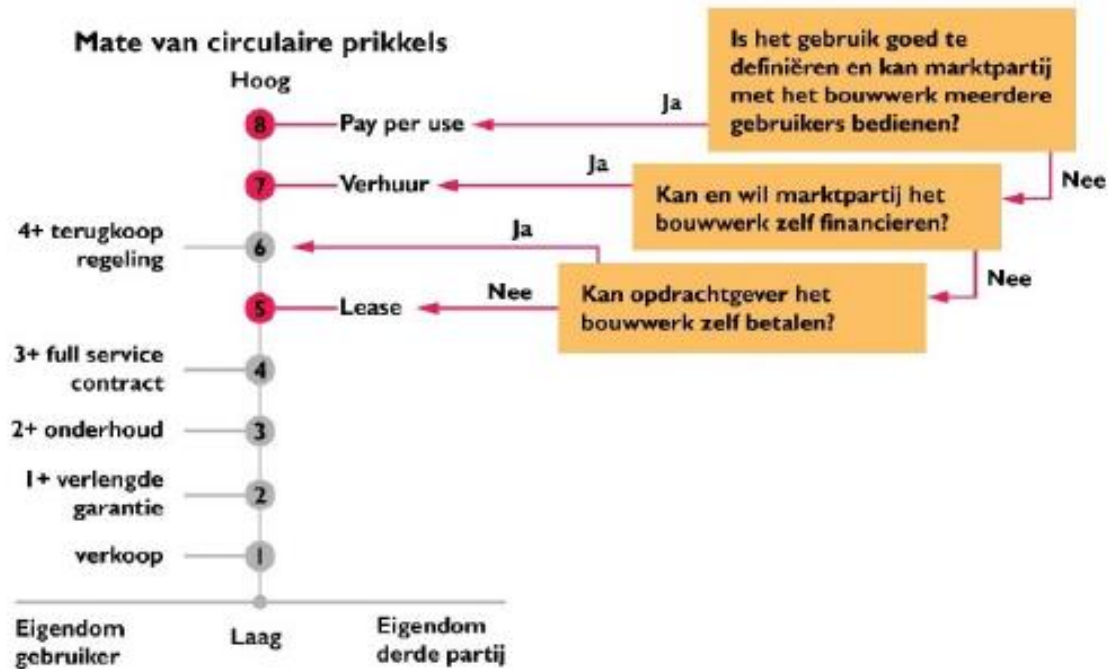
➤ Theoretisch

- Types dienstenmodellen
- Waarom?
- Aankoop versus dienstenmodellen
- Conclusies

➤ Praktisch: Parkgebouw

- DBM – bestek
- Tips en geleerde lessen

Dienstenmodellen: van klassiek tot vernieuwend



Bron: PlatformCB23 – leidraad circulair inkopen (2021)

Dienstenmodellen – waarom?

➤ **Duurzaamheid**

- Levensduurverlenging, herstelbaarheid, productkwaliteit
- Greenwashing

➤ **Financiële overwegingen**

- Eigen vermogen
- Capaciteit en voorwaarden vreemd vermogen

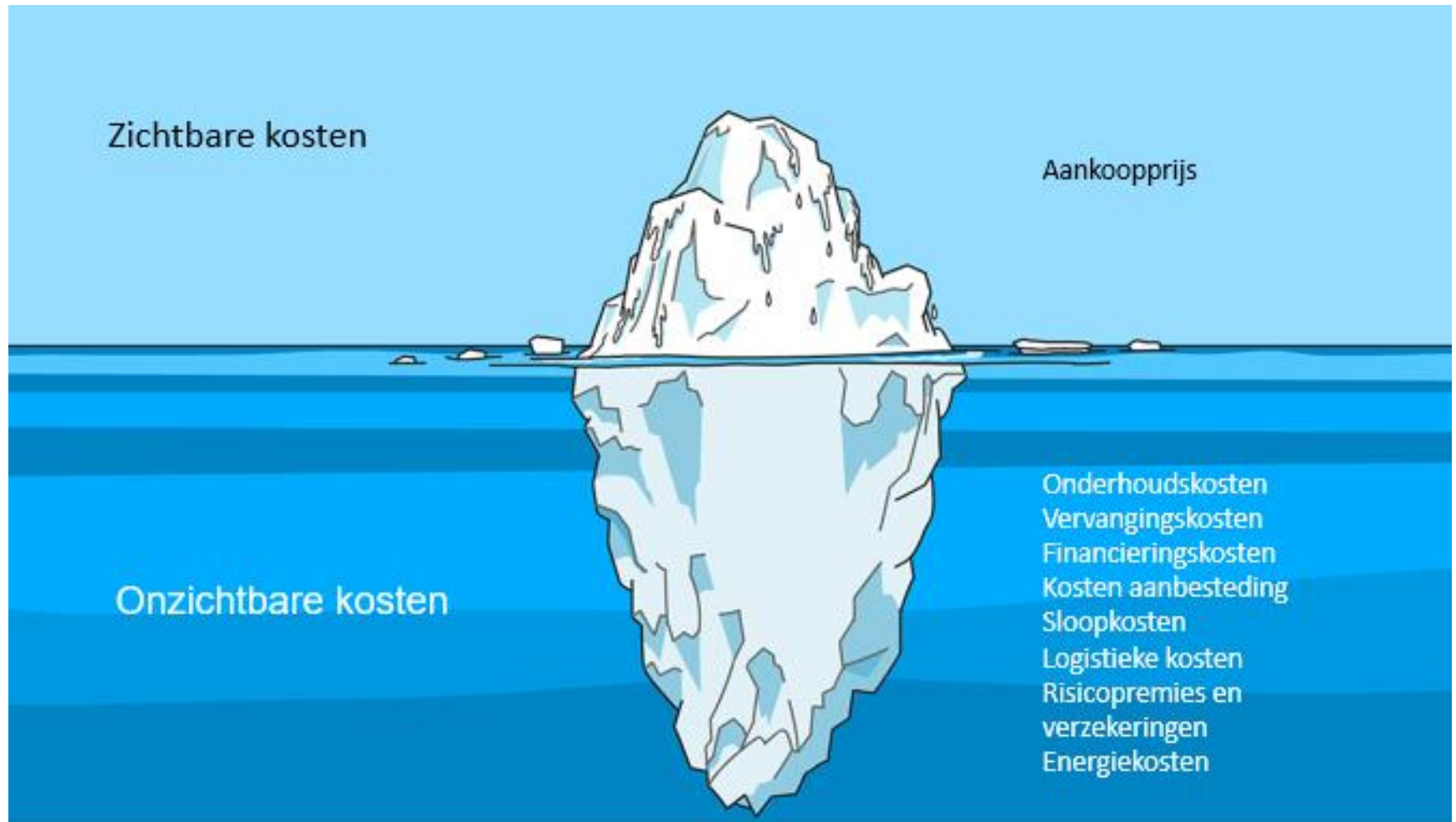
➤ **Fiscaliteit**

➤ **Ontzorging**

- Tijdsgebrek
- Lange termijn
- Verleggen risico's

Bewuste keuze op organisatieniveau

Kostenijsberg



	Aankoop		As-a-service	
	opdrachtgever	opdrachtnemer	opdrachtgever	opdrachtnemer
aankoopprijs	✓			✓
financieringskost	✓			✓
Onderhouds- en vervangingskosten	? apart contract			✓
Verwijderkost	?			✓
Restwaarde	?			✓
Administratie	✓			✓
Vergoeding	Eenmalig		Periodiek service fee	

Verschuiving van risico's en verantwoordelijkheden

Prijs bepalende factoren

➤ **Product: serieproducten vs. maatwerk**

- Aankoopprijs schaalvoordeel
- Restwaarde product
- Vervangbaarheid onderdelen

➤ **Dienstverlening**

- Servicelevel = prijsbepalend

➤ **Kostprijs geld**

- EV, VV inclusief voorwaarden

➤ **Looptermijn en levensduur**

- Lange termijn: onzekere toekomst
- Looptijd diensten: levensduur product

Kostprijsvergelijking = quasi onmogelijk

Conclusies

- **Dienstenmodellen: aanbod zeer divers**
- **Beweegredenen, visie organisatie**
- **Looptijd:**
 - Hoe lang?
 - Wat nadien?
- **Contracten**
 - Complexiteit, juridisch
 - Meetbaarheid prestaties
- **Verleggen risico's naar opdrachtnemer = kostprijs**

Parkgebouw Eiland Zwijnaarde - algemeen

- **Ligging:** Tech Lane Ghent Science Park
- **BREEAM:** very good, energy excellent
- **Oppervlakte:** ±13.000m²
- **Functies:**
 - Community- en ontmoetingsruimte
 - Toekomst bestendige kantoor- en bedrijfsruimte
 - CESPE Innovative Accelerator.
- **Oprichting SPV:** POM, UGent, PMV en Sogent
- **Investeringsproject:** rendabiliteit
- **Call Vlaanderen Circulair: Circulaire Bouweconomie:** circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

Parkgebouw - praktisch

- **Eigenaarsvisie:** ecologisch, circulair, toekomstgericht gebouw
- **Tijdslijn:** eind 2021 (start aanbesteding) - eind 2025
- **Budget:**
 - plafondbudget: €28.200.000,
 - totaal budget: €32 tot €35.000.000
- **(deels) publiek toegankelijk gebouw**
- **Openbare aanbesteding: MPMO, DBM**
- **Prestatiebestek**, veel vrijheid bv. rond oppervlaktes en afwerkingsgraad

Parkgebouw - bestek

- **Product-as-a-service:** toegelaten, niet verplicht
- **Gunningscriterium:** circulair materiaalgebruik (/9):
“Product as a service (indien toegepast): waarvoor wel/niet interessant en wat de meerwaarde ervan is inzake milieu-impact;”
- **Onderhoud:**
 - Bouwkundig: opties: 5+3+2 jaar
 - Technisch: 5 jaar verplicht, opties +3,+2 jaar
- **Offertes**
 - Drie ontvangen
 - Zeer beperkt Paas aangeboden (aankoop-terugname)

TCO = maatstaf voor kostprijs

➤ Gunningscriterium: Financieel criterium (35 punten):

- Total Cost of Ownership (TCO) 30 jaar:
 - Design: ontwerp
 - Build: bouwen
 - Maintenance: onderhoud
 - Energieverbruik van de technieken
 - Vervangingskosten
 - Restwaardes
 - Geen LCC
- Tabel en berekeningswijze: opdrachtgever meegegeven
- Beoordeling:
 - Laagste offerte L = 35 punten
 - Andere: $Y = 35 * L/Z \%$

Financiële aspecten: bestek

- **Maintenance: basis: contractperiode: all-in**
- **Vervangingskosten:**
 - % op basis van levensduur
 - Meer productgaranties: langere levensduur: attesten
- **Restwaarden:**
 - Basis: basisinvestering
 - Onderscheid inrichting, technieken, andere elementen: %
- **Energieverbruik van de technieken:**
 - Eenheidsprijs < opdrachtgever
 - Resultaatsverbintenis
- **Product-as-a-service:**
 - Verrekening afhankelijk van type dienstenmodel
 - Toe te voegen door opdrachtnemer

Tips en geleerde lessen

- **As-a-service:** termijn full servicecontract: bepalend voor kansen
- **Vergelijkbaarheid** offertes
- **Kwaliteitsgarantie:**
 - Prestatiebestek
 - Onderhoud all-in in opdracht
 - TCO i.p.v. prijs als gunningscriterium
- Opdrachtgever: **geen F**, EV en VV
- **Termijnen en looptijden**
 - Berekening TCO: 30 jaar
 - Onderhoudscontract: max 10 jaar
 - Zeer lang: groter risico, effect kostprijs
 - Minimaal 1 x levensduur product

Vragen ?

www.circulair-parkgebouw.be

An.DeSchryver@pomov.be

