Vlaamse Regering

DE VLAAMSE MINISTER VAN ONDERWIJS, SPORT, DIERENWELZIJN EN VLAAMSE RAND

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: De uitbouw van de centra van Sport Vlaanderen tot excellentiecentra

Samenvatting
Het regeerakkoord en de beleidsnota Sport voorzien in de ambitie om via cofinanciering de centra van Sport Vlaanderen uit te bouwen naar excellentiecentra.

Deze nota betreft:
- De goedkeuring van een budgettaire lijn voor PPS voor de betaling van de beschikbaarheidsvergoedingen voor de verdere uitrol van de centra van Sport Vlaanderen tot excellentiecentra;
- De erkenning van het project Centrum Sport Vlaanderen Hofstade als Vlaams PPS-project;
- Sport Vlaanderen wordt gelast met de opstart van de plaatsingsprocedure voor de DBFMO-opdracht voor het nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en administratief gebouw te Hofstade;
- Sport Vlaanderen wordt tevens gelast met de opstart van de plaatsingsprocedure voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren in eigen naam en voor eigen rekening van een golfsurfbad te Hofstade.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Deze nota aan de Vlaamse Regering betreft het beleidsveld Sport.

Met deze nota wordt er mee gestalte gegeven aan de volgende ambitie uit het regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota Sport:

- We maken van onze Sport Vlaanderen centra excellentiecentra die een voorbeeld en inspiratie zijn op vlak van infrastructuur, exploitatie, duurzaamheid en innovatie. Kwalitatieve sportinfrastructuur in je omgeving zet aan tot sporten;

- SD 6: We zetten de inhaalbeweging in sportinfrastructuur onverminderd verder;

- OD 6.3. Via cofinanciering bouwen we centra van Sport Vlaanderen uit tot centers of excellence.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen en de bijhorende annex inzake de visienota 2020 van de centra werden goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 21 oktober 2016 (VR 2016 2110 DOC.1125/2BIS).

Het advies van de Inspectie van Financiën op voorliggende nota aan de Vlaamse Regering werd verleend op 11 maart 2024.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 25 maart 2024

Advies IF

Op 11 maart 2024 heeft de Inspectie van Financiên advies uitgebracht over de nota aan de Vlaamse regering betreffende de uitbouw van de centra van Sport Vlaanderen tot excellentiecentra.

De Inspectie van Financiën heeft geen bezwaar bij de voorliggende selectieleidraad voor de oproep tot deelneming DBFMO opdracht voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad te Hofstade en optioneel programma en de keuze voor de mededingingsprocedure met onderhandeling.

De Inspectie van Financiën heeft geen bezwaar bij de voorliggende selectieleidraad voor de oproep tot deelneming voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren in eigen naam en voor eigen rekening van een golfsurfbad te Hofstade en de keuze voor de mededingingsprocedure met onderhandeling.

De Inspectie van Financiën heeft geen opmerkingen te formuleren bij de beide voorliggende projectdefinities, als bijlage bij de bovenstaande selectieleidraden.

In het algemeen staat de Inspectie van Financiën ook niet negatief tegenover de keuze om dergelijke werken en projecten uit te voeren in de vorm van een PPS-project voor wat betreft het project 'Centrum Sport Vlaanderen Hofstade'.

Wat betreft de opmerking van de Inspectie van Financiën omtrent de budgettaire inpasbaarheid over meerdere jaren en dus verschillende legislaturen, kan verduidelijkt worden dat dit opgevangen wordt binnen de gecreëerde vrije beleidsruimte aan de hand van het bij de formatie 2019 voorziene groeipad voor sportinfrastructuur. Dit groeipad is op kruissnelheid gekomen bij de begrotingsopmaak 2024.

Tot slot wordt meegegeven dat de selectieleidraad op zich geen budgettaire impact met zich meebrengt en het aan een volgende regering toekomt de aanbestedingsprocedure verder te zetten binnen de beschikbare middelen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De centra van Sport Vlaanderen worden uitgebouwd tot excellentiecentra die een voorbeeld en inspiratie zijn op vlak van infrastructuur, exploitatie, duurzaamheid en innovatie. Dit zal gebeuren via cofinanciering en samenwerking met de lokale partners.

In het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen en de bijhorende visienota met betrekking tot de centra werd volgende visie met betrekking tot de centra van Sport Vlaanderen uitgetekend*:*

In segmenten waar geen private of andere publieke actoren al dan niet door middel van facilitering of ondersteuning aangezet kunnen worden om initiatief te nemen, kan Vlaanderen er voor opteren om zelf een actieve rol op te nemen voor de realisatie en exploitatie van bovenlokale-en topsportinfrastructuur. De centra van Sport Vlaanderen kunnen zo bijdragen aan het Vlaamse sportinfrastructuurbeleid door te voorzien in topsport-infrastructuur en bovenlokale sportinfrastructuur waar veel vraag naar is, maar die door de ruimtelijke impact, onoverkomelijke financiële drempels, een complexe exploitatie en zijn uniciteit onwaarschijnlijk door een andere speler kan worden opgenomen. Hier neemt de Vlaamse overheid dus een actieve, investerende en exploiterende rol op, om de ambities van het sportbeleid te realiseren.

Vertrekkende vanuit die visie onderscheiden we bij de centra van Sport Vlaanderen vier prioritaire functies:

1. Het aanbieden van topsporttrainingsinfrastructuur waar Vlaamse elite sporters in de meest optimale omstandigheden kunnen trainen;

2. Het promoten, aanleren en initiëren van sporten, o.a. via sportkampen en sportklassen, in kwalitatieve multifunctionele sportinfrastructuur en met overnachtingsmodaliteiten voor grote groepen;

3. Het aanbieden van opleidingen voor trainers en sportbegeleiders: hiervoor is sportinfrastructuur nodig waar op hoog niveau lessen kunnen gegeven worden, zowel theorie als praktijk;

4. Niche: Het aanbieden van bovenlokale sportinfrastructuur waar veel vraag naar is maar die door de ruimtelijke impact, de financiële investering, de complexe exploitatie en zijn uniciteit onwaarschijnlijk door een andere speler (lokale overheid, private partner, …) opgenomen zal worden en de werking van G-sport.

De centra van Sport Vlaanderen zullen vanuit deze visie getoetst worden aan de prioritaire functies en aan de haalbaarheid om te evolueren richting een center of excellence op bovenstaande aspecten. De manier waarop dat zal gebeuren wordt omschreven in de visienota "centra 2020" van Sport Vlaanderen. Deze toetsing zal duidelijkheid moeten geven over:
1. De positionering van een centrum ten opzichte van de prioritaire functies en de potentiële groeimogelijkheden richting centers of excellence;
2. Het af te leggen traject van de AS IS-situatie naar de TO BE-situatie (zie figuur);

B. PLAN VAN AANPAK

Voor de centra in Brugge, Hasselt, Herentals en Hofstade werden multidisciplinaire teams samengebracht om een haalbaarheidsstudie per centrum uit te werken, inclusief een implementatieplan en financieel plan voor de uitbouw tot excellentiecentrum. Binnen de

financiële plannen werd bekeken hoe PPS-financiering als instrument kan worden gebruikt om deze centra uit te bouwen tot excellentiecentra.

Deze studies en plannen werden uitgewerkt door professionele marktspelers met aandacht voor raakvlakken en risico's (erfgoed, natuur, omgeving,...), aandacht voor de haalbaarheid en exploitatie (financieel en ruimtelijk). De haalbaarheidsstudies werden in overleg met de lokale stakeholders uitgewerkt en afgetoetst met adviserende organen.

Sport Vlaanderen Hofstade

Erfgoed en landschap

Het sportdomein van Sport Vlaanderen te Hofstade (Zemst) kent een rijke geschiedenis op vlak van landschapsontwikkeling, stedenbouw en architectuur. De site werd in het begin van de 20ste eeuw in gebruik genomen als recreatiezone en behield deze functie tot op vandaag. Het uitzicht van de site veranderde regelmatig in de daaropvolgende jaren en lijkt momenteel stil te staan in de moderne periode.

De krijtlijnen uit de modernistische periode van het domein, zijn landschap en zijn gebouwen blijven tot op vandaag zichtbaar. In dergelijke mate dat de aanwezige modernistische gebouwen grotendeels onaangeroerd bleven, ook niet werden gerestaureerd/gerenoveerd, tot op de dag van vandaag.

Doorheen de tijd verloren de meeste erfgoedgebouwen hun functies gezien de accommodaties niet meer voldeden aan hedendaagse standaarden of omdat ze kampen met andere obstakels.

Sport Vlaanderen wil bij de herinrichting van het domein d.m.v. het nieuwe masterplan voor de site, maximaal inzetten op het behoud en de restauratie van het beeldbepalende bouwkundige erfgoed.

Om deze reden werd reeds een overheidsopdracht in de markt geplaatst met als doel om in de vorm van een studieteam (algemeen aannemer, waterbouwkundig aannemer, (erfgoed-)architect & studiebureau (stabiliteit & technieken) & landschapsarchitect) de restauratiemogelijkheden van de verschillende erfgoedgebouwen in kaart te brengen en deze te vervatten in plannen, bestekken, meetstaten, kostenramingen, bouwfasering en een meerjarenbegroting.

Deze opdracht werd inmiddels in de markt geplaatst en bevindt zich in een eindfase om te komen tot een gunningsbeslissing. Het project heeft een doorlooptijd van 24 maanden.

Masterplan

Het masterplan (implementatieplan) voor Hofstade is het resultaat van het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie omtrent de ontwikkeling van het domein in Hofstade tot een excellentiecentrum. De haalbaarheidsstudie diende om het project af te toetsen naar (technische) haalbaarheid, financiële impact, en risicoanalyse. Deze omvattende studie werd, in overleg met de lokale besturen van Zemst en Boortmeerbeek, opgemaakt door deskundigen inzake vergunningen, landschapsarchitectuur, erfgoed en sportexploitatie.

Tevens werden meerdere workshops georganiseerd met adviserende stakeholders zoals onder meer VIP-cel omgeving, ANB, VMM, Departement Erfgoed, Provincie Vlaams-Brabant, AWV, team Bouwmeester,...

De projectzone van deze haalbaarheidsstudie beperkt zich tot het meest zuidelijke deel van de site, namelijk de zone rond de site van het beschermd openluchtzwembad en het meer. In

navolging van de visienota werd voor het masterplan van Hofstade voornamelijk gekeken naar (i) wind- en watersport; (ii) waterski en (iii) topsport zwembad.

Om de site in Hofstade verder uit te kunnen bouwen volgens de vraag van de verschillende betrokken partijen dient er rekening gehouden te worden met het geldende PRUP, waarin bepaald wordt dat de restauratie van de aanwezige erfgoedgebouwen en het openluchtzwembad als voorwaarde opgelegd is. Ook de inplanting van de nieuwe bouwvolumes werd in ditzelfde PRUP opgenomen. Doelstelling is om de aanwezige sterktes en kwaliteiten van het domein in Hofstade te versterken met het nieuwe bouwprogramma. Hiertoe zal er nauw worden samengewerkt met architectonische ontwerpen die dienen te passen binnen het ruimtelijk plan, het aanwezige erfgoedpatrimonium en de visie voor het domein.

Het voorkeursscenario bestaat uit 4 deelfases met als eerste fase de renovatie van het historisch openluchtzwembad, de inplanting van het nieuwe zwembad met zoekzone, de zoekzone van de waterski en de zoekzone van het golfsurfbad. Deze fases zijn hypothetisch, maar volgens een logische denkwijze opgebouwd. Dit om duidelijk te maken dat geen enkel programmapunt voor deze site sluitend is voor het staan of vallen van het ontwerp. De renovatie van het historisch zwembad naar een evenementenplein is een must om de andere programmapunten te kunnen uitvoeren. Dit werd met de diverse partners van het masterplan overeengekomen.

Een nieuw overdekt olympisch zwembad met sportbad vormt de hoofdinfrastructuur van fase 2. Uit het behoefteonderzoek van Sport Vlaanderen en de diverse gesprekken met de verschillende watersportfederaties blijkt immers duidelijk de nood aan een 50-meter zwembad, volledig uitgerust voor topsportzwemmen, synchroonzwemmen en waterpolo. Uit de concurrentieanalyse blijkt verder dat in de provincie Vlaams-Brabant momenteel geen overdekt olympisch zwembad aanwezig is, hoewel de Vlaamse Zwemfederatie aangeeft een behoefte te hebben van minstens één olympisch zwembad per provincie. Sport Vlaanderen heeft dan ook de intentie om met een nieuw overdekt olympisch zwembad in Hofstade deze behoefte voor topsportwerking maximaal invulling te geven en tegelijk de lokale vraag naar zwemwater in de gemeentes Zemst en Boortmeerbeek samen met de gemeentebesturen in te vullen. De lokale besturen van Zemst en Boortmeerbeek zullen in functie van het gebruik participeren via cofinanciering. In deze fase wordt ook de aanleg in half-verharding en de uitbreiding van de hoofdparking opgenomen. Gezien het masterplan een stevige doorlooptijd heeft gekend, werd in het natraject van het masterplan met de belangrijkste stakeholders het programma van wensen nogmaals geverifieerd. Zo werd het zwembad verfijnd naar de noden van een topsportbad in overleg met de Vlaamse zwemfederatie en werd de optie besproken om een 50-meterbad outdoor te onderzoeken. Gezien

diverse sportfederaties hebben aangegeven om hun zetel en hun administratieve werking in deze nieuwe omgeving te willen onderbrengen, is ook hier rekening mee gehouden in de realisatie van een administratief gebouw.

In de derde fase werd een zoekzone ingeplant waar een golfsurfbad met bijkomend uitbatingsgebouw komt te liggen. Het golfsurfbad heeft buitenafmetingen van ruim 100 meter en kan in verschillende vormen gerealiseerd worden.

In de vierde en laatste fase zullen één of meerdere kabelski-trajecten op het meer kunnen voorzien worden. Dit wordt voorlopig optioneel voorzien.

Voor de fasen 3 en 4, zijnde golfsurfbad en waterski, wordt er gerekend op een privaat initiatief. Hier zal gewerkt worden met domeinconcessies of een soortgelijke samenwerking tussen Sport Vlaanderen als eigenaar van de gronden en de toekomstige exploitanten van de te realiseren infrastructuur. Deze deelprojecten behoren niet tot de scope van de DBFMO-opdracht met optioneel programma.

C. ALTERNATIEVE FINANCIERING – DBFMO HOFSTADE

Sport Vlaanderen zal, in samenwerking met de lokale besturen, een DBFMO-overeenkomst (Design, Build, Finance, Maintain and Operate) afsluiten met een speciale projectvennootschap, de SPV-DBFMO, die zal opgericht worden door de private partners (verantwoordelijk voor bouw, onderhoud en exploitatie-partner) die via de plaatsingsprocedure zullen gekozen worden en aan wie de opdracht zal worden gegund.

In overeenstemming met de DBFMO-overeenkomst zal de SPV-DBFMO vanaf de beschikbaarheidsdatum een prestatieafhankelijke periodieke beschikbaarheidsvergoeding ontvangen van Sport Vlaanderen welke mogelijks gecorrigeerd zal worden voor de beschikbaarheidscorrecties en prestatiekortingen. De configuratie dient door de SPV-DBFMO ontworpen, gebouwd, gefinancierd, onderhouden en geëxploiteerd te worden gedurende 30 jaar na beschikbaarheidsdatum. De opdrachtnemer moet tijdens deze periode het nodige doen opdat de configuratie beantwoordt en blijft beantwoorden aan de beschikbaarheidseisen.

In een DBFMO-overeenkomst worden de beschikbaarheidsvergoedingen gekoppeld aan de vooropgestelde kwaliteitseisen. Indien de infrastructuur onvoldoende of niet beschikbaar is, wordt de beschikbaarheidsvergoeding die door de overheid betaald wordt, verminderd. Op die manier wordt er voor gezorgd dat de opdrachtnemer een kwalitatief hoogstaande infrastructuur oplevert, en deze ook naar behoren onderhoudt en exploiteert naar tevredenheid van de gebruikers.

Het bestek zal voldoende vrijheid laten waardoor de deelnemers gestimuleerd worden om via innovatieve oplossingen en optimalisaties beter te scoren dan hun concurrenten. M.b.t. het bouwproces, de ruimtelijke organisatie, de energetische aanpak, de (gedeeltelijke) materiaal- en conceptkeuze, de wijze en de frequentie van het onderhoud zal voldoende vrijheid gegeven worden. Voor het luik exploitatie wordt er een afname gegarandeerd door de topsportfederaties, Sport Vlaanderen, de sportclubs en scholen van de lokale besturen. Er wordt gerekend op ervaring en creativiteit van de sector om tegemoet te komen aan de eisen van de gebruikers en om het aantal gebruikers te laten toenemen met de jaren.

Als bijlage 1 is een nota toegevoegd met de onderbouwing voor de keuze van een DBFMO-formule voor het project voor het Sport Vlaanderen centrum in Hofstade. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan artikel 3 van het decreet houdende een kader voor grote projecten en programma's

van 22 maart 2019. Er wordt op basis van de PPS-tool een vergelijkende scoretabel toegevoegd. Uit deze nota blijkt dat dit project zich leent voor een DBFMO-formule.

Een groot aantal elementen wijzen uit dat de DBFMO-formule een rationele wijze is om dit project te realiseren wanneer vergeleken met een klassieke aanbesteding. Immers:

- De risico's kunnen vooraf worden gedefinieerd en onderkend;
- De risico's kunnen doelmatig en efficiënt overgedragen worden aan de private partner;
- De over te dragen risico's zijn van die aard dat de private partner ze kan beheersen, en bovendien dat daaruit efficiëntie volgt;
- Er kan voldoende interesse van marktspelers verwacht worden en de markt is voldoende ruim;
- De transactiekosten kunnen worden beperkt;
- Er is ruimte voor een lifecycle cost benadering die de private partner zal aanzetten tot rationele keuzes;
- De opdracht kan gevat worden in outputspecificaties en kwaliteitseisen;
- De private partner kan meerwaarden en optimalisaties voorstellen o.b.v. inventiviteit en creativiteit en dit met het oog op de attractiviteit en de tevredenheid van de gebruiker van de sportinfrastructuur;
- Wijzigingen gedurende de looptijd van de DBFMO-overeenkomst zullen slechts in beperkte mate nodig zijn gelet op de aard van het project en de aan te wenden technieken.

KRIJTLIJNEN DBFMO-OVEREENKOMST

Termijn
Vanaf de afgifte van het Beschikbaarheidscertificaat geldt een 30-jarige onderhouds- en exploitatieplicht en is de opdrachtgever gedurende 30 jaar een prestatiegebonden beschikbaarheidsvergoeding verschuldigd. Het ontwerp van de DBFMO-overeenkomst met betrekking het Basisbouwprogramma van de opdracht is in opmaak.

Timing
Het project is opgedeeld in verschillende projectonderdelen, die geïntegreerd worden aangepakt en uitgevoerd. Voor de onderdelen geldt één gezamenlijke aanvangsdatum. Aangezien deze niet gelijktijdig zullen worden afgerond, worden een afzonderlijke geplande beschikbaarheidsdatum en Beschikbaarheidscertificaat (met een afzonderlijke beschikbaarheidsvergoeding) voorzien. Na afgifte van het Beschikbaarheidscertificaat begint een 30-jarige onderhoudstermijn te lopen.

Betalingsmechanisme en doorbetalingsverbintenis
De kosten worden vergoed door middel van beschikbaarheidsvergoedingen en een deel eigen ontvangsten gerelateerd aan de exploitatie van de infrastructuur. Deze worden betaald vanaf de afgifte van het betrokken Beschikbaarheidscertificaat en dit voor een periode van 30 jaar (het moment waarop de onderhoudswerken zullen zijn afgerond).
Voor het programma van Hofstade wordt er expliciet voorzien in een cofinanciering vanuit de lokale partners: Zemst en Boortmeerbeek. Dit betekent dat de beschikbaarheidsvergoeding die nodig is voor een deel zal betaald worden door de lokale partners. Dit deel heeft enkel betrekking op het zwembadgedeelte en zal bepaald worden in overleg met hen en vastgelegd worden in een samenwerkingsovereenkomst die dezelfde doorlooptermijn kent als de DBFMO-overeenkomst met de private partij.
Het principe van cofinanciering in de andere dossiers is een voorwaarde om deze centra uit te bouwen tot excellentiecentra.

Sanctiemechanisme
Enerzijds wordt voorzien in een forfaitair boetepuntensysteem voor het niet-naleven van de prestatie-eisen, en anderzijds wordt voorzien in pro-rata kortingen op de beschikbaarheids-vergoeding in geval van onbeschikbaarheid van de infrastructuur.

Vergoeding bij vroegtijdige beëindiging
De bepalingen rond vergoeding in geval van vroegtijdige beëindiging zijn de standaard-bepalingen voor DBFM(O)-projecten, gebaseerd op ESR-neutraliteit.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Om de ambities met betrekking tot de uitbouw van de centra van Sport Vlaanderen tot excellentiecentra te realiseren zal de PPS-meerwaardeanalyse per centrum worden uitgevoerd. Er wordt een budgettaire lijn voor PPS- van 10 miljoen euro voorzien voor deze ambitieuze uitbouw. De kredieten op begrotingsartikel HB0-1HFD5NY-IS werden voorzien vanuit het meerjarige budgettaire groeipad Sport. Deze kredieten zullen worden toegewezen aan de geselecteerde Vlaamse PPS-projecten van Sport Vlaanderen en zullen aangewend worden om de toekomstige beschikbaarheidsvergoedingen te voldoen. Aangezien de beschikbaarheidsvergoedingen zullen verschuldigd zijn op het moment van de oplevering, zal Sport Vlaanderen de vrijval aan PPS-kredieten op deze budgettaire lijn aanwenden voor de voorbereidingen van de PPS-projecten. Dit omvat onder meer studiekosten, projectmanagement, juridische en financiële projectondersteuning, (eventuele) biedvergoedingen, voorbereidende werken, milderende maatregelen en reguliere investeringen in de centra van Sport Vlaanderen die bijdragen tot de doelstellingen opgenomen in de visienota.

Op basis van bovenstaande projectbeschrijving die volgt uit het masterplan en nadien werd aangepast in functie van het overleg met de stakeholders, wordt de nieuwe raming van de bouwkost voor het onderdeel olympisch zwembad, inclusief het administratief centrum op 33.452.652 euro (exclusief btw) geschat. De stijging ten aanzien van de geschatte bouwkost uit het masterplan is voornamelijk te wijten aan de uitzonderlijke inflatie en de stijging van de materiaalprijzen, alsook de verdere verfijning van de projectscope en de ontwerpkeuzes met toevoeging van topsportfaciliteiten.

Op basis van deze geraamde bouwkost, een inschatting van de onderhoudskosten en (marktconforme) financieringskosten, kunnen de toekomstige beschikbaarheidsvergoedingen geraamd worden op 4 miljoen euro per jaar (inclusief btw; uitgaande van een btw-tarief van 21%). Hiervan zal een deel in cofinanciering zijn met de lokale besturen, Zemst en Boortmeerbeek. De uitvoering van het project kan worden aangevat begin 2027-met een eerste ruwe inschatting van de uitvoeringstermijn van 2,5 jaar. Het project zal ten vroegste vanaf in het voorjaar 2029 beschikbaar gesteld worden, zodat vanaf dat jaar dan ook de beschikbaarheidsvergoedingen in de jaarlijkse begroting van de Vlaamse Regering voorzien dienen te worden.

Voor DBFMO-Hofstade wordt eveneens de exploitatie van de nieuwe infrastructuur in handen gegeven van de private partner. Als exploitatieresultaat voor het zwembad wordt in de haalbaarheidsstudie uitgegaan van een kost van 646.934 euro per jaar. Er wordt op basis van een gebruikersanalyse en kostenraming gekomen tot een jaarlijks exploitatiedeficit vanaf opening van 769.012 euro (excl BTW). Er zal contractueel worden ingewerkt dat winsten en verliezen van de private partij binnen bepaalde redelijke grenzen dienen te vallen.

Samengevat bedraagt de totale geraamde jaarlijkse uitgave 4,832 miljoen euro (vanaf 2029 op kruissnelheid) voor bouw, financiering, onderhoud en exploitatie. De lokale besturen zullen volgens het gebruik van de zweminfrastructuur participeren via cofinanciering. Zij nemen enkel deel in de kosten van het zwembadgedeelte.

Om een zo volledige mogelijke indicatieve raming voor DBFMO-Hofstade op te maken worden studiekosten, projectmanagementkosten, voorbereidende werken, erfgoeddossier, eventuele

biedvergoedingen, en ramingen in beeld gebracht. Dit zijn kosten essentieel om het DBFMO-Hofstade te realiseren, maar maken geen deel uit van de beschikbaarheidsvergoedingen en dienen regulier te worden aangerekend.

Voor de studie- en projectmanagementkosten wordt er uitgegaan van 5% van de investeringskosten te verdelen over de voorbereidingsfase.

Voor het erfgoeddossier werd de restauratie van het historische openluchtzwembad en aanpalende erfgoedgebouwen als voorwaarde opgelegd. Een gespecialiseerd team werd aangesteld. De omvorming van dit onderdeel naar een evenementenplein wordt verder vorm gegeven. Een eerste raming van de werken wordt op 5,5 miljoen euro geraamd. Dit zal klassiek worden aanbesteed. Er zal in overleg worden getreden in het kader van erfgoedsubsidies.

Voor de biedvergoedingen kan er worden verwezen naar een marktverkennend onderzoek dat door Sport Vlaanderen werd opgezet met een 8-tal aannemersbedrijven. Uit dit onderzoek bleek dat de kosten die de consortia dienen te maken voor DBFM-projecten aanzienlijk kunnen oplopen en vaak een drempel vormen tot deelneming. Indicatief werd gemeld dat deze kosten kunnen oplopen tot 1%. Recent werd door het departement F&B ingegaan op biedvergoedingen in het rapport samenwerkingsstrategieën voor succesvolle PPS. Op zijn minst zal evenwicht dienen te worden gezocht tussen een optimale marktwerking en een billijke vergoeding in functie van kwalitatieve offertes. "*Uit de gevoerde interviews naar aanleiding van deze studie kwam naar boven dat bij de private sector wordt benadrukt dat de vergoedingen in verhouding moeten zijn met de offertelasten, welke in eerste instantie zoveel als mogelijk dienen te worden beperkt. Om ook kwalitatieve offertes te stimuleren, is het bovendien van essentieel belang om het uitkeren van de biedvergoeding te koppelen aan het voorhanden zijn van kwalitatieve (en in eerste instantie regelmatige) offertes.*"

Deze onderdelen samen geven volgende overzicht wat betreft geraamde investeringskosten (excl. erelonen, excl BTW, prijspeil 2024).

- A - zwembadgebouw:
    - Bouwkost gebouw: € 30.513.476
    - Bijkomende topsportcomponenten (SOG):
        - Onderwatercamera's + analyse: € 180.000
        - Geluidsinstallatie synchroonzwemmen: € 60.000
        - Tijdsregistratie (aantikborden + LED-bord): € 150.000

- B - administratief blok:
    - Bouwkost gebouw: € 2.549.176

DBFMO Hofstade	Geraamde bouwkost prijspeil 2024 (excl. BTW)
Onderdeel olympisch zwembad	30.903.476
Onderdeel administratief centrum	2.549.176
Erfgoed en voorgaande werken (klassieke aanrekening)	5.500.000
Studiekosten (klassieke aanrekening)	2.777.495

De totale meerjarige impact over een periode van 30 jaar voor de DBFMO-Hofstade zal 128.746.441 euro bedragen voor de beschikbaarheidsvergoedingen, en 38.503.757 euro voor de exploitatie.

Na erkenning van het project 'Sport Vlaanderen – DBFMO Hofstade' als Vlaams PPS-project met een beschikbaarheidsvergoeding inclusief exploitatie van 4,832 miljoen euro (incl. BTW) per jaar blijft aan de voorwaarden van artikel 4 van het decreet houdende een kader voor grote projecten en programma's dd. 22 maart 2019 voldaan. De lokale besturen Zemst en Boortmeerbeek zullen een deel van de beschikbaarheidsvergoeding voor het zwembad cofinancieren in functie van het gebruik. Uit art. 4 van het decreet van 22 maart 2019 volgt dat door een groot project of programma geen vijf opeenvolgende jaren meer dan 60 % van de vereffeningskredieten per programma van het beleidsdomein mag worden besteed aan de betaling van beschikbaarheidsvergoedingen.

Dit risico is niet aan de orde. Bij de begrotingsopmaak 2024 op het programma HF Sport is een totaal vereffeningskrediet voorzien van circa 180.814.000 euro. Van dat programma werd bij de begrotingsopmaak 2024 circa 1,2 mln. euro, of minder dan 1% van het totale programma, voorbehouden voor beschikbaarheidsvergoedingen (Velodroom Heusden-Zolder). Daarnaast schat Sport Vlaanderen dat in de periode 2024- 2029 andere DBFM-projecten zullen worden gesloten dat samen met het DBFMO-project Hofstade circa 10 mln. euro/jaar extra aan beschikbaarheidsvergoedingen tot gevolg zal hebben. Rekening houdend met al deze projecten zal de totale jaarlijkse beschikbaarheidsvergoeding oplopen tot ca. 11.,2 mln. euro, ofwel 6,19% van het totale programma (gebaseerd op VEK BO 2024).

De som van de totale begrotingen van Sport, Jeugd, Cultuur en Media vertegenwoordigen bij BO2024 een totaalbedrag van 1.606.012keur. Dit komt overeen met 2,52% van de uitgaven VO-breed. Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat aan de plafonds uit artikel 4 van het decreet GPP van 60% en 10% VO-breed wordt voldaan.

De kosten voor de voorbereiding DBFMO en studies worden gedragen door Sport Vlaanderen. De kosten voor het olympisch zwembad (vergoed via beschikbaarheidsvergoedingen) zullen aan de hand van een samenwerkingsovereenkomst en cofinancieringsafspraken verdeeld worden onder de publieke partners (Zemst, Boortmeerbeek, Sport Vlaanderen) volgens het afgesproken gebruik van de infrastructuur. Kosten voor topsportbeleid worden gedragen door Sport Vlaanderen.

Op kruissnelheid, vanaf BO 2024, is er 10 miljoen euro jaarlijks beschikbaar voor de betaling van beschikbaarheidsvergoedingen voor de uitbouw tot excellentiecentra via PPS. Deze kredieten worden ingeschreven op begrotingsartikel HB0-1HFD5NY-IS met een ruiterbepaling. Tot de datum van oplevering van de individuele projecten kunnen de PPS-kredieten (BBV) aangewend worden voor de financiering van studie- en begeleidingskosten in voorbereiding van de PPS-projecten en klassieke investeringen en voorbereidende werken voor de uitbouw van de centra van Sport Vlaanderen.

De budgettaire lijn op kruissnelheid (vanaf BO2024) van 10 miljoen euro is een impuls bovenop de kredieten die jaarlijks voorzien worden in de begroting van Sport Vlaanderen voor investeringen en structureel onderhoud voor de centra van Sport Vlaanderen.

B. ESR-TOETS

De Opdracht zal middels een DBFMO-overeenkomst ESR-neutraal worden gestructureerd. Hierbij wordt niet louter uitgegaan van de juridische vorm, maar wel van de economische realiteit, met een correcte risico-verdeling (bouw, beschikbaarheid en vraag) die het economisch eigenaarschap bij de private partij zal leggen voor een lange termijn.

Wat het bouwrisico betreft, betekent dit dat in de DBFMO-overeenkomst wordt voorzien dat de initieel aanbestede bouwkost niet mag worden overschreden en dat, wanneer deze toch zou worden overschreden, de meerkost – onverminderd eventuele gevallen van overmacht – integraal

door de private partij moet worden gedragen. Daarenboven wordt contractueel voorzien dat de private partij pas beschikbaarheidsvergoedingen ontvangt vanaf het moment van afgifte van het respectievelijke Beschikbaarheidscertificaat (i.e. het proces verbaal van voorlopige oplevering). De afgifte van het Beschikbaarheidscertificaat impliceert de conforme oplevering van de infrastructuur (m.n. dat aan alle contractueel opgelegde technische opleveringseisen of "specificaties" is voldaan).

Eens de infrastructuur werd opgeleverd staat de private partij ervoor in om deze, voor de duur van de overeenkomst, beschikbaar te houden en te onderhouden. Indien de private partij niet aan de contractuele prestatie-eisen voldoet zal een contractueel sanctiemechanisme van boetepunten of beschikbaarheidskortingen in werking treden dat afhankelijk van de ernst van de tekortkoming de integrale beschikbaarheidsvergoeding kan aantasten, dan wel in het meest ultieme scenario aanleiding kan geven tot een vroegtijdige beëindiging.

Gelet bij DBFMO Hofstade de exploitatie eveneens aan de private partner zal worden gegeven, is er een grote stimulans voor de private partner om de infrastructuur zo attractief en flexibel mogelijk aan te bieden aan de eindgebruiker. Dit houdt risico's in voor de private partner waar de variabiliteit van de vraag hoger of lager is dan kon worden vermoed op het moment van de ondertekening van het contract en dit als gevolg van economische evoluties, veranderende markttrends, veranderende voorkeur bij de eindgebruikers, etc.

Sport Vlaanderen en de lokale besturen zullen samen met de zwemclubs een bepaald aandeel van het zwemwater innemen. Daarnaast zal de verdere opvulling van het zwemwater in te vullen zijn door de privé-partner. Zij moet op een commerciële marktconforme manier bij een onverwachte daling van de inkomsten in staat zijn om met deze situatie om te gaan door acties te ondernemen die de vraag opnieuw aanmoedigen.

Bij de DBFMO Hofstade zullen eventuele exploitatiewinsten (of verliezen) bij de private partij worden gelegd. Een private partij zal bij het bepalen van de beschikbaarheidsvergoeding in offerte het risico zo veel als mogelijk willen afdekken. Als de uiteindelijke exploitatiecijfers positiever uitvallen dan oorspronkelijk geraamd, is dit een opwaarts potentieel voor winst. Binnen de ruimte die de ESR-regels (geen 'cap' op de winsten) bieden zal worden bekeken of een winstdelingsclausule vanaf een bepaalde drempel (en omgekeerd) mogelijk is zonder de ESR-neutraliteit in gedrang te brengen.

Dergelijke clausules zullen voorafgaand afgetoetst worden met het INR.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van principiële beslissing om het project uit te werken als een mogelijk DBFMO-project, heeft geen weerslag op het personeelsbestand en op het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing zal in de toekomst een weerslag hebben op de lokale besturen van Zemst en Boortmeerbeek vermits zij deel zullen nemen in het project via cofinanciering. De werken zullen in nauw overleg met de lokale besturen uitgewerkt worden. Er zullen samenwerkingsovereenkomsten afgesloten worden.

4. VERDER TRAJECT

1. Publicatie selectieleidraad: maart 2024
2. Ontvangst aanvragen tot deelneming: maandag 2 september 2024
3. Selectiebeslissing: november 2024
4. Goedkeuring bestek gunningsleidraad: juni 2025
5. Indiening offertes: juni 2026
6. Eventuele onderhandelingen + BAFO: juni – oktober 2026
7. Gunning van de opdracht: december 2026
8. Start der werken; begin 2027

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- akkoord te gaan om de kredieten ten belope van 10 miljoen euro per jaar op kruissnelheid uit het budgettair groeipad Sport, voorzien in de meerjarenbegroting, te kunnen aanwenden voor de betaling van de voorbereidende weken, studiekosten, biedvergoedingen en beschikbaarheidsvergoedingen voor de uitbouw van de centra Sport Vlaanderen tot excellentiecentra;
- akkoord te gaan met de selectie en realisatie van het project 'Centrum Sport Vlaanderen Hofstade' als Vlaams PPS-project;
- haar goedkeuring te hechten aan de opstart van de plaatsingsprocedure van de DBFMO opdracht voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad te Hofstade en optioneel programma en Sport Vlaanderen te gelasten met het voeren van de plaatsingsprocedure;
- in te stemmen met de geactualiseerde raming en de hieruit voortvloeiende beschikbaarheidsvergoedingen;
- haar goedkeuring te hechten aan de opstart van de plaatsingsprocedure voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren in eigen naam en voor eigen rekening van een golfsurfbad te Hofstade en Sport Vlaanderen te gelasten met het voeren van de plaatsingsprocedure;
- haar goedkeuring te hechten aan de voorgestelde selectieleidraden met het oog op de selectie van in principe 3 kandidaten;
- de toestemming te verlenen aan Sport Vlaanderen om per centrum de samenwerkingsovereenkomsten met cofinancieringsvoorwaarden uit te werken met de publieke partners;
- Sport Vlaanderen te gelasten met de verdere uitvoering van deze beslissing;

DE VLAAMSE MINISTER VAN ONDERWIJS, SPORT, DIERENWELZIJN EN VLAAMSE RAND

Ben WEYTS