

Verslag marktconsultatie Sportiom

7-11-2016

Deelnemers: 3

Verslag

Raoul Beckers, projectmanager

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend. Het verslag betreft een samenvatting van hetgeen van marktpartijen in de marktconsultatie is ontvangen. Het kan zijn dat hierdoor dubbelingen en ogenschijnlijke tegenstrijdigheden voorkomen in het verslag.

1. Welke exploitatietermijn acht u het meest reëel, mede gezien vanuit het oogpunt van het terugverdienen van investeringen?

1. Partijen achten een exploitatie periode van tenminste 10 jaar reëel, noodzakelijk.
2. Bij een nieuwe exploitatie bestaan investeringen, behalve de fysieke investeringen, vaak ook uit opstart- en aanloopkosten. In geval van investeringen, bijv. in groot onderhoud en/of renovatie, herinrichting van het gebouw en upgradering van verschillende gebouw-onderdelen wordt een termijn van 15 tot 20 jaar meer reëel geacht in verband met de terugverdientijd.
3. Als er door een exploitant ook geïnvesteerd dient te worden in fysieke voorzieningen, dan is een periode van 20 jaar minimaal wenselijk.
4. In de praktijk zal dat meer moeten worden afhankelijk van de vraag wat er geïnvesteerd moet worden (meerjarenonderhoudsplan) en hoe de verhouding is tussen de gemeente en de exploitant, ervan uitgaande dat de huidige exploitant integraal verantwoordelijk is voor alles. Conclusie: een exploitatietermijn van 15 á 20 jaar.
5. Een kortere periode is mogelijk (kostprijs overnemen) op moment dat er gestopt wordt met exploiteren.

2. Wat zijn voor u de voor- en nadelen van een concessie?

6. Gezien de huidige wetgeving omtrent het aanbesteden van exploitatie ziet één partij het verlenen van een concessie, op basis van een openbare aanbesteding, als enige mogelijkheid.
7. Opdrachten voor gemeenten zijn veelal concessies. Veelal wordt gekozen voor (Europees) aanbesteden met een concessie.
8. Marktpartijen zijn gewend om binnen kaders (maatschappelijke) voorzieningen risicodragend te exploiteren, tegen een vaste vooraf afgesproken exploitatiebijdrage. Dit heeft voor- en nadelen:
 - o zowel winsten als verliezen in de exploitatie komen voor rekening exploitant;
 - o de exploitatiekaders (bijvoorbeeld openingstijden en tarieven) zijn bekend en de exploitatie kan daarop worden afgestemd. Zij kunnen daarbinnen optimaal ondernemen zonder voortdurend toestemming te moeten vragen aan de gemeente.
9. Genoemde voordelen van een concessie:
 - o Gemeente heeft de meeste kans op vergelijkbare offertes;
 - o Kaders en randvoorwaarden waarbinnen een exploitatie door een exploitant verzorgd dient te worden kunnen goed worden geregeld;
 - o De gemeente kan offertes goed toetsen en beoordelen op prijs en kwaliteit;
 - o Procedure kent doorgaans een transparant proces;
 - o Procedure kan in relatief korte tijd doorlopen worden.Genoemde nadelen van een concessie:
 - o Prijs krijgt vaak voorrang boven kwaliteit. Kans op uitgekleden contracten waar in de aanbestedingsfase gevochten is op prijs.
 - o Gemeente moet randvoorwaarden en kaders, met name als het gaat om kwaliteit, goed kunnen omschrijven. Deze moeten helder zijn voordat de aanbestedingsprocedure wordt gestart.
 - o Het opstellen van een scherpe aanbieding kan het best op basis van goede basisinformatie omtrent personeel, onderhoud, openstelling et cetera.
10. Bij een concessie is meer vrijheid in de procesvorming. Essentieel is een transparante manier van beoordelen.
11. Het liefst ziet men de exploitatiecijfers. Hoe meer men moet inschatten hoe het in elkaar zit, hoe groter het risico en hoe meer zekerheid ze zoeken in de aanbieding die ze doen.
12. Financiering via gemeente of BNG kan helpen investeringen te dragen.

3. Ziet u een alternatief voor een concessie waarbij gemeente een zuivere rol houdt als opdrachtgever?

13. Nee
14. Het risicodragend aanbesteden van de exploitatie van een sportaccommodatie gebeurt meestal middels een concessie.
15. Wanneer men de beste kwaliteit wil voor een vooraf vastgesteld bedrag, is de concurrentiegerichte dialoog een goede vorm van aanbesteding.
16. Alternatieven zoals een overheidsopdracht of subsidie betekenen voor de gemeente dat zij geen financiële zekerheid hebben voor de langere termijn. Het financieel risico ligt dan meer bij de gemeente. Afstoting is daarentegen vaak een stap te ver en betekent voor de gemeente dat zij helemaal geen invloed meer heeft op de (kwaliteit van de) voorziening.

4. Waarmee dienen wij rekening te houden om een concessie voor u werkbaar te laten zijn?

17. De randvoorwaarden die gesteld zullen worden; de looptijd van de concessie; de exploitatiebijdrage van de gemeente; gemeentegarantie bij investeringen in groot onderhoud en/of renovatie
18. Zie ook antwoorden op vraag 2. Belangrijk voor een goede aanbesteding is een gelijk speelveld, waarin er zo weinig mogelijk ruimte is voor aannames en/of speculaties. Dit bevordert de vergelijkbaarheid van aanbiedingen en zorgt voor de meest scherpe en betrouwbare voorstellen. Het omschrijven van eenduidige kaders en randvoorwaarden is hierin belangrijk, evenals het verstrekken van goede informatie omtrent de huidige situatie ten aanzien van het beheer en de exploitatie.
19. De doorlooptijd is van belang waarbij na de laatste nota van inlichtingen, nog minimaal twee weken tijd ingeruimd moet zijn alvorens de aanbidding ingediend moet worden.
20. Er moet een goede balans zijn in de kaders en randvoorwaarden die van toepassing zijn op de exploitatie en de risico's die worden overgedragen. Als een exploitant geen ruimte heeft om te ondernemen of aanpassingen door te voeren in de exploitatie maar wel alle risico's draagt, dan dienen partijen een behoorlijke risico-opslag op te nemen om de risico's af te dekken.
21. Denk als gemeente dus goed na over welke activiteiten en gebruikers beschermd dienen te worden!
22. Voldoende lange looptijd (zie antwoord bij 1).
23. Randvoorwaarden, welke invloed wil de gemeente op bepaalde onderdelen van het gebouw: daar waar de gemeente maatschappelijke waarde toedicht aan de functie. Helder formuleren in de aanbesteding.
24. Belangrijk is een goed programma van eisen, waarin goed gedefinieerd wordt wat je als gemeente belangrijk vindt om te behouden qua functies, zodat de aanbiedingen die je als gemeente ontvangt ook op een goede manier met elkaar kunt vergelijken.
25. Minimale eisen van openstelling en op welk onderhoudsniveau het gebouw in stand moet worden gehouden.
26. In de concessieovereenkomst ook richten op de samenwerking van de partijen: om aan de maatschappelijke functie van het gebouw te voldoen is de relatie met de gemeente erg belangrijk; niet alleen voor de controlerende functie, maar ook om samen op te trekken.
27. Politieke speerpunten zijn ook van belang.
28. In het contract een bepaalde mate van flexibiliteit aanbrengen, zodat er ingespeeld kan worden op veranderde omstandigheden bij de gemeente (wijziging bestuur).
29. De uitgangspunten vanuit het programma van eisen en dat er jaarlijks een goede controle is hoe het met de exploitatie gaat. Hoe is het met het maatschappelijk belang? Hoe zijn de cijfers?
30. Het gebouw ziet er goed uit voor de leeftijd. Het is compact. Wat er in de toekomst moet gebeuren qua onderhoud is relevant.
31. Er moet een goed plan komen voor de toekomst van het gebouw. In eerste instantie heeft de gemeente de verantwoordelijkheid heeft zo'n plan te laten maken, of het bestaande plan te laten onderzoeken.
32. Voorkeur is de integrale aanpak; onderhoud bij de exploitant. Eventueel zou er een onderscheid gemaakt kunnen worden tussen groot en dagelijks onderhoud. Daar kan een demarcatielijst van gemaakt worden en op detailniveau aangeven worden wie verantwoordelijk is voor wat.
33. Vooraf met elkaar afspreken wat wel of niet kan aan het gebouw en dat de exploitant op onderdelen goedkeuring moet vragen aan de gemeente.
34. Als men renovatie en groot onderhoud gaat uitsplitsen geeft dat een onwerkbaar situatie. Men kan dan beter een termijn afspreken en dan gaan onderzoeken wat er nodig is aan de voorkant.
35. Voorkeur renovatie en groot onderhoud bij de exploitant leggen en bij de aanbesteding een renovatie - groot onderhoudsplan meenemen.

36. Voorkeur om renovatie en groot onderhoud bij de exploitant te leggen; niet op onderdelen door gemeente zelf laten doen. En als de exploitant dat gaat doen, gaat dat in nauw overleg met de gemeente.
37. Het is belangrijk dat het geld dat de gemeente uitgeeft terugvloeit binnen de gemeente, bijv. zo veel mogelijk personeel uit de gemeente zelf in dienst te hebben. Partijen die onderhoud uitvoeren worden ook lokaal organiseren en faciliteren.
38. Lokale bedrijven wordt gevraagd mede te offeren; als die binnen een bepaalde bandbreedte aanbieden genieten zij de voorkeur. Als ze volledig buiten marktconformiteit lopen, staat het vrij.
39. Er is bekendheid met onderhandse meervoudige aanbesteding.
40. In recente contracten wordt gezien dat om de twee jaar een schouw wordt gehouden en het conditieniveau van het pand wordt gecheckt. Als niet aan het niveau voldaan wordt, zorgen we ervoor dat het op het bepaalde conditieniveau komt.
41. Elk jaar is een gesprek om te laten zien wat er gedaan gaat worden en wat er is uitgevoerd op basis waarvan een meerjaren onderhoudsplan wordt opgesteld.
42. Bij een aanbesteding wordt er altijd een bouwkundige en installatietechnische schouw uitgevoerd. Als exploitant wordt gekeken naar alle andere aspecten: bijv. ambitie bezoekersaantallen, horeca etc. Opgemerkt wordt in de aanbieding voor die investering voor rekening exploitant te nemen en aan te geven op welke termijn dat gepland wordt.
43. Geadviseerd wordt een hoofdstuk op te nemen over herinvesteringen op lange termijn; ook vertalen naar de begroting.

5. De gemeente wil de onderwijs, vereniging- en instructiefunctie van het Sportiom borgen, alsook het subtropisch zwemmen en de leisure functie aan de markt overlaten. Hoe kijkt u aan tegen dit uitgangspunt wetende dat deze functies in een en hetzelfde gebouw gebundeld zijn?

44. Partijen vinden dit een logische gedachten gang en zien dit als een voordeel. Dit dient uiteraard wel goed in de concessie te worden vastgelegd. In tegenstelling tot de huidige praktijk zouden partijen het wel logisch vinden om bepaalde uitvoerende taken (zoals het geven van zwemlessen) aan de exploitant over te laten.
45. Het onder 1 dak huisvesten van zowel commerciële als maatschappelijke functies werkt positief voor beide functies. De accommodaties als geheel kan beter worden gepromoot, het geheel genereert meer traffic en personeel kan efficiënt worden ingezet.
46. In het kader van de aanbesteding is een aandachtspunt wellicht wel hoe de verschillende kosten naar beide functies moeten worden toegerekend. Bovendien mogen commerciële activiteiten niet ten koste gaan van maatschappelijke activiteiten.
47. Partijen zijn gewend om voorzieningen met maatschappelijke én commerciële activiteiten te exploiteren. Sportiom wordt beschouwd als één (multifunctionele) voorziening waarbij de commerciële activiteiten niet zonder de maatschappelijke activiteiten beschouwd kunnen worden en vice versa.
48. Het blijkt geen probleem om kaders aan te geven voor de te borgen activiteiten.
49. wat je als gemeente belangrijk vindt qua functies borgen in het contract. Andere zaken kan men aan de markt overlaten.
50. Trend is dat de gemeente steeds meer overlaat aan de exploitant.
51. de gemeentes vinden het belangrijk dat het zwemonderwijs en de verenigingen goed gefaciliteerd blijven en alle functies die daarbij horen. Het kan dat de gemeente het niet haar taak vindt om zich zorgen te maken over de horeca en de fitness. Dat dit onder een dak is ondergebracht vormt geen probleem. Is aanbestedingsrechtelijk een uitdaging om goed inzichtelijk te maken dat je niet exploitatiebijdragen verstrekt aan een commerciële functie.
52. Ook voor dit gebouw zal waarschijnlijk de 80/20 regel van toepassing zijn: 80% van de voorzieningen zal goed lopen en 20% is een zorg. Als die zorg op maatschappelijk gebied ligt, spar je daarover met de gemeente. Als die zorg op de commerciële functies ligt is dat aan de exploitant.
53. Zwemlessen overlaten aan de exploitant. Omdat goed in zijn. Er bestaat een goed systeem voor en het is financieel ook interessant.

6. Welke investeringen zou u willen/kunnen doen in het Sportiom? En welke niet. En waarom?

54. Sportiom verkeert in een redelijke goede staat. Er is (nog) geen beeld van de toekomstige behoefte aan groot onderhoud dan wel renovatie. Verwacht wordt dat het hierbij over meerdere miljoenen aan investeringen zal gaan. Om dat te kunnen financieren verwachten partijen dat een vorm van gemeentegarantie noodzakelijk zal zijn.
55. Sportiom is een sport- en recreatiecentrum en vervult een belangrijke functie voor de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit moet de komende jaren volgens partijen ook zo blijven. Het centrum is wel op leeftijd. Een aantal zaken ogen gedateerd en/of zijn aan het einde van hun levenscyclus en zullen moeten worden vernieuwd c.q. worden vervangen. Vanuit dit uitgangspunt voorziet men voor Sportiom onder meer de volgende investeringen:
 - o Investeringen in de centrale ruimten en de functionaliteit van betreffende ruimten;
 - o Vervangingsinvesteringen in met name de installaties;
 - o Investeringen in energiebesparende maatregelen;
 - o Investeringen om de zwemzaal transparanter te maken (zicht over meerdere bassins);
 - o Investeringen in opslagruimte in het zwembad;
 - o Investeringen in horeca-inventaris;
 - o Investeringen in het recreatieve schaatsdeel (tbv een intensieve jaarrond-exploitatie).
 - o in de recreatieve functie van de ijsbaan
 - o periodieke investering in het subtropische zwemgedeelte om aantrekkelijk te blijven voor de bezoekers.
 - o horeca van het zwemgedeelte kan opgefrist worden.
56. Belangrijk is dat men kijkt naar de kosten om het gebouw in stand te houden, dagelijks onderhoud als qua kosten voor groot onderhoud.
57. Wat er in de toekomst moet gebeuren met functies en wat voor investeringen dat vergt is nu een brug te ver.
58. Rechtvaardig is dat de gemeente vraagt om een redelijk onderbouwde toekomstvisie van de exploitant en die visie meeneemt in de waardering.
59. De gemeente zou de inschrijver kunnen vragen wat zijn mening is over de bestaande functies en welke ideeën de exploitant daarover heeft.
60. Investeringsvraag niet koppelen aan de aanbesteding sec. Wel opnemen als toekomstige verplichting van de exploitant.
61. met minder personeel meer het maximale organiseren. Dat betekent dat we anders in gaan richten, en denken we aan energiebesparende maatregelen. Bovendien gaan we investeren om meer bezoekers te trekken.
62. Opwaarderen van het gebouw.

7. Wat zijn de belemmeringen bij het doen van dergelijke investeringen?

63. Een nadrukkelijke samenhang wordt gezien met de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage; het uit te voeren takenpakket; de maatschappelijke voorwaarden die gesteld worden; de mate van vrijheid die de ondernemer krijgt; de looptijd van de concessie in relatie tot afschrijvingstermijnen en het al dan niet verkrijgen van gemeentegarantie op investeringen
64. Sommige investeringen zouden een langere terugverdientijd kunnen hebben dan de beoogde looptijd van de overeenkomst. In dat geval zou een oplossing kunnen zijn hierover afspraken te maken met de gemeente. Daarnaast is voorfinanciering ook een aandachtspunt.
65. Tenzij de investering kostendekkende meeropbrengsten oplevert, is het voor een exploitant niet logisch om te investeren in een gebouw dat niet haar eigendom is. Beperkte investeringen zijn geen probleem, maar forsere investeringen in bijvoorbeeld nieuwe glijbanen kunnen ons inziens beter door de eigenaar van het gebouw worden gedaan. De kapitaallasten kunnen eventueel worden verdisconteerd in de huur.
66. Wanneer geïnvesteerd wordt in een (maatschappelijke) Leisure voorziening wordt dit afgewogen tegen andere mogelijke investeringen, waarbij uiteindelijk het rendement op de investering bepaalt waarin geïnvesteerd gaat worden.
67. De looptijd.
68. Uitgaan van de bestaande situatie, twee jaar ervaring opdoen met de exploitatie en daarna investeren.

8. Wat zijn de probleempunten die mogelijk opgelost moeten zijn door de gemeente bij het doen van dergelijke investeringen?

69. Het inzichtelijk maken van de behoefte aan groot onderhoud en/of renovatie voor een periode van 15 of 20 jaar (meerjaren onderhoudsplan; inclusief het bepalen van de basiskwaliteit waaraan de voorziening moet voldoen). Het inzichtelijk maken van de huidige exploitatie: bezoekersaantallen; tarieven; opbrengsten en uitgaven; informatie over omvang en kosten medewerkers.
70. Een te hoge voorfinanciering kan mogelijk een knelpunt opleveren.
71. Er dient vooraf met de opdrachtgever overeenstemming te zijn over de investeringen en over de afschrijffperiode. Na afloop van het contract zou opdrachtgever in geval van restwaarde de betreffende investering kunnen overnemen.
72. Wanneer de looptijd van de overeenkomsten korter is dan de afschrijvingstermijn van de investeringen, dienen nadere afspraken te worden gemaakt over overname van de investeringen tegen boekwaarde bij het einde van de overeenkomst.
73. Als de exploitant met een plan zou komen voor uitbreiding moet dat qua ruimtelijke ordening mogelijk zijn. Ook zou de exploitant constructieve wijzigingen kunnen en mogen aanbrengen aan het gebouw.
74. De duur van de exploitatie.
75. Hoe om te gaan met de investeringen die over die exploitatieperiode heen lopen en daarin afgeschreven worden.
76. Het zou goed zijn als de gemeente bereid zou zijn mee te investeren (mits de gemeente achter de investeringen staat); daarmee kan de exploitant langere afschrijvingsperiodes hanteren en lagere rentetarieven.
77. Niet in commerciële activiteiten maar in maatschappelijke investeringen.

9. Welke waarde toevoegingen ziet u als reëel en zijn volgens u interessant genoeg om risicodragend in te investeren?

78. Er is nog geen zicht op de exploitatie en de diverse onderdelen. Wat zijn de succesfactoren? Welke onderdelen zijn minder succesvol? Is er aanleiding om bepaalde onderdelen te stoppen en daarvoor andere activiteiten in te wisselen? Uiteraard is hier ook een samenhang met de uitvoering van de "publieke taken" in relatie tot de leisurefuncties die aan de markt overgelaten worden.
79. Investerings in
 - o routing en clustering van ruimten die voor meerdere activiteiten geschikt zijn en interactie tussen verschillende ruimten stimuleren.
 - o horeca (inventaris), fitness, kinderspeelparadijs, buitenspeelvoorzieningen en energiebesparende maatregelen.
80. De investeringen dienen uiteraard een bijdrage te leveren aan de gebruiksvriendelijkheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid van de accommodatie.
81. Opwaarderen van het naar binnen gekeerd gesloten gebouw. Optimaliseren van het sociaal-maatschappelijke. Sport wordt anders beleefd als twintig jaar geleden.

10. Overname, van onder andere personeel, welke termijn van overdracht is volgens u nodig en reëel?

82. 6 maanden. Gesteld wordt dat de ervaring is dat dit vraagstuk meestal wordt onderschat. De genoemde 6 maanden is wel de ondergrens.
83. Voor overname van de exploitatie is doorgaans minimaal 3 maanden noodzakelijk. Gezien de omvang van deze exploitatie acht één partij het verstandig uit te gaan van 4 tot 6 maanden.
84. Eén partij geeft er de voorkeur aan om een minimale termijn van drie maanden aan te houden tussen het moment van definitieve gunning en daadwerkelijke overname van de exploitatie, inclusief de medewerkers.
85. Het overnemen van het personeel van Sportiom kan binnen een paar maanden, als Sportiom werkt met de CAO Zwembaden. Daarbij geldt de wet overgang van onderneming. Als de medewerkers voor het zwemonderwijs worden overgenomen zal een sociaal statuut moeten worden opgesteld en dat duurt wat langer.
86. De medewerkers die bij de huidige exploitant zelf werken (PR, marketing) vallen niet onder de wet overgang van de onderneming.

11. Hoe kijkt u aan tegen overname van de huidige exploitatie bijv. met inbegrip van het personeel?

87. In beginsel positief. Het is wel noodzakelijk om t.z.t. meer inzicht te krijgen (zie antwoord bij vraag 8)
88. Partijen kijken positief tegenover overname van de huidige exploitatie
89. Eén partij neemt de exploitatie doorgaans over door een nieuwe vennootschap op te richten, waar zij vervolgens de exploitatie in onderbrengen. Het overnemen van personeel is een wettelijk vereiste en zorgt doorgaans niet voor problemen. Wel belangrijk ook hier is om tijdens de aanbesteding helder inzicht te hebben over mogelijke gevolgen van overstap CAO dan wel pensioenen
90. Veel exploitaties van een andere partij zijn voortgekomen uit overname van de bedrijfsvoering van een gemeente, stichting of collega-exploitant. Met betrekking tot het personeel zijn wij gebonden aan wet- en regelgeving. Voor een efficiënte exploitatie is het wel aan te bevelen om op het moment van aanbesteden zo min mogelijk 'last' te hebben van doorlopende overeenkomsten met medewerkers of leveranciers. De gemeente zou derhalve met de huidige exploitant moeten bespreken om geen nieuwe verplichtingen aan te gaan die de huidige looptijd overschrijden.
91. Ligt aan de cijfers van de B.V. Er zal een goede screening moeten komen. Heeft geen voorkeur.
92. Hoe vang je incidentele verliezen op binnen de BV? Een garantiekapitaal afspreken; gebruikelijk is twee ton.
93. Garanties in verband met een faillissement, zodat de gemeente tijd heeft voor onderzoek naar een alternatief.
94. Belangrijk is voor de gemeente om aan te geven wanneer Sportiom open is en wanneer er ruimte moet komen voor de verenigingen; moet in het programma van eisen goed worden aangegeven.
95. De exploitant een bepaalde periode geven dat er maximaal X keer per jaar kan worden uitgeroosterd in verband met eigen activiteiten; en dat dat minimaal een half jaar of drie maanden van tevoren aan de verenigingen wordt medegedeeld.
96. Is er sprake van overdracht van een onderneming; dan gaan de medewerkers over naar de nieuwe BV.
97. Er zitten haken en ogen aan overname van een BV; is mogelijk, maar leidt erg af.
98. De voorkeur gaat uit naar een concessie met overdracht van een onderneming. Huidige BV liquideren en komen met een nieuwe BV.
99. Niet doen: de exploitant beperken om vragen goed te kunnen beantwoorden.
100. Niet doen: Niet realistische eisen; bijv. de eis van een klimaat-neutraal gebouw.
101. Goed bedenken wat u wilt met de voorziening en wat u wilt bereiken over 10 of 15 jaar. Prioriteiten vertalen naar passende vragen.
102. Een dialoog is dan ook interessant om met elkaar te kunnen bespreken wat het beste is voor Den Bosch, zeker met een combinatie van functies zoals in Sportiom.
103. Goed nadenken over prijs/kwaliteit, en te bereiken ambities.
104. Zodanig formuleren dat de intentie helder is, maar ook dat de flexibiliteit aanwezig is.
105. Als gunningscriterium opnemen wat er verwacht wordt van de markt en dat er gescoord kan worden op de plussen.
106. Sportiom is een gevestigde naam, gaat geld kosten als exploitant om dat om te leiden. Dat moet meegenomen worden in de aanbesteding.

12 Kunt u uitvragen danwel contactgegevens van aanbestedingen elders aan ons verstrekken zodat wij informatie hieruit kunnen gebruiken en deze aan ons zenden?

- Zijn toegezonden (niet bijgevoegd bij het verslag)

13 Welke knelpunten kunt u benoemen in lopende exploitaties / contracten waar u in de uitvoering tegen aan loopt?

107. Knelpunten waar partijen tegen aan lopen in de uitvoering hebben meestal te maken met onduidelijkheden in de overeenkomst tussen gemeente en exploitant:
 - o Er is een onduidelijke verdeling in onderhoud tussen exploitant en eigenaar
 - o Idem, voor verzekeringen
 - o Onduidelijkheden over de wijze overdracht van het personeel
 - o Onduidelijkheden over de verplicht te hanteren "maatschappelijke" tarieven
 - o Onduidelijkheden over de openstelling die maatschappelijke vereist zijn door opdrachtgeverOverigens wordt volgens partijen in bovengenoemde gevallen altijd wel een oplossing met opdrachtgever gevonden. Het blijft echter belangrijk deze zaken contractueel goed te regelen.
108. De meeste knelpunten komen voort uit onduidelijke afspraken tussen gemeente en exploitant, bijvoorbeeld over de verdeling van onderhoud. Daarnaast zien partijen soms dat in het aanbestedingstraject onjuiste, onvolledige of nagenoeg geen informatie wordt verstrekt. Dit heeft tot

gevolg dat de werkelijke resultaten gaan afwijken van wat er op basis van de verstrekte informatie verwacht had mogen worden. Partijen zien dit echter als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het is aan de gemeente om zoveel mogelijk betrouwbare informatie te verstrekken en het is aan de exploitant om tijdig aan te geven welke informatie ontbreekt of niet lijkt te kloppen.

14 Welke aspecten, eisen, afspraken ziet u graag geregeld in een overeenkomst?

109. Uitgangspunten omtrent openstelling, tarieven (voor maatschappelijk gebruik), indexering, rechten van verenigingen (t.a.v. inroostering, gebruik verenigingsruimte, wel/geen recht op het geven van zwembad, etcetera)
110. Uitgangspunten omtrent investeringen (wordt gemeente eigenaar van investeringen en hoe wordt de restwaarde aan het einde van de contractperiode verrekend?)
111. Uitgangspunten personeel (met welke risico's dient de exploitant rekening te houden aan het einde van de overeenkomst)
112. Uitgangspunten in de verdeling van onderhoud (indien van toepassing)
113. Uitgangspunt in de verdeling van verzekeringen en belastingen
114. Hoe wordt omgegaan met noodzakelijke investeringen/extra kosten als gevolg van bijvoorbeeld wetswijzigingen of andere onvoorziene omstandigheden
115. Het is gebruikelijk om nadere afspraken te maken over gebruikstijden, beschermde doelgroepen, tarieven, verplichtingen ten aanzien van medewerkers en onderhoud.

15 Welke zaken/aspecten dient een aanbestedende dienst vooral niet te doen in een uitvraag. Denkt u daarbij aan zaken van onmogelijke eisen/wensen die een aanbestedende dienst aan de markt kan stellen/vragen.

116. Op een ongelimiteerde concerngarantie kan niet worden ingaan. Aan de op te richten vennootschap kunnen gelimiteerde garanties worden gegeven (in de vorm van bijvoorbeeld een bankgarantie en/of een continuïteitsgarantie).
117. Voor een exploitant is het geen probleem om het risico te dragen op die aspecten die voor haar goed te beïnvloeden zijn. Op sommige factoren heeft een exploitant echter geen of weinig invloed. Een forse stijging van parkeertarieven heeft bijvoorbeeld grote invloed op het aantal bezoekers, maar is niet door een exploitant te beïnvloeden. Ook intrede van nieuwe concurrerende voorzieningen (extra zwembad) kunnen verstrekking gevolgen hebben. De gevolgen van overheidsbeleid dienen derhalve besproken te worden.
118. De gemeente moet gunningscriteria (en weegfactoren) hanteren die passen bij en in verhouding staan tot de opdracht en de (reële) wensen van de gemeente.