

## **Regie der Gebouwen: DBFM-overeenkomst gevangeniscomplex in Haren**

De federale overheid heeft op 2 juli 2012 via de Regie der Gebouwen een advies gevraagd aan het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) inzake de ESR-verwerking van een DBFM-overeenkomst voor de realisatie van een nieuw gevangeniscomplex in Haren (stad Brussel).

De Regie der Gebouwen heeft als doel, via een procedure van openbare aanbesteding die is opgestart, door middel van een DBFM-contract (Design, Build, Finance and Maintenance) met een private onderneming, bijkomende huisvestingsmogelijkheden voor gedetineerden te bekomen in Haren. Het project kadert in het Masterplan 2008-2012-2016 voor een gevangenisinfrastructuur in humane omstandigheden. Het voorliggend project is gelijkaardig aan de DBFM-overeenkomsten voor de gevangenis in de regio's Antwerpen, Dendermonde, Mons en Charleroi waarvoor het INR op 25 mei 2012 een advies heeft verleend.

In voorliggende biedingleidraad die een ontwerp van DBFM-overeenkomst bevat, dient de private partner in te staan voor het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van de gevangenis en zal ze die gedurende 25 jaar na de beschikbaarheidsdatum ter beschikking stellen van de FOD Justitie. Naast het eigenaanderhoud staat de private partner ook minstens 5 jaar in voor bepaalde facilitaire diensten (catering, afvalbeheer en wasserij).

De federale overheid neemt geen belang in het kapitaal van de private vennootschap die zal instaan voor de realisatie van het project en verstrekt evenmin overheidsgaranties voor de financiering ervan. De federale staat stelt zich borg ten opzichte van de opdrachtnemer voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van de Regie der Gebouwen die ontstaan uit hoofde van de overeenkomst. Het contract stipuleert dat de overheid financiering kan verstrekken indien de opdrachtnemer er ondanks redelijke inspanningen niet in slaagt om additionele financiering aan te trekken indien de gecommiteerde bedragen onder de financieringsovereenkomst onvoldoende blijken om de verdere uitgaven van de opdrachtnemer te dekken tengevolge de evolutie van de relevante swap rate tussen contractdatum en Financial Close.

De Regie der Gebouwen en de FOD Justitie betalen aan de private partner tijdens de duurtijd van de effectieve terbeschikkingstelling van de gevangenis een prestatieafhankelijke beschikbaarheidvergoeding en een prestatieafhankelijke vergoeding voor de facilitaire dienstverlening.

### **Advies van het INR.**

Het advies is gebaseerd op de *Manual on Government Deficit and Debt* (MGDD), editie 2012.

Op basis van de voorliggende elementen is de analyse inzake het vraag-, bouw- en beschikbaarheidrisico als volgt.

Bij het gebruik van een gevangenis hebben de finale gebruikers geen vrije keuze ten aanzien van de verstrekte dienst, waardoor een analyse van het vraagrisko niet van toepassing is. Het feit dat de federale overheid borg staat indien de Regie der Gebouwen haar betalingsverplichtingen niet kan nakomen, heeft geen impact op de analyse, gezien zowel de Regie der Gebouwen als de federale staat deel uitmaken van de federale overheidssector.

De mogelijke betaling vanwege de federale overheid tijdens de bouwfase houdt ondanks het voorwaardelijke en limitatieve karakter van het recht erop een beperking van het bouwrisko (het financieringsrisico wordt geacht deel uit te maken van het bouwrisko) in. Het invoeren van deze clausule zal leiden tot een verschuiving van de risico's van de private naar publieke sector en kan, afhankelijk van het belang, leiden tot een herziening van de ESR-behandeling van de constructie.

Het bouwrisico ligt op basis van voorliggende documenten grotendeels bij de private partner, gezien deze instaat voor eventuele overschrijdingen van het budget die niet te wijten zijn aan bijkomende eisen van de opdrachtgever of overmacht en ook de eerste betalingen van de beschikbaarheidsvergoedingen pas plaats vinden na de definitieve aflevering van het beschikbaarheidscertificaat.

Naast deze elementen stelt het INR vast dat allocatie van de infrastructuur aan het einde van de periode zonder kostprijs aan de overheid toekomt en dat ze op dat ogenblik dient te voldoen aan vooraf vastgestelde kwalitatieve eisen. Gelet op de duidelijke verschuiving van het bouw- en beschikbaarheidsrisico, is dit geen doorslaggevend element om de onderliggende activa en passiva binnen de overheidssector te klasseren.

Het INR komt op basis van de voorliggende documenten, die evenwel voorlopig van aard zijn, tot de conclusie dat, indien de boetepunten en prestatiekortingen voldoende streng zijn en de tussenkomst tijdens de bouwfase vanwege de overheid voldoende voorwaardelijk is, het bouwrisico en het beschikbaarheidsrisico in voldoende mate bij de private partner liggen, waardoor de onderliggende activa en passiva geen deel uit maken van de overheidssector, maar dienen te worden geregistreerd in de rekeningen van de private partner. Zoals aangegeven kan een mogelijke betaling tijdens de constructiefase vanwege de overheid aan de private partner evenwel leiden tot een herziening van de ESR-behandeling van de constructie.

Het is evident dat dit advies uiteindelijk dient te worden bevestigd na een onderzoek van alle elementen in het dossier en na kennisname van de definitieve ondertekende contracten.

11.07.2012