RAPPORT

Quickscan nieuwbouw sporthal Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

16 augustus 2019

Hakgriend 18 | 3371 KA Hardinxveld-Giessendam | T. 0184 616544 | www.synarchis.nl | info@synarchis.nl

Inhoudsopgave

		pagina:
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanpak	1
1.3	Quickscan	1
2	**Programma van Eisen op hoofdlijnen**	**2**
2.1	Ruimtestaat	2
2.2	Infrastructuur	3
3	**Alternatief inclusief turnen**	**4**
3.1	Ruimtestaat	4
4	**Investeringskostenraming**	**5**
4.1	Uitgangspunten	5
4.2	Investeringskosten	5
5	**Exploitatiebegroting**	**6**
5.1	Analyse gebruik en tarieven	6
5.2	Exploitatiebegroting	7
6	**Exploitatievorm**	**9**
6.1	Beschouwing beheersvormen en eigendom	9
6.2	Eerste advisering beheersvorm en aanbesteding exploitatie	10
7	**Eerste aanbestedingsadvies**	**12**
7.1	Contractvorm	12
7.1.1	Traditionele contractvorm	12
7.1.2	Geïntegreerde contractvorm, Design & Build	12
7.1.3	Advies contractvorm	13
7.2	Aanbesteding	13
7.2.1	Aanbestedingsprocedure	13
7.2.2	Aanbestedingsreglement	14
7.2.3	Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden	14
7.2.4	Gunningmethodiek	14
7.2.5	Inschrijfkosten	15
8	**Aanbevelingen**	**16**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg is voornemens een nieuwe sporthal te realiseren. Deze sporthal dient ter vervanging van sporthal Parkzicht in Raamsdonksveer. Het College heeft de Raad toegezegd om uiterlijk 1 juli 2019 een Quickscan aan te bieden met de eerste bevindingen met betrekking tot de omvang, de exploitatie en de wijze van aanbesteding van de nieuwe sporthal.

1.2 Aanpak

Onderdeel van deze Quickscan conform uw uitvraag d.d. 19 februari jl. zijn:
- Een programma van eisen op hoofdlijnen.
- Een indicatieve investeringskostenraming.
- Een indicatieve exploitatiebegroting.
- Een eerste richting voor de invulling van het beheer en de exploitatie.
- Een eerste aanbestedingsadvies.

We zijn gestart met het bestuderen van alle beschikbare gegevens. Daarna is er een aantal gesprekken gevoerd. Onder andere met diverse medewerkers van de gemeente Geertruidenberg, de portefeuillehouder de verenigingen uit de gemeente. Het betreft de volgende verenigingen:
- TTV Smash (nu gehuisvest in De Schattelijn).
- MVBO Beweeg en Ontmoet.
- HMC Handbal.
- BV Mash.
- ZZV Pluijm.
- Turnvereniging Turnlust.

In de volgende hoofdstukken worden de onderdelen van de Quickscan verder uitgewerkt.

1.3 Quickscan

Opgemerkt dient te worden dat het hier een Quickscan betreft. Alle onderdelen zoals Programma van Eisen, de investeringskostenraming en de exploitatiebegroting worden verder verdiept en uitgewerkt na de politieke besluitvorming in de zomer van 2019.

2 Programma van Eisen op hoofdlijnen

Voor de inrichting van de nieuwe sporthal zijn wij uitgegaan van een standaard sporthal van 24 x 44 meter met een vrije hoogte van 7 meter. Deze sporthal voldoet aan de normen van NOC*NSF en biedt ruimte aan:
Bewegingsonderwijs (PO en VO)

- Een combiveld (zaalvoetbal, -handbal, -korfbal en -hockey)
- Drie volleybalvelden in de breedte
- Een volleybalveld centrecourt
- Negen badmintonvelden
- Een basketbalveld (centrecourt)
- Twee oefen basketbalvelden in de breedte (o.a. voor trainingen en onderwijs)
- Opstelplaats voor 8 tafeltennistafels
- Een FIG opstelling voor turnwedstrijden.

De hal kan door middel van een elektrisch bedienbare scheidingswand in twee delen worden gesplitst. Wij adviseren om deze wand op 1/3e deel van de hal te plaatsen. Zo kan de hal in delen worden verhuurd:

- 1/3e deel
- 2/3e deel
- 3/3e deel

2.1 Ruimtestaat

Bovengenoemde uitgangspunten leveren het volgende ruimtebeslag op:

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				30	1	30			
beheerdersruimte + loket				15	1	15			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte				50	0	0			
toiletten entree / horeca				8	1	8			
toilet minder validen				5	1	5			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**						**70**		
Wedstrijdruimte		**lengte**	**breedte**	**hoogte**				**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal		44,0	24,0	7,0	1.056	1	1.056	7.392	2
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	100	60		
ehbo ruimte					12	1	12		
toestellenberging sporthal					130	1	130		
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**							**1.258**	
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen					25	4	100		
wasruimten sportvoorzieningen					15	4	60		
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					7	2	14		
Subtotaal	**Kleedruimten**							**174**	
Horeca									
bar					100	1	100		
keuken					15	1	15		
berging					10	1	10		
Overige ruimten									
containerruimte					10	1	10		
technische ruimten					33	1	33		
								43	
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)								**1.670**	
Oppervlakte verkeersruimte								100	6,0% van NVO
Ontwerpverlies								33	2,0% van NVO
Oppervlakte constructie								83	5,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)								**1.887**	

2.2 Infrastructuur

Met betrekking tot de infrastructuur gaan wij uit van:

- 41 parkeerplaatsen conform CROW.
- 40 fietsbeugels.
- 10 brommer beugels.
- Verharding rondom het gebouw.
- Beperkte terrein inrichting met banken en vlaggenmasten.

3 Alternatief inclusief turnen

Er is gesproken met turnvereniging Turnlust. Deze vereniging heeft circa 250 leden en maakt voor hun trainingen gebruik van diverse accommodaties in Geertruidenberg, Raamsdonk en Prinsenbeek. Grote wedstrijden e.d. zijn in het verleden wel georganiseerd maar de laatste jaren niet meer door het ontbreken van voorzieningen in de sporthal bij het Dongemondcollege. Voor specifieke trainingen voor (met name) de wedstrijdgroepen maken zij gebruik van een turnvoorziening in Prinsenbeek. In de nieuwe sporthal kunnen voorzieningen worden aangebracht voor het vastzetten van turntoestellen e.d. (FIG opstelling). Dit biedt mogelijkheden voor wedstrijden maar is niet geschikt voor alle trainingen. Essentiële trainingsonderdelen ontbreken zoals een valkuil en een vloer voor vrije oefening.

De vereniging verkeert in wat zwaarder weer. Ze hebben moeite om voldoende vrijwilligers te vinden voor een bestuursfunctie en in 2017 dreigde een faillissement wat op tijd is afgewend.

Om deze vereniging te voorzien van een goede voorziening waardoor ze wellicht ook een boost krijgt is het mogelijk om een vaste turnvoorziening aan de nieuwe sporthal te bouwen. Hierbij gaan wij uit van:

- Een turnruimte van 20 x 30 meter met een valkuil.
- Een berging voor de turntoestellen van 50 m2.
- Twee extra kleed- doucheruimten.
- 22 extra parkeerplaatsen .

3.1 Ruimtestaat

Bovengenoemde uitgangspunten leveren het volgende ruimtebeslag op:

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				40	1	40			
beheerdersruimte + loket				15	1	15			
toiletten entree / horeca				8	1	8			
toilet minder validen				5	1	5			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**						**80**		
Wedstrijdruimte		**lengte**	**breedte**	**hoogte**				**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal		44,0	24,0	7,0	1.056	1	1.056	7.392	2
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	100	60		
Turnhal		30,0	20,0	7,0	600	1	600	4.200	1
Toeschouwersruimte turnhal					0,6	50	30		
ehbo ruimte					12	1	12		
toestellenberging sporthal					130	1	130		
toestellenberging turnhal					50	1	50		
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**							**1.938**	
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen					25	6	150		
wasruimten sportvoorzieningen					15	6	90		
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					10	2	20		
Subtotaal	**Kleedruimten**							**260**	
Horeca									
bar					100	1	100		
keuken					15	1	15		
berging					10	1	10		
Subtotaal	**Horeca**							**125**	
Overige ruimten									
containerruimte					10	1	10		
technische ruimten					48	1	48		
								58	
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)								**2.461**	
Oppervlakte verkeersruimte								197	8,0% van NVO
Ontwerpverlies								49	2,0% van NVO
Oppervlakte constructie								123	5,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)								**2.830**	

4 Investeringskostenraming

4.1 Uitgangspunten

Bij de raming van de investeringskosten is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw wordt compact gebouwd zonder verdieping.
- Qua duurzaamheid is uitgegaan van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dat wil zeggen:
    - Energieneutraal.
    - Circulair ontwerp.
- Er is geen rekening gehouden met sloopkosten van de bestaande sporthal.
- Inclusief vaste- en losse inrichting.
- Inclusief infrastructuur.

4.2 Investeringskosten

Op basis van de ruimtestaten ramen wij de investeringskosten van de nieuwe sporthal en de nieuwe sporthal met turnhal samengevat als volgt. In de laatste kolom is weergegeven wat de meerkosten zijn van toevoeging van de turnhal aan de configuratie.

	1. Sporthal	2. Sporthal met turnhal	Verschil 1 en 2
Grondkosten	€ 0	€ 0	€ 0
projectbegeleiding	€ 200.000	€ 235.000	€ 35.000
Bijkomende kosten	€ 37.750	€ 57.000	€ 19.250
Losse inrichting	€ 105.750	€ 105.750	€ 0
Bouwkosten	€ 3.292.000	€ 4.934.000	€ 1.642.000
Honoraria	€ 259.000	€ 380.000	€ 121.000
Infrastructuur	€ 295.000	€ 392.000	€ 97.000
Bijkomende kosten	€ 66.000	€ 99.000	€ 33.000
Prijsstijgingen	€ 143.000	€ 229.000	€ 86.000
Marktwerking	€ 81.000	€ 121.000	€ 40.000
			€ 0
Onvoorzien	€ 224.000	€ 328.000	€ 104.000
Investeringskosten excl. BTW	**€ 4.703.500**	**€ 6.880.750**	**€ 2.177.250**
BTW	€ 988.000	€ 1.445.000	€ 457.000
Investeringskosten incl. BTW	**€ 5.691.500**	**€ 8.325.750**	**€ 2.634.250**

5 Exploitatiebegroting

5.1 Analyse gebruik en tarieven

De nieuw te realiseren sporthal vervangt de bestaande sporthal van sportcomplex Parkzicht. Deze sporthal wordt op werkdagen tijdens de dag-uren slechts sporadisch gebruikt. In de avonduren is sprake van een veel intensiever gebruik door verenigingen waarbij opgemerkt dient te worden dat de Oosterhoutse verenigingen Warande (hockey) en Twins (honk- en softbal) slechts respectievelijk zes en drie maanden per jaar gebruik maken van de hal.. De sporthal wordt slechts een relatief beperkt aantal uren per week gebruikt door verenigingen en organisaties uit Geertruidenberg. In de weekenden is met name de zaterdag goed bezet, zondag vindt er geen of slechts sporadisch gebruik plaats. In het kader van deze Quickscan baseren wij ons op de gebruiksinformatie zoals opgenomen in de gemeentelijke rapportage die de uitwerking vormt van de bestuurs-opdracht “integrale aanpak sporthallen en gymzalen” (6 juni 2017).

Tijdens de plenaire verenigingsavond op 9 april jl. is niet gebleken dat de huidige gebruikers grote veranderingen zien in de mate waarin zij gebruik zullen gaan maken van de nieuwe sporthal in vergelijking met de bestaande sporthal. Wel heeft de tafeltennisvereniging belangstelling om sporthalruimte te huren ter vervanging van de uren dat zij momenteel gebruik maken van Cultureel Centrum De Schattelijn. Indien de ruimte beschikbaar is zouden ook enkele gebruikers van de kleine zaal van Dongemond mogelijk gebruik kunnen gaan maken van de nieuwe sporthal. Tenslotte heeft de lokale turnvereniging Turnlust, die momenteel gebruik maakt van diverse binnensportvoorzieningen, vooral belangstelling voor een eigen (monofunctionele) turnaccommodatie.

In het vervolgtraject worden de verschillende verenigingen/organisaties nog afzonderlijk geconsulteerd over het verwachte aantal uren dat zij gebruik zullen gaan maken van de nieuwe sporthal. In het kader van de Quickscan gaan wij op basis van de hiervoor beschreven bevindingen uit van de volgende bezetting van de volledige sporthal door verenigingen/organisaties:

Bezetting nieuwe sporthal verenigingen/organisaties (hele sporthal)		
Werkdagen	*Percentage*	*Uren*
Van 9.00 - 16.00 uur	20%	7
Van 16.00 uur - 23.00 uur	60%	21
Weekenddagen		
Van 9.00 - 23.00 uur	50%	14
TOTAAL PER WEEK:		**42**
Gemiddeld aantal weken	42	
TOTAAL PER JAAR:		**1.764**

Daarnaast zal een zaaldeel van de sporthal ook gebruikt worden ten behoeve van het bewegingsonderwijs van basisschool De Wilsdonck. Nieuwbouw van deze school vindt plaats naast de nieuwe sporthal. Uitgangspunt is, op basis van opgave door de gemeente, een gebruik door De Wilsdonck van 12 klokuren, In het kader van deze Quickscan wordt als bron hiervoor gebruikt de mail van Danielle van Elst aan Ronald Hordijk, d.d. 25 januari 2019. In het vervolgonderzoek zal verder op de ontwikkeling van de behoefte aan zaalruimte vanuit het onderwijs worden ingegaan. Eventueel gebruik van de nieuwe sporthal door andere scholen in de toekomst is mogelijk maar hier wordt in het kader van deze Quickscan op dit moment niet vanuit gegaan.

In vergelijking met gemiddelde bezettingen van andere sporthallen uit de adviespraktijk van Synarchis kan de op basis van deze Quickscan voorziene bezetting van de sporthal als relatief laag worden beschouwd.

De gemeente Geertruidenberg voert op dit moment geen tarievenbeleid. De (private) exploitanten van de binnensportaccommodaties zijn vrij in het bepalen van hun tarieven en de gemeente heeft een huurcompensatieregeling waar verenigingen bij gebruik van kunnen maken. Dit betekent dus dat hoge tarieven een positief effect kunnen hebben op de exploitatie van een sporthal (en hiermee een lagere gemeentelijk bijdrage in de exploitatie tot gevolg hebben) maar dat dit wel leidt tot een hogere compensatie. De realisatie van de nieuwe sporthal lijkt een goed moment om de tarieven gelijk te trekken met die van Sporthal Dongemond. Wij gaan hier in de exploitatiebegroting voor de nieuwe sporthal dan ook vanuit. De tarieven inclusief Btw bedragen dan (prijsniveau 2019):

- € 68,24 voor de gehele hal.
- € 47,25 voor 2/3 hal.

- € 23,62 voor 1/3 hal.

Voor het gebruik door de school wordt ervan uitgegaan dat de VNG normbedragen voor de bekostiging van het gebruik van lokalen voor bewegingsonderwijs leidend is (de zogenaamde klokuurvergoeding). Het vaste bedrag is momenteel (prijsniveau 2019) vastgesteld op € 3.391,89 en het variabele bedrag op € 598,87 per uur. Op dit moment gaan wij ervan uit dat voor ieder uur bewegingsonderwijs 1/26 deel van het vaste bedrag en het volledige variabele bedrag ten gunste komt van de exploitatie van de sporthal. Bij een private exploitatie kan overigens ook op een andere wijze worden omgegaan met het beschikbaar stellen van een vergoeding door de gemeente maar per saldo heeft dit voor de gemeente geen financiële consequenties.

De turnvereniging Turnlust zal op eigen aangeven naar verwachting uiteindelijk ongeveer 20 uur per week gebruik gaan maken van de turnhal. Hierbij is sprake van een lichte stijging van het aantal uren ten opzichte van het huidige aantal uren dat zij huren in de verschillende accommodaties. Dit vanwege de verwachte aantrekkingskracht van een nieuwe accommodatie met alle benodigde faciliteiten. De vereniging acht zich in staat ongeveer € 14.000,- huur op te brengen waarbij zij de eerste jaren een verzoek aan de gemeente zal richten voor een in omvang aflopende in subsidie.

5.2 Exploitatiebegroting

Op basis van voorgaande gebruiks- en tarievenanalyse kan een deel van de batenkant van de exploitatiebegroting worden ingevuld. In onderstaande tabel wordt de volledige exploitatiebegroting voor het eerste exploitatiejaar gepresenteerd gevolgd door een korte toelichting. In het kader van deze Quickscan biedt deze begroting een indicatie van de toekomstige exploitatie. In het vervolg zal verder uitwerking en verfijning op onderdelen plaats vinden. In de tweede kolom is de exploitatiebegroting van de sporthal met turnhal weergegeven en in de derde kolom het verschil tussen beide begrotingen.

Exploitatiebegroting nieuwe sporthal (inclusief Btw)			
	1. sporthal	**2. sporthal en turnhal**	**Verschil 1 en 2**
Baten			
Huren verenigingen	€ 123.000	€ 137.000	€ 14.000
Vergoeding Primair Onderwijs	€ 9.000	€ 9.000	€ 0
Netto-resultaat horeca	€ 10.000	€ 10.000	€ 0
Overige inkomsten	€ 5.000	€ 5.000	€ 0
Totaal baten	*€ 147.000*	*€ 161.000*	€ 14.000
Lasten			
Personeel	€ 45.000	€ 45.000	€ 0
Energie en water	€ 10.000	€ 15.000	€ 5.000
Onderhoud (planmatig)	€ 80.000	€ 119.000	€ 39.000
Schoonmaak en dagelijks onderhoud	€ 25.000	€ 37.000	€ 12.000
Administratie en facturering	€ 10.000	€ 10.000	€ 0
Belastingen en verzekeringen	€ 25.000	€ 30.000	€ 5.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 213.000	€ 312.000	€ 99.000
Overige lasten	€ 50.000	€ 60.000	€ 10.000
Totaal lasten	*€ 458.000*	*€ 628.000*	€ 170.000
Exploitatieresultaat/jaarlast (jaar 1)	**-€ 311.000**	**-€ 467.000**	**-€ 156.000**

Toelichting op de begroting:

- Alle bedragen zijn (waar van toepassing) inclusief Btw met uitzondering van de horeca. Uitgangspunt is derhalve dat de exploitatie niet wordt aangemerkt als winst-beogend en derhalve sprake is van een van Btw vrijgestelde exploitatie. Opgemerkt wordt dat in ieder geval tot 2023 gebruik kan worden gemaakt van de Specifieke Uitkering Sport (SPUK) die het kostenverhogend effect van de Btw voor de gemeentelijke uitgaven (gedeeltelijk) kan compenseren. Hiermee zou bij een maximale uitkering en opvoering door de gemeente van investering en onderhoudskosten een jaarlijkse dekking van ongeveer € 50.000,- voor de sporthal en ongeveer € 75.000,- voor de sporthal met turnhal gerealiseerd kunnen worden.
- Het prijsniveau van de exploitatiebegroting is 2019.
- Exploitatie vindt plaats door een marktpartij.
- Afronding heeft plaats gevonden op 1000-tallen.

- Uitgegaan wordt van een gemiddeld tarief van € 70,- per volledig sporthaluur (dit vanwege het feit dat op moment ook 1/3 of 2/3 sporthal wordt verhuurd wat in totaal resulteert in een iets hoger tarief dan van toepassing is op verhuur van de volledige sporthal.
- Bij de vergoeding voor het Primair Onderwijs is uitgegaan van 12 klokuren en een verrekening systematiek zoals hiervoor genoemd.
- Uitgangspunt is dat het toegestaan is om in de sporthal evenementen te organiseren op momenten dat er geen verenigingsgebruik plaats vindt en een nader te bepalen aantal keren per jaar (bijvoorbeeld 5) het gebruik van verenigingen te annuleren ten faveure van evenementen. Dit resulteert in een netto horeca-resultaat van € 10.000,- (€ 30.000,- omzet, € 10.000,- inkoop, € 10.000,-personeel) en € 5.000,- extra huuropbrengsten.
- Uitgangspunt is 1 formatieplaats personeel, exclusief horeca, schoonmaak en administratie. Het gaat derhalve met name om toezicht, marketing, kleine klusjes, klantcontact, etc.
- Uitgangspunt is een all-electric energieneutraal gebouw. De verbruikskosten hebben met name betrekking op vastrecht en water.
- Het planmatig onderhoud bedraagt 2% van de bouwkosten de kosten voor schoonmaak (uitbesteed) en dagelijks onderhoud (materiaal) bedragen normatief € 10,- per vierkante meter.
- Belastingen en verzekeringen hebben betrekking op zowel het eigenaars- als gebruiksdeel en betreffen OZB (percentages gemeente Geertruidenberg 2019), diverse heffingen, opstalverzekering, inboedelverzekering en exploitatieverzekeringen. Als WOZ waarde en verzekerd bedrag voor de opstalverzekering zijn de geraamde bouwkosten als uitgangspunt genomen.
- De uitgangspunten voor de kapitaallasten zijn op aangeven van de gemeente:
- Lineair
- Rente 1,25%.
- Afschrijvingstermijn totale investering: 40 jaar.
- De kapitaallasten in de begroting betreffen de kapitaallasten in jaar 1. Door de lineaire afschrijvingsmethodiek nemen deze kapitaallasten jaarlijks af in omvang. Wij gaan ervan uit dat het vrijvallende bedrag wordt gereserveerd ten behoeve van de dekking van vervangingsinvesteringen in de toekomst.
- De overige kosten bevatten onder meer marketing, kantoorkosten, afschrijvingen, kleine uitgaven en winst/fee.

Indien ervoor wordt gekozen om een turnvoorziening aan de sporthal toe te voegen heeft dit het volgende effect op het exploitatieresultaat in jaar 1:

- Turnvereniging Turnlust heeft aangegeven uiteindelijk maximaal € 14.000,- per jaar aan huur te kunnen betalen voor de turnhal.
- De omvang van de accommodatie en het hogere investeringsniveau leiden tot hogere kosten voor energie en water, onderhoud, schoonmaak, belastingen en verzekeringen en overige lasten.

6 Exploitatievorm

In uw uitvraag voor de onderhavige opdracht geeft u aan om in het kader van deze Quickscan een "eerste richting" te bepalen met betrekking tot het toekomstige beheer en de exploitatie van de nieuw te realiseren sporthal. Hieronder wordt een korte beschouwing gegeven over dit onderwerp waarbij ook de belegging van het eigendom wordt betrokken. In het vervolgtraject zal hier uiteraard samen met Inkoopbureau West-Brabant en de gemeente Geertruidenberg verder invulling aan gegeven worden.

6.1 Beschouwing beheersvormen en eigendom

Er zijn verschillende beheermodellen mogelijk voor het beheer en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals een sporthal. In de meeste gevallen is het voor een gemeente niet mogelijk om haar handen volledig van een dergelijke voorziening af te trekken en de voorziening af te stoten. Reden hiervoor is dat een voorziening dan naar verwachting (een belangrijk deel van) haar maatschappelijke functie zal verliezen en de exploitant zal kiezen voor een volledig commerciële invulling van de exploitatie. Dit zal voor de nieuwe sporthal in Raamsdonksveer geen gewenste situatie opleveren. Uitgangspunt is derhalve dat er bij alle hieronder beschreven, en voor de nieuwe sporthal in aanmerking komende, beheermodellen sprake zal zijn van een gemeentelijke (financiële) betrokkenheid. Binnen Nederland zijn er op hoofdlijnen vier verschillende soorten beheermodellen die in aanmerking komen voor het beheer en de exploitatie van binnensportaccommodaties zoals de nieuw te realiseren sporthal in Raamsdonkveer:

- Gemeentelijk beheer.
- Interne verzelfstandiging (bijvoorbeeld naar een sportbedrijf).
- Uitbesteding aan een stichting (of andere "maatschappelijke rechtspersoon").
- Uitbesteding aan een marktpartij.

Ook van deze hoofdvormen afgeleide constructies of combinatievormen behoren tot de mogelijkheden. Binnen ieder beheermodel kunnen ook onderdelen van de exploitatie worden uitbesteed aan leveranciers die specifieke deskundigheid bezitten (bijvoorbeeld schoonmaak, onderhoud of administratie) of aan de gebruikers van de accommodatie (zelfwerkzaamheid).

In onderstaande tabel worden de belangrijkste karakteristieken van de drie realistische modellen voor op afstand plaatsing op overzichtelijke wijze met elkaar vergeleken. Omdat de gemeentelijke ambitie uitdrukkelijk het op afstand plaatsen van het beheer en de exploitatie van de nieuwe sporthal is, wordt het beheermodel "gemeentelijk beheer" in deze vergelijking buiten beschouwing gelaten. In eerste instantie wordt een korte algemene beschrijving van de respectievelijke beheermodellen gegeven waarna vergelijking plaats vindt op verschillende criteria. Het gaat achtereenvolgens om "mate van gemeentelijke sturing", "waarborging maatschappelijke functie", "effectiviteit/efficiency", "stabiliteit en continuïteit" en "financiële risico's".

	Interne verzelfstandiging (bijvoorbeeld sportbedrijf)	Uitbesteding aan stichting (of vergelijkbare vorm)	Uitbesteding aan marktpartij
Algemene omschrijving	Beheer en exploitatie op afstand geplaatst waarbij de gemeente middels contractmanagement of aandelenbezit grip houdt op de exploitatie en exploitatietekorten aanvult.	Beheer en exploitatie overgelaten aan particulier initiatief waarbij de gemeente als contractpartij randvoorwaarden stelt en subsidie verstrekt.	Beheer en exploitatie wordt overgelaten aan de markt, waarbij de gemeente als contractpartij randvoorwaarden stelt en subsidie verstrekt.

Criteria:			
Gemeentelijke sturing	Met name strategisch (bestuurlijk) en op onderdelen mogelijk tactisch (ambtelijk).	Strategisch (mits hiervoor ruimte in het contract is opgenomen).	Strategisch (mits hiervoor ruimte in het contract is opgenomen).
Maatschappelijke functie	Volledig bepaald door de gemeente.	Waarborging door contractvorming (geen winstoogmerk c.q. commercieel belang).	Waarborging door contractvorming (mogelijk spanning door winstoogmerk c.q. commercieel belang).
Effectiviteit/ efficiency	Beperkte prikkels.	Prikkels afhankelijk van subsidieovereenkomst (open of gesloten begroting met mogelijkheid weerstandsvermogen op te bouwen).	Prikkels maximaal vanuit oogpunt van winstmaximalisatie (met als aanname een risicodragende exploitatie en binnen gestelde randvoorwaarden).
Stabiliteit en continuïteit	Groot (in beperkte mate afhankelijk van politieke ontwikkelingen).	Beperkt. In belangrijke mate afhankelijk van (vrijwillige) bestuursleden.	Groot (afhankelijkheid van personen is beperkt en politieke ontwikkelingen zijn gedurende de contractperiode minder van invloed).
Financiële risico's	Directe verantwoordelijkheid met bijbehorende risico's voor het sportbedrijf, maar eindverantwoordelijkheid bij de gemeente.	Directe verantwoordelijkheid voor stichting. Financiële risico's kunnen beperkt worden door stichting ruimte te geven weerstandvermogen op te bouwen. Toch blijft gemeente bij forse tegenvallers uiteindelijk verantwoordelijk.	Directe verantwoordelijkheid voor de marktpartij. Bij risicodragende exploitaties wordt de exploitant verplicht eigen vermogen in te brengen in de exploitatie om financiële tegenvallers op te vangen. Ook wordt een continuïteitsgarantie gevraagd.

Gelijk aan de discussie omtrent de exploitatie van maatschappelijke accommodaties zijn veel gemeenten ook van mening dat het eigendom van deze accommodaties niet tot de kerntaken behoort. Vanuit gemeentelijk perspectief is het in onze optiek echter zinvol om eigenaar te zijn van maatschappelijke accommodaties, met name omdat daarmee de gemeentelijke regierol goed kan worden gewaarborgd. Daar komt bij dat in geval van problemen vervreemding van het eigendom niet betekent dat daarmee de rol van de gemeente is uitgespeeld. Als eigenaar is de gemeente beter in staat keuzes te maken en te implementeren omtrent het in stand houden van accommodaties als de nieuwe sporthal in Raamsdonkveer en de maatschappelijke waarde die hieraan verbonden is.

Als de gemeente optreedt als eigenaar van de nieuwe sporthal betekent dit overigens niet dat de verantwoordelijkheden die hier mee samenhangen bij de gemeente moeten blijven. In de praktijk blijkt dat met gespecialiseerde stichtingen of marktpartijen prima afspraken gemaakt kunnen worden over bijvoorbeeld de uitvoering van het eigenaarsdeel van het onderhoud (lees: planmatig onderhoud) en verzekeringen (denk met name aan een opstalverzekering). Tenslotte dient hier in dit verband te worden opgemerkt dat marktpartijen in de regel niet geïnteresseerd zijn in het overnemen van het eigendom van maatschappelijke voorzieningen van de gemeente op het moment dat de bestaande maatschappelijke functie van de voorziening te allen tijde gewaarborgd dient te worden. Zij opteren daarom met een sterke voorkeur voor een huurrelatie met gemeenten.

6.2 Eerste advisering beheersvorm en aanbesteding exploitatie

Vanuit een eerste algemene beoordeling van de situatie in de gemeente Geertruidenberg achten wij het uitbesteden van het beheer en de exploitatie van de nieuwe sporthal aan een marktpartij de meest in aanmerking komende exploitatievorm. Wij adviseren daarbij om, gezien de aard van de accommodatie en het verwachte gebruik, de sportvoorziening en de horeca in één opdracht in de markt te zetten. De twee aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en naar verwachting zal vanuit de markt weinig of geen belangstelling bestaan voor uitsluitend de exploitatie van de sporthal of uitsluitend de exploitatie van de horeca. De gemeente dient daarnaast ook de contractduur te bepalen. Een periode van 10 jaar is bij vergelijkbare situaties het meest voorkomend maar ook kortere of langere looptijden behoren tot de mogelijkheden.

Indien gekozen wordt voor een risicodragende uitbesteding van de exploitatie is sprake van een concessie-overeenkomst voor diensten. Ook zal de gemeente voorwaarden willen verbinden aan de exploitatie en hiermee zal sprake zijn van een overeenkomst onder bezwarende titel. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat sprake zal zijn van een aanbesteding van deze concessie. Op basis van de eerder gepresenteerde exploitatiebegroting en een contractduur van 5 of 10 jaar zal, indien een kostprijs dekkende huur in rekening wordt gebracht, naar verwachting geen sprake zijn van overschrijding van de concessiewaarde van het drempelbedrag van € 5,2 miljoen waardoor geen Europese aanbestedingsplicht zal bestaan. Samen met de gemeente en Inkoopbureau West Brabant dient te worden bepaald welke aanbestedingsvorm in aanmerking komt. In principe zal sprake zijn van een keuze tussen Nationaal Openbaar en Meervoudig Onderhands. Een eerste blik op het inkoophandboek van de gemeente leert dat de grens voor Nationaal Openbaar vrij laag ligt voor Werken. Concessieovereenkomsten worden niet genoemd in het inkoophandboek. Indien de drempelbedragen voor concessieovereenkomsten gelijk zouden worden gesteld aan werken zou een Nationaal Openbare aanbesteding dan mogelijk van toepassing worden verklaard.

De aanbesteding zal plaats vinden aan de hand van een programma van eisen c.q. aanbestedingsleidraad waarin vastgelegd is welke voorwaarden aan de inschrijvingen worden gesteld. Het kan hierbij gaan om randvoorwaarden die worden gesteld aan bijvoorbeeld tarifering en/of gebruik maar bijvoorbeeld ook om de inbreng van weerstandsvermogen of het afgeven van een bankgarantie en de ervaring met vergelijkbare opdrachten. De gestelde (minimum)eisen dienen uiteraard wel proportioneel te zijn in relatie tot de te verstrekken opdracht. Bij het opstellen van de leidraad zal rekening moeten worden gehouden met de verwachte belangstelling voor de opdracht. De ervaring leert dat dergelijke opdrachten, afhankelijk van de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, zowel voor lokale/regionale partijen als voor landelijk opererende exploitanten interessant kunnen zijn.

7 Eerste aanbestedingsadvies

In dit hoofdstuk wordt gezien het karakter van de Quickscan (zie ook paragraaf 1.2) een eerste (richtinggevend) advies gegeven met betrekking tot de aanbesteding van de nieuw te realiseren accommodatie. In het vervolgtraject zal hier uiteraard samen met Inkoopbureau West-Brabant en de gemeente Geertruidenberg verder invulling aan gegeven worden.

7.1 Contractvorm

Er zijn verschillende contractvormen mogelijk bij de realisatie van een sporthal. Er kan gekozen worden voor een traditionele contractvorm (op basis van de UAV 2012 al dan niet in een Bouwteam), of voor een geïntegreerde contractvorm, zoals een Design & Build (& Maintain), op basis van bijvoorbeeld de UAV-GC 2005.

In de onderstaande tabel zijn de verantwoordelijkheden van opdrachtnemer en opdrachtgever gevisualiseerd waarbij de witte vallen de verantwoordelijkheid zijn van de opdrachtgever end e gekleurde vlakken de verantwoordelijkheden van de opdrachtnemer.

	Traditioneel contract		Innovatieve contracten	
			Geïntegreerd model	
Fasen	Traditioneel	Bouwteam	DB	DBM
Initiatief				
Definitie		VERANTWOORDELIJKHEID OPDRACHTGEVER		
Programma van Eisen				
Voorlopig ontwerp				
Definitief ontwerp				
Bestek				
Realisatie				
Onderhoud				
Exploitatie				

7.1.1 Traditionele contractvorm

Bij de **traditionele contractvorm** besteedt de gemeente in eerste instantie het ontwerp uit en vervolgens de daadwerkelijke realisatie.

Bij een traditionele contractvorm wordt doorgaans gecontracteerd op basis de UAV 2012. De opdrachtgever bepaalt wát er moet worden gerealiseerd en de marktpartij is verantwoordelijk voor de wijze van uitvoering.

Kenmerken en risico's:

- Als eerst het ontwerp wordt aanbesteed en daarna de uitvoering met een traditioneel contract in de markt wordt gezet, bestaat het risico dat de architect/bouwonderneming die betrokken was bij het ontwerp beschikt over voorkennis (hierdoor is mogelijk sprake van een verstoring van het level playing field).
- Uitvoerende partijen hebben zeer beperkte mogelijkheden om te komen met innovatieve of efficiënte oplossingen *)
- De gemeente heeft te maken met meerdere contractpartijen (aanspreekpunten), hetgeen hogere coördinatiekosten met zich meebrengt.
- Er zijn verschillende partijen verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering en de gemeente is verantwoordelijk voor de coördinatie van de verschillende partijen.
- De gemeente heeft zeggenschap over ontwerp en uitvoering en is verantwoordelijk voor het proces.
- De gemeente is verantwoordelijk voor kwaliteitscontrole tijdens uitvoering (directievoering en toezicht).
- Hogere kans op overschrijdingen van planning en budget *)

*) Indien er sprake is van een bouwteam zijn deze aspecten in mindere mate van toepassing.

7.1.2 Geïntegreerde contractvorm, Design & Build

De meest voorkomende **contractvorm** bij vergelijkbare projecten is een geïntegreerd contract. Een geïntegreerde contractvorm wordt doorgaans gecontracteerd op basis van de UAV-GC 2005. Bij een geïntegreerd

contract is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de engineering van zijn ontwerp en aansluitend ook voor de realisatie (D&B, Design & Build) en eventueel het onderhoud (DBM, Design, Build, Maintain).

Door de opdrachtgever wordt een vraagspecificatie met functionele eisen opgesteld. Het is aan de opdrachtnemer om invulling te geven aan de vraagspecificatie met een ontwerp en een uitvoering waarmee aan de functionele eisen wordt voldaan.

Kenmerken en risico's:
- De gemeente heeft één contractpartij en aanspreekpunt die verantwoordelijk is voor ontwerp en uitvoering (en eventueel onderhoud).
- De coördinatie van de opdracht, tussen architect, uitvoerende partijen, adviseurs en opdrachtgever is voor rekening en risico van de marktpartij.
- De gemeente heeft minder zeggenschap over ontwerp en uitvoering, de marktpartij is verantwoordelijk voor het proces. De uitgangspunten van de gemeente worden vastgelegd in de vraagspecificatie, binnen de hierin gestelde kaders wordt de scope van de opdracht door de marktpartij uitgewerkt.
- De marktpartij is verantwoordelijk voor het correcte uitvoeren van de werkzaamheden en dient dit middels toetsing en keuringen en geeft bewijsvoering aan de opdrachtgever waaruit blijkt dat de uitwerking voldoet aan de vraagspecificatie. De gemeente controleert (contractmanagement).

7.1.3 Advies contractvorm

De markt "sportaccommodatiebouw" wordt gekenmerkt door een hoge mate van ontwikkeling van ontwerp door de marktpartij. Alle marktpartijen zijn bekend met UAV-gc contractvormen en spreken hier ook de voorkeur naar uit. Combinaties (aannemer met architect) zijn bekend met UAV-gc contractvormen en hebben hier ook ervaring mee.

Geadviseerd wordt om de sporthal in Raamsdonkveer middels een geïntegreerd contract (UAV-gc) aan te besteden.

7.2 Aanbesteding

Met betrekking tot de aanbesteding wordt in deze paragraaf achtereenvolgens aandacht besteed aan:
- Aanbestedingsprocedure.
- Aanbestedingsreglement.
- Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden.
- Gunningsmethodiek.
- Inschrijfkosten.

7.2.1 Aanbestedingsprocedure

De omvang van het werk ligt voor de sporthalvariant net onder de Europese aanbestedingsdrempel. Deze drempel bedraagt thans € 5.548.000,- excl. BTW. Voor de variant met turnhal bevindt zich de omvang van het werk boven deze drempel. In dit laatste geval zal sprake zijn van een Europese aanbesteding. In deze paragraaf wordt verder uitgegaan van de sporthalvariant (dus onder de Europese drempel).

De meest gangbare Nationale aanbestedingsprocedures zijn de openbare procedure en de niet openbare procedure. Bij deze laatste procedure is eveneens sprake van een opdracht die openbaar wordt aangekondigd, maar is sprake van een procedure in twee fases: in de eerste fase wordt een aantal geschikte gegadigden geselecteerd en in de twee fase vindt de gunning plaats. Bij een openbare procedure vindt selectie en gunning plaats in 1 fase. Dit betekent ook dat alle gegadigden direct een inschrijving moeten doen en moeten komen met een ontwerp.

Algemeen kan worden gesteld dat het vragen van een substantiële inspanning aan een onbekend aantal marktpartijen niet proportioneel is. Voor opdrachten met een ontwerp-element is een openbare procedure, daarom in principe niet geschikt. Bij deze procedure is het aantal gegadigden namelijk onbeperkt, waardoor de kansen voor de gegadigden mogelijk gering zijn.

Gelet hierop wordt aangeraden gebruik te maken van een niet-openbare procedure, waarbij alle belangstellenden zich eerst kunnen aanmelden, waarna vervolgens een selectie wordt gemaakt (van bijvoorbeeld3

partijen). Nadeel van deze procedure is wel dat deze iets meer tijd vergt en er bestaat een risico dat van de geselecteerde partijen nog partijen in de gunningsfase besluiten niet in te schrijven.

7.2.2 Aanbestedingsreglement

De aanbesteding zal plaatsvinden conform de Aanbestedingswet 2012, de Gids Proportionaliteit en het Aanbestedingsreglement Werken 2016.

7.2.3 Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden

Middels onderstaande geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden worden voldoende eisen gesteld aan marktpartijen om te komen tot geschikte gegadigden voor de inschrijvingsfase.

Financiële en economische draagkracht
Door het stellen van eisen aan financieel economische draagkracht wordt geborgd dat de gegadigden financieel gezond zijn en in staat zijn om zekerheden te bieden. Gedacht kan worden aan stellen van eisen aan de financiële capaciteit, alsmede aan eisen die zien op verzekering en/of het kunnen stellen van een bankgarantie.

Voor de gemeente is de nieuwbouw van een sporthal een groot project met de nodige politieke ‘belangstelling’. Een verstoring van het bouwproces als gevolg van onvoldoende financiële middelen van de opdrachtnemer kan vergaande financiële consequenties geven voor de gemeente. Het contracteren van een marktpartij met voldoende omzet geeft enige basis voor de continuïteit van het bedrijf om eventuele financiële tegenvallers op te vangen. Daarnaast zal van de markt tijdens de realisatiefase een bankgarantie worden gevraagd van 5% van de bouwkosten.

Technische bekwaamheid
Door het stellen van eisen aan de technische bekwaamheid wordt geborgd dat gegadigden beschikken over voldoende kennis en ervaring om de opdracht goed uit te voeren.

Beroepsbevoegdheid, beroepsbekwaamheid en kwaliteitsbewaking
Voorts zullen er eisen worden gesteld zoals:
- Ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel (of een vergelijkbaar register in het land van herkomst).
- VCA-certificering.
- ISO-certificering.

7.2.4 Gunningmethodiek

De gunningcriteria voor de economisch meest voordelige inschrijving dient volgens één van onderstaande mogelijkheden te worden uitgewerkt:
- Beste prijs-kwaliteitverhouding.
- Laagste kosten berekend op basis van kosteneffectiviteit (bijv. TCO).
- Laagste prijs.

Bij een Design & Build aanbesteding wordt onder andere een ontwerp en technische beschrijving gevraagd als onderdeel van de inschrijving. Deze documenten dienen kwalitatief te worden beoordeeld. Gunnen op basis van laagste prijs of uitsluitend laagste kosteneffectiviteit zijn daarom niet geschikt.

Geadviseerd wordt om het werk te gunnen op basis van BPKV, zijnde Beste Prijs-Kwaliteitverhouding. De inschrijver dient hierbij tevens een inschrijving te doen binnen de financiële randvoorwaarden.

Het zwaartepunt van de beoordeling zal worden bepaald door de aangeboden kwaliteit, zoals:
- Architectuur en ruimtelijke inpassing.
- Functionaliteit.
- Energie en Duurzaamheid (incl. onderhoud/TCO).

Wij adviseren om de aanbesteding op een eenvoudige en transparante wijze in te richten met de volgende doelstellingen:
- Gunning op basis van de economische meest voordelige inschrijving op basis van beste prijs kwaliteitsverhouding.
- Beperkte inspanning voor inschrijver middels prestatiedossier en schetsontwerp.

- Het prestatiedossier dient te zijn gericht op het behalen van maximale kwaliteit in relatie met lagere jaarlasten.

7.2.5 Inschrijfkosten

Voor projecten waar diverse disciplines een inspanning moeten verrichten om een inschrijving te doen is het passend om een vergoeding te verstrekken aan inschrijvers welke een geldige inschrijving hebben gedaan. Deze vergoeding wordt niet vertrekt aan de inschrijver die het werk gegund krijgt.

8 Aanbevelingen

Voor de uitgevoerde quick scan is met de diverse betrokkenen bij sporthal Parkzicht gesproken. Op basis van deze gesprekken en de analyse van het rooster van sporthal Parkzicht zijn ons een aantal zaken opgevallen die niet direct van toepassing zijn op de quick scan, maar we graag als aanbeveling mee willen geven.

- Uit het rooster van sporthal Parkzicht blijkt dat de sporthal een groot deel van de tijd wordt verhuurd aan twee sportverenigingen uit Oosterhout (Twins en Warande).
- Het aantal uren in de week dat de sporthal verhuurd wordt aan verenigingen uit de gemeente Geertruidenberg is minimaal.
- Uit de gesprekken met de verenigingen die momenteel gebruik maken van sporthal Parkzicht blijkt dat er geen grote groei in ruimtebehoefte wordt verwacht in de toekomst.
- Van de gebruikers in de huidige sporthal hebben enkel de handbalvereniging en de zaalvoetbalverenigingen (beide interne competitie) een volledige sporthal nodig voor hun activiteiten.

Op basis van deze gegevens vragen wij ons af of de nieuwbouw van een volledige sporthal de best passende accommodatie is bij de behoefte binnen de gemeente Geertruidenberg. Een nader behoefteonderzoek naar het gebruik van alle binnensportaccommodaties binnen de gemeente, zal meer duidelijkheid kunnen scheppen over de noodzaak voor de nieuwbouw van een sporthal. In dit behoefteonderzoek kunnen ook diverse scenario’s worden meegenomen voor de nieuwbouw.

Hakgriend 18 / 3371 KA Hardinxveld-Giessendam / T. 0184 616544 / F. 0184 616265 / www.synarchis.nl / info@synarchis.nl