

Van koop naar service in de openbare ruimte

‘Betalen voor gebruik’ als ontzorgingsconcept

In de openbare ruimte bestaan allerlei voorbeelden van service leasecontracten, maar hoe werken deze precies? Betalen voor gebruik als alternatief voor bezit heeft vele voordelen, betoogt Bas van de Griendt, oprichter van Stratego Advies. Een voorbeeld is de huurkoop van elektriciteitskasten op de Deltse markten. Maar er zijn meer voorbeelden.



Serviceleasecontracten bestaan in vele vormen en maten. Ook op het gebied van de openbare ruimte zijn hier veel voorbeelden van te vinden. Meer dan vaak gedacht wordt, stelt Bas van de Griendt. 'Het 'product as a service'-model is een alternatief voor het traditionele verkoopverdienmodel. Bij product as a service blijft de fabrikant of leverancier eigenaar van het product. De gebruiker krijgt het product in bruikleen en betaalt voor het gebruik.' Van de Griendt verwijst naar een cartoon die het principe inzichtelijk maakt. De cartoon toont een directeur die duurzaam wil gaan bouwen via productdienstensystemen. 'Ja, een verschuiving van betalen voor bezit naar betalen voor gebruik', reageert de burgemeester. Dan zegt de bouwvakker: 'Een huurwoning bedoelen jullie. Niks nieuws.'



Van de Griendt: 'Dat is een ontzorgingsconcept, dat voorkomt dat je van jaar tot jaar wisselende sommen kwijt bent aan onderhoud en vervanging als je die straatverlichting in eigendom hebt. Qua »

Van de Griendt schetst vervolgens allerhande voorbeelden waarbij vormen van 'pay per use' spelen: verlichting, afvalsystemen, straatmeubilair en speelvoorzieningen. 'Neem afvalsystemen. In nieuwbouwwijken is het heel gebruikelijk dat projectontwikkelaars de openbare ruimte zo inrichten dat een afvalverwerker daar zijn ondergrondse afvalcontainers kwijt kan. Ontwikkelaar en gemeente faciliteren aldus de exploitatie van de afvalverwerker, die eigenaar blijft van de bakken. Die heeft een contract met de gemeente en kan al die tijd de bakken beheren. En steeds vaker betalen bewoners daarbij voor iedere vuilniszak die ze erin gooien: pay per use.'

Pay per lux

Een voorbeeld is ook de verlichting in de openbare ruimte. Van de Griendt: 'Vroeger was het heel normaal dat een gemeente een dienstverleningsovereenkomst afsloot met wat toen nog gemeentelijke energiebedrijven waren. Voor een bepaald bedrag nam de gemeente de verlichting af, terwijl de masten, armaturen en lampen in bezit bleven van het energiebedrijf, die ook het onderhoud en het beheer deed.' Nog altijd bieden verlichtingsbedrijven in diverse steden de stadsverlichting aan via pay per use. 'Het oudste voorbeeld wat ik ken is in Utrecht Leidsche Rijn. Hierbij verzorgde verlichtingsbedrijf CityTec de aanleg, het beheer en de energie van straatverlichting via een leaseconstructie, waarbij alleen voor de prestatie werd betaald.'

Van koop naar pay per use

Bas van de Griendt (Stratego Advies) onderscheidt zes gradaties van koop naar pay per use: Centraal staat de vraag hoe de economische kosten en baten gegenereerd worden, welke transactieform van de partijen hanteren en hoe ze het eigenaarschap verdelen.

- 01 | **Koop.** Het eigenaarschap wordt overgedragen van een producent naar gebruiker tegen een eenmalige betaling.
- 02 | **Huurkoop of financial lease.** Het eigenaarschap wordt overgedragen aan het einde van de leaseperiode. Tot die tijd blijft het eigenaarschap bij de verhuurder en mag de gebruiker het product gebruiken tegen een periodieke betaling.
- 03 | **Koop of huurkoop met terugkoopgarantie.** Het eigenaarschap wordt overgedragen van een producent naar een gebruiker met de garantie dat het product wordt teruggekocht na afdanking.
- 04 | **Huur of operational lease.** Het eigenaarschap van het product wordt niet overgedragen. De gebruiker (de huurder) mag het product gebruiken tegen een periodieke of eenmalige betaling.
- 05 | **Full service lease.** Een operational lease waarbij services als onderhoud en advies inbegrepen zitten.
- 06 | **Pay per use.** Een full service lease met een variabele kostenpost die afhangt van de gebruiksfrequentie of prestatie van het product.



Detailbeeld van de weggewerkte elektriciteitskasten op de Markt in Delft

Huurkoop als flexibele oplossing voor Delftse markten

Stichting Marktexploitatie Delft exploiteert drie markten in Delft. De installaties op de historische Markt voldeden niet. PUTkast BV legde in september 2017 nieuwe installaties aan. Hiervoor verzorgde het de (juridische) onderhandelingen, overeenkomsten, financiering (via huurkoop), ontwerp, complete aanleg en opleidingen. Daarnaast treedt het bedrijf op als installatieverantwoordelijke, werkt als storingsdienst en verzorgt periodiek onderhoud. De markt betaalt hiermee voor het gebruik van de installaties.

Stichting Marktexploitatie Delft beheert de Brabantse Turfmarkt op zaterdag, de centrummarkt op de Markt op de donderdag en de markt op de Papsouwselaan op dinsdag.

Ter vervanging van de oude installaties zijn op de eerste twee markten dertig kasten geplaatst. Deze voorzien op de Brabantse Turfmarkt zo'n vijftig marktkooplieden en op de Markt zo'n honderd kooplieden.

Het bijzondere van de constructie op de markten in Delft is dat de installaties privaat eigendom zijn, terwijl ze zijn aangelegd in grond die eigendom is van de gemeente. 'Door deze constructie konden we de vervanging van de installaties veel sneller regelen', legt Piet van Diemen, voorzitter van Stichting Marktexploitatie Delft, uit. 'Als de gemeente de vervanging zou doen, had ze eerst een aanbesteding moeten houden.

Als wij de kasten zouden aanleggen, was de gemeente niet gebonden aan de regels voor aanbesteding.'

Faciliteren evenementen

Een ander bijzonder aspect aan de aankoop van de kasten is dat de rol van de stichting Marktexploitatie is uitgebreid, vertelt Van Diemen. Zo faciliteert de stichting bij grote evenementen als de Taptoe en de Najaarskermis ook de stroomvoorziening via de ondergrondse installaties. Waar de grote attracties meer stroom vragen dan het net kan leveren, hoeven nu geen grote vervuilde dieselaggregaten meer bij te worden geplaatst. Via private partijen kunnen er accu's worden aangesloten op de elektriciteitskasten die voor extra capaciteit zorgen.

Flexibele oplossing

De installaties komen na afloop van de contractperiode in bezit van Stichting Marktexploitatie. 'De huurkoopconstructie is voor

kosten zou dat een heel wisselend uitgavenpatroon zijn en door het te outsourcen wordt dat patroon veel rustiger.’ Philips biedt een vergelijkbaar concept aan als ‘light as a service’ (LaaS) waarbij de eindgebruiker het licht afneemt als dienst, aldus Van de Griendt. Niet alleen voor gebouwen, maar ook in de openbare ruimte. ‘Dat doen ze bijvoorbeeld voor het openbaar vervoer in Washington, waarbij het concept ‘pay per lux’ heet. Op die manier drukt het niet op de gemeentelijke begroting. De gemeente betaalt een vast bedrag per lamp of mast, en heeft er geen omkijken meer naar, bijvoorbeeld als het om investeringen en afschrijvingen gaat.’

Veel voordelen

Betalen voor gebruik via varianten op het leasecontract als alternatief voor bezit heeft vele voordelen, schetst Van de Griendt. ‘Denk aan gespreide financiering, kwaliteit, zekerheid en continuïteit. Dat gebeurt dus al heel lang om financiële redenen. De businessmodellen zijn er dus al. En als je dat dan ook nog kunt verbinden aan duurzaamheidsdoelstellingen, dan kan het ook nog een verhaal worden omwille van circulaire economie. Heel Nederland

kent het voorbeeld van Desso-vloertegels die voor meer dan 99 procent gerecycled kunnen worden. Als je planten in een kantoorgebouw full service kunt leasen, dan kan dat toch zeker ook voor groen in de openbare ruimte? Veel gemeenten hebben al geen eigen groendienst meer. Als je dan voor het onderhoud personeel inhuurt, waarom zou je er dan ook geen planten bij kunnen huren? Of neem speelvoorzieningen die eigendom blijven van de leverancier, die ze levert en onderhoudt en die ze op verschillende plekken kan laten rouleren.’

‘De huurkoopconstructie van de Stichting Marktexplotatie Delft is dan een mooi voorbeeld; het heeft als voordeel dat de organisatie geen groot bedrag hoeft te investeren. Ze betaalt een vast bedrag voor onderhoud en exploitatie en heeft er geen omkijken meer naar. Het lijkt op een hypotheek waarmee de bank je huis financiert en jij betaalt rente en aflossing. Als gemeenten personeel kunnen inhuren om het openbaar groen te onderhouden omdat ze geen plantsoendienst meer hebben, dan kunnen we toch ook wel voor een markt of een kermis leasen. Dat is inmiddels heel gebruikelijk.’

«

ons een financiering, die past binnen onze financiële planning. Uitgaven en inkomsten lopen gelijk op. Bovendien krijgen we zo de kwaliteit die we wensen. Gemeenten maken vaak de keuzes op basis van prijs. Daarachter schuilt een verschil in visie, gebaseerd op de kosten.’ De huurkoopperiode heeft een afgesproken einddatum, maar ook is een versnelde aflossing mogelijk. ‘Daarin was de leverancier bereidwillig. Hij was niet de goedkoopste, maar de geboden kwaliteit rechtvaardigt wel de prijs. Er zijn sinds de aanleg nauwelijks storingen geweest.’

Geen storingen

Volgens Van Diemen is er geen verschil in de dienstverlening bij koop of huurkoop. ‘De leverancier heeft op twee markten ondergrondse elektriciteitskasten geplaatst, een

daarvan is koop, de ander huurkoop. We zien geen verschillen in de dienstverlening tussen beide markten.’ De markthandelaren zijn tevreden over het ontwerp en gebruik van de kasten, vervolgt Van Diemen. ‘Voordeel is ook dat de kasten zo worden ingebouwd dat ze geen hinder veroorzaken. Het enige wat je ziet zijn een aantal snoeren aan de rand van de kast.’ De installaties werken stabiel, vertelt Van Diemen. ‘Bij hoosbuien in mei 2018 bleef de stroomvoorziening uitstekend draaien. Op enkele plaatsen aan de rand van het marktterrein liepen de riolen vol. Ook de kasten stonden volledig onder water, maar er deed zich geen storing voor.’

Recht van opstal en huurkoop

Recht van opstal is een gebruikelijke manier om te bevestigen dat de eigenaar in het

bezit blijft van de spullen die nagelvast in de grond zitten. In dit geval is het de grond die in eigendom van de gemeente is. Jurist Hein Stroeve (Ekelmans en Meijer advocaten): ‘Huurkoop betekent dat in je in termijnen betaalt en dat na de laatste termijn het eigendom overgaat. Om opstalrecht te verkrijgen moet je eigenaar zijn. Als er sprake is van huurkoop krijgt de leverancier recht van opstal, want hij is eigenaar tot alle termijnen zijn voldaan. Nadeel is dat je dan nog een keer naar de notaris moet om de eigendoms-overdracht te regelen. Een andere variant is kopen op afbetaling. Je koopt en betaalt af in termijnen. Dan moet er iemand borg staan voor de afbetaling, zoals in de vorm van pandrecht, hypotheekrecht of bankgarantie. Ook de gemeente kan wel borg staan voor de afbetaling van de koopsom.’