



Toelichting

Gunningsleidraad DBFMO zwembad Sint-Niklaas

Gemeenteraadscommissie 23 februari 2021

Partner van



RASSCHAERT
ADVOCATEN

INHOUDSTAFEL

1. WIE ZIJN DE VIER GESELECTEERDEN (SELECTIEBESLISSING CBS 15 FEBRUARI 2021)
2. DBFMO: toelichting bij het concept, voorwerp en het bestek
3. ORGANISATIE PROCEDURE (DEEL A Gunningsleidraad)
4. HET PROGRAMMA VAN EISEN (Deel B Gunningsleidraad)
5. CONTRACTUELE TOPICS (DEEL C Gunningsleidraad)

1. WIE ZIJN DE VIER GESELECTEERDEN?

- **CBS: selectiebeslissing op 15 februari 2021**
- **Er zijn vier geselecteerden (alfabetisch):**
 - **Optisport**
 - **Sportoase**
 - **S&R (= Lago)**
 - **Vita Groep**

OPTISPORT

- **Exploitant:** Optisport België NV (0550.927.633), Havenlaan 86C/204, 1000 Brussel.
- **Ivf financiële draagkracht (derde entiteit):** Optisport Exploitaties BV (KVK 24241742), J. Asselbergsweg 1, 5026 RP Tilburg, Nederland.
- **Architect:** TM VenhoevenCS - B2Ai, Hoogleedsesteenweg 415, 8800 Roeselare, bestaande uit BURO II & ARCHI+I (0834.075.680), Jakob Jordaensstraat 18A, 1000 Brussel en Ton Venhoeven Holding BV (KVK 33303525), Rietlandpark 253 1019 DV Amsterdam, Nederland.
- **Landschapsarchitect:** Avant garden (0424274040), Wijnegemhof 1 te 2110 Wijnegem
- **Studiebureau Stabiliteit:** Sweco Belgium BV (0405.647.664), Arenbergstraat 13/1, 1000 Brussel.
- **Studiebureau Technieken:** Boydens (0416968059)Koidam 6 te 8200 Brugge Sint-Michiels
- **Aannemer:** TM Pellikaan Bouwbedrijf NV - Pelikkaan Holding België NV, Excelsiorlaan ¼, 1930 Zaventem, bestaande uit Pellikaan Bouwbedrijf NV (0400.695.617), Excelsiorlaan ¼, 1930 Zaventem en Pellikaan Holding België NV (0452.851.626), Excelsiorlaan ¼, 1930 Zaventem
- **Onderhoud:** Veolia NV, F. Demetskaai 52, 1070 Brussel.



SPORTOASE

- **Exploitant:** Groep Sportoase (0874.040.670), Philipssite 6, 3001 Leuven, in naam en voor rekening van SPV 'Sportoase Sint-Niklaas' NV in oprichting.
- **Architect:** LD-Architecten BV (0628.893.461), Hendrik Consciencestraat 9, 8500 Kortrijk
- **Landschapsarchitect:** Omgeving BV (0462.080.482), Uitbreidingsstraat 390, 2600 Antwerpen
- **Studiebureau Stabiliteit:** Tractebel Engineering BV (0412.639.681), Simon Bolivarlaan 34-36, 1000 Brussel
- **Studiebureau Technieken:** Tractebel Engineering BV (0412.639.681), Simon Bolivarlaan 34-36, 1000 Brussel
- **Aannemer:** Groep Van Roey NV (0422.924.651), Oostmalsesteenweg 261, 2310 Rijkevorsel
- **Aannemer (derde entiteit):** Algemene Bouw Maes NV (0885.778.858), Foreestelaan 86/101, 9000 Gent
- **Aannemer technische installaties:** Cofely Services NV (0402.947.797), Simon Bolivarlaan 34, 1000 Brussel
- **Bouwkundig onderhoud:** Van Roey Services NV (0867.378.453), Oostmalsesteenweg 261, 2310 Rijkevorsel
- **Technisch onderhoud:** Cofely Services NV (0402.947.797), Simon Bolivarlaan 34, 1000 Brussel



S&R (= LAGO)

- **Exploitant:** Innopa NV (0444.575.645), Aarschotsesteenweg 225, 3012 Leuven; S&R Group (0834.561.967), Aarschotsesteenweg 225, 3012 Leuven; S&R Lier (0867.091.809), Kazernedreef 100, 2500 Lier en; S&R Gent (0823.390.042), Victor Braeckmanlaan 180, 9040 Gent, in naam en voor rekening van S&R Sin-Niklaas NV in oprichting
- **Architect:** Artabel BV (0445.597.412), Aarschotsesteenweg 225, 3012 Leuven
- **Landschapsarchitect:** Studio K, eenmanszaak, Vredestraat 72, 2600 Berchem en Artabel BV
- **Studiebureau Stabiliteit:** Archimedes NV (0434.817.742), Kempenlaan 36, 3140 Keerbergen
- **Studiebureau Technieken:** Artabel BV (0445.597.412), Aarschotsesteenweg 225, 3012 Leuven
- **Aannemer:** ACH Bouw (0472.554.207), Desguinlei 22, 2018 Antwerpen; ACH Construct, Rue de Sart-Dames-Avelines 46, 6210 Les Bons Villers; Vanhout NV (0439.714.361), Lammerdries 12, 2440 Geel.
- **Aannemer HVAC:** Cegelec NV (0402.031.346), Bourgetlaan 44, 1130 Brussel
- **Aannemer Waterbehandeling:** Lotec BV (KVK 17069193), Boven Zijde 12, 5626 EB Eindhoven, Nederland
- **Onderhoud:** Lotec BV (KVK 17069193), Boven Zijde 12, 5626 EB Eindhoven, Nederland; Cegelec Building Services NV (0508.450.838), Havenlaand 86C/201, 1000 Brussel



VITA groep

- **Exploitant:** Vita Groep (0458.393.294), Frank Van Dyckelaan 15, 9140 Temse
- **Architect:** Slangen en Koenis International BV (NL812527422B03), Swammerdamweg 11, NL-3401 MP Ijsselstein
- **Landschapsarchitect:** Slangen en Koenis International BV (NL812527422B03), Swammerdamweg 11, NL-3401 MP Ijsselstein
- **Studiebureau Stabiliteit:** Lievense Bouw BV (NL004223275B02), Linie 524, NL-7325 DZ Apeldoorn
- **Studiebureau Technieken:** Hellebrekers BV (NL809239371B01), Marconiweg 28, NL 8071 RA Nunspeet
- **Aannemer:** Cordeel Zetel Temse NV (0405013602), Frank Van Dyckelaan 15, 9140 Temse
- **Onderhoud:** Hellebrekers BV (NL809239371B01), Marconiweg 28, NL 8071 RA Nunspeet
- **Onderhoud:** Building Maintenance & Services NV (0707804149), Frank Van Dyckelaan 17, 9140 Temse



2. DBFMO: concept, voorwerp en bestek



WAT IS DBFMO?

Vereist / vrij programma

- D (design) → ontwerper, architect
- B (build) → aannemer en onderaannemers
- F (finance) → bank, (voor)financiering
- M (maintain) → onderhoudsbedrijf
- O (operate) → uitbater(s)

Private partner

DBFMO: opbouw bestek

- **Deel A**
 - Administratief deel
 - Gunningscriteria
 - Tarieven en financiële parameters

- **Deel B**
 - Technisch deel
 - Beschrijving / prestaties

- **Deel C**
 - Contractueel deel

- **Bijlagen**

3. ORGANISATIE VAN DE PROCEDURE (deel A)

- de nog te zetten stappen in de procedure
- procedureverloop & tijds kader
- de gunningscriteria

DE NOG TE ZETTEN STAPPEN IN DE PROCEDURE

1. Goedkeuring Gunningsleidraad Initiële Offerte door de gemeenteraad
 2. Indienen van de Initiële Offertes
 3. Individuele toelichting van de Initiële Offertes
 4. Schriftelijke individuele feedback mbt **Initiële Offerte**
(GEEN BEOORDELING GUNNINGSCRITERIA)
-
2. Overmaken van de Gunningsleidraad Definitieve Offerte
 3. Indienen van de **Definitieve Offertes**
 4. Individuele toelichting van de Definitieve Offertes
 5. Beoordeling van de Definitieve Offertes aan de hand van de gunningscriteria
 6. Onderhandelingen voorkeursbieder (bij voorkeur 1)
 7. Gunning
 8. Financial close - sluiting overeenkomst

PROCEDUREVERLOOP & TIJDSKADER

1. Goedkeuring Initiële Gunningsleidraad gemeenteraad 26 februari 2021
2. Uitnodiging tot het indienen van een Initiële Offerte & informatievergadering op 4 maart 2021
3. Indienen van de Initiële Offerte **21 april 2021**
 - een “basisvisie van het stedenbouwkundig en architecturaal concept en de integratie in haar specifieke omgeving”.
 - een korte duiding bij de financiële haalbaarheid van een werkingssubsidie van 2 miljoen euro per jaar (aanvangsjaar exploitatie).
 - een onderhandelingsvoorstel inzake het contractueel deel van de Initiële Gunningsleidraad.
4. Individuele toelichting van de Initiële Offertes op 28 april 2021
5. Schriftelijke individuele feedback mbt Initiële Offerte & overmaken van de Gunningsleidraad Definitieve Offerte

PROCEDUREVERLOOP & TIJDSKADER

6. Indienen van de Definitieve Offertes op **8 juli 2021**
7. Individuele toelichting van de Definitieve Offertes op 9 juli 2021
8. Beoordeling van de Definitieve Offertes aan de hand van de gunningscriteria
9. Onderhandelingen voorkeursbieder tot gunning september - december 2021

GUNNINGSCRITERIA

- gunningscriterium 1:
financieel voorstel (40 punten)
- gunningscriterium 2:
stedenbouwkundige & architecturale kwaliteit en
duurzaamheid (30 punten)
- gunningscriterium 3:
kwaliteit van de exploitatie (30 punten)

GUNNINGSCRITERIUM 1: financieel voorstel (40 punten)

Subcriterium: bedrag van de werkingsubsidie op jaarbasis (25 punten)

Kwotering

X_0 = prijs van laagste inschrijving

X_1 = prijs van de duurdere inschrijving

Score = $(X_0 - 2x[(X_1 - X_0)])$ te delen door X_0 en vervolgens te vermenigvuldigen met 25

Subcriterium 2: kwaliteit en de inhoud van het business- en financieel plan (15 punten)

Kwotering: ordinale schalen

Uitstekend (15), zeer goed (12), goed (10,5), ruim voldoende (9), voldoende (7,5), zwak (6), zeer zwak (3), onaanvaardbaar (0)

GUNNINGSCRITERIUM 2: stedenbouw, architectuur, duurzaamheid (30 punten)

- subcriterium 1: stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit (20 punten)

Kwotering: ordinale schale

Uitstekend (20), zeer goed (16), goed (14), ruim voldoende (12), voldoende (10), zwak (8), zeer zwak (4), onaanvaardbaar (0)

- subcriterium 2: duurzaamheid (10 punten) - GRO TOOL

Comfortabel gebouw voor de gebruiker (people): akoestisch, thermisch en visueel comfort

Bescherming ecosysteem (planet): energiestaat en hernieuwbare energie, verbruik, hergebruik en afvoer van water

Toekomstgerichtheid, een op lange termijn beheerbaar en betaalbaar gebouw (profit): onderhoudsvriendelijkheid, energieverbruik en energiemonitoring

Kwotering: ordinale schalen

Minimumprestatie “goed” (= 3,5 punten) (minimale) en worden extra punten toegekend indien de prestatie “beter” (= 7 punten) of “uitstekend” (= 10 punten) kan gemotiveerd worden.

GUNNINGSCRITERIUM 3: kwaliteit van de exploitatie (30 punten)

1. nota programma van eisen
2. nota milieu- en energievriendelijkheid dagdagelijks gebruik
3. nota over het gedifferentieerd aanbod aan doelgroepen
4. nota inzake de organisatie en de kwaliteit van de recreatieve infrastructuur en het toezicht;
5. nota inzake de organisatie en de kwaliteit van het bezoekersonthaal & toezicht;
6. nota inzake de organisatie en de kwaliteit van het onderhoud
7. nota inzake de kwaliteit overige dienstverlening
8. nota inzake de externe communicatie (Opdrachtgever en de bezoekers);
9. toekomstvisie over het zwembadcomplex

Kwotering: ordinale schalen

Uitstekend (30), zeer goed (24), goed (21), ruim voldoende (18), voldoende (15), zwak (12), zeer zwak (6), onaanvaardbaar (0)

4. PROGRAMMA VAN EISEN (deel B)

WAT IS HET VOORWERP VAN DE OPDRACHT?

Minimale vereisten (**verplicht** programma) - Zwembadgebouw

- Sportbad met een afmeting van **50 m x 25 m**, met diepte van 2 m. Het bad bevat alle sporttechnische noodzakelijke uitrusting om de organisatie van nationale en internationale zwem- en waterpolowedstrijden mogelijk te maken volgens de richtlijnen opgegeven door de Koninklijke Belgische Zwembond. Om het sportbad onder te verdelen is er een **verzinkbaar ponton**, in twee gedeelten (bijv. 18 en 7 meter) in de breedte aangebracht en apart verzinkbaar tot max 200 cm. Dit moet het mogelijk maken om schoolzwemmen, publiek zwemmen en clubzwemmen op hetzelfde moment te laten plaatsvinden.
- Multifunctioneel **doelgroepenbad van minimaal 25 x 12,50 m**, gericht op instructiezwemmen voor scholen, seniorenzwemmen, G-sport en therapeutisch- en revalidatiezwemmen.
- **Recreatiebad**. De stad wenst een recreatieprogramma op maat van de ambities van een kind- en jeugdriendelijke centrumstad. De stad heeft een recreatiezone van **900 m²** voor ogen, wat een inschatting is op basis van eigen marktonderzoek.

Het zwembad zal 'De Watermolen' heten, naar de historische locatie van de watermolen op exact deze plaats. Het recreatief programma moet op deze naam inspelen qua vormgeving en aanbod van de speelelementen. Dat aanbod bestaat minimum uit een aantrekkelijk en gevarieerd programma, met glijbanen; bad voor peuters, kleuters, mogelijkheid tot babyzwemmen; andere voorzieningen voor jongeren 12+, waarvoor meer avontuurlijke recreatie moet worden voorzien.

WAT IS HET VOORWERP VAN DE OPDRACHT?

Minimale vereisten (verplicht programma) - Zwembadgebouw

- Polyvalente sportuimte van minimum 300 m², met een hoogte van minimum 4m.
- Horeca-gelegenheid met uitzicht op het zwembadgedeelte en met een terras, met afzonderlijke buitentoegang, zodat deze ook los van het zwembad kan functioneren.
- Tribune van 300 plaatsen waarvan minimum 200 zitplaatsen langsheen het sportbad (conformiteit kampioenschappen).
- Voldoende kleedruimtes, douches, sanitair, specifieke lokalen in functie van wedstrijden.

WAT IS HET VOORWERP VAN DE OPDRACHT?

- Minimale vereisten (verplicht programma)
- De toegang tot het zwembadgebouw en de aanleg van de parking zit ook inbegrepen in het dossier:
 - Toegankelijke en drempelloze omgevingsaanleg.
 - Parking voor 300 auto's (die ook als buurtparking gebruikt zal kunnen worden).
 - Fietsenparking voor 180 fietsen voor bezoekers aan hoofdingang.
 - Parking voor 6 grote bussen (in functie van bv. schoolzwemmen).
 - Voorbehouden parking voor personen met een beperking.
 - Een hoppinpunt (mobipunt), met een halte voor openbaar vervoer.

5. CONTRACTUELE EISEN (deel C)

1. DE CONTRACTANTEN

1. Wordt een afzonderlijk contract gesloten met de private partner?

Ja, er wordt een model van contractuele bepalingen gevoegd bij het bestek (deel c).

Dit model wordt verder verfijnd en afgestemd tijdens de onderhandelingsfase

Dit wordt finaal gemaakt op maat van de voorkeursbieder mits naleving van het gelijkheidsbeginsel

Bijlagen bij het contract zijn het bestek (= gunningsleidraad) en de definitieve offerte

1. DE CONTRACTANTEN

2. Met wie precies wordt het contract gesloten?

De stad sluit enkel één contract af met de “exploitant”

Deze exploitant is een projectvennootschap. Dit wil zeggen dat de enige bedrijfsactiviteit van deze vennootschap de exploitatie van het zwembad van Sint-Niklaas is

Deze exploitant sluit contracten af met de ontwerper, de aannemer, het onderhoudsbedrijf, de bank...

De stad heeft geen contractuele band met deze andere partijen.

1. DE CONTRACTANTEN

3. Kunnen de teamleden wijzigen na de gunning?

*In principe niet behoudens in zeer uitzonderlijke omstandigheden
(voorbeeld: faillissement van een teamlid)*

In voorkomend geval is steeds de uitdrukkelijke goedkeuring van de stad noodzakelijk, het nieuwe teamlid dat wordt voorgesteld zal moeten voldoen aan de oorspronkelijke selectievoorwaarden.

2. DE BOUW

4. Welke garanties zijn er dat het project binnen de termijn en binnen het budget blijft?

Wat zijn voorbeelden van onvoorziene omstandigheden en kunnen die niet worden “uitgeschakeld”?

Er zijn resultaatsverbintenissen in de bouwfase:

In hoofde van de architect, hij dient te garanderen wanneer hij uiterlijk de aanvraag voor de omgevingsvergunning indient

In hoofde van de aannemer:

- 1) hij engageert zich om de bouw uit te voeren in x aantal kalenderdagen vanaf het bekomen van de omgevingsvergunning,*
- 2) hij garandeert een vaste uitvoeringsprijs, behoudens “onbekende factoren” (vb bodemverontreiniging) of indien de stad na de gunning wijzigingen zou vragen die kostenverhogend zijn. Beide situaties worden zoveel mogelijk vermeden.*

2. DE BOUW

5. Hoe worden de kwaliteitseisen naar duurzaamheid vastgelegd, bewaakt en afgedwongen?

Door de aard van het contract: geïntegreerde contracten gaan uit van een levenscyclusbenadering (= duurzaam)

Door de technische outputspecificaties van de gunningsleidraad (resultaatsgaranties)

Door de opvolging van een bestekconforme uitvoering tijdens de bouwfase

3. DE FINANCIERING

6. Hoe ziet de financiële constructie eruit: betaling, periodiciteit, etc.?

Vaste jaarlijkse werkingssubsidie max 2.000.000 euro (= voorwaarde bestek)

Indexatie exploitatiekost : gezondheidsindex +1%

Indexatie loonkost: loonindex + 1%

Geen indexatie op gedeelte financiering!

Betalingen gebeuren vier maal per jaar bij begin van trimester

Stad doet geen andere tussenkomst

Winstdeelname in hoofde van de stad? JA

Deelname in exploitatieverlies door de stad? NEEN

3. DE FINANCIERING

7. Moet de stad bijzondere borgstellingen doen?

Ja, op de financiering van het zwembad (ontwerp en bouw)

3. DE FINANCIERING

8. Wat als de private partner failliet gaat? Welke rechten heeft een bank bij dit soort contracten?

Waakzaamheid is steeds geboden! De vereiste financiële transparantie laat dat toe!

Worst case: “faillissement exploitant!”

stad moet de financiering dan overnemen ingevolge de borgstelling, maar wordt dan ook vervoegd eigenaar van het zwembad! Zij verkrijgt tevens de opgebouwde reserves voor het groot onderhoud (1,5% werkingssubsidie op jaarbasis)

stad exploiteert vervolgens zelf of zoekt een nieuwe exploitant

4. ONDERHOUD

9. Hoe kan vermeden worden dat gebreken niet of niet tijdig worden hersteld? Welke garantie heeft de stad dat zij na 30 jaar nog steeds een exploitbaar gebouw heeft?

De conditiestaatmeting NEN 2767

Geijkt systeem: geen discussies!

	Conditie score	Omschrijving	Toelichting
	1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
	2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
	3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
	4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
	5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
	6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Conditie score na 30 jaar: “3” (resultaatsverbintenis in hoofde van de exploitant)

Exploitant maakt bij de offerte een onderhoudsplan in functie van voormeld resultaat

stad kan op elk ogenblik een meting laten doen

5. DE EXPLOITATIE

10. Staat de private partner ook in voor de horeca?

JA, keuzevrijheid: exploitant doet de horeca zelf of laat deze uitbaten

5. DE EXPLOITATIE

11. Hoe kan de stad waken over een zorgzame en kwalitatieve dienstverlening (bezoekers, zwemmers, clubs, scholen)?

Verplichtingen vanuit het bestek

Bindende engagementen offerte

(kwaliteit, tarieven, openingsuren, doelgroepen voldoende zwemwater)

Overlegcomité minstens 2 maal per jaar

Ingesteldheid:

Exploitant is een structurele partner geen vijand!

Exploitant heeft zelf ook alle baat bij een kwalitatieve exploitatie, hij draagt immers het integrale commerciële risico van de exploitatie

5. DE EXPLOITATIE

12. Wat als er klachten binnenkomen bij de stad over het zwembad?

Doorverwijzen naar private exploitant

Maar ook zelf noteren en bijhouden voor het Overlegcomité

5. DE EXPLOITATIE

13. Wat zijn de drukkingsmiddelen die de stad nog heeft tijdens het contract?

Overlegcomité

Ambtshalve maatregelen (vooral inzake gebrekkig onderhoud)

Uiterste drukkingsmiddel: opzeggen contract wegens zware fout van de exploitant stad neemt dan de financiering over en verkrijgt schadevergoeding van 500.000 euro

5. DE EXPLOITATIE

14. Wie bepaalt de tarieven en de openingsuren? Kan de stad tijdens het contract een tariefaanpassing vragen?

In principe bepaalt de exploitant de tarieven en openingsuren, behoudens indien het bestek anders bepaalt....?

Men kiest van nature voor een zo ruim mogelijke opening.

Openingsuren en tarieven van de offerte worden verankerd in contract.

Ze worden jaarlijks geïndexeerd

Evaluatie in het Overlegcomité is mogelijk

5. DE EXPLOITATIE

15. Welke onvoorziene omstandigheden kunnen tijdens het contract nog parten spelen? Kan het zijn dat de werkingssubsidie nog verhoogt?

Door substantieel gewijzigde omstandigheden ingevolge overmacht (epidemie, zeer uitzonderlijke weersomstandigheden, wegenwerken, ...), de markttoestand, het algemeen beleid, ... kan het noodzakelijk zijn dat de onderhavige overeenkomst dient aangepast, gewijzigd en/of aangevuld te worden.

Verhoging is dan denkbaar, doch steeds in overleg en enkel bij akkoord.

We beoordelen het solide karakter van het businessplan in de offertefase (gunningscriterium)

Dit businessplan dient dermate sterk te zijn dat het moeilijkheden kan ondervangen zonder meteen verlieslatend te zijn.

5. DE EXPLOITATIE

16. Kan de stad vragen dat er nieuwe investeringen moeten gebeuren?

“In geval van nieuwe investeringen in of in de nabijheid van de stad waardoor de bezoekersaantallen in het Zwembad aanzienlijk dalen beneden de bezoekersaantallen geraamd in het financieel plan van de Opdrachtnemer, zoeken partijen in gemeen overleg welke maatregelen of investeringen in dat geval aangewezen zijn en hoe deze gefinancierd zullen worden teneinde de concurrentiepositie van het Zwembad te bestendigen”

Vragenronde



RASSCHAERT ADVOCATEN

Schoolstraat 20
9420 - Erpe-Mere

T 0032 (0)53/79.07.17

F 0032 (0)53/80.11.18

E w rasschaert@rasschaertadvocaten.be

rasschaertadvocaten.be

Partner van

