

Ook haalbaar voor financieel kleinere projecten

In de afgelopen jaren heeft de DBFMO-constructie in de utiliteitsbouw en infrastructurele projecten haar toegevoegde waarde bewezen. Het betrof nagenoeg altijd projecten van financieel grote omvang. De vraag rijst of het DBFMO-concept ook succesvol toepasbaar is voor projecten van financieel kleinere omvang, in bijvoorbeeld onderwijshuisvesting, zorg of ander maatschappelijk vastgoed. Het antwoord op deze vraag is: ja, dat kan!

Tekst: Albert Hulshoff (Agentschap NL) en Joeke van Waesberghe (Rienks Bouwmanagement)

Recent vond een geslaagde aanbesteding plaats van een DBFMO-contract voor een periode van dertig jaar voor de nieuwbouw en het beheer van een school, op basis van een DBFMO-light-constructie. Bij toepassing van DBFMO-light blijkt een DBFMO-constructie ook haalbaar voor financieel kleinere projecten. Samenwerking op basis van DBFMO-contracten leek tot voor kort alleen haalbaar voor grote utiliteitsbouw- en infrastructurele projecten. Dit

derhoudscontracten zijn traditioneel gericht op het leveren van inspanningsverplichtingen, maar in toenemende mate vragen opdrachtgevers om beheerovereenkomsten op basis van prestatieverplichtingen.

Deze veranderende vraag naar prestatiegerelateerde onderhoudscontracten is ook terug te zien in de bestaande bouw. In toenemende mate schakelen gebouweigenaren Energy Service Companies (ESCO's) in voor de verduurzaming van hun vastgoed. Dit zijn bedrijven die aanleg, onderhoud en beheer van de (klimaat)installaties van gebouwen overnemen. Zij leveren daarbij een gegarandeerde energiebesparing op basis van een prestatiecontract. DBFMO speelt in op de vraag naar prestatiegerelateerde contracten omdat dit onderdeel is van het concept. Duurzaam en prestatiegericht komen in een DBFMO-contract bij elkaar.

Duurzaam en prestatiegericht komen in een DBFMO-contract bij elkaar

nieuwbouwproject toont aan dat bouw- en beheerpartijen nu ook een relatief klein gebouw (5.000 m² BVO) als onderdeel van een raamcontract willen realiseren op basis van volledig DBFMO. Wellicht zet de huidige crisis in de bouw partijen aan om creatiever te zijn en een stapje verder te gaan dan waartoe zij tot voor kort bereid waren. En mogelijk groeit het besef bij deze partijen dat het speelveld van met name het beheer van gebouwen aan het veranderen is. On-

DBFMO en duurzaamheid

Dit is goed nieuws voor partijen die te maken hebben met slinkende budgetten voor huisvesting en die tegelijkertijd duurzame gebouwen willen laten realiseren. Via het toepassen van DBFMO-light kunnen gebouweigenaren namelijk, tegen relatief lage transactiekosten (vandaar light), gebouwen laten bouwen en beheeren die zeer energiezuinig zijn (planet), een goed binnenklimaat hebben (people) en goedkoper zijn op basis van total cost of ownership (profit). Dit alles wordt gegarandeerd in een prestatiecontract. Het uitvoeringsrisico, dat verbonden is aan de vijf elementen van

Een DBFMO-constructie is een contractvorm waarbij ontwerp (Design), bouw (Build), financiering (Finance), onderhoud (Maintain) en facilitair beheer (Operate) voor een huisvestings- of infraproject door één partij gedurende de looptijd van het contract verzorgd worden.

DBFMO (Design, Build, Finance, Maintain en Operate), ligt geheel bij de opdrachtnemer. Zo moet deze partij ook zorgdragen voor de financiering van het project (de 'F' in DBFMO). De eventuele hogere initiële investeringen in duurzaamheidsmaatregelen worden hierin meegefinancierd.

DBFMO-light in de praktijk

Ruim voor de start van de Europese aanbesteding van dit nieuwbouwproject op basis van DBFMO-light is tijdens een marktconsultatie een presentatie gegeven aan de potentiële marktpartijen. Tijdens deze consultatie werd richting de partijen duidelijk gemaakt dat de opdrachtgever de tenderkosten voor de inschrijvende partijen zo laag mogelijk wilde houden. Dit kwam tot uiting in een korte dialoogtijd (halfjaar) en beperkte due diligence-eisen van de opdrachtgever. Door grond en gebouw als onderliggende zekerheid aan het winnende consortium over te dragen, kon de due diligence voor de financiële partijen aan de zijde van de consortia sneller en eenvoudiger worden uitgevoerd, hetgeen de tenderkosten verlaagde. Er werd onderliggend gebruikgemaakt van bestaande en dus bekende contractvormen, zoals de UAV-GC. Hierdoor werden de tenderkosten eveneens gedrukt. Het facilitair beheer (de 'O' van DBFMO) was in dit contract beperkt tot het onderdeel energie. Dit maakte de organisatie en afstemming binnen het consortium eenvoudiger. Bovendien werden de inschrijvende consortia die niet gewonnen hadden financieel voor een vooraf gecommuniceerd bedrag gecompenseerd. De aanpak om de tenderkosten laag te houden heeft gewerkt, gezien de vele aanmeldingen in de selectiefase van de aanbesteding, en is waargemaakt gezien het feit dat alle consortia na de dialoofase een inschrijving gedaan hebben. Alle inschrijvingen voldeden aan de minimaal gewenste prijs-kwaliteitverhouding. Een positief neveneffect is dat het door bovengenoemde aanpak ook voor 'kleinere' marktpartijen mogelijk en aantrekkelijk werd om een bieding te doen.

Financiering blijkt doorslaggevend

De wijze van financiering (de 'F' van DBFMO) was bij deze aanbesteding de doorslaggevende succesfactor bij de inschrijvingen na de dialoofase.



Financiering van de kapitaalslasten bleek het prijsgedeelte van de inschrijving cruciaal te beïnvloeden. Een optimale financieringsvorm, gecombineerd met een lage rendementseis, resulteerde in de winnende bieding.

Nieuwe gebouwen in Europa mogen na 2020 slechts nearly zero energie verbruiken

De economische crisis heeft nog steeds een directe negatieve invloed op het aantrekken van externe financiering. Desondanks konden alle inschrijvende consortia een bieding doen binnen de door de opdrachtgever gestelde plafondprijs. Deze plafondprijs in combinatie met de gestelde outputspecificaties, resulteerde in de gewenste prijs-kwaliteitverhouding. In de plafondprijs was rekening gehouden met hoge duurzaamheidsambities. Deze duurzaamheidsambities, berekend volgens de BREEAM-NL-systeematiek, kwamen tot uiting in een waardering met gemiddeld drie sterren met voor energie en gezondheid zelfs vier sterren.

Prestatiegarantie

Nieuwe gebouwen in Europa mogen na 2020 slechts nearly zero energie verbruiken. De energie die dan nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit duurzame bronnen. Dit is bepaald via de herziening van de Europese richtlijn voor energiebesparing in gebouwen EPBD in 2010.

Om echt duurzame gebouwen, zowel nieuwbouw als bestaande bouw, te bouwen én te beheren zullen prestatiecontracten, waarin garanties worden gegeven over onder meer de energieprestatie, het binnenklimaat en de servicekosten van het gebouw, een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Dergelijke contractvormen zijn nog betrekkelijk nieuw voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Partijen die zich nu reeds bekwamen in het bouwen en beheren van zeer energiezuinige panden, inclusief een goed binnenklimaat, en daar bepaalde garanties over durven af te geven, zijn straks spekkoper.

Een DBFMO-contract maakt de toekomstige wettelijke noodzaak om gebouwen zeer energiezuinig te maken via een prestatiegarantie eerder mogelijk en betaalbaar dan traditionele bouwcontracten. De reden is simpel: investering en exploitatie worden zo in één hand gelegd.

Zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers zijn niet gewend te werken met prestatiecontracten en het realiseren van dit type contracten blijkt in de praktijk nog niet zo eenvoudig. Partijen moeten leren vooraf eisen goed kenbaar te maken en gedurende de uitvoering aan deze eisen vast te houden om deze vervolgens vast te leggen in heldere prestatieafspraken. Ook moet worden bepaald hoe wordt vastgesteld of aan de eisen wordt voldaan en wat er gebeurt bij afwijkingen. Door goede afspraken wordt het aantrekkelijk om kwaliteit te leveren en bij-

voorbeeld faalkosten te voorkomen. Hierdoor ontstaan aantrekkelijke businessmodellen in een stagnerende markt.

DBFMO-light als oplossing

Duurzaam maatschappelijk vastgoed blijkt, middels een DBFMO-lightconstructie, ook voor kleinere projecten haalbaar. De DBFMO-lightconstructie houdt de tenderkosten voor de marktpartijen laag en is dus commercieel aantrekkelijk. Bovendien maakt de lightconstructie het ook voor kleinere marktpartijen mogelijk om

De lightconstructie maakt het ook voor kleinere marktpartijen mogelijk mee te dingen

mee te dingen. Dit komt de concurrentie en dus een betere prijs-kwaliteitverhouding voor huisvesting ten goede. De markt wil wel. Geldt dit ook voor opdrachtgevers in onderwijshuisvesting, zorg en overig maatschappelijk vastgoed?

IN HET KORT

De DBFMO-constructie heeft zich in het verleden al bewezen, maar is deze constructie ook haalbaar voor financieel kleinere projecten? DBFMO-light kan de oplossing zijn. Tenderkosten worden voor de marktpartijen laag gehouden en ook voor kleinere partijen is het hierdoor mogelijk om mee te dingen. Goed voor duurzaamheid en voor een betere prijs-kwaliteitverhouding voor huisvesting.

Ook interessant op fmm.nl

De nieuwe Kromhout Kazerne in Utrecht is het grootste PPS-huisvestingsproject in ons land. Defensie is hiervoor een DBFMO-overeenkomst voor 25 jaar aangegaan met Komfort bv (Ballast Nedam, Strukton en John Laing). Lees over deze businesscase in de FMM Bibliotheek.

> www.fmm.nl/magazine09-2012
