



# EENVOUDIGE SPORThALLEN

*Inhaalbeweging in sportinfrastructuur  
via alternatieve financiering*

10 december 2009

Sportfacilitator

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel

# Inhoud

1. **Situering en historiek**
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel

## 1.1. Doelstelling

- Inhaalbeweging in sportinfrastructuur
  - door het opzetten van een subsidiëeringsmechanisme in combinatie met het principe van publiek-private samenwerking (PPS)
  - DBFM(O)-overeenkomst
  - voor volgende types sportinfrastructuur:
    - kunstgrasvelden
    - eenvoudige sporthallen
    - eenvoudige zwembaden
    - multifunctionele sportcentra

## 1.2. Wettelijk kader



- mei 2008: goedkeuring decreet
- juli 2008: goedkeuring besluit
- oktober 2008: oprichting selectieadviescommissie
- november 2008: goedkeuring VR van:
  - selectie projecten
  - budget voor tussenkomst in beschikbaarheidsvergoeding naar EUR 8,5 mn per jaar
  - budget voor jaarlijkse indexering van maximaal 35% van de jaarlijkse subsidie
  - verhoging fondsgrootte Invespo (PMV) tot EUR 10 mn
- januari 2009: besluit verhoging van plafondbedragen subsidie
- november 2009: vaststelling basisbouwprogramma's

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. **Selectie**
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
10. Panel

## 2.1. Selectieprocedure

- onderzoek volledigheid en ontvankelijkheid
- toekenning voorwaarden:
  - onzekerheden mbt rechtsgrond en stedenbouwkundige voorschriften
- bespreking haalbaarheid/inpasbaarheid van het gevraagde **bouwprogramma**
- **selectie en rangschikking** op basis van score op de 5 decretaal bepaalde criteria, die inpasbaar zijn in het opzet van het Vlaams Sportinfrastructuurplan
- dossiers met **voorwaarden** hebben ultieme datum gekregen om onzekerheden weg te werken, zoniet vervalt selectie
- geselecteerde projecten:
  - 73 “kunstgrasveld”-projecten
  - 43 “eenvoudige sporthal”-projecten
  - 4 “eenvoudige zwembad”-projecten
  - 10 “individuele multifunctionele sportinfrastructuur”-projecten

## 2.2. Geselecteerde projecten “eenvoudige sporthallen”

- 40 “eenvoudige sporthal”-projecten (S-projecten)
  - 28 zonder voorwaarden
  - 12 met voorwaarden:
    - m.b.t. grondrechten
    - m.b.t. stedenbouwkundige voorschriften
    - tegen 1 maart 2010 voldoen



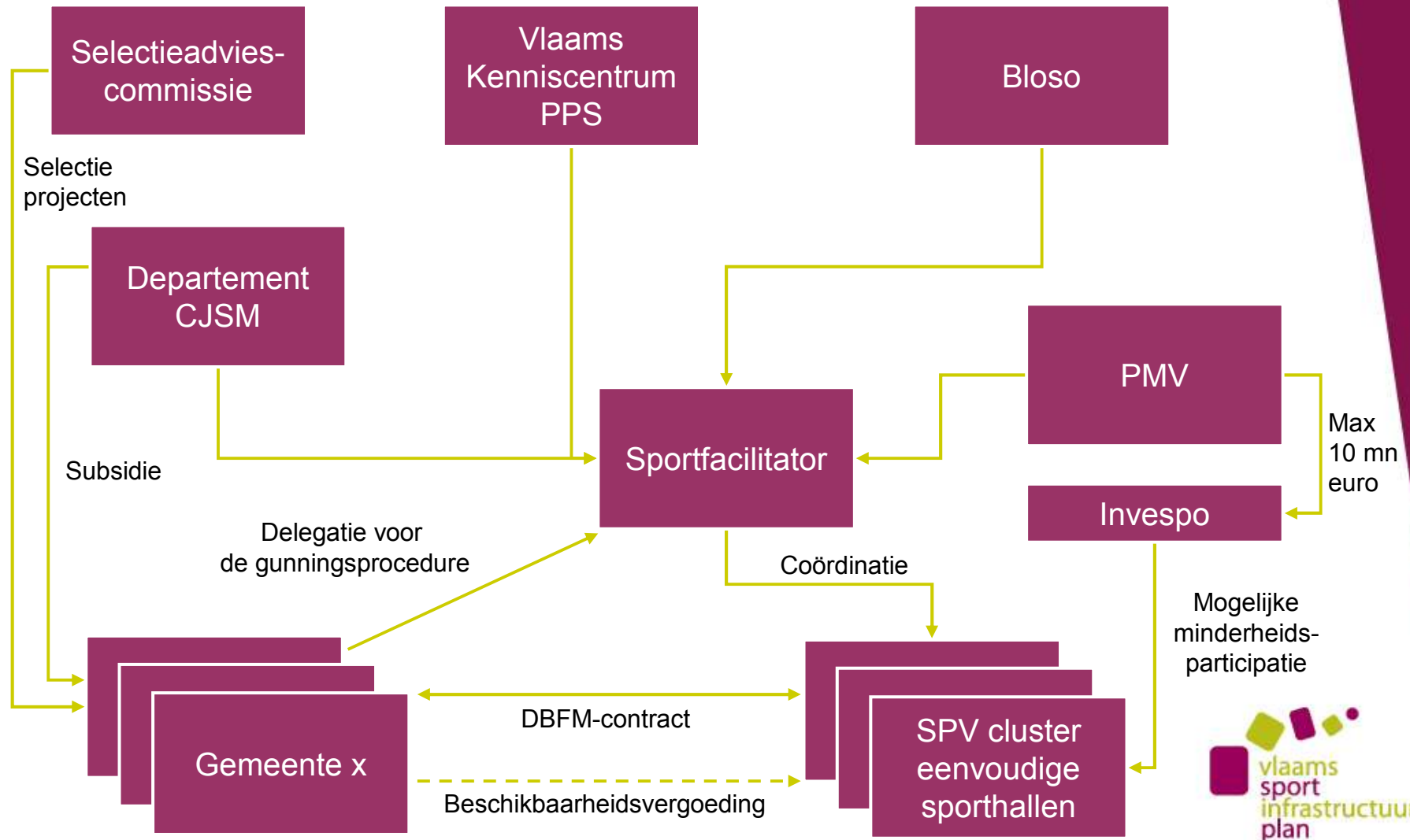
## 2.3. Subsidiëring

- Algemeen:
  - maximaal 30% van de beschikbaarheidsvergoeding
  - tot een geplafoneerd bedrag per type sportinfrastructuur (EUR 63.300 per jaar voor een eenvoudige sporthal)

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
- 3. Organisatie**
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel

# 3.1. Structuur Sportinfrastructuurplan



## 3.2. Taken Sportfacilitator

- Faciliteren
- Aanspreekpunt voor lokale overheden
- Voorbereiden basisovereenkomsten
  - Subsidie- en mandaatovereenkomst (basisbouwprogramma)
  - Bestek (selectie- en gunningsleidraad met financieel model)
  - DBFM-overeenkomst
- Voeren van gunningsprocedure (onderhandelingsprocedure) namens aanbestedende overheid (Vlaamse Gemeenschap)
- Uitbetaling subsidie (departement CJSM)

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
10. Panel

## 4.1. Eenvoudige sporthal

- Rekening houdende met alle geselecteerde eenvoudige sporthal-projecten werden drie types van eenvoudige sporthallen opgesteld:
  - Kleine sporthallen
  - Middelgrote sporthallen
  - Grote sporthallen
- Rekening houdende met individuele aanvraag werd elk project in één van de drie types ondergebracht
- Reden: standaardisatie wat belangrijk prijsvoordeel impliceert
- Lokale overheid heeft alsnog de mogelijkheid om het type sporthal te wijzigen

## 4.2. Onderdelen eenvoudige sporthal

- Elke sporthal bestaat uit volgende onderdelen:
  - Sportzaal (inclusief bergruimte)
  - Sportlokaal (inclusief bergruimte)
  - Inkomhal
  - Toezichtlokaal-ehbo
  - Grote kleedkamers
  - Kleine kleedkamers
  - Cafetaria
  - Spelersgang
  - Publieke toiletten (heren, dames en personen met een beperking)
  - Sporters toiletten (heren, dames en personen met een beperking)
  - Bergruimte poetsgerei
  - Technische ruimte

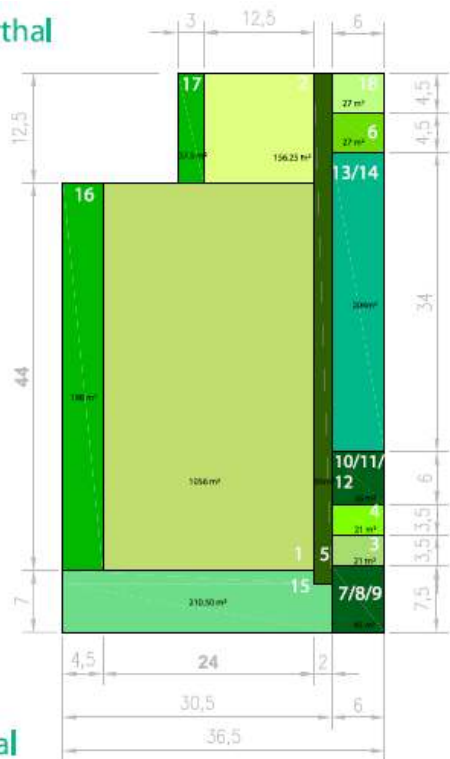
## 4.3. Kleine eenvoudige sporthal

- Type “kleine eenvoudige sporthal”
  - Sportzaal (1056m<sup>2</sup>):
    - Lengte: 44m
    - Breedte: 24m
    - Hoogte: keuze tussen 7,5m of 9m
  - Polyvalent sportlokaal:
    - Lengte: keuze tussen 12,5m of 25m
    - Breedte: 12,5m
    - Hoogte: 4m

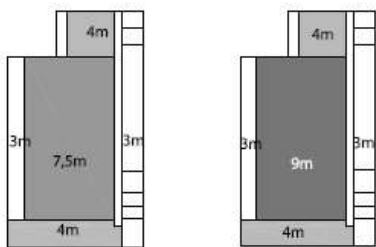


# Mogelijke schets kleine sporthal

Afmetingen sporthal

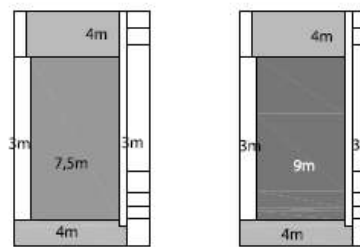
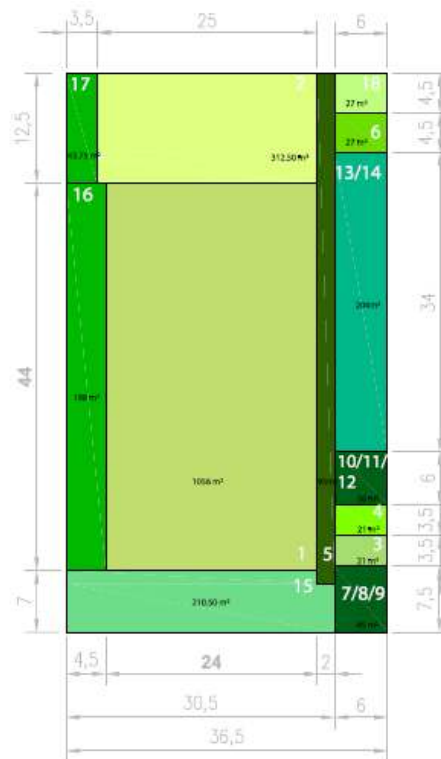


Hoogtes sporthal



Legende

- 1 Sportzaal
- 2 Sportveld
- 3 Inkomhal
- 4 Toezichtlokaal / EHBO
- 5 Speelgang
- 6 Bergruimte poezagerel
- 7 Publieke toiletten heren
- 8 Publieke toiletten dames
- 9 Publieke toiletten beperking
- 10 Sporters toiletten heren
- 11 Sporters toiletten dames
- 12 Sporters toiletten beperking
- 13 Grote kleedkamers
- 14 Kleine kleedkamers
- 15 Cafeteria
- 16 Bergruimte sportzaal
- 17 Bergruimte sportlokaal
- 18 Technische ruimte



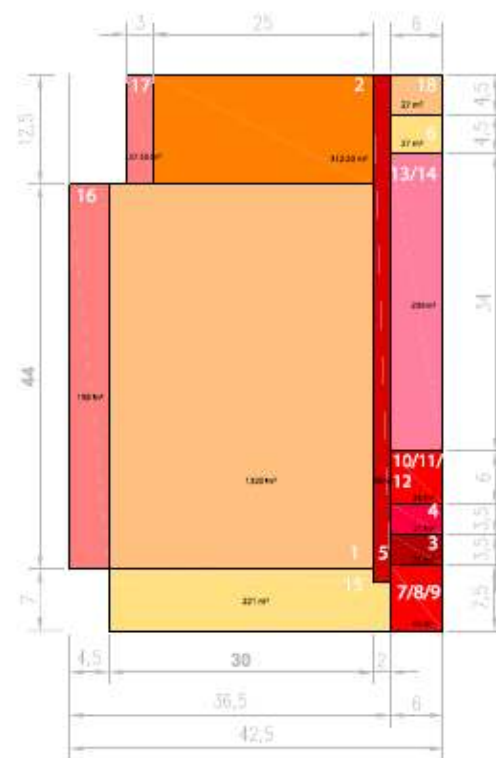
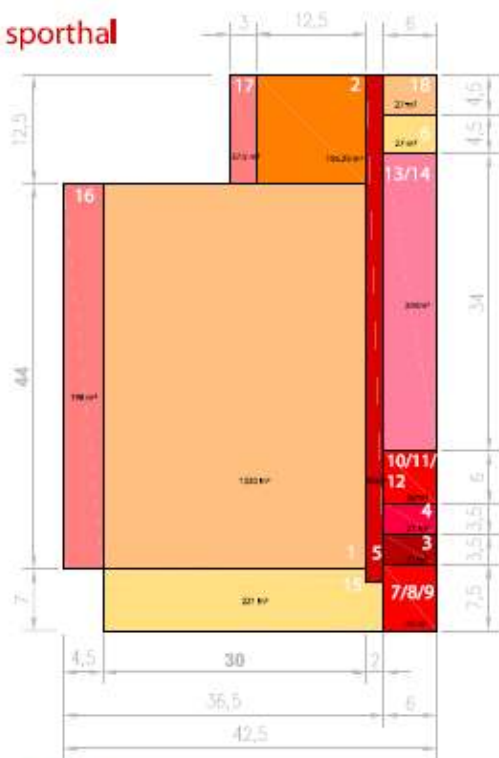
Informatief, het ontwerp maakt deel uit van de opdracht

## 4.4. Middelgrote eenvoudige sporthal

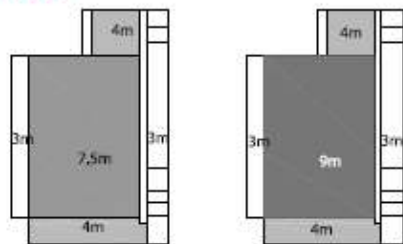
- Type “middelgrote eenvoudige sporthal”
  - Sportzaal (1320m<sup>2</sup>):
    - Lengte: 44m
    - Breedte: 30m
    - Hoogte: keuze tussen 7,5m of 9m
  - Polyvalent sportlokaal:
    - Lengte: keuze tussen 12,5m of 25m
    - Breedte: 12,5m
    - Hoogte: 4m

# Mogelijke schets middelgrote sporthal

Afmetingen sporthal

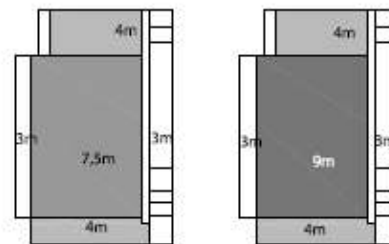


Hoogtes sporthal



Legende

- 1 Sportzaal
- 2 Sportzaal
- 3 Inkomhal
- 4 Toezichtlokaal / EHBO
- 5 Spelersgang
- 6 Beperkte voetbalveld
- 7 Publieke toiletten heren
- 8 Publieke toiletten dames
- 9 Publieke toiletten beperking
- 10 Sporters toiletten heren
- 11 Sporters toiletten dames
- 12 Sporters toiletten beperking
- 13 Grote Mediakamer
- 14 Kleine Mediakamer
- 15 Cafetaria
- 16 Beperkte sportzaal
- 17 Beperkte sportzaal
- 18 Technische ruimte



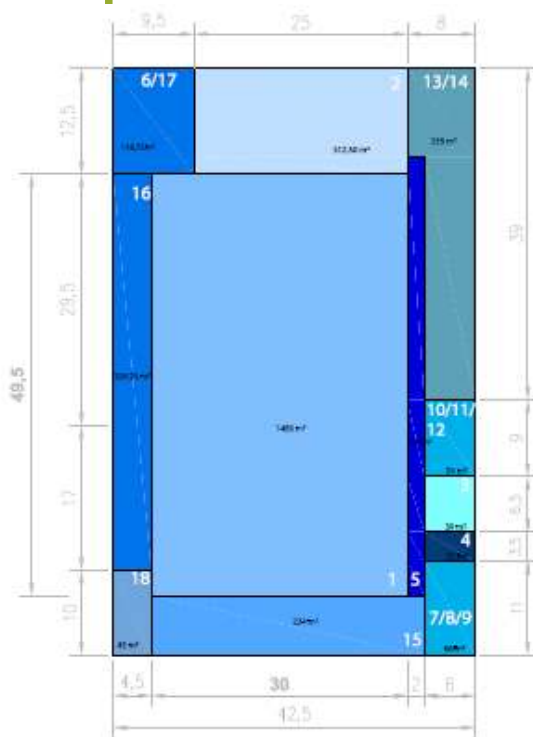
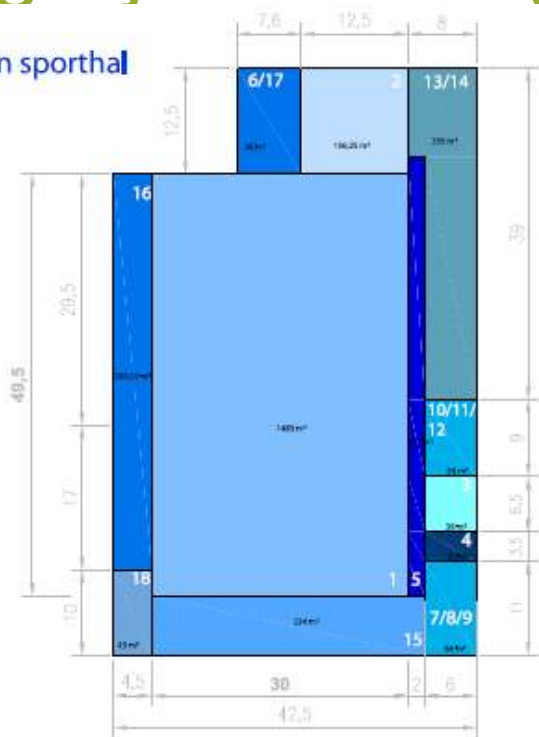
Informatief, het ontwerp maakt deel uit van de opdracht

## 4.5. Grote eenvoudige sporthal

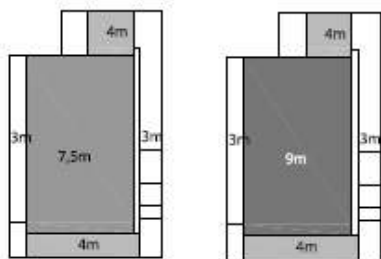
- Type “grote eenvoudige sporthal”
  - Sportzaal (1485m<sup>2</sup>):
    - Lengte: 49,5m
    - Breedte: 30m
    - Hoogte: keuze tussen 7,5m of 9m
  - Polyvalent sportlokaal:
    - Lengte: keuze tussen 12,5m of 25m
    - Breedte: 12,5m
    - Hoogte: 4m

# Mogelijke schets grote sporthal

Afmetingen sporthal

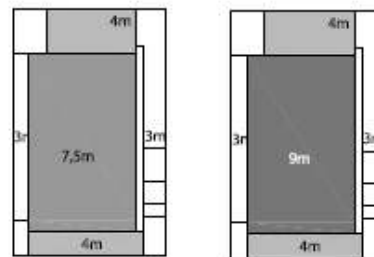


Hoogtes sporthal



Legende

- 1 Sportzaal
- 2 Sportzaal
- 3 Invalspoor
- 4 Toedochthoek / EB-BO
- 5 Speelruimte
- 6 Bergsportieve poelgebied
- 7 Publieke toiletten heren
- 8 Publieke toiletten dames
- 9 Publieke toiletten beperking
- 10 Sporters toiletten heren
- 11 Sporters toiletten dames
- 12 Sporters toiletten beperking
- 13 Grote kleedkamer
- 14 Kleine kleedkamers
- 15 Cafeteria
- 16 Bergsportieve sportzaal
- 17 Bergsportieve sportzaal
- 18 Technische ruimte



Informatief, het ontwerp maakt deel uit van de opdracht

## 4.6. Outputspecificaties eenvoudige sporthal

- Outputspecificaties zijn eigen aan PPS-projecten en leggen in casu eisen op voor het ontwerp, de bouw en het onderhoud van de eenvoudige sporthal
- Uitgangspunten:
  - duurzaamheid: de aan te leggen sporthal wordt vanaf de Beschikbaarheidsdatum gedurende de volledige looptijd van de Overeenkomst beschikbaar gesteld en beschikbaar gehouden.
  - toegankelijkheid
- Soorten eisen:
  - Openstellingseisen
  - Beschikbaarheidseisen
  - Voltooiingseisen
  - Overdrachtseisen
  - Opleveringseisen en Waarborgverplichtingen (voor Bijkomende Werken, betaald bij oplevering)
- Vormen een bijlage bij de DBFM-overeenkomst

## 4.7. Toelichting projectfiche

- Onderscheid
  - Sporthal: het geheel van ruimtes die worden ontworpen, gebouwd, gefinancierd en onderhouden gedurende 30 jaar; en
  - Bijkomende Werken: bv. omgevingswerken (parking, groenaanleg), te betalen bij oplevering
- Toelichting bestand outputspecificaties

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
- 5. Timing**
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel



## 5.1. Timing eerste cluster sporthallen



## 5.1.1. Aanbestedingsfase

- **Selectie-, bestek- en BAFO-fase:**
  - opdracht voor het **ontwerpen, bouwen en financieren** van een bundel van sporthallen, welke tevens gedurende een periode van 30 jaar dienen **onderhouden** te worden.
  - de subsidieaanvragers blijven **betrokken** door vragen allerhande mbt hun dossier.
  - de private kandidaten in de gunningsprocedure dienen een bod (beschikbaarheidsvergoeding) in voor elk **individueel** project in de bundel.
  - hiertoe dient elk project individueel opgenomen te worden in het bestek (belang van correcte en volledige individuele **projectfiche**).
- **Gunningsfase:**
  - na de gunning zal de gekozen private kandidaat een projectvennootschap (SPV) oprichten waarin PMV via een fonds “**Invespo**” een minderheidsbelang kan/zal nemen.
  - de projectvennootschap zal een afzonderlijke **DBFM-overeenkomst** afsluiten met elke gemeente met bepaling van beschikbaarheidsvergoeding zoals geboden door de gekozen private kandidaat in de laatste offerte.

## 5.1.2. Bouw- en Beschikbaarheidsfase

- **Bouwfase:**
  - realisatie van de eenvoudige sporthal zodoende de sportinfrastructuur **beschikbaar** te stellen in overeenstemming met de outputspecificaties (DBFM-overeenkomst).
  - **geen** overdracht van een **zakelijk recht** naar de SPV.
  - bij aflevering van het **beschikbaarheidscertificaat** dient de eerste beschikbaarheidsvergoeding betaald te worden door de afnemer van het project.
- **Beschikbaarheidsfase:**
  - indien tijdens de beschikbaarheidsperiode (een gedeelte van) de sportinfrastructuur onbeschikbaar is of aan bepaalde eisen niet wordt voldaan, zal een **korting** worden toegepast op de beschikbaarheidsvergoeding.
  - na de beschikbaarheidsperiode gaat de sportinfrastructuur **om niet** over naar de afnemer of subsidieaanvrager (einde van het DBFM-overeenkomst).
  - bij overdracht zal de sportinfrastructuur moeten voldoen aan de in het DBFM-overeenkomst vermelde **overdrachtseisen**.

## 5.2. Concrete stappen

- tot 12 januari 2010: mogelijke vraagstelling omtrent keuze type sporthal door lokale overheid (individuele projectfiche)
- februari 2010: indiening ondertekende subsidie- en mandaatovereenkomst door lokale overheid
- februari 2010: opstart onderhandelingsprocedure voor de gunning van de eerste 20 sporthal-projecten waarvoor een mandaat werd gegeven

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
- 6. Mandaatovereenkomst**
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel

## 6.1. Mandaatverlening

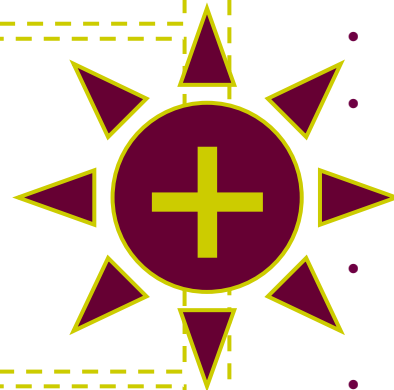
- Iedere lokale overheid (subsidieaanvrager) verleent mandaat aan de Vlaamse Gemeenschap om:
  - gebundelde gunningsprocedure te voeren
  - opdracht toe te wijzen aan de gekozen private partner
- De subsidieaanvrager zal na gunning van de opdracht met de projectvennootschap een individuele DBFM-overeenkomst afsluiten
- Dit mandaat kan alleen beëindigd worden:
  - als de opgegeven jaarlijkse beschikbaarheidsvergoeding hoger ligt dan de mandaatprijs voor het basisbouwprogramma, met name:
    - EUR 260.000 voor een kleine eenvoudige sporthal;
    - EUR 290.000 voor een middelgrote eenvoudige sporthal; en
    - EUR 340.000 voor een grote eenvoudige sporthal.
  - door betaling van een boete aan de Vlaamse Gemeenschap, zoals vastgelegd in de mandaatovereenkomst.

## 6.2. Voordelen

- **gebundelde gunning:** private kandidaat kan bieding doen met zekerheid op bepaald volume met oog op volumekorting

- maximaal **30% subsidie**, met plafondbedrag

- **Maximum prijs** op voorhand gekend



- **comfort**
  - onderzoek bodemsituatie voor rekening van Vlaamse Gemeenschap
  - Vlaamse gemeenschap faciliteert en neemt volledige gunningsprocedure op zich
  - ondersteuning door Sportfacilitator en Bloso
  - ondersteuning in voorbereiding, opmaak overeenkomsten en procedures door professionele externe advieskantoren
  - opmaak van specifieke projectfiche per sporthal in overleg met de lokale overheid
  - voeren van onderhandelingsprocedure met het oog op selectie van meeste geschikte private kandidaat
  - mogelijks minderheidsparticipatie door PMV via Invespo in de projectvennootschap

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
- 7. Subsidieovereenkomst**
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
  
10. Panel



## 7.1. Principes

- Afgesloten tussen de Vlaamse Gemeenschap en de Subsidieaanvrager
- Vlaamse Gemeenschap: maximaal 30% subsidie voor bijdrage van het subsidiabel gedeelte (basisbouwprogramma) van beschikbaarheidsvergoeding met maximaal het plafondbedrag
- Subsidietrekker: wendt subsidie alleen aan voor bijdrage in beschikbaarheidsvergoeding

## 7.2. Basisbouwprogramma

- Vastgesteld door de minister op 12 november 2009
- bepaalt het type, de aard en de omvang van de werken en diensten m.b.t. de eenvoudige sporthal die voor subsidiëring in aanmerking komen
- bepaalt waaruit een “eenvoudige sporthal” minimaal dient te bestaan om in aanmerking te kunnen komen voor subsidiëring (artikel 2), bv.:
  - Een overdekte sportruimte;
  - Een overdekt polyvalent sportlokaal; en
  - Aanvullende basisvoorzieningen zoals kleedkamers en toiletten.
- bepaalt de maximale netto-sportoppervlakte die in aanmerking komt voor subsidiëring (artikel 3)
  - Voor de overdekte sportruimte op 1.944 m<sup>2</sup> met een vrije hoogte van 9m; en
  - Voor het overdekt polyvalent sportlokaal op 375 m<sup>2</sup>.
- bepaalt welke basisvoorzieningen en sporttechnische uitrustingen van de eenvoudige sporthal in aanmerking komen voor subsidiëring.

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
- 8. DBFM-overeenkomst**
9. Besluit
  
10. Panel

## 8.1. Principe DBFM-overeenkomst

- De opdrachtgever krijgt infrastructuur ter beschikking waarvoor een periodieke beschikbaarheidsvergoeding wordt betaald aan de private projectvennootschap.
- Deze beschikbaarheidsvergoeding dekt de kosten voor de:
  - voor het beschikbaar stellen en houden van de desbetreffende sportinfrastructuur
  - Inclusief
    - bouwkost sportinfrastructuur
    - financieringskost
    - onderhoudskost
    - kosten van projectvennootschap
- Ingeval van onbeschikbaarheid of verminderde kwaliteit van de sporthal, wordt de beschikbaarheidsvergoeding verminderd met een onbeschikbaarheids- of prestatiekorting.

## 8.2. DBFM-overeenkomst: fasen

- Na gunning: ondertekening individuele DBFM-overeenkomst
- Ondertekeningsdatum = Contractdatum
  - start aanvangsfase
- Afgifte Aanvangsbevel = Aanvangsdatum
  - start bouwfase
- Afgifte Beschikbaarheidscertificaat = Beschikbaarheidsdatum
  - start beschikbaarheidsfase
- Afgifte Overdrachtscertificaat = Einddatum
  - 30 jaar na Beschikbaarheidsdatum
  - overdrachtsfase

## 8.3. Betalingsmechanisme

- Bruto Beschikbaarheidsvergoeding (BBV)
  - Periodieke vaste vergoeding betaalbaar door de gemeente aan de private partner voor het ontwerp, de bouw en het onderhoud van de sporthal
  - goede prijs door standaardisatie en bundeling
  - Life cycle benadering door bouw- en beschikbaarheidsrisico bij private partner te leggen
- Netto Beschikbaarheidsvergoeding (NBV) =  $BBV - BC - PK$ , waarbij
  - Beschikbaarheidscorrectie (BC) een korting is ten gevolge van de (gedeeltelijke) onbeschikbaarheid van een ruimte binnen de Sporthal; en
  - Prestatiekorting (PK) een korting is ten gevolge van een gebrek dat niet binnen een bepaalde vooropgestelde herstelperiode werd geremedieerd en dat wordt bestraft door middel van een systeem van strafpunten waarbij de korting geleidelijk toeneemt met het aantal opgelopen strafpunten
  - Voorbeelden van prestatiekortingen:
- De NBV is voor het eerst verschuldigd in het kwartaal van de aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat.

## 8.4. Verplichtingen

### Opdrachtnemer (projectvennootschap)

- De Sporthal ontwerpen, bouwen, financieren, beschikbaar stellen en houden, en overdragen in overeenstemming met deze Overeenkomst;
- De Bijkomende Werken ontwerpen, bouwen en opleveren in overeenstemming met deze Overeenkomst;
- Hierbij de risico's dragen, beheersen en ondergaan die volgens deze Overeenkomst te zijnen laste zijn.

### Opdrachtgever (subsidietrekker)

- Periodieke betalingen (per kwartaal) aan de Opdrachtnemer in overeenstemming met de Overeenkomst.

## 8.5. Enkele contractsbepalingen

- wijzigingen opdrachtgever / opdrachtnemer
- bijzondere omstandigheden
  - geval van uitstel
  - geval van vergoeding
  - geval van overmacht
- voortijdige beëindiging
- geschillenregeling



## 8.6. Vergoedingen

- Specifieke vergoedingen zijn mogelijk door Opdrachtgever:
  - in geval van uitstel (bv. verontreiniging van het bouwterrein)
  - in geval van overmacht (bv. aanslag, natuurramp)
  - in geval van vergoeding (bv. Wijziging Opdrachtgever)

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. **Besluit**
10. Panel

## 9. Beschikbaarheid documenten

- de mandaatovereenkomst, subsidieovereenkomst en model van DBFM-overeenkomst voor eenvoudige sporthallen zullen beschikbaar zijn via een virtuele dataroom waarvan toegangsgegevens per e-mail zullen verzonden worden
- Sportfacilitator zal verder een centrale rol spelen in de realisatie van het programma
- communicatie onder meer via website  
**[www.vlaanderen.be/sportinfrastructuurplan](http://www.vlaanderen.be/sportinfrastructuurplan)**

# Inhoud

1. Situering en historiek
2. Selectie
3. Organisatie
4. De “eenvoudige sporthal”
5. Timing
6. Mandaatovereenkomst
7. Subsidieovereenkomst
8. DBFM-overeenkomst
9. Besluit
- 10. Panel**

## 10. Panel

- Karolien De Sadeleer, Departement CJSB
- Michel Van Espen, Bloso
- Annelies Verlinden, DLA Piper
- Frans Potters, Grontmij
- Wouter Everaert, PMV