

Trefdag zwembaden: 20 jaar PPS, en ...?

Wim Rasschaert
Aquatopia 30 November 2023

Partner van



RASSCHAERT
ADVOCATEN

AANPAK - VOORSTEL VAN AGENDA

ervaring
statistieken
beheersvormen en partners
hoe een partner zoeken

INTRODUCTIE

ERVARING

- volgens **DBFMO formule**: Knokke-Heist, Beringen, Halle, Temse, Turnhout, Lommel, Roeselare, Tongeren, Heist-op-den-Berg, Londerzeel, Rotselaar, Houthalen, Lille (lopende), Sint – Niklaas (lopende), Evergem (lopende), Bredene (lopende), Brussel Abattoir (lopende), Lokeren, ...
- Volgens **concessie van werken**: Grimbergen
- Volgens **DBFM – formule** : Aalst, Ronse

ERVARING

- Studiefase: Wervik (beslist tot sluiting), Veurne, Torhout (studiefase)
- Volgens “**klassieke**” **formule**: Mortsel, Wielsbeke (in uitvoering)
- Ondersteuning en advies: Rumst, Meulebeke, Kapelle –op-den-Bos, Beveren, Zottegem, ...

ERVARING

Projecten van **sportinfrastructuur**:

Aalst (Schotte, DBFM), Gavere (sporthal, DB), Berlaar (sporthal, DB), Oud – Heverlee (voetbalstadion), Harelbeke (sportsite met voetbalstadion en sporthal), Lommel (sportsite met voetbalstadion), Zele (sporthal, DB), Putte (sporthal, DB), Oudsbergen (sporthal, DB), Zottegem (turnhal), Dendermonde (sporthal met site), Destelbergen (turnhal met sportsite), Maarkedal (sportsite), Dilbeek (sportsite), diverse kunstgrasvelden, padel, Wetteren (Warande, sportsite met zwembad) ...

PROBLEMATIEK ZWEMBADEN: ALGEMEEN

Problematieken of aandachtspunten (algemeen)

Problematiek van **zwembaden** en publieke uitbating

Problematiek van uitbating **sporthallen**

Problematiek van buitenzwembaden en sportsites

Problematiek van bestaande gebouwen

....

Rendabiliteit: economisch vs. maatschappelijk

“Algemeen kunnen we stellen dat **een publiek zwembad nooit rendabel kan zijn.**

Een publiek zwembad is een dure accommodatie en de totale kost (lening, financieringskost, personeel, energie, onderhoud, enz.) zal steeds groter zijn dan de totale opbrengst (zweminkomsten, concessie horeca, automaten & verkoop artikelen, ev. groenstroomcertificaten), m.a.w. **de publieke overheid zal het deficit moeten bijleggen om de financiële balans in evenwicht te krijgen.**

De inkomsten zijn vaak erg beperkt (niet marktconform) door de zeer democratische tarieven, om het zwemmen als sport- en gezondheidsbeleving (school-club-sportzwemmen) zo toegankelijk en laagdrempelig mogelijk te houden. Dit laatste is dan ook een belangrijke doelstelling van die lokale publieke overheid.

In dit kader kan er dan zeker niet gesproken worden van een ‘economisch rendabel’ model.”

(bron: een private zwembadexploitant)

Rendabiliteit: economisch vs. maatschappelijk

Door bijvoorbeeld een **outdoor speelterrein** als commerciële activiteit 'in te richten', zullen de verschillende ingrepen (voorzien van personeel, toegangscontrole, ...) de activiteit net niet rendabel maken.

Opgelet, een outdoor speelterrein is vaak een grote meerwaarde voor een sportinfrastructuurproject, maar zal geen directe financiële rendabiliteit toevoegen aan het algemeen programma (indirect misschien een beetje voor de horeca).

*“Als **conclusie** kunnen we stellen dat een publiek zwembad altijd deficitair zal zijn, zelfs met mogelijke rendabele toevoegingen.”*

Idem voor sporthallen...

Plaatsen t.a.v. een maatschappelijk rendement...!!

Sportinfrastructuur in Vlaanderen

bron: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/sport/sportinfrastructuur>

- Sporthallen:
- Sportvelden (openlucht):

1.337 (2010) → 1.526 (2022)

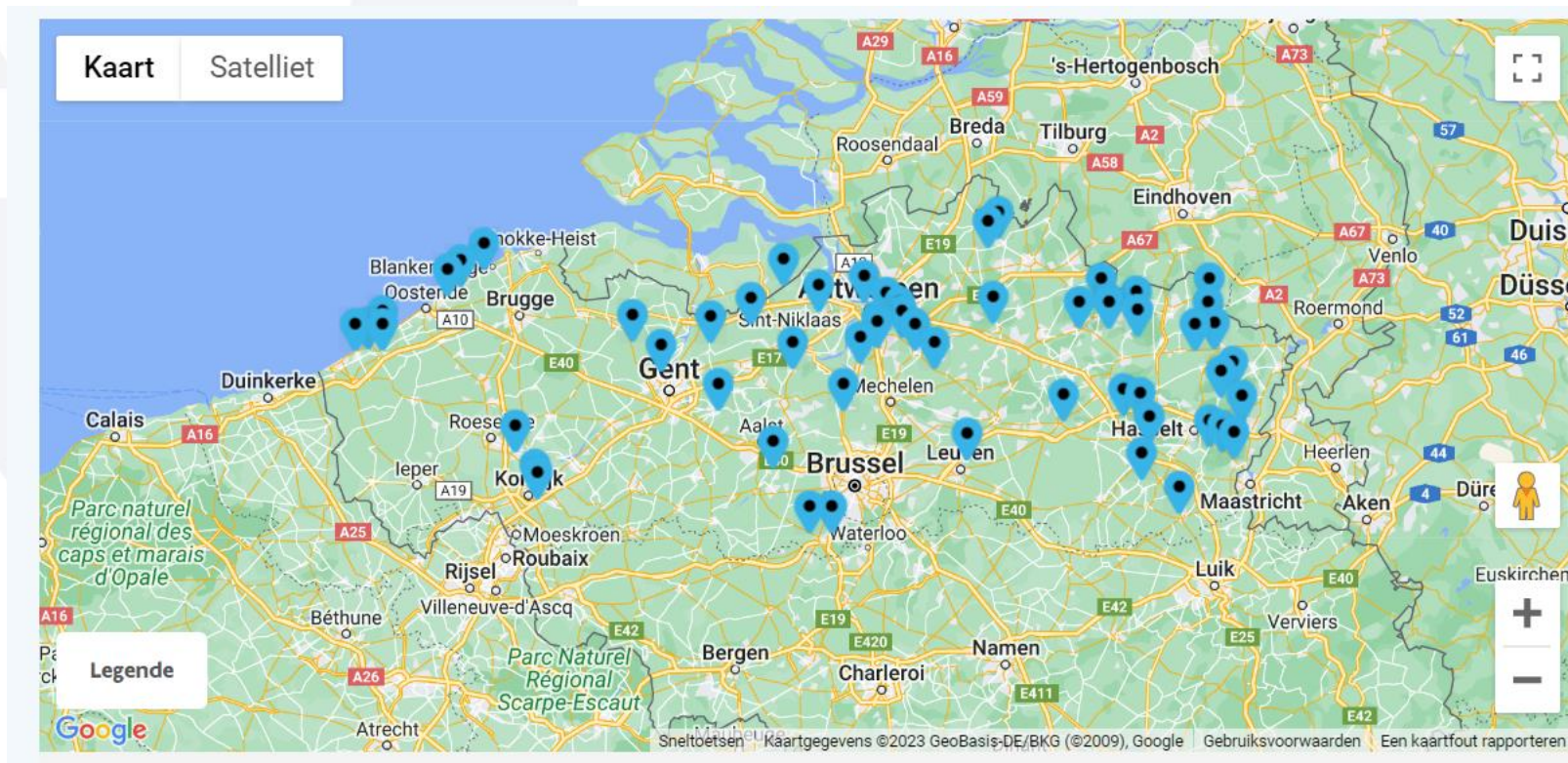
11.948 (2010) → 15.470 (2022)

- Zwembaden (overdekt en open lucht):

319 (2010) → 292 (2022)

Openlucht zwembaden

<https://www.sport.vlaanderen/waar-sporten/vind-je-sportplaats/>



Problematiek van de binnen -en buitenzwembaden

Kostprijs en energie - efficiëntie

Onderhoud

Toezicht en personeel

Imago

Klimaat en rendabiliteit

Maar

Uniek ...

Problematiek van bestaande gebouwen

Indeling en layout

Conditiestaatscore

Kennis van het eigen gebouw

Duurzaamheid vs. nieuwbouw

Beheersvormen voor sportinfrastructuur (enkele voorbeelden)

Gemeente /
verzelfstandiging

“klassieke” werkwijze

Vereist / vast
programma

- 
- ontwerper, architect (ontwerprisico en kostprijs)
 - aannemer en onderaannemers (bouwriscico en kostprijs)
 - bank: financiering (rente op lange termijn)
 - Onderhoudsbedrijf (kostprijs, expertise en afhankelijkheid)
 - uitbating en concessie (personeel, expertise, marktkennis)

Lokaal
bestuur

WAT IS DBFMO?

Nieuwbouw / grondige
renovatiebouw

Vereist / vrij programma

- D (design)
- B (build)
- F (finance)
- M (maintain)
- O (operate)

- ontwerper, architect
- aannemer en onderaannemers
- bank, (voor)financiering
- onderhoudsbedrijf
- uitbater(s)

Private partner

Lokaal
bestuur

CONCESSIE?

Bestaand gebouw
beperkte renovatiebouw

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

Lokaal
bestuur

DIENSTEN / CONCESSIE?

Vereist / vrij programma

- M (maintain)
- O (operate)

→ onderhoudsbedrijf
→ uitbater(s)

Bestaand gebouw

Private partner

Een blik op de private spelers, exemplarisch?

- DBFMO – teams in Vlaanderen anno 2023
- Lago (ex S&R) (Vanhout Artabel Lotec)



Brugge



Gent

Bredene

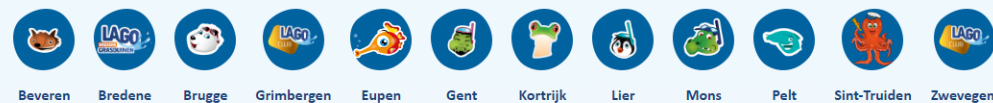


Hier vind je waterpret, sport en ontspanning

Naar welke LAGO-locatie plan jij je volgende daguitstap?



Alle locaties



Kortrijk



- DBFMO – teams in Vlaanderen anno 2023

- Sportoase (Vanroey – LD Architecten - Tractebel)



- DBFMO – teams in Vlaanderen anno 2023

- Vitagroep (Cordeel – Farys – Slangen & Koenis - Hellebrekers)



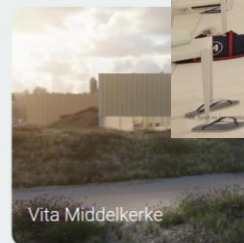
Temse



Vita Aalst



Vita Hellevoetsluis



Vita Middelkerke



Middelkerke



Aalst



Vita Scheldepad



Vita Den Uyt



Vita Den Bessert

Mol



Mortsel

- DBFMO – teams in Vlaanderen anno 2023
 - Optisport (Stadsbader)
 - Pellikaan (Essa – Pellikaan)



Lommel



Oostende

Turnhout

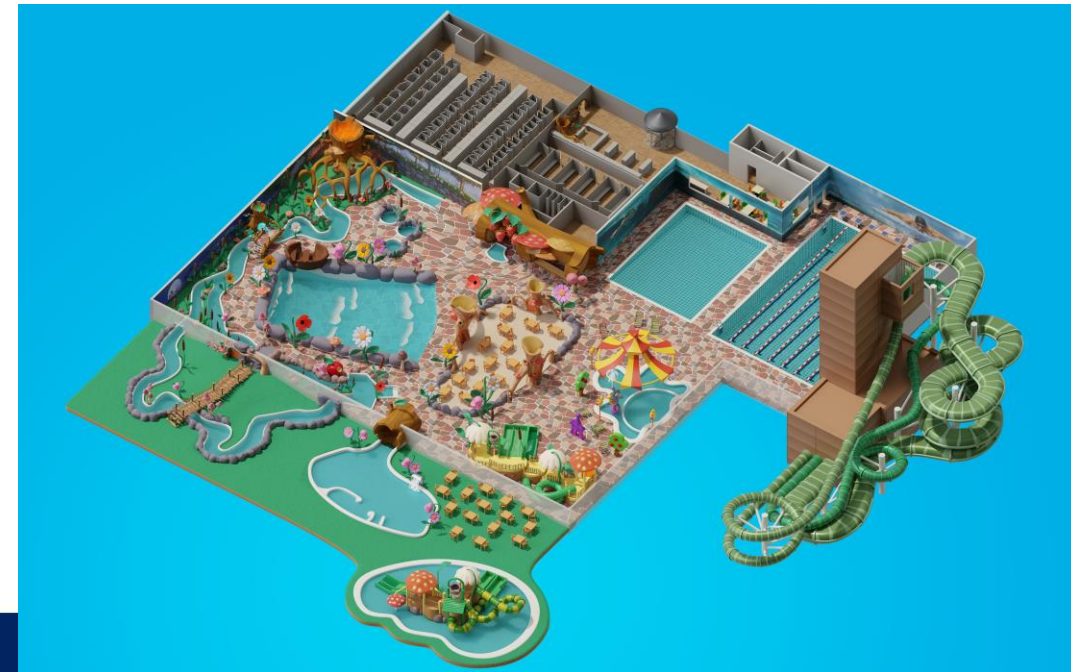


- DBFMO – teams in Vlaanderen anno 2023
 - Sportfondsen?
 - Studio 100?

De Panne



Landen – Hannuit



Hoe best voorbereiden?

START

- Analyse van de eigen financiële cijfers
- Komen tot een algemene visie op het zwembad, met een aantal MINIMALE VEREISTEN
 - recreatieve totaalbeleving vs. “zwemmen”
 - Diverse doelgroepen en betaalbare tarieven

**FINANCIËLE GEGEVENS:
WERELDGEBEURTENISSEN MET IMPACT OP
SPORTEN EN ZWEMMEN IN IEDERE VLAAMSE
GEMEENTE...**

In België startte de coronacrisis op 3 februari 2020.



Impact op (o.a.) zwemgewoonten, lagere bezoekerscijfers, hogere
bouwkosten, exploitatiekosten door aangepaste wetgeving inzake hygiëne en
luchtbehandeling

Op 24 februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen.



Impact op (o.a.) energiekosten en bouwkosten

VOORBEELD: WETTEREN DE WARANDE (*)

(*) er wordt enkel gerefereerd naar publiek beschikbare en bekende cijfers

Bezoekersaantallen

Totaal De Warande zwembaden	2018	2019	2020	2021	2022
Binnenbad	38662	35863	18398	23105	45760
Buitenbad	37490	31309	14747	13274	35854
zwemmers totaal	76152	67172	33145	36379	81614
			corona vanaf maart	corona + binnenbad 4 maand gesloten	
				2021	2022
zwemmers - inwoners Wetteren (+ buitenbad Wichelen/laarne/Melle)				23355	49406
zwemmers - inwoners niet-Wetteren				13024	32208
				2021	2022
zwemmers groep (voornamelijk scholen- clubs)				1160	37651
zwemmers individueel				9645	43963



Tarieven

Tarieven - evolutie 2013 - 2023					
Binnenbad		2013 -tem juli 2016	sept 2016 - 2023		
	+ 12J Wetteren	2,5	3		
	-12j Wetteren	2	2		
	+ 12J niet-Wetteren	2,5	4		
	- 12J niet-Wetteren	2	3		
		tem zomer 2016	zomer 2017 - 2022	2023-	
buitenbad	+ 12J Wetteren	5	5	5	
	-12j Wetteren	2,5	2,5	2,5	
	+ 12J niet-Wetteren	5	8	10	
	- 12J niet-Wetteren	2,5	4	6	

Benchmarking: Overzicht tarieven

- Prijzen inwoner/niet-inwoner
- Wachtebeke prijs dal/druk
- In euro

Stad/Gemeente	Basis	Kinderen	Scholen
Wetteren	3/4-	2/3	1/2
Aalst	3,5/5	2,5/3,5	
Dendermonde	3/5	5.	1,5
Lokeren	/	/	/
Gent	3/6,5	1,80/3,60	1,2/2,6
Zottegem	3,5/4	3/4	1/1,75
Lebbeke	2,5	2,5	
Wachtebeke	3/4	1,5/2	1,50
Merelbeke	3,50/5	1,5	

Kosten en inkomsten

	2018	2019	2020	2021	2022
Sporthallen					
energiekosten	-124.342,19	-74.984,79	-73.975,59	-83.538,52	-95.116,36
prestaties	183.866,87	191.746,19	79.188,80	68.926,94	134.096,95
sport-zwembad-open					
energiekosten	-901,58	-2.537,95	-5.328,66	-2.197,17	0,00
prestaties	132.618,64	57.797,12	70.060,86	58.270,75	101.996,45
sport-zwembad-overdekt					
energiekosten	-39.445,10	-51.584,51	-28.337,47	-124.820,39	-195.115,68
prestaties	176.807,92	210.360,29	60.941,08	56.206,06	142.057,52
Eindtotaal	-164.688,87	-129.107,25	-107.641,72	-210.556,08	-290.232,04

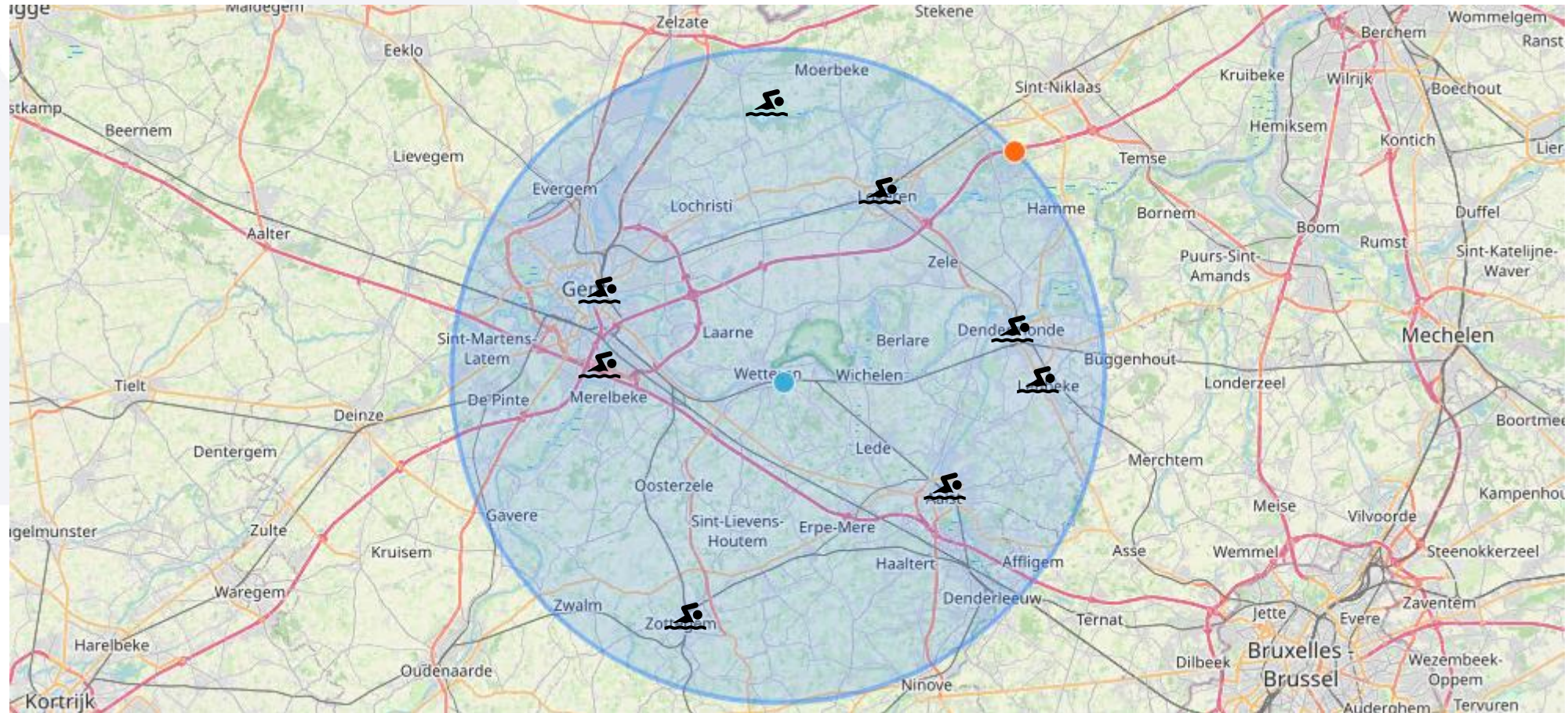
Prijssubsidie overzicht

Tussenkost gemeente voor sport / cultuur

Prijssubsidie	1.505.570,32	1.417.188,17	730.296,24	855.391,76	1.812.437,69
Werkingsubsidie corona			992.291,00	878.418,00	
Totaal tussenkost gemeente	1.505.570,32	1.417.188,17	1.722.587,24	1.733.809,76	1.812.437,69

Voorbeeld: Onderzoek verzorgingsregio Wetteren

Zwembaden binnen straal 20 Km



Overzicht met afstand

- Aalst – Aquatopia (19 km)
- Dendermonde – Olympos (18 km)
- Lokeren – Durmebad (Tijdelijk gesloten) (22 km)
- Gent (5) – Strop, Rozenbroeken, Van Eyck, Rooigem, GUSB (19-26 km)
- Zottegem – Bevegemse Vijvers (20 km)
- Lebbeke (22km)
- Wachtebeke – Puyenbrouck (21 km)
- Merelbeke – Ter Wallen (15 km)

VERDER VERLOOP?

VOORSTEL PLAN VAN AANPAK...

Verder verloop

- **Komen tot een algemene visie** op het zwembad, met een aantal MINIMALE VEREISTEN
 - recreatieve totaalbeleving vs. zwemmen
 - Mikken op kinderen, jongeren en gezinnen met kinderen ...
 - Diverse doelgroepen en betaalbare tarieven

Voorstel van alternatieve procedure: bedoeling

- ALS GEMEENTE / AGB Vragen stellen, binnen een “beschermde” (vs. loutere marktverkenning) procedure aan investeerders / specialisten - kandidaten OM **te komen tot een economisch haalbaar, maatschappelijk en politiek maximaal gedragen, kwalitatief voorstel**
- Politiek en maatschappelijk draagvlak door partijgrensoverstijgende procedure, participatie en benadering

- Participatie van doelgroepen, gebruikers en inwoners (cf. eerste brainstorming RvB)



Blok A sessie 8

Hoe inwoners betrekken bij belangrijke overheidsopdrachten

Wim Rasschaert, Rasschaert Advocaten

beeck, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

#ExpeditieK

Begrippen

Onder communicatie wordt verstaan het overbrengen van informatie aan en ontvangen van bewoners.

Participatie gaat een stap verder.

In het geval van participatie, geef je bewoners de ruimte mee te denken en mee te beslissen over bepaalde onderdelen van het project

Per project en per type bewoner kan het sterk verschillen welke middelen het beste aansluiten op de communicatie- en participatiedoelstellingen.



Voorstel van procedure: Concurrentiegerichte dialoog Artikel 39 WOO

Concurrentiegerichte dialoog

Art. 39. § 1. De aanbestedende overheid kan gebruik maken van een concurrentiegerichte dialoog in dezelfde gevallen als die bedoeld in artikel 38, § 1, 1°, a) tot d), en 2°.

In de concurrentiegerichte dialoog kan elke ondernemer naar aanleiding van de aankondiging van een opdracht een aanvraag tot deelneming indienen door de door de aanbestedende overheid gevraagde informatie voor de selectie te verstrekken.

De termijn voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming bedraagt ten minste dertig dagen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de aankondiging van een opdracht.

Alleen de ondernemers die na de beoordeling van de verstrekte informatie daartoe door de aanbestedende overheid worden uitgenodigd, kunnen aan de dialoog deelnemen. De aanbestedende overheid kan overeenkomstig artikel 79 het aantal kandidaten die tot deelneming aan de procedure worden uitgenodigd, beperken. De opdracht wordt uitsluitend gegund op grond van het gunningscriterium van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, overeenkomstig artikel 81, § 2, 3°.

§ 2. De behoeften en eisen van de aanbestedende overheid worden in de aankondiging van een opdracht aangegeven en in die aankondiging en/of in een beschrijvend document nader uitgewerkt. Tevens worden in deze documenten de gekozen gunningscriteria aangegeven en nader uitgewerkt, en een indicatief tijdschema aangegeven.

§ 3. De aanbestedende overheid treedt overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de artikelen 66 tot en met 80 in dialoog met de geselecteerde deelnemers, om na te gaan en te bepalen met welke middelen het best in haar behoeften kan worden voorzien. Tijdens deze dialoog kan zij met de geselecteerde deelnemers alle aspecten van de opdracht bespreken.

Tijdens de dialoog verzekert de aanbestedende overheid de gelijke behandeling van alle deelnemers. Daartoe verstrekt ze geen informatie op een discriminerende wijze die bepaalde deelnemers kan bevoorstellen.

Overeenkomstig artikel 13 maakt de aanbestedende overheid de voorgestelde oplossingen of andere vertrouwelijke inlichtingen die een van de deelnemers heeft verstrekt, niet zonder diens schriftelijke en voorafgaande toestemming aan de andere deelnemers bekend. Deze toestemming mag geen algemene strekking hebben, maar moet verwijzen naar de beoogde bekendmaking van specifieke inlichtingen.

§ 4. De concurrentiegerichte dialoog kan in opeenvolgende fasen verlopen, zodat het aantal in de dialoofase te bespreken oplossingen wordt beperkt door toepassing van de gunningscriteria uit de aankondiging van een opdracht of in het beschrijvend document. De aanbestedende overheid vermeldt in de aankondiging van een opdracht of in het beschrijvende document of hij van deze mogelijkheid gebruik zal maken.

§ 5. De aanbestedende overheid zet de dialoog voort totdat zij kan aangeven met welke oplossing of oplossingen in haar behoeften kan worden voorzien.

§ 6. Nadat de aanbestedende overheid heeft verklaard dat de dialoog

Keuze van de procedure: de concurrentiegerichte dialoog

- Deze procedure heeft betrekking op het zoeken van een private of publieke partner onder verder te bepalen modaliteiten
 - Wat is het voorwerp?
 - Wat is het risico?
 - Welk juridisch concept?
 - ...
- De Opdracht wordt geplaatst middels de procedure van de concurrentiegerichte dialoog (art. 39 WOO).

Waarom een concurrentiegerichte dialoog?

- De Aanbesteder is momenteel niet in staat om te oordelen wat de markt te bieden heeft op het vlak van technische, financiële, economische en juridische oplossingen noch kan het de risico's inschatten bij een dergelijk complex project. Het is de bedoeling om te komen tot een allesomvattende en gestructureerde opdrachtomschrijving met een welomlijnde scope, met een economisch realistisch programma en binnen een kader dat juridisch voldoende is onderbouwd.
- Het is de bedoeling om een uitgebreide en langdurige contractuele samenwerking aan te gaan waarbij in eerste instantie heel veel inbreng wordt verwacht van de markt onder andere *know how* op architecturaal, stedenbouwkundig, technisch, juridisch, financieel en commercieel vlak.
- **Het is dan ook noodzakelijk dat de Aanbesteder en de Opdrachtgevers in overleg kunnen treden met de markt teneinde het doel van de Opdracht te bepalen zodat hieraan met de meest geschikte middelen tegemoet kan worden gekomen.**



Fasering van de procedure

De toewijzing van de Opdracht zal in vier fasen verlopen:

- Selectiefase;
- Gespreksfase of dialoog;
- Offertefase;
- Toewijsfase.



Vragenronde

Vanuit het kantoor worden volgende diensten geleverd aan lokale besturen:



publiek - private samenwerking: stads- en centrumontwikkeling, gebiedsontwikkeling, greenfields en brownfields, gebouwen.



publiekrechtelijk vastgoed: domeingoederen, concessies, verkoop, zakelijke rechten, optimalisaties, huur ...



geschillenbehandeling voor burgerlijke en administratieve rechtbanken.



onteigening: minnelijke onderhandelingen, gerechtelijke procedure.



plaatsing, onderhandeling, gunning en uitvoering van overheidsopdrachten.



omgevingsrecht



tuchtrecht



verzelfstandiging en bestuurlijke organisatie.

Steeds in samenspraak met het lokaal bestuur kunnen de diensten geleverd worden in een multidisciplinaire context.



RASSCHAERT ADVOCATEN

Gentse Steenweg 323
9620 Leeuwergergem

T 0032 (0)9/396 81 60

E wraschaert@rasschaertadvocaten.be

rasschaertadvocaten.be



Partner van

