

Interview met OLCO: Toetsing door een onafhankelijke partij

Robert Klein is werkzaam bij OLCO, een adviesbureau gespecialiseerd in maatschappelijk vastgoed voornamelijk voor onderwijs en sport. Als projectmanager behandelt hij allerlei vraagstukken, met name gerelateerd aan binnensport. Door de gemeente Leiden is hij ingehuurd als projectmanager voor het project Combibad-IJshal De Vliet. Naast de nieuwbouw van het combinatiegebouw zwembad-ijshal, maakt ook de renovatie van het buitenbad als ook de inrichting van de openbare ruimte onderdeel uit van het project.

De sportnota 2013-2018 van de gemeente Leiden was aanleiding voor dit project. Het budget voor renovatie van het buitenbad alsmede nieuwbouw van het binnenbad is destijds bepaald. In 2016 is Robert Klein als de projectmanager door de gemeente aangetrokken. Het project heeft hij opgepakt en uitwerkt. Ondertussen is het project ook uitgebreid met de nieuwbouw van een ijshal, ter vervanging van de bestaande ijshal. Door combinatie van zwembad en ijshal zijn diverse synergievoordelen te behalen, waaronder uitwisseling van energie.

Sinds de eerste plannen voor het project in 2013 is er veel veranderd, met name op de bouwmarkt. Robert voorzag in de aantrekkelijke markt risico's ten aanzien van de prijsontwikkelingen. Hij wilde op basis van data van een onafhankelijke partij meer inzicht in hoe de markt zich sindsdien heeft ontwikkeld en hoe de markt zich verder zou ontwikkelen tot op het moment van aanbesteding, juist voor het specifieke segment van zwembaden en ijsbanen. BDB is gevraagd om een onafhankelijke benchmark van de bouw-, investerings- en exploitatiekosten voor de nieuwbouw en renovatie van het zwembad en de ijshal op te stellen. En daarnaast inzicht te geven in de bijbehorende prijsontwikkelingen gedurende de looptijd van het project.

“De grootste meerwaarde van BDB voor het project is dat er toetsing heeft plaats gevonden door een onafhankelijke partij.”

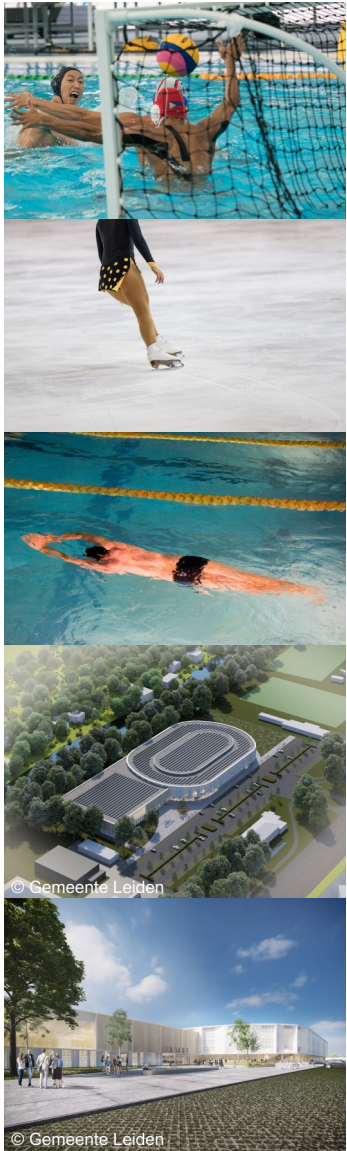
OLCO Groot denken
concreet maken

OLCO adviseert op het gebied van gebruik, exploitatie en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Daarbij laten we ons niet inperken door vaste denkpatronen en -kaders. We prikkelen onze opdrachtgevers buiten hun comfortzone te treden en vanuit een nieuw oogpunt naar hun eigen wensen en vragen te kijken.

“Het programma van eisen dat we hebben opgesteld vormt de basis voor de investeringskostenraming. BDB heeft van deze investeringskostenraming een goede analyse gemaakt en toetsingen gedaan op het kostenniveau van zwembad en ijshal, om te zien of het gehanteerde prijsniveau reëel is. Zo hebben ze gekeken naar de verschillende posten in de raming om te zien of deze niet te hoog of te laag waren. Daarnaast is er een goede doorkijk gegeven in hoeverre de verandering op de bouwmarkt invloed heeft op het kostenniveau van het zwembad en ijshal. Wat daar uitkwam heb ik goed kunnen gebruiken voor het raadsbesluit. BDB heeft hierbij een op de vraag toegespitste analyse gemaakt en advies gegeven, dus specifiek voor het zwembad en de ijshal. Dat vond ik juist zo goed. BDB is uniek in dit soort maatwerk oplossingen.”

“Met de bevindingen van BDB heb ik naar de gemeenteraad kunnen aantonen dat het gehanteerde prijsniveau in 2013 op zich goed was, maar dat door het verloop van de structurele- en conjuncturele kostenontwikkelingen, aanpassing noodzakelijk was. Vanuit mijn ervaring in de zwembadwereld had ik dat vermoeden al, maar door het onderzoekswerk van BDB kon ik dat concreet aantonen en verantwoorden naar de raad. De grootste meerwaarde van BDB voor het project was dat er een onafhankelijke toetsing plaats heeft gevonden, zonder dat hierbij belangen in het verdere uitvoeringstraject een rol speelden. OLCO gaat zich (vanzelfsprekend) voor dit project niet aanmelden voor de aanbesteding en BDB is niet verbonden aan en/of heeft geen bouwactiviteiten of anderszins.”

“Na de zomer volgt het raadsbesluit voor het bouwkrediet voor nieuwbouw van de ijshal. Daarna gaat de Europese aanbesteding voor nieuwbouw van het combinatiegebouw zwembad-ijshal van start.” •



Disclaimer: Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend