

# 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

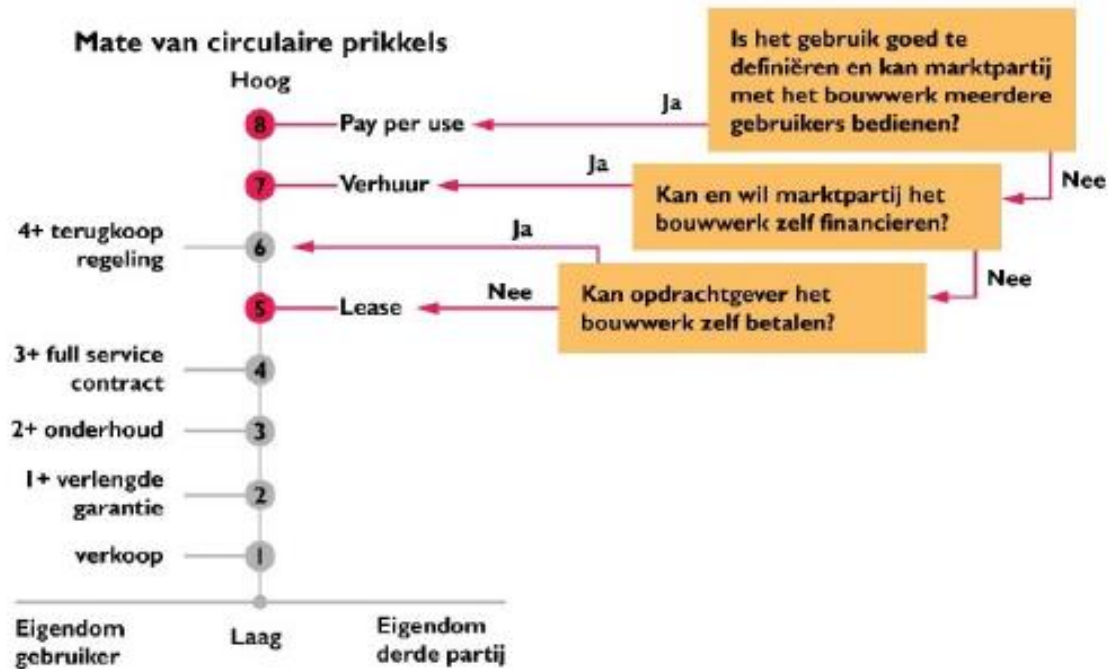
## ➤ Theoretisch

- 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

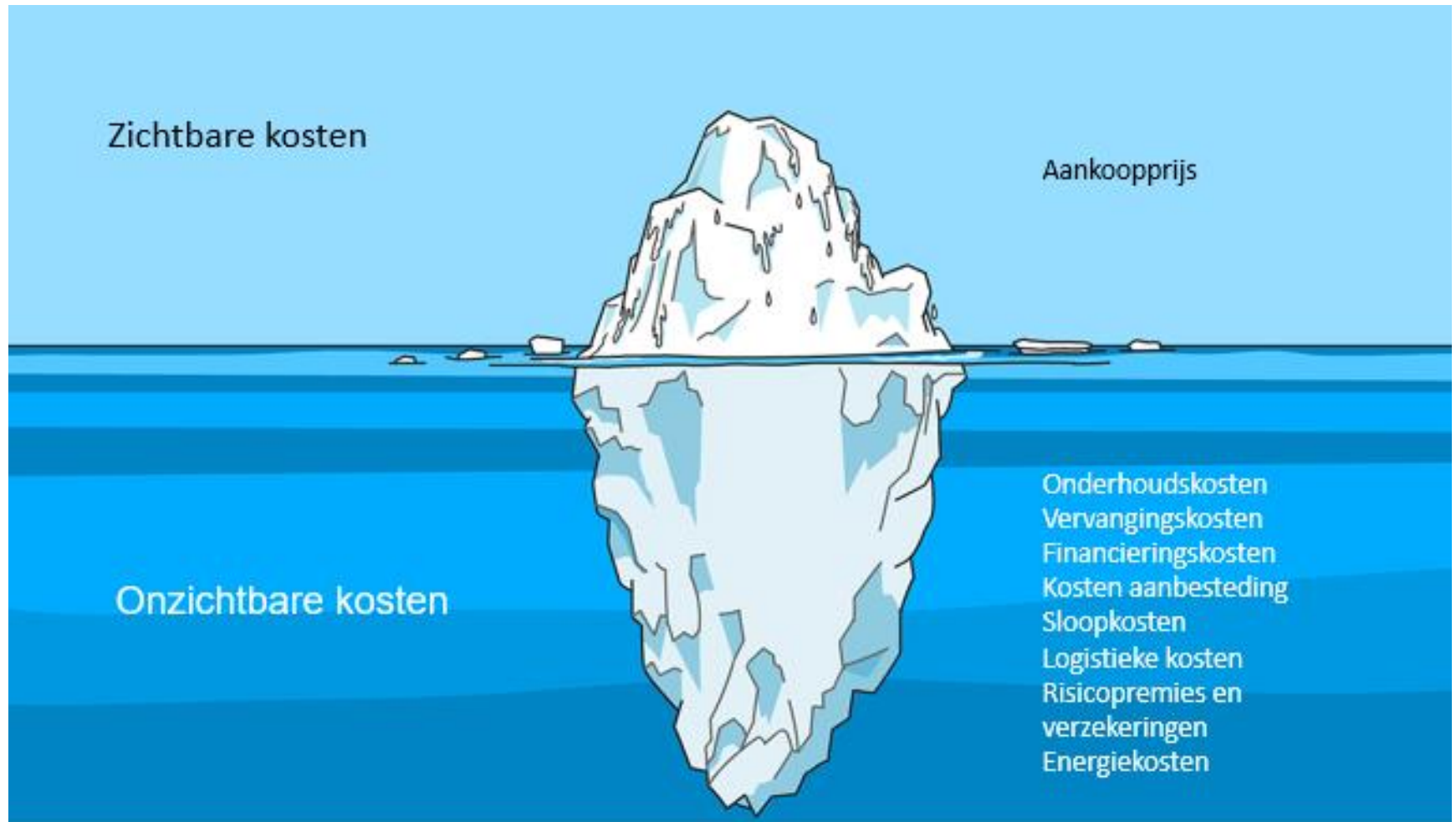
## ➤ **Fiscaliteit**

## ➤ **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:** ±13.000m<sup>2</sup>
- **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](http://www.circulair-parkgebouw.be)

[An.DeSchryver@pomov.be](mailto:An.DeSchryver@pomov.be)

