



Het Vlaams Sportinfrastructuurplan zag in 2008 het levenslicht. Dit gebeurde onder impuls van voormalig Vlaams Minister van Sport Bert Anciaux. Het plan voor sportinfrastructuur lijkt wel een Marshall-plan: het maakt een gigantische inhaalslag mogelijk op het gebied van kunstgrasvelden, eenvoudige sporthallen, eenvoudige zwembaden én multifunctionele sportcomplexen. Hierdoor werden in één klap 29 kunstgrasvelden aanbesteed.

Auteur: Frank Van Den Eeckhout

Vlaams Sportinfrastructuurplan:

gunning van een cluster van 29 kunstgrasvelden

Er lag een voorstel voor een Publiek-Private Samenwerking (PPS-contract). Hierbij bundelt men verschillende activiteiten binnen één project voor schaalvoordelen. Verschillende projecten werden per deeldomein geclusterd in de markt geplaatst. Clustering biedt immers de mogelijkheid om lagere eenheidsprijzen te krijgen voor aanzienlijk grotere volumes. De opdrachtnemer richt bijvoorbeeld speciale projectvennootschappen op. Clustering zorgt er dan voor dat je de opstart- en werkingskosten van deze vennootschappen kunt spreiden over meerdere projecten. Wegens de mogelijkheid tot standaardisatie werd beslist om zowel kunstgrasvelden als eenvoudige sporthallen als aparte clusters in de markt te plaatsen. Multifunctionele sportcomplexen en eenvoudige zwembaden zijn daarentegen wegens hun specifiek programma van eisen individueel in de markt geplaatst.

Doelgroep

Lokale overheden (Vlaamse gemeenten en provincies) hadden de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen bij de Vlaamse overheid voor de realisatie van een of meerdere sportinfrastructuurprojecten. Eenmaal gerealiseerd, kan de lokale overheid een subsidie (maximaal 30%) ontvangen

die betaald dient te worden aan de opdrachtnemer in het kader van een DBFM(O)-overeenkomst.

DBFM(O)-overeenkomst

Iedere lokale overheid sluit een DBFM(O)-overeenkomst ('Design', 'Build', 'Finance', 'Maintain' en 'Operate') af met de opdrachtnemer aan wie de opdracht gegund wordt. Dat betekent dat de opdrachtnemer de sportinfrastructuur niet alleen moet ontwerpen, bouwen en financieren, maar ook beschikbaar moet stellen en onderhouden gedurende de looptijd van de overeenkomst (tien jaar voor kunstgrasvelden, dertig jaar voor de overige deeldomeinen). Voor multifunctionele projecten kan de exploitatie ook worden overgedragen aan de opdrachtnemer. (Dit is vergelijkbaar met het Nederlandse bouwcontract 'Design, Construct & Maintenance, gebaseerd op de Design & Construct-vorm. Design & Construct houdt in dat geen kant en klaar ontwerp is aanbesteed, maar dat de aannemer mee voorbereidt, mee ontwerpt en niet alleen bouwt, red.)

De opdrachtnemer draagt niet alleen het bouwrisico, maar ook het beschikbaarheidsrisico (en

eventueel het vraagrisico). Is de infrastructuur niet of onvoldoende beschikbaar, dan wordt een korting toegepast op de te betalen periodieke beschikbaarheidsvergoeding. In tegenstelling tot in Nederland, zijn dergelijke DBFM(O)-overeenkomsten in Vlaanderen nog niet goed ingeburgerd.

Organisatie

Om alle aanwezige expertise in Vlaanderen op het gebied van sport en PPS te bundelen werd het samenwerkingsverband 'Sportfacilitator' opgericht. Hiervan maakte ook Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) deel uit. PMV is een investeringsmaatschappij van de Vlaamse overheid, waarbinnen onder meer een PPS-cel belast is met het projectmanagement van grote PPS-infrastructuurprojecten. Sportfacilitator werd namens de Vlaamse overheid eveneens belast met de coördinatie en de organisatie van de verschillende gunningsprocedures.

Cluster van 30 kunstgrasvelden

De inhaalbeweging werd in april 2009 opgestart met de publicatie van de selectieleidraad voor een cluster van dertig kunstgrasvelden. Alhoewel de opdrachtnemer volledig vrij is in zijn project-

planning, dient de opdracht volledig gerealiseerd te worden binnen een periode van 24 maanden. Aangezien deze gunningsprocedure inmiddels met succes is afgerond, volgt hierna een beschrijving van de aanpak van deze procedure.

Gunningsprocedure

De gunningsprocedure voor een cluster van 30 kunstgrasvelden is bijzonder: elke lokale overheid heeft een mandaat (via een mandaatovereenkomst) verleend aan de Vlaamse overheid om haar project op te nemen in een bundel, om een gunningsprocedure te voeren en om uiteindelijk de opdracht toe te wijzen. Sportfacilitator begeleidde het hele gunningstraject namens de lokale overheden.

Probleem was echter dat deze lokale overheden niet bereid waren zomaar 'carte blanche' te geven. Vandaar dat men ervoor koos om een mandaatprijs op te nemen in de mandaatovereenkomst. Deze mandaatprijs is een maximale ingeschatte jaarlijkse beschikbaarheidsvergoeding. Indien de uiteindelijk geboden prijs lager is dan de vooropgestelde mandaatprijs, dan heeft de lokale overheid de plicht om de DBFM-overeenkomst met de gekozen opdrachtnemer af te sluiten. Ligt de prijs daarentegen boven de mandaatprijs, dan kan de lokale overheid alsnog beslissen om haar project terug te trekken uit de bundel.

De mandaatprijzen werden aan alle deelnemers van de gunningprocedure meegedeeld. Als gevolg hiervan waren alle deelnemers op de hoogte dat er geen absolute volumegarantie kon worden geboden omtrent het aantal af te sluiten DBFM-overeenkomsten. Maar tegelijkertijd konden de deelnemers op voorhand inschatten hoeveel projecten zij zouden kunnen binnenhalen indien de opdracht uiteindelijk aan hen zou worden gegund.

Bestek

Typisch aan een DBFM-formule zijn de zogenaamde output-specificaties. Anders dan bij een 'klassieke' opdracht, heeft de private partij veel meer vrijheid met betrekking tot het ontwerp, materialen, onderhoudsconcept en noem maar op. De aanbestedende overheid beperkt zich doorgaans dan ook tot het opleggen van een aantal outputgerichte eisen. Iedere deelnemer kon dan ook zelf een voorstel formuleren omtrent de funderingsconstructie (zand of steenslag), het type van shockpad, type van kunstgras-

mat alsook alle accessoires op en rond het veld. Een concreet voorbeeld: wat betreft de verlichting van het kunstgrasveld bepalen de outputspecificaties dat deze voldoende en egaal dient te zijn (120 lux). Wat niet werd voorgeschreven, waren het type verlichtingsmasten en het aantal daarvan. Er werden dan ook verschillende verlichtingsinstallaties aangeboden, waarbij een deelnemer opteerde voor vier masten (gebruikelijk in Vlaanderen) en een andere deelnemer voor zes masten. Deze verschillende voorstellen werden gelijkwaardig beoordeeld voor zover voldaan was aan de vooropgestelde eisen van de outputspecificaties.

De outputspecificaties bevatten een aantal strenge speeltechnische eisen (balrol, ballbots, schokabsorptie, ...) waaraan het kunstgrasveld gedurende tien jaar dient te voldoen. Bijgevolg heeft de deelnemer er alle belang bij om het halfjaarlijks onderhoud naar behoren uit te voeren. Om de twee jaar dient de opdrachtnemer het kunstgrasveld te laten keuren. Worden deze speeltechnische eisen slechts gedeeltelijk of niet gehaald, dan kan de opdrachtgever een contractueel bepaalde korting toepassen die zelfs kan oplopen tot de volledige beschikbaarheidsvergoeding van dat kwartaal.

De outputspecificaties werden samen met de technisch adviseur opgesteld. Voor de opstelling van de rest van het bestek werd samengewerkt met financiële en juridische adviseurs.

Onderhandelingsprocedure

Gelet op het unieke karakter van de opdracht (een cluster van 30 velden) en het feit dat de DBFM-formule in Vlaanderen nog onvoldoende gekend is, werd gekozen voor een onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Dit is een procedure in twee fasen: een selectiefase en een gunningsfase. Vlaanderen kan nog geen toepassing maken van de concurrentiedialoog (zoals in Nederland), omdat de federale wetgever deze Richtlijn nog niet heeft geïmplementeerd in de nationale wetgeving. Zodoende werd de opdracht in april 2009 aangekondigd in het Europees Publicatieblad.

Er dienden zich vier kandidaten aan, waaronder twee Belgische, één Duitse en één Nederlandse. Na de kwalitatieve selectie bleven er drie deelnemers over die voldeden aan de (hoge) selectiecriteria en aan wie het bestek werd overgemaakt. Aangezien er voldoende garanties werden ingebouwd voor wat betreft de kwaliteit van het

kunstgrasveld (onder meer door de speeltechnische eisen), werd de prijs het voornaamste gunningscriterium.

Sportfacilitator ontving in november 2009 twee ontvankelijke offertes. Na een eerste beoordeling, werd beslist om de Nederlandse vennootschap Krinkels Holding BV aan te duiden als voorkeursbieder waarmee exclusieve onderhandelingen werden aangeknoopt.

Toewijzing van de opdracht

Na succesvolle onderhandelingen waarbij verder geoptimaliseerd kon worden, besliste de Vlaamse Regering op 23 juli om de opdracht van 29 kunstgrasvelden toe te wijzen aan Krinkels Holding BV (slechts één lokale overheid besliste om haar project terug te trekken voor de gunning omdat de opgegeven prijs boven de mandaatprijs uitkwam). De aanleg van de eerste kunstgrasvelden is in augustus 2010 van start gegaan.



Frank van den Eeckhaut is projectmanager bij Participatie Maatschappij Vlaanderen.