

Ambitieuze praktijkcase inzake
circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

Samenwerkingsvormen: overzicht en eigenschappen

Werkpakket 2

Financiële en juridische aspecten

Auteur

Sofie Logie i.o.v. KU Leuven

(Omslagfoto: D+A)

	DBFM (DESIGN, BUILD, FINANCE & MAINTENANCE)	BOUWTEAM	SPV (Special Purpose Vehicle)
Omschrijving	Project waarbij het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud in één overeenkomst aanbesteed en toevertrouwd worden aan één private partij of consortium. ¹ Soort overeenkomst. Verenigbaar met bouwteam en SPV.	<i>“Een tijdelijke vorm van samenwerking tussen vertegenwoordigers van de bouwprocesfuncties ‘initiatief nemen’, ‘ontwerpen’ en ‘uitvoeren’ waarbij de deelnemers in gecoördineerd verband de werkzaamheden verrichten die uit de eigen functie voortkomen, en daarenboven, waar mogelijk, door het geven van advies medewerken aan de taakvervulling van collega-deelnemers.”</i> ² Geen rechtspersoonlijkheid.	Specifieke projectvennootschap die door de leden van een consortium wordt opgericht, met het bijzondere oogmerk om een project te realiseren. Met al dan niet deelname van de aanbestedende overheid zelf (participatieve SPV). Rechtspersoonlijkheid.
Wettelijk kader	PPS-decreet 19 juli 2003 Wet inzake overheidsopdrachten 17 juni 2016 KB Uitvoering (AUR) 14 januari 2013 KB Plaatsing 18 april 2017	Gemeen verbintenisrecht Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect	Wetboek vennootschappen en verenigingen. Bij participatie aanbestedende overheid : rekening houden met het Decreet Lokaal Bestuur (indien lokale overheid).
Inhoud	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ontwerp Overheid bepaalt outputspecificaties Referentieontwerp mogelijk om ontwerper in bepaalde richting te sturen, zonder evenwel zijn creativiteit te beperken. ✓ Bouw ✓ Financiering 	Overlegovergaan voornamelijk tijdens de uitvoering van de overheidsopdracht, waarbij alle betrokken partijen (incl. aanbestedende overheid) ‘op hetzelfde niveau’ deelnemen aan het overleg en samen denken. Geen top down vanuit de overheid, maar wel horizontale samenwerking.	Enkel voor een contract van lange duur. Bijv. met onderhoud en/of exploitatie. Minder voorkomend indien enkel DBF, tenzij de uitvoering van de werken vele jaren in beslag neemt. SPV = opdrachtnemer van de opdracht

¹ KENNISCENTRUM PPS, *Handboek DBFM*, 2019, via <https://www.vlaanderen.be/publicaties/dbfm-handboek>.

² D. PETOSA, “Multidisciplinair (samen)werken in bouwteam”, *NJW* 2019, (358) 360.

	<p>Private partijen doen inbreng in consortium. Vaak aangevuld met lening. Aanbestedende overheid vergoedt consortium voor onderhoud door 'beschikbaarheidsvergoeding'</p> <p>✓ Onderhoud</p>		
Partijen	<p>Overheid versus opdrachtnemer Opdrachtnemer (al dan niet verenigd in consortium zonder rechtspersoonlijkheid of SPV met rechtspersoonlijkheid) Overleg tussen overheid en opdrachtnemer : ev. via bouwteam → zie volgende kolommen</p>	<p>Opdrachtgever – aanbestedende overheid Architect / ontwerper Aannemer Ev. onderhoudsfirma Ev. exploitatiefirma Afhankelijk van draagwijdte van de geïntegreerde contractvorm</p>	<p>Aannemers Architectenbureaus Investeerders Ev. overheid ook indien participatieve SPV = rechtspersoon</p>
Geschikt voor:	<ul style="list-style-type: none"> - Grotere projecten. Gelet op de hogere transactiekosten is een DBFM voor beperkte projecten niet winstgevend. - Projecten met voldoende grote onderhouds- en/of exploitatiecomponent 	<ul style="list-style-type: none"> - Specifieke constructiemethoden, nieuwe bouwtechnieken - Sluit vrij nauw aan bij andere geïntegreerde opdrachten zoals DBFM - Voornamelijk overlegplatform 	<ul style="list-style-type: none"> - De uitvoering van bv. een DB(F)(M)-opdracht
Procedure	<ul style="list-style-type: none"> - Gunning van de opdracht gebeurt conform de Wet Overheidsopdrachten - Keuze van plaatsingsprocedure blijft mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Gunning van de opdracht (keuze van architect en aannemer) gebeurt conform de Wet Overheidsopdrachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Gunning van de opdracht conform de Wet Overheidsopdrachten - Keuze van de plaatsingsprocedure blijft mogelijk

		- Keuze van de plaatsingsprocedure blijft mogelijk	
Artikel 81 Wet Overheidsopdrachten	In elke soort samenwerkingsvorm, is er steeds de mogelijkheid om te opteren voor gunningscriteria die rekening houden met de “levenscycluskosten” of met “milieuaspecten” bij beoordeling van de beste prijs-kwaliteit. In dat opzicht leent <u>elke plaatsingsprocedure en elke samenwerkingsvorm</u> zich tot een zekere mate van circulariteit.		
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> - De aanbestedende overheid kan zich op kerntaken richten (ontzorging) → opdrachtnemer managet bouw, onderhoud, etc. - 1 aanbestedingsprocedure in plaats van diverse opdrachten - Risico’s liggen bij opdrachtnemer. Wanneer bv. het onderhoud ook bij opdrachtnemer ligt, heeft hij belang bij kwalitatieve uitvoering. - Onderlinge samenwerking architect – aannemer. Misverstanden/vertraging tijdens uitvoering wordt zo vermeden. - Grotere zekerheid over prijs (vaste prijs, amper meerkosten) - Mogelijkheid tot spreiding van de investering 	<ul style="list-style-type: none"> - Grootste voordeel: expertise van aannemer wordt reeds in de ontwerpfase aangewend - [Mogelijkheid tot controle tijdens de uitvoering van het naleven van duurzame gunningscriteria] - [Beheersing van het informatierisico] 	<ul style="list-style-type: none"> - Afscheiden vermogen voor het specifieke project. - Regeling van de rechten en plichten van de deelnemers door bv. aandeelhoudersovereenkomsten³
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> - Minder zeggenschap voor aanbestedende overheid - Complexe administratieve procedure. 	<ul style="list-style-type: none"> - Architect blijft, ondanks samenwerking, de eindverantwoordelijke over het ontwerp 	<ul style="list-style-type: none"> - Formaliteiten oprichting vennootschap

³ J. MOURAUX en J. JANSSENS, “Financiering en brownfieldontwikkeling” in X., *Brownfields in Vlaanderen*, (83) 86.

	<ul style="list-style-type: none"> - Duurder dan klassieke overheidsopdracht? Nuance: door 'verborgen' meerkosten in klassieke opdracht zijn kosten gelijkaardig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontbrekend regelgevend kader in België - Mogelijke conflicten met wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en het beroep van architect 	
Toezicht door aanbestedende overheid	<ul style="list-style-type: none"> - Programma van eisen opgesteld door opdrachtgever: waaraan moet gebouw voldoen? - Monitoren van de prestatie-eisen (vaak door opdrachtnemer zelf) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vooral een collaboratieve rol: de opdrachtgever is een volwaardig lid van het bouwteam en wordt verondersteld om zijn wensen kenbaar te maken, de werkzaamheden enigszins te coördineren en te controleren, voorgestelde plannen te beoordelen, waken over de kosten, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tenzij de aanbestedende overheid deelnemer zou zijn aan het SPV, heeft aanbestedende overheid vooral een klassieke rol
Uitvoeringsregels	<ul style="list-style-type: none"> - AUR - Afwijkingen nodig (bv. betaling) 	/	/
Drager investeringen	<ul style="list-style-type: none"> - De opdrachtnemer, al dan niet afgescheiden via de rechtspersoon van een SPV (ipv hoofdelijke aansprakelijkheid van de deelgenoten van een maatschap) - Risico-verdeling kan gestipuleerd worden – zeker bij exploitatie door de opdrachtnemer 	/	<ul style="list-style-type: none"> - SPV - Ev. hoofdelijke aansprakelijkheid bedingen van de deelgenoten van de SPV - Risico-verdeling kan gestipuleerd worden – zeker bij exploitatie door de opdrachtnemer

PARK EILAND
GEBOUW ZWIJNAARDE



WIJ BOUWEN MEE!

**GREEN DEAL
CIRCULAIR
BOUWEN**

VLAANDEREN
CIRCULAIR

Vlaamse
Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM

voor meer info:

<https://www.circulair-parkgebouw.be>