

**ESR-behandeling van de verrichtingen uitgevoerd in het kader van de promotieovereenkomst voor de bouw en verhuur van een nieuw Justitiepaleis in Namen**

**Korte beschrijving van het project**

In zijn brief van 21 december 2018 vroeg de administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen het advies aan het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) betreffende de ESR 2010-kwalificatie van de verrichtingen uitgevoerd in het kader van het project van promotieovereenkomst voor het ontwerp, de uitvoering en de financiering van de constructie van een gebouw met kantoren en rechtszalen voor de diensten van de FOD Justitie (Justitiepaleis) en de terbeschikkingstelling ervan, alsook voor de aanleg van een gemeentelijk wegennet. Als documentatie werden het bijzonder bestek en het huurcontract aan het INR overgemaakt.

Na de aankoop van de bouwgrond beschikt de private partner over een periode van 36 maanden om de werkzaamheden voor de terbeschikkingstelling van het gebouw (en de wegen) vast te stellen. Tijdens de bouwfase moet een onderscheid worden gemaakt tussen de "basiswerken" en de eerste installatiewerken die aan de specifieke behoeften van de publieke partner beantwoorden. Deze eerste installatiewerken en de wegenwerken worden rechtstreeks door de Regie der Gebouwen betaald bij de terbeschikkingstelling van het gebouw.

Bij de terbeschikkingstelling verhuurt de private partner het goed aan de publieke partner voor een duur van 18 jaar met stilzwijgende verlenging (van jaar tot jaar) en koopoptie (de prijs wordt bepaald door een college van drie deskundigen in geval van intentie tot uitoefening van de koopoptie).

Op vraag van de publieke partner voert de private partner vanaf het tiende jaar van de overeenkomst opfrissingswerkzaamheden uit, waarvan de kosten reeds in de overeenkomst zijn begroot. Indien het geïndexeerde budget aan het einde van de huurperiode niet volledig is opgebruikt, gaat het saldo naar de publieke partner.

**Voorafgaand advies van het INR**

Dit advies is gebaseerd op het ESR 2010 en de *Manual on Government Deficit and Debt, editie 2016* (MGDD).

Het INR heeft het project van overeenkomst en de verstrekte informatie geanalyseerd om de verschillende elementen te identificeren die bepalend zijn voor de statistische behandeling.

De in de overeenkomst voorziene huurperiode is korter dan de totale levensduur van de activa. Volgens de verstrekte ramingen zou de betaling van de huur gedurende de looptijd van de overeenkomst (18 jaar) de private partner niet in staat stellen om het volledige bedrag van zijn initiële investering te dekken, maar ongeveer 70 %. Het INR is van mening dat het financiële risico dat de private partner loopt in geval van leegstand op het einde van de in de overeenkomst voorziene huurperiode een cruciaal element is bij de risicoverdeling tussen de private en de publieke partner. Indien bij het sluiten van de overeenkomst zou blijken dat de verstrekte ramingen in het project onjuist zijn en dat de private partner het volledige bedrag van zijn bouwinvestering tijdens de in de overeenkomst voorziene huurperiode kan terugverdienen, zou de risicoverdeling tussen de private en de publieke partner worden gewijzigd.

Aan de gebruikelijke kenmerken van een gewone huurovereenkomst wordt voldaan wat betreft de aansprakelijkheid van de private partner voor onderhouds- en reparatiekosten die niet als huuronderhoud worden beschouwd. De betaling van de huur is ook afhankelijk van de beschikbaarheid van het hele gebouw of van een deel ervan. De prijs van de koopoptie wordt bepaald door een college van drie deskundigen in geval van intentie tot uitoefening van de koopoptie, en wordt niet vooraf bepaald.

De na het tiende jaar huur geplande oprisingswerken hebben betrekking op huurreparaties die, indien ze niet vooraf waren gepland en in de overeenkomst waren begroot, rechtstreeks ten laste van de publieke partner zouden vallen. Het mechanisme waarin de overeenkomst voorziet, maakt de huidige budgettering van deze latere kosten mogelijk en voorkomt zo een omslachtige administratieve fase tijdens de huurperiode.

In het licht van het huidige project van overeenkomst en van de verstrekte ramingen meent het INR dat de private partner het merendeel van de risico's draagt en de economische voordelen geniet; het goed moet in de rekeningen van de private partner worden opgenomen.

De kosten van de oprisingswerken die vanaf het tiende jaar van de overeenkomst zijn gepland, moeten bij de uitvoering ervan in één keer worden ingeschreven en niet over de hele huurperiode worden gespreid.

Het definitieve advies van het INR zal gebaseerd zijn op de door de partijen ondertekende overeenkomsten en de statistische regels die op het moment van ondertekening gelden.

30/01/2019