

Schaatsaccommodatie voor de topsport

Rapport beoordelingscommissie



STRIKT VERTROUWELIJK

17 mei 2013

Contact Opdrachtgevers

Roland Draaijer +31 6 10194999 roland.draaijer@nocnsf.nl

Contact voor de procedure

Pieter Nieuwenhuis +31 6 55815251 nieuwenhuis@hypercube.nl

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Samenvatting van de uitvraag	4
3	Wijze van beoordeling.....	5
3.1	Werkwijze van de beoordelingscommissie	5
3.2	Beoordelingscriteria	5
4	Beoordeling	8
4.1	TranSportium, Zoetermeer.....	8
4.2	Icedôme, Almere	9
4.3	Thialf, Heerenveen	9
4.4	Validatie kerncijfers.....	11
4.5	Scores	13
5	Stresstesten voor Icedôme Almere	15
5.1	Scenarioanalyse op de exploitatiebegroting.....	15
5.2	Bestuurlijk draagvlak	15
5.3	Robuustheid van de kostenkant.....	16
6	Advies	17
	Bijlage I. Beoordelingscommissie	18

1 Inleiding

De schaatswereld in Nederland is volop in ontwikkeling. Niet alleen wordt toegewerkt naar topprestaties in Sochi bij de Olympisch Spelen in Sochi in 2014, ook op het vlak van schaatsaccommodaties wordt veel energie gestoken in innovatie. Thialf biedt sinds 1986 onderdak aan de topsport op het langebaanschaatsen, maar de baan is toe aan vernieuwing waarvoor vergevorderde plannen zijn ontwikkeld. Tegelijk zijn in Almere en Zoetermeer plannen ontstaan en uitgewerkt voor nieuwe schaatsaccommodaties.

KNSB en NOC*NSF streven ernaar om het schaatsen in Nederland op wereldniveau te houden. Dit betekent dat er ook aan de kant van training en voorzieningen daaromheen vernieuwend aanbod nodig is. KNSB en NOC*NSF voorzien een aparte ijsbaan voor de topsport, die het hele jaar open is voor de sporters en over alle middelen beschikt voor optimale training, samen met voorzieningen voor huisvesting, onderwijs en medische begeleiding.

Aangezien er drie locaties zijn die interesse hebben getoond een dergelijke accommodatie voor de topsporters te ontwikkelen, hebben KNSB en NOC*NSF besloten een tender uit te schrijven ten behoeve van de selectie van de beste locatie. In januari en februari is een procedure vastgesteld in overleg met de kandidaten. In maart en april hebben zij keihard gewerkt om een goede bieding te kunnen presenteren.

In mei zijn de drie biedingen beoordeeld. Dit document rapporteert de bevindingen van de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie:

Jeroen Bijl

Frans van Dijk

Arie Koops

Christoph Maria Ravesloot

Paul Sanders

Jochem Uytdehaage

2 Samenvatting van de uitvraag

De vraag van KNSB en NOC*NSF draait om een schaatsaccommodatie die speciaal op de topsport is gericht, inclusief alle faciliteiten ten behoeve van optimale training en omliggende voorzieningen op het gebied van onderwijs, huisvesting en medische ondersteuning. Selectie van een van de initiatieven is voorwaardelijk aan steun van beide partijen.

KNSB en NOC*NSF zijn afgelopen jaar binnen een kort tijdbestek geconfronteerd met drie serieuze initiatieven op het gebied van nieuwe schaatsaccommodaties in Nederland: Nieuw Thialf Heerenveen, Icedôme Almere en Transportium Zoetermeer. De drie plannen hebben ieder een duidelijke eigen visie waar een unieke invulling aan wordt gegeven. Voor KNSB en NOC*NSF is het van belang om objectief en integer om te gaan met dit aanbod en de voorwaarden die daarbij worden aangegeven. KNSB en NOC*NSF hebben een selectieproces ontwikkeld, dat zij samen met de drie partijen zo objectief mogelijk opzetten. Hiermee creëren zij een gelijk speelveld met gelijke kansen voor de drie aanbiedende partijen. Het bepalen van de toetsingscriteria, de vorm en planning van de selectieprocedure is een gezamenlijke actie van alle betrokken partijen.

Met de Aanbieder aan wie de Opdracht wordt gegund, zal na gunning door KNSB en NOC*NSF een contract worden aangegaan, dat vastlegt dat deze organisaties hun activiteiten voor de topsport zullen ontplooiën op de geselecteerde locatie voor een periode van tien jaar durende van seizoen 2016/17 tot en met 2025/26. Daarbij krijgt deze partij het voorrecht om elk seizoen van de internationale topwedstrijden die van de ISU aan Nederland worden toegekend, er één naar keuze te organiseren. Het gaat om de seizoenen dezelfde seizoenen 2016/17 tot en met 2025/26, en tot internationale topwedstrijden worden gerekend:

- WK afstanden
- WK all round
- WK sprint
- EK all round
- World Cup finale
- WK short track
- WK kunstrijden.

De selectieprocedure is als volgt verlopen:

begindatum	einddatum	actie
27 februari 2013	29 april 2013	Biedingfase
27 februari 2013	1 maart 2013	Inschrijving Aanbieders
8 maart 2013		Indienen van vragen voor informatiebijeenkomst
13 maart 2013		Informatiebijeenkomst
29 april 2013		Deadline bieding
1 mei 2013	2 mei 2013	Presentaties van de biedingen
22 april 2013	20 mei 2013	Beoordelingsfase
6 mei 2013		Aanvullende vragen
6 mei 2013	16 mei 2013	Antwoorden aanvullende vragen
20 mei 2013		Bekendmaking voorlopige gunning
20 mei 2013	27 mei 2013	Beroepstermijn
28 mei 2013		Bekendmaking definitieve gunning

3 Wijze van beoordeling

3.1 Werkwijze van de beoordelingscommissie

In de beoordelingscommissie is expertise verzameld op de verschillende facetten die de uitvraag behelst: topsport en talentontwikkeling, in het bijzonder van de schaatssporten, zowel langebaan als shorttrack, kunstrijden als inline, vanuit het perspectief van de sporter maar ook organisatorisch, en ook bouw en duurzaamheid. In bijlage I staat meer achtergrond over de leden van de commissie.

De beoordelingscommissie geeft door middel van dit rapport uit aan de beide Opdrachtgevers, KNSB en NOC*NSF, over hun beoordeling van de drie biedingen en het daaruit volgende advies welke bieding te selecteren. De uiteindelijke beslissing ligt in handen van de besturen van de Opdrachtgevers onder aanvoering van Doekle Terpstra (KNSB) en André Bolhuis (NOC*NSF).

De commissie is voorafgaand aan de deadline voor de biedingen (d.d. 25 april 2013) bijeengekomen om gezamenlijk een helder kader te scheppen voor haar taak. Hierbij is afgesproken:

- wie met name op welke criteria let, zodanig dat op elk criterium ten minste vier stemmen zijn;
- dat de beoordeling wordt uitgezet op een puntenschaal van 0 tot 20, waarbij enkel gehele punten worden uitgedeeld;
- dat de beoordelingen afzonderlijk worden gemaakt, waarna deze in gezamenlijkheid worden bekeken en bediscussieerd;
- dat in geval van een kwantitatieve beoordeling de berekening wordt gedaan door Hypercube als *'trusted third party'* en Christoph Maria Ravesloot, welke dient te worden gevalideerd door twee andere commissieleden;
- dat KNSB, NOC*NSF, de beoordelingscommissie noch Hypercube de instantie vormt om te oordelen over eventuele staatssteun, en er alleen toetsing plaatsvindt op plausibiliteit van vermogensverschaffing, d.w.z. of de financier/investeerder bereid is tot deze vermogensverschaffing en hiertoe draagkrachtig is.

De beoordelingen zijn uitgevoerd na de presentaties van de kandidaten op 2 mei 2013 en de commissie is bijeengekomen om deze te bespreken op 10 mei 2013. Naar aanleiding van de antwoorden op de aanvullende vragen zijn deze nog licht bijgesteld.

3.2 Beoordelingscriteria

categorie		punten	wijze van beoordeling
1	Programma van Eisen		
a	Trainings- en wedstrijdfaciliteiten (conform bijlages I en III)	knock-out	kwalitatief
b	Omliggende voorzieningen (conform bijlage II)	knock-out	kwalitatief
2	Investeringsbegroting		
a	Opgave van bouwkosten, inclusief kerncijfers van oppervlaktes en inhouden	knock-out	kwantitatief
b	Opbouw van vermogen voor financiering van de stichtingskosten, inclusief de verplichtingen die daarmee worden aangegaan	knock-out	kwantitatief
c	Solvabiliteit (gedefinieerd als $EV / (EV+VV)$) ten minste 20%	knock-out	kwantitatief

d	Marktconforme rentetarieven voor vreemd vermogen	knock-out	kwantitatief
3	Exploitatiebegroting		
a	Opgave van inkomsten en uitgaven conform en onderbouwing van de aannames hierin m.n. omtrent prijzen en volumes	knock-out	kwantitatief
4	Minimum ijsuren		
a	Langebaanschaatsen	knock-out	kwantitatief
b	Shorttrack	knock-out	kwantitatief
c	Kunstschaatsen	knock-out	kwantitatief
5	Maximum prijs voor ijsuren		
a	Langebaanschaatsen	knock-out	kwantitatief
b	Shorttrack	knock-out	kwantitatief
c	Kunstschaatsen	knock-out	kwantitatief
6	Kwaliteit van de trainingsfaciliteiten	30	
a	Kwaliteit	24	
i	Topsport trainingsbaan langebaanschaatsen	4	kwantitatief
ii	Topsport trainingsbaan shorttrack	4	kwantitatief
iii	Topsport trainingsbaan kunstschaatsen	4	kwantitatief
iv	Indoor skeelerbaan	4	kwantitatief
v	Krachtruimte	2	kwantitatief
vi	Atletiekbaan	2	kwantitatief
vii	Gymnastiekruimte	2	kwantitatief
viii	Overige	2	kwantitatief
b	Permanente innovatie van de trainingsfaciliteiten, inclusief organisatorische en budgettaire onderbouwing	6	kwantitatief
7	Kwaliteit van de omliggende voorzieningen	18	
a	Onderwijs	6	kwantitatief
b	Huisvesting	6	kwantitatief
c	(Para) Medische en wetenschappelijke ondersteuning	6	kwantitatief
8	Prijsstelling	15	
a	Langebaanschaatsen prijs per seizoen voor minimum ijsuren t.b.v. topsport op specifieke trainingsbanen, met opgave van prijsindex		kwantitatief
b	Shorttrack prijs per seizoen voor minimum ijsuren t.b.v. topsport op specifieke trainingsbanen, met opgave van prijsindex		
c	Kunstschaatsen prijs per seizoen voor minimum ijsuren t.b.v. topsport op specifieke trainingsbanen, met opgave van prijsindex		
9	Extra ijsuren	11	
a	Langebaanschaatsen	4	kwantitatief
b	Shorttrack	4	kwantitatief
c	Kunstschaatsen	3	kwantitatief
10	Bezoekers en bereikbaarheid	9	
a	Capaciteit van vervoersvoorzieningen voor piekdagen (evenementen topsport)	3	kwantitatief
b	Grootte verzorgingsgebied breedtesport met daarbij opgegeven hoe de accommodatie zich zal verhouden tot andere schaatsaccommodaties binnen het verzorgingsgebied	3	kwantitatief
c	Bereikbaarheid topsport	3	kwantitatief
11	Ecologische footprint	8	

a	CO2-voetafdruk bouw conform Milieuprestatieberekening (NEN 8006), inclusief ten minste bouwmaterialen en aanvoer	2	kwantitatief
b	CO2-voetafdruk operatie per jaar, inclusief ten minste energieverbruik voor ijskoeling, energieopwekking en omgang met restwarmte	4	kwantitatief
c	CO2-voetafdruk per bezoeker per jaar (evenementen, training topsport en breedtesport), inclusief onderbouwing voor reisafstand en vervoermiddel, gebruikmakend van conversiefactoren CO2-prestatieladder 2.1 van SKAO	2	kwantitatief
12	Maatschappelijke betekenis	9	
a	Bijdrage groei sportparticipatie (+10% ambitie NOC*NSF)	3	kwalitatief
b	Aantrekkelijkheid bedrijven	3	kwalitatief
c	Internationale uitstraling	3	kwalitatief

4 Beoordeling

Onderstaand wordt kort in kwalitatieve termen de indruk weergegeven die de drie biedingen hebben gemaakt op de beoordelingscommissie. De biedingen worden in willekeurige volgorde behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de financiële soliditeit en ten slotte worden de scores getoond.

4.1 TranSportium, Zoetermeer

TranSportium heeft van meet af aan uitgestraald in te zetten op innovatie, duurzaamheid en samenwerking tussen topsport en het bedrijfsleven. Dit komt ook in de bieding sterk naar voren.

Aan het Programma van Eisen wordt ruimschoots voldaan. Er zijn ambitieuze innovaties in stelling gebracht, zoals magnetisch vast te pinnen veiligheidskussens en laserbehandeling van het ijs. Ook aan de maximumprijs voor het minimum gevraagde ijsuren voor de topsport wordt voldaan.

De investeringsbegroting is helder opgezet. De stichtingskosten zijn volledig en er ligt een duidelijk plan voor de financiering met realistische cijfers. TranSportium wordt bovendien gedragen door gegeden partijen, DuraVermeer, Siemens en RoyalHaskoning-DHV, en zal snel vorm krijgen in BIM (moderne interactieve ontwerpvorm met daarin geïntegreerd de beheersing van het realisatieproces in termen van eisen en kosten).

De exploitatiebegroting is sluitend met een uitstekend rendement op het eigen vermogen. Wel lijken er posten met enig optimisme begroot. Jaarlijks ruim 750.000 recreanten, of in totaal meer dan 1.100.000 schaatsers inclusief verenigingen, Gewestelijke rijders etc., wordt als zeer ambitieus ervaren. De benchmark van Hypercube wijst op een potentieel van ruim 400.000 recreatieve schaatsers met nog enige positieve marge afhankelijk van de geboden faciliteiten. De voorgenomen DBFMO-constructie (de bouwer/ontwikkelaar manifesteert zich als betrokkene bij financiering, management en beheer en onderhoud) zal de risico's echter overzichtelijk maken bezien vanuit de topsport.

Wat betreft de kwaliteit van de voorzieningen voor de topsport en de omliggende voorzieningen (wonen, onderwijs, en medische en wetenschappelijke ondersteuning) maakt TranSportium indruk door structureel open te staan voor innovatie, maar minder door nog beperkt in te zoomen en af te stemmen op de dagelijkse noden en wensen van topsporters en talenten. Dit geldt met name voor wonen en de medische voorzieningen. De plannen voor de topsportvoorzieningen zijn van goede kwaliteit, hoewel er vraagtekens geplaatst worden bij de demontabele inlinebaan en het plaatsen van ijs voor langebaan, shorttrack en kunstrijden in één ruimte.

TranSportium biedt de vereist 20 ijsuren voor langebaan, shorttrack en kunstrijden aan tegen resp. € 198.000, € 74.957 en € 74.957 per jaar. Extra uren zijn aangeboden tegen € 150 per uur voor langebaan en € 50 per uur voor shorttrack en kunstrijden.

De duurzaamheid van TranSportium staat buiten kijf met meer dan energieneutraliteit door goede integratie in het ontwerp en energiewinning uit wind. De contractvorm oftewel de DBFMO-constructie vormt ook een goede garantie dat die gerealiseerd zal worden. Ook de vervoersvoorzieningen zullen op orde zijn. De maatschappelijke betekenis krijgt gestalte in het trekken van nieuwe mensen naar de schaatsbaan of -wedstrijd, en in de samenwerking met het bedrijfsleven. De plannen van TranSportium worden gesteund door onder meer de gemeentes Zoetermeer en Lansingerland, Eneco en het Haga Ziekenhuis.

4.2 Icedôme, Almere

De plannen van Icedôme tonen een grote *drive* en *sportmindedness*.

Aan het Programma van Eisen wordt ruimschoots voldaan, net als aan de maximumprijs en het minimum ijsuren. De investeringsbegroting is marktconform wat betreft oppervlaktes en prijzen. Dit wordt geschraagd door BAM en Van Wijnen. De financiering en de exploitatiebegroting van de vastgoed bv zijn marktconform, en de begroting van de exploitatie bv is op punten optimistisch en op punten realistisch tot licht conservatief. Zie voor verdere toelichting paragraaf 4.4.

Icedôme biedt de vereiste 20 ijsuren voor langebaan, shorttrack en kunstrijden gratis aan. Hetzelfde geldt voor extra ijsuren. De commissie maakte zich zorgen over de typering van de tussen KNSB en NOC*NSF en Icedôme, in termen van de verplichtingen die wederzijds zouden kunnen worden aangegaan, bij een prijs van nul euro. Hypercube heeft aangegeven dat een contract van nul euro voor exact dezelfde verplichtingen zorgt als van enig ander bedrag. De commissie heeft dit overgenomen.

De plannen voor de voorzieningen voor de topsport worden hoog gewaardeerd. Er is aandacht voor wat een topsporter nodig heeft, vrijwel alles zal binnen handbereik zijn. Er zijn afzonderlijke ruimtes voor de verschillende sporten. De buitenomgeving geeft hieraan nog een extra dimensie. De samenwerking met CTO Amsterdam kan ervoor zorgen dat de omliggende voorzieningen worden ontwikkeld met de expertise die daar de afgelopen jaren is opgedaan. Bovendien is reeds helder dat alle typen onderwijs op een aanvaardbare afstand beschikbaar zijn. Op locatie is ook 500 m² ruimte toegewezen aan studiefaciliteiten.

Wat betreft bezoekers en bereikbaarheid is Icedôme Almere goed gelegen en zijn er uitstekende voorzieningen. De aanname in de begroting van 390.000 recreanten strookt goed met de benchmark van Hypercube. Duurzaamheid is goed in de plannen opgenomen en Icedôme Almere zal energieneutraal kunnen zijn, maar de zekerheid hieromtrent is met name gelegen in de voorwaarden die de gemeente stelt aan de erfpacht.

De plannen van Icedôme worden gesteund door onder meer de gemeente Almere, TU Delft en Rabobank Almere.

4.3 Thialf, Heerenveen

De plannen uit Heerenveen bouwen voort op de opgebouwde naam en faam en expertise. Er zijn twee opties voorgelegd:

- A. 1 baan, zowel voor topsport training als voor wedstrijden
- B. 2 banen, één voor topsport training en één voor wedstrijden.

Beide concepten voldoen in principe aan het Programma van Eisen, de maximum prijs en het minimum ijsuren. De begrotingen verschillen uiteraard. De investering A bedraagt € 50 M, geheel gedekt door de voorgenomen bijdragen vanuit de Provincie Fryslân. De investering B bedraagt € 81 M. Hiervoor zal additioneel vermogen moeten worden aangeworven. De bijbehorende exploitatiebegrotingen zijn gebaseerd op de huidige begroting.

De kwaliteit van de topsportvoorzieningen zal goed zijn in Thialf. Net als bij TranSportium wordt opgemerkt dat het plaatsen van verschillende sporten in één ruimte niet ideaal is. De omliggende voor-

zeningen zullen zijn gebaseerd op de bestaande CTO en zijn reeds van goede kwaliteit. Mede gelet op de gepresenteerde plannen wordt Thialf op dit criterium hoog gewaardeerd.

Thialf biedt de vereist 20 ijsuren voor langebaan, shorttrack en kunstrijden aan tegen resp. € 199.000, € 74.000 en € 74.000 per jaar. Extra uren zijn aangeboden tegen € 150 per uur voor langebaan en € 50 per uur voor shorttrack en kunstrijden, gemaximeerd op 5 uur per week per sport.

De locatie van Thialf is voor wedstrijden en voor recreanten etc. minder gunstig dan die van de andere twee kandidaten. In de vervoersvoorzieningen is wel nog ruimte voor verbetering. Wat betreft duurzaamheid wordt opgemerkt dat is ingezet op besparing boven duurzame energiewinning. De bouwplannen zijn, begrijpelijkerwijs, nog niet zodanig uitgewerkt dat duurzaamheid optimaal tot uiting komt. Het moge duidelijk zijn dat het werken op basis van een bestaand gebouw zowel voor als nadelen kent in het licht van duurzaamheid – hergebruik is positief, maar men kan duurzame toepassingen niet optimaal integreren. Vooralsnog zit Thialf op het spoor van een traditionele ontwerpmethodologie (Trias Energetica en Trias Ecologica) en een traditionele business case; andere keuzes hierin zouden een positiever beeld hebben kunnen geven.

De plannen voor een nieuw Thialf worden ondersteund door onder meer de gemeente Heerenveen, de provincie Fryslân, en er wordt samenwerking gezocht met het lokale bedrijfsleven; de focus energie en voeding past daar goed bij. De internationale uitstraling is uiteraard groot van Thialf.

De commissie heeft de 2-baans optie (B) beoordeeld. Wanneer we vervolgens de 1-baans optie (A) hiermee vergelijken, komen we tot de volgende conclusies. Vanwege de beperking van de beschikbaarheid van ijs zullen alle kwalitatieve scores van A op zijn hoogst gelijk zijn aan die van B. Om dezelfde reden zijn er ook minder kansen voor de exploitatie. Het feit dat een lagere investering benodigd compenseert dit onvoldoende in het beoordelingskader.

4.4 Validatie kerncijfers

	TranSportium	Icedôme	Thialf
schaatsen	€ 7.235.000	€ 4.570.000	€ 1.740.000
evenementen schaatsen	€ 4.500.000	€ 814.000	€ 645.000
evenementen overig	€ -	€ 1.560.000	€ -
verhuur	€ 825.000	€ 1.000.000	€ 495.000
horeca	€ 1.300.000	€ 3.000.000	€ 1.350.000
winkel/ merchandise	€ 1.300.000	€ 35.000	
sponsoring	€ 5.000.000	€ 4.200.000	
overig			€ 495.000
totaal	€ 20.160.000	€ 15.179.000	€ 4.725.000
totaal aantal bezoekers	1.300.000	1.200.000	ca. 450.000
m2 footprint gebouwen	56.520	55.750	40.374
stichtingskosten	€ 147.000.000	€ 168.000.000	€ 80.400.000
waarde nieuwe grond	€ 17.500.000	€ 15.000.000	€ 500.000
overige grondkosten	€ 20.500.000		
waarde huidige grond en opstallen	€ -	€ -	?
waarde totaal	€ 185.000.000	€ 183.000.000	€ 80.900.000
per m2	€ 3.273	€ 3.283	€ 2.004
WACC	5,60%	5,63%	0,00%

De exploitatie- en investeringsbegrotingen zoals gepresenteerd in de drie biedingen zijn alle uiteraard sluitend. In bovenstaand schema is getracht de cijfers van de drie biedingen vergelijkbaar te maken, hetgeen soms geen recht zal doen aan onderliggende posten, of aan de organisatorische constructies die erachter schuilgaan, maar die wel een globaal beeld geven.

Hypercube heeft hierop de volgende validatie uitgevoerd. Alle rechtspersonen die betrokken zijn bij de investering en financiering zijn op identiteit en financiële draagkracht getoetst. Bij publiekrechtelijke lichamen zijn wij uitgegaan van de beschikbare informatie bestaande uit het voornemen van de Provincie Fryslân om € 50 miljoen beschikbaar te stellen terwijl wij met betrekking tot een eventuele bijdrage van het Ministerie van VWS uitgaan van de brief van de Minister dd. 19 april 2013 (kenmerk 110611-102145-S).

In geval van **TranSportium** zouden met name de begrote inkomsten uit het schaatsen en schaatsevenementen kritisch geëvalueerd dienen te worden, terwijl dit wel de voornaamste posten voor inkomsten zijn. De stichtingskosten en het plan om het benodigd vermogen te verzamelen zijn realistisch. Het gaat om 20% eigen vermogen vanuit de initiatiefnemers en founders, 10% de markt te plaatsen obligaties en 70% bij financiële instellingen onder te brengen vreemd vermogen. Vanwege de soliditeit van de partijen die dit initiatief hebben genomen, en in het licht van de huidige fase van de planvorming, worden de risico's klein geacht dat TranSportium, in geval van gunning van het commitment van KNSB en NOC*NSF, dit niet zal nakomen. Vanwege de DBFMO-constructie worden ook de risico's van een eventuele tegenvallende exploitatie voor KNSB en NOC*NSF klein geacht. Hypercube stelt dat TranSportium daarmee de knock-out criteria 2 en 3 inzake investering en exploitatie passeert.

In geval van **Icedôme** zijn er in de exploitatie enkele posten ambitieus te noemen. Hierbij gaat het met name om de horeca, waar met een hoge gemiddelde besteding is gerekend. Een grotere toeloop dan 1,2 miljoen mensen per jaar, hetgeen niet onrealistisch wordt geacht, zal dit opvangen. Een alternatieve berekening leert dat het risico hier beperkt is. Ook gaan sommige inkomstenposten uit van nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij talentontwikkeling, bij het kunstrijden, of bij het aantrekken van topsporters internationaal. In het bidbook komt duidelijk naar voren dat veel partijen de ontwikkelingen met grote aandacht volgen. Indien Icedôme wordt gerealiseerd, mag verwacht worden dat zij grotendeels daadwerkelijk hun activiteiten daar zullen gaan ontplooiën. In de begroting is ook niet de volledige vraag naar het potentiële ijs in Almere opgenomen. Hetzelfde geldt voor de overige evenementen, waar de begrote € 1,5 miljoen de voorzichtige schatting is in het advies dat voor Icedôme is opgesteld door Van Dooren Advies, en voor de commerciële activiteiten, waar mogelijke opbrengsten uit een actieve business club nog niet in de begroting zijn opgenomen. In de exploitatie van Icedôme liggen dus zowel risico's als nog extra kansen, zowel plussen als minnen.

De investeringsmechanisme voor Icedôme voorziet in twee entiteiten: een vastgoed bv en een exploitatie bv. Voor het eigen en vreemd vermogen zijn intentieverklaringen afgegeven die qua commitment corresponderen met de fase waarin zich de plannen nu bevinden. Het gaat om een Europese vermogensverschaffer met ervaring in sportaccommodaties tot een niveau van tien maal de omvang van de voor Icedôme benodigde investering. Voor de exploitatie bv is sprake van serieuze kandidatuur vanuit de VS van een partij die aldaar tot de marktleiders behoort van de accommodaties voor de grote Amerikaanse sporten.

De bereidheid van boven geïndiceerde partijen in combinatie met de degelijkheid van de financiële constructie, maakt dat Icedôme de knock-out criteria 2 en 3 inzake investering en exploitatie beide passeert.

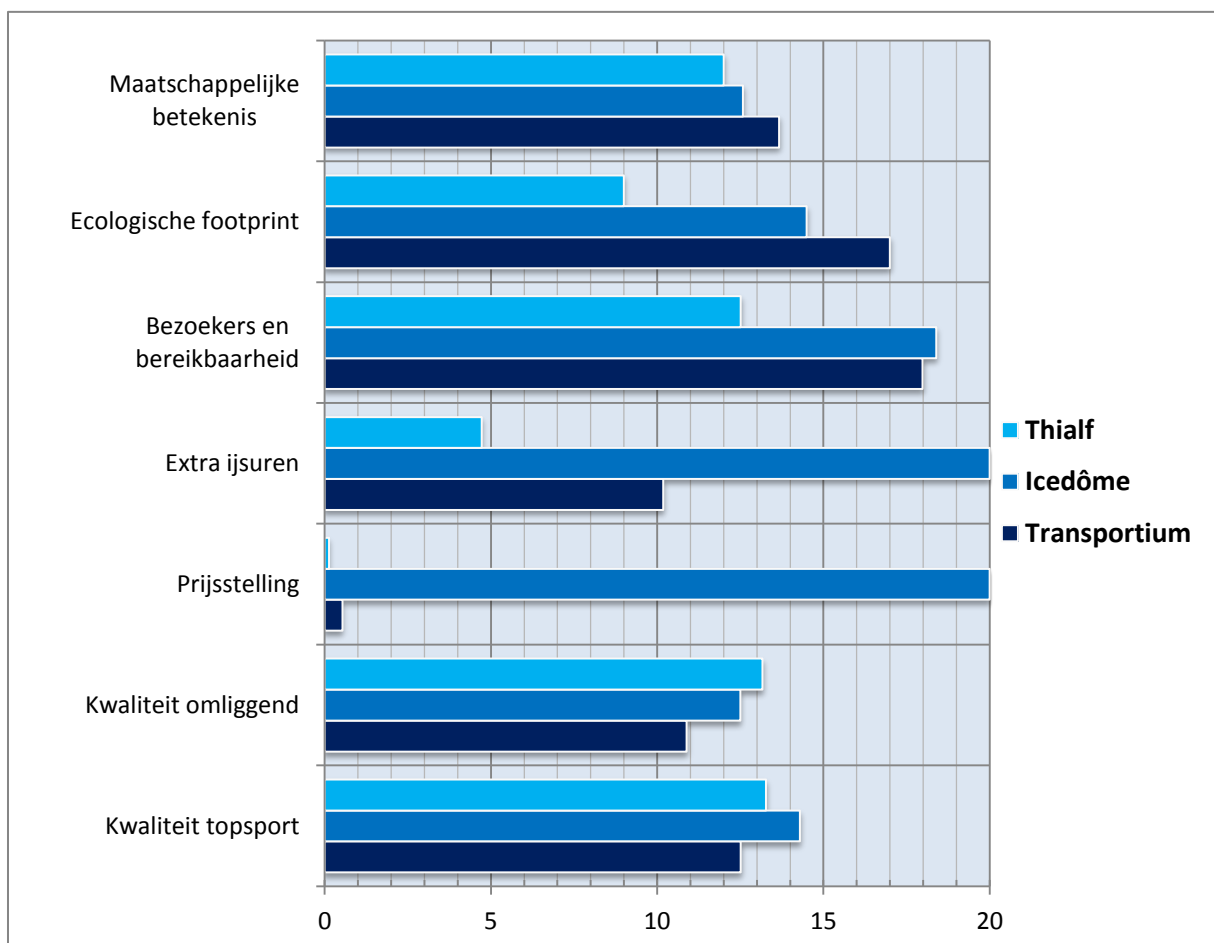
In geval van **Thialf**, ten slotte, is de exploitatiebegroting gebaseerd op de huidige lijn. De degelijkheid hiervan is dus vergelijkbaar met de prestaties van de afgelopen jaren. Er zijn voldoende kansen om hier nog op te verbeteren, maar ook bedreigingen bijvoorbeeld in de ontwikkeling van een volledige 400m baan in Leeuwarden. Het uiteindelijk antwoord op de waarde van de exploitatie zou gegeven kunnen worden door de markt, wanneer Thialf besluit deze aan te besteden. Gegeven de solide basis van de rendementsvrije € 50 miljoen zal het operationeel resultaat slechts in beperkte mate hinder ondervinden van rente- en aflossingsverplichtingen. En hoewel een degelijk meerjaren kasstroomoverzicht ontbreekt, passeert Thialf het knock-out criterium 3 inzake exploitatie.

De stichtingskosten zijn realistisch maar nog relatief rudimentair, hetgeen logisch is gezien de aanpak om aanstonds een bouwer/ontwikkelaar te binden door middel van een aanbesteding. Wat betreft de vermogensverschaffing, is er inderdaad € 50 miljoen 'in de pocket' vanuit de Provincie. De vraag is hoe realistisch de verwachtingen zijn dat ook de resterende bedragen, oplopend tot nog circa € 30 miljoen, van overheidswege of gegarandeerd van overheidswege. Over mogelijke issues rondom staatssteun onthoudt de beoordelingscommissie zich van een oordeel. Hypercube stelt dat de solide basis van de rendementsvrije € 50 miljoen toereikend is voor het passeren van het knock-out criterium 2.

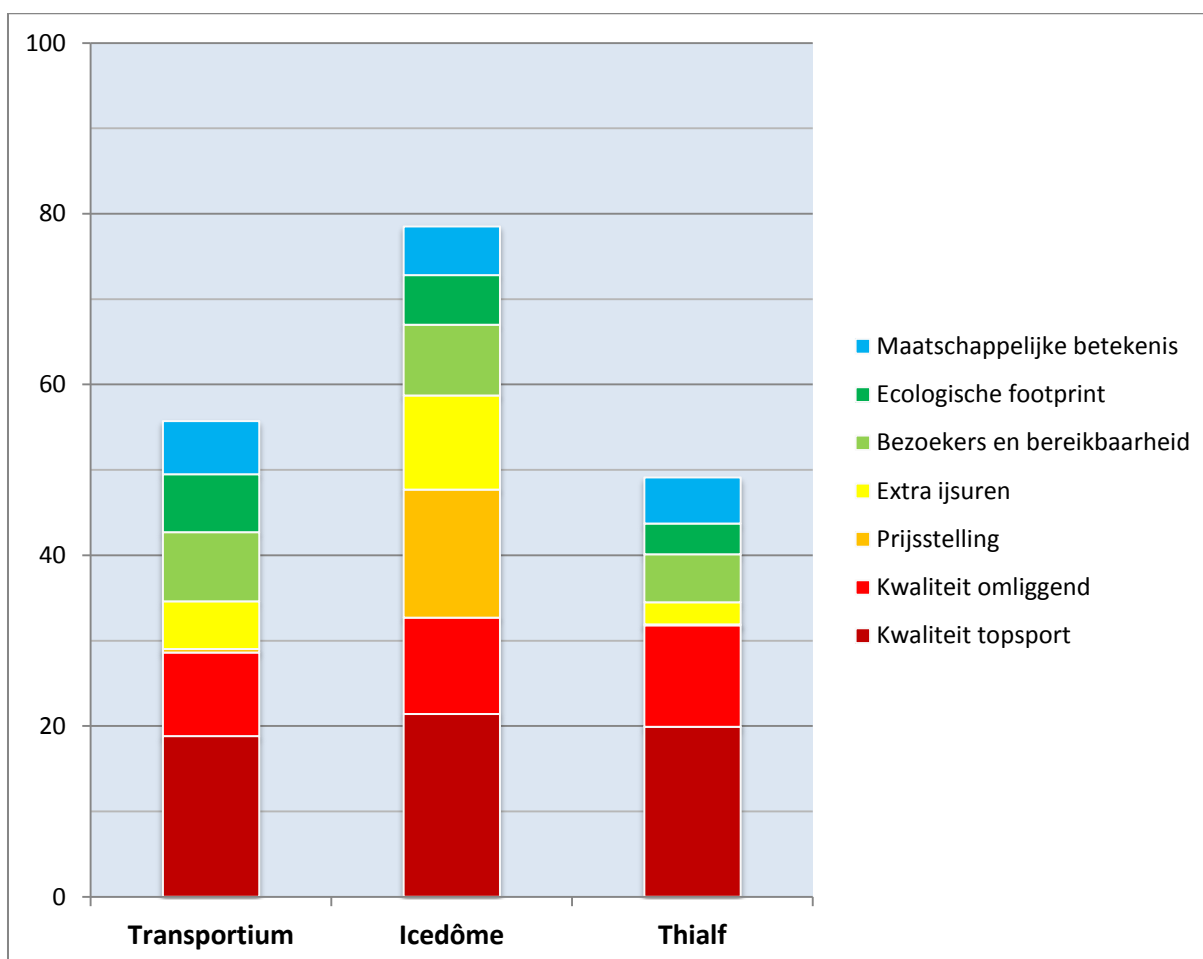
4.5 Scores

De hoofdlijn van de beoordeling is als volgt:

- Alle biedingen voldoen aan de knock-out criteria. Er is geen bieding waar ongewenst grote risico's bestaan.
- Op de kwaliteit voor de topsport en de omliggende voorzieningen worden Icedôme en Thialf ongeveer gelijk gewaardeerd, en TranSportium daarachter.
- Op de prijsstelling en de extra ijsuren wint Icedôme.
- Op bezoekers en bereikbaarheid, duurzaamheid en maatschappelijke betekenis wordt met name TranSportium hoog gewaardeerd, voor Icedôme en ten slotte Thialf.
- Icedôme Almere komt, naar het oordeel van de commissie, als sterkste bieding naar voren.



Criteriaum	punten	Transportium	Icedôme	Thialf
1 Programma van Eisen				
2 Investeringsbegroting				
3 Exploitatiebegroting				
4 Minimum ijsuren				
5 Maximum prijs				
6 Kwaliteit topsport	30	18,8	21,4	19,9
7 Kwaliteit omliggend	18	9,8	11,3	11,9
8 Prijsstelling	15	0,4	15,0	0,1
9 Extra ijsuren	11	5,6	11,0	2,6
10 Bezoekers en bereikbaarheid	9	8,1	8,3	5,6
11 Ecologische footprint	8	6,8	5,8	3,6
12 Maatschappelijke betekenis	9	6,2	5,7	5,4
		55,7	78,5	49,1



5 Stresstesten voor Icedôme Almere

Op 10 mei is duidelijk geworden dat het eindoordeel van de procedure tendeert naar een preferentie voor Icedôme Almere. Tijdens de commissievergadering is vastgesteld dat het bod van Icedôme Almere aan een aantal additionele tests diende te worden onderworpen:

1. Scenarioanalyse op de exploitatiebegroting;
2. Bestuurlijk draagvlak bij de lokale overheid;
3. Robuustheid van de kostenkant.

5.1 Scenarioanalyse op de exploitatiebegroting

Hypercube gaat ervan uit dat bij gunning aan Icedôme Almere het risico bestaat dat Thialf zijn plannen voor renovatie alsnog doorzet. In dat geval zal de KNSB mogelijkerwijs een substantieel deel van de wedstrijden aan Thialf toewijzen. Dit leidt tot een terugval in de omzet in de orde grootte van € 250 k uit recettes, en € 250 k uit de horeca. Daar staat tegenover dat in dat geval er meer ijs beschikbaar is voor overige activiteiten en met name recreatieve schaatsers.

In de begroting van Icedôme Almere wordt gepreludeerd op een aantal innovatieve business ontwikkelingen. Vrijwel alle rechtspersonen die als grotere, potentiële opdrachtgever betrokken zijn bij de exploitatie van het complex, zijn op identiteit en financiële draagkracht getoetst.

Per omzetcategorie hebben we risico-inschattingen gemaakt en op basis daarvan scenario's ontwikkeld met een bandbreedte ten opzichte van de originele bieding. Hierbij is niet alleen gekeken naar de in de bieding genoemde partijen, maar ook naar andere partijen waar een vergelijkbare vraag vanuit komt.

Hypercube concludeert dat in alle onderzochte scenario's sprake is van een haalbare case. Bovendien kan een tegenvallend resultaat in de exploitatie bv opgevangen worden in de bandbreedte van de rendementsdoelstelling van de vastgoed bv.

5.2 Bestuurlijk draagvlak

Hypercube heeft na overleg met André Bolhuis (dd. 14 mei 2013) contact gelegd met het College van B&W van Gemeente Almere. Uit overleg met wethouder René Peeters van Jeugd, Onderwijs en Sport blijkt dat de Gemeente al geruime tijd voorbereidingen treft voor de realisatie van Icedôme. Bovendien is er vanuit het Rijk een bijdrage van € 200 miljoen beschikbaar gesteld aan Almere als stimulans aan sport, cultuur, onderwijs en leefbaarheid. De wethouder geeft aan dat Icedôme hiervan zal profiteren in de exploitatie.

Overleg met de burgemeester Annemarie Jorritsma wijst op een breed draagvlak in het College en de Raad. Bovendien geeft zij aan dat de Gemeente heeft bijgedragen aan een haalbaarheidsonderzoek, omdat er in eerste instantie enige scepsis bestond ten aanzien van de financiële onderbouwing van de plannen. De resultaten van dit onderzoek hebben die scepsis doen omslaan in enthousiasme, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

5.3 Robuustheid van de kostenkant

BAM en Van Wijnen, twee van de zes grote nationale bouwondernemers, dragen als leden van het consortium de verantwoordelijkheid voor beheersing van de stichtingskosten. Zij zijn geëngageerd aan de prijs voor realisatie van Icedôme.

Bovendien is voorzien dat bij tegenvallende contractering tijdens de formalisering een aanvullende kostenbesparing mogelijk is in de orde van grootte van € 10 miljoen (7% van de totale stichtingskosten).

6 Advies

De selectieprocedure is een uniek proces geweest, waarbij drie plannen naast elkaar gelegd zijn die, behalve dat ze alle drie het commitment van KNSB en NOC*NSF verlangen, autonoom zijn. Het mag toeval heten dat zij alle min of meer gelijktijdig tot wasdom zijn gekomen. Dit betekent voor KNSB en NOC*NSF een riantte uitgangspositie – er is immers meer aanbod dan vraag – maar deze positie brengt ook een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Er dient zorgvuldig met alle kandidaten te worden omgegaan, rekening houdend met de afzonderlijke trajecten die zij doorlopen. Geen van deze trajecten is al bij de eindstreep. Er is geen volledige zekerheid dat een van de accommodaties wordt gerealiseerd zoals gepresenteerd in deze selectieprocedure. Het commitment van KNSB en NOC*NSF is daarbij zelf wel een stimulerende factor; anderzijds kan het onthouden van dat commitment betekenen dat de ambities danig moeten worden bijgesteld. Dit is de verantwoordelijkheid die nu ligt bij KNSB en NOC*NSF: om de volgende stap te zetten.

Er zijn drie uitstekende biedingen gepresenteerd door TranSportium, Icedôme en Thialf, elk met een eigen karakter en andere punten waarop zij scoren. De beoordelingscommissie waardeert de inspanningen van alle drie de kandidaten zeer die zij in het licht van deze selectieprocedure hebben gedaan.

Het advies van de beoordelingscommissie is om het commitment van KNSB en NOC*NSF te gunnen aan Icedôme Almere. Uit de bieding komt naar voren dat goed is bekeken wat topsporters en talenten nodig hebben, in financiële termen is de bieding veruit de meest aantrekkelijke, en de beoordelingscommissie gelooft dat er een centrum kan ontstaan met grote nationale en internationale uitstraling op de schaatsporten.

De commissie adviseert om de gunning onder voorwaarden op de volgende wijze vorm te geven:

- Het gestand doen van de bieding zoals verwoord in het bidbook en de volledige correspondentie van de selectieprocedure.
- Uitwerken van de contracten tussen KNSB en NOC*NSF met betrekking tot de dienstverlening aan de topsport door Icedôme Almere. Dit verschaft de topsport als Opdrachtgever de gelegenheid de verdere vormgeving en invulling mede te kunnen bepalen.
- Het stellen van een termijn om zekerheid te krijgen over onherroepelijke financiering. Voor dit soort programma's is het gebruikelijk dat Opdrachtgever en Opdrachtnemer in gezamenlijkheid de voortgang van dit proces besturen. Hierbij kunnen tussentijdse, voorwaardelijke toezeggingen als mijlpaal gebruikt worden. Hypercube heeft Rabobank Almere via haar voorzitter van het bestuur gevraagd en bereid gevonden om vanuit haar expertise een onafhankelijk oordeel te vormen over de consistentie en duurzaamheid van de dan voorliggende financiële constructie van Icedôme Almere. Rabobank Almere is bereid daarop een toelichting te verzorgen aan de bestuurders van KNSB en NOC*NSF.

Na definitieve gunning wordt de selectieprocedure formeel afgesloten. Dit betekent dat er over en weer jegens de bidders, anders de gunning onder voorwaarden, geen verplichtingen bestaan.

Bijlage I. Beoordelingscommissie

- **Jeroen Bijl**
Manager Topsport NOC*NSF

Voorafgaand aan zijn studie bestuur en management aan de universiteit van A'dam, volgde Jeroen de ALO-opleiding in Zwolle. Hij werd docent LO, vervolgens gedurende 10 jaar manager en later algemeen directeur van FC Zwolle en in 2003 trainer/coach van het herenvolleybalteam Piet Zoomers Dynamo (Apeldoorn). Hier heeft hij zelf ook 10 jaar gevolleybald (1987 – 1996) en in de periode 1992 – 1995 maakte hij deel uit van het Ned. Team. Vanaf 2005 is Jeroen manager unit Topsport van NOC*NSF.

- **Frans van Dijk**
Prestatiemanager Topsport NOC*NSF

Na de opleiding tot docent Natuurkunde en Wiskunde, volgde Frans de studie bewegingswetenschappen aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Na een periode werkzaam te zijn geweest als wetenschappelijk onderzoeker, vervulde hij diverse management functies binnen de sport (o.a. 6 jaar directeur Gelderse Sport Federatie). Deze werkzaamheden zijn altijd gecombineerd met zijn werkzaamheden als trainer/coach taekwondo, waarvan in de periode 1994-2000 als bondscoach/topsportcoördinator van de nationale taekwondo selecties. Sinds 2000 is Frans fulltime verbonden aan NOC*NSF Topsport waarvan de laatste 9 jaar als prestatie manager. Naast diverse 'zomer'-sporten heeft hij sinds de OS van Turijn ook de wintersporten in portefeuille.

- **Arie Koops**
Directeur sport KNSB

Arie Koops is sinds 2009 directeur sport, met volledige verantwoordelijkheid voor de top-, de wedstrijd- en de breedtesport binnen alle disciplines van de KNSB. Hij gaf daarvoor al invulling aan de sporttechnische programma's. Ook de coördinatie van talentontwikkeling en vernieuwende topsportprojecten vielen onder zijn verantwoordelijkheid. In de periode 1986 t/m 1994 was hij conditietrainer van de dames en heren kernploegen en bondscoach in het seizoen 1991-1992. Van 1994 t/m 2006 was Koops o.a. adviseur bij de KNWU, conditietrainer bij Sanex en werkte hij gedurende zes jaar in het bedrijfsleven, onder meer bij het farmaceutische bedrijf Pfizer.

- **Christoph Maria Ravesloot**
Lector Innovatie bouwproces en duurzaamheid Hogeschool Rotterdam

Dr. drs. ir. Christoph Maria Ravesloot studeerde architectuur aan de TU Delft en wetenschapsdynamica aan de UvA. Hij promoveerde aan de TU/e op onderzoek naar een managementtactiek voor snelle realisatie van energieneutrale woningbouw en op interactieve constructieve aangepaste technologie. Hij bouwde de eerste energieneutrale woning van Nederland, de eerste gerenoveerde energieneutrale woning van Nederland en twaalf andere experimentele gebouwen. Hij verdiept zich sinds 1992 in zelfsturende en zelflerende management methodes en gebruikt de inzichten om projecten en programma's te versnellen.

- **Paul Sanders**
Algemeen directeur KNSB

Sanders richt zich sinds 2011 als algemeen directeur op een verdere professionalisering van het bondsbureau en het verstevigen van de banden met de externe relaties. Daarnaast behoort ondersteuning van het ingezette bestuurlijke vernieuwingsproces tot één van zijn hoofdtaken. Paul Sanders was voordien werkzaam bij de ANWB, de laatste vier jaar als directeur van de ANWB Alarmcentrale met als belangrijkste aandachtsgebied de positionering van de Alarmcentrale, zowel nationaal als internationaal. Hij studeerde Algemene Economie aan de Rijksuniversiteit Groningen en werkte bij de KLM in diverse controllerposities, zowel in Nederland als in Amerika (vestiging New York) en Frankrijk (Parijs).

- **Jochem Uytdehaage**
Voorzitter atletencommissie KNSB en bedrijfstrainer De Uytdehaaging

Jochem Uytdehaage is uiteraard bekend van zijn prestaties als schaatser. In 2002 won hij de gouden medaille op zowel de vijf als de tien kilometer bij de Olympische Spelen in Salt Lake City. Hij was ook de eerste man die een tijd onder de 13 minuten neer zette op de 10 kilometer: 12.58,91. Tegenwoordig is hij onder De Uytdehaaging actief als bedrijfstrainer in prestatieoptimalisatie en persoonlijk energymangement, en tevens als motivational speaker en schaats- of skeelertrainer.