

MARKTCONSULTATIEDOCUMENT

Betreft: Marktconsultatie ontwikkeling zwembad Horst aan de Maas
Datum: 3 februari 2017

Aanleiding

In de loop van 2016 is in een open proces met de gebruikers van zwembad De Berkel (in de vorm van een zogenoemde denktank) invulling gegeven aan de opdracht van de gemeenteraad van Horst aan de Maas om een plan te ontwikkelen voor een toekomstbestendige zwemvoorziening. Op 20 december 2016 heeft dit geresulteerd in het volgende raadsbesluit:

1. Het programma van de denktank te toetsen aan de markt via een brede marktconsultatie, waarbij uitgangspunt is te kiezen voor nieuwbouw binnen de Sportzone.
2. Het financieel kader van € 460.000 meegeven aan de markt als gemeentelijke bijdrage waarbij derden wordt gevraagd of zij in staat zijn de plus in het programma van de denktank rendabel te maken¹.
3. De brede markt te vragen alternatieven in beeld te brengen als dit niet mogelijk is.
4. De denktank te betrekken bij de marktconsultatie.
5. Na de consultatie het college de opdracht te geven de uitkomsten te beoordelen aan de criteria in het toetsingskader van de raad en dit in een richtinggevende notitie voor te leggen aan de raad. Hierna kan definitieve besluitvorming met een definitief financieel kader aan de raad worden voorgelegd.

Doel marktconsultatie

De gemeente wenst in gesprek te komen met marktpartijen die mogelijkheden zien om een toekomstbestendige zwemvoorziening te ontwikkelen, te beheren en te exploiteren binnen het gegeven financieel kader. Partijen wordt gevraagd:

1. Binnen het gegeven financieel kader in beeld te brengen wat zij beschouwen als een passende nieuwe zwemvoorziening in Horst aan de Maas.
2. Zich uit te spreken over het realiteitsgehalte van de door de denktank voorgestelde configuratie en ambitie.

Gegeven de ambities heeft de gemeente de voorkeur om met partijen (consortia) in gesprek te komen die op innovatieve en geïntegreerde wijze zowel de ontwikkeling (lees: ontwerp en realisatie) als het beheer (inclusief het totale onderhoud) en de exploitatie van een nieuw zwembad kunnen verzorgen.

Opzet marktconsultatie

De marktconsultatie vindt plaats op basis van één op één gesprekken tussen de gemeente en geïnteresseerde partijen (consortia).

¹ Het financieel kader heeft betrekking op de kapitaallasten die verband houden met de investeringskosten van een nieuw zwembad, het exploitatiesaldo en de kosten voor onderhoud en instandhouding. De volgende uitgangspunten gelden voor het berekenen van de kapitaallasten:

- De gemeente hanteert een rekenrente van 1,7% (geldt vanaf 1 september 2017).
- De boekwaarde per 1 januari van ieder jaar is uitgangspunt voor de te berekenen rente.
- De gemeente hanteert een lineaire afschrijving. De kapitaallasten worden berekend als gemiddelde over de looptijd van de investering.
- Als afschrijvingstermijnen gelden: bouwkundig 40 jaar, installaties 15 jaar en inrichting 10 jaar.

Na een korte motivatie van de interesse, kennis en ervaring op het gebied van het ontwikkelen, beheren en exploiteren van zwembaden wordt, gegeven het hiervoor geformuleerde doel, van partijen allereerst gevraagd een presentatie te geven van wat zij als een passende, toekomstbestendige zwemvoorziening voor de gemeente Horst aan de Maas beschouwen. De gemeente verwacht dat partijen daarbij inzicht geven in:

- Een passende zwembadconfiguratie (type en afmetingen bassins).
- Een raming van de bezoekersaantallen (met onderscheid tussen de belangrijkste categorieën).
- Een indicatie van de benodigde formatie.
- Een indicatie van de investeringskosten en van het exploitatiesaldo (met inbegrip van de onderhouds- en instandhoudingskosten).

Vervolgens wordt van partijen verwacht dat zij zich uitspreken over het realiteitsgehalte van de door de denktank voorgestelde configuratie.

Om inzicht te geven in het detailniveau van de marktconsultatie zijn hieronder vragen opgenomen die tijdens de marktconsultatie aan de orde kunnen komen. Uiteraard is het mogelijk dat andere voor de marktconsultatie relevante onderwerpen en aspecten ter sprake worden gebracht.

Bezoekersaantallen

1. Hoe beoordeelt u de huidige bezoekersaantallen van zwembad De Berkel?
2. Welke kansen ziet u om structureel meer inwoners/verenigingen/doelgroepen uit Horst aan de Maas of andere omliggende gemeenten van het zwembad gebruik te laten maken ten opzichte van de ruim 80.000 bezoekers die momenteel jaarlijks zwembad De Berkel bezoeken?
3. Wat beschouwt u als een realistisch aantal zwembadbezoekers voor een zwemvoorziening in Horst aan de Maas, met onderscheid tussen de verschillende gebruikersgroepen en gegeven landelijke en lokale ontwikkelingen en concurrentieverhoudingen?

Configuratie

4. Ziet u mogelijkheden tot toevoeging van commerciële dragers c.q. activiteiten die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de financiering dan wel exploitatie van het zwembad?
5. Welke voordelen en beperkingen ziet u met betrekking tot het combineren van een nieuw zwembad met een nieuwe sporthal ten opzichte van het handhaven van de sporthal op de huidige locatie (bij zwembad De Berkel)?

Locatie

6. Welke voordelen en/of beperkingen zijn er naar uw mening verbonden aan de ontwikkeling van een nieuw zwembad binnen de Sportzone?

Financieel kader

7. Wat beschouwt u, gegeven het potentieel aan bezoekers en de beoogde configuratie, indicatief als een realistische exploitatiebijdrage (los van de kapitaallasten)?
8. Welke andere mogelijkheden ziet u om de financiële haalbaarheid van een nieuw zwembad in Horst aan de Maas te vergroten?

Bouw

9. Welke mogelijkheden ziet u om een zwemvoorziening te realiseren met '0 op de meter' (lees: met duurzaamheidsinvesteringen die zichzelf moeten terugverdienen)?
10. Welke mogelijkheden en/of beperkingen ziet u om bestaande installaties van zwembad De Berkel te hergebruiken in een nieuw zwembad of andere locatie?

Beheer

11. Hoe kijkt u aan tegen de mogelijkheden en beperkingen om risicodragend verantwoordelijk te zijn voor het beheer (inclusief het totale onderhoud) en exploitatie van een zwembad?

12. Hoe kijkt u aan tegen de rol van de gebruikers van het zwembad, gegeven ook het advies van de denktank?

Personeel

13. Hoe kijkt u aan tegen het overnemen van het huidige personeel (momenteel in gemeentelijke dienst)?

Mogelijke aanbesteding

14. Zijn er nog aandachtspunten bij een mogelijke aanbesteding die u op basis van uw ervaring wilt meegeven?

Juridische en procedurele aspecten

Deze marktconsultatie heeft tot doel om in beeld te brengen of marktpartijen geïnteresseerd zijn en mogelijkheden zien om binnen gestelde kaders een nieuw zwembad in Horst aan de Maas te ontwikkelen, te beheren en te exploiteren. De consultatie maakt uitdrukkelijk géén onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure.

Een marktconsultatie is op grond van Europese regelgeving (Richtlijn 2004/18/EG en diens opvolger Richtlijn 2014/24/EU) en Nederlandse wetgeving (Aanbestedingswet 2012 d.d. 1 juli 2016) een geoorloofd en rechtmatig hulpmiddel bij het vaststellen van een eventuele optimale uitvraag. Er zijn geen specifieke vormvereisten van toepassing. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen regels rondom marktconsultaties zijn. In artikel 40 en 41 Richtlijn 2014/24/EU staat (samengevat):

‘Vóór de aanvang van een aanbestedingsprocedure kunnen aanbestedende diensten, ter voorbereiding van de aanbesteding, marktconsultaties houden om de ondernemers op de hoogte te brengen van hun aanbestedingsplannen en voorwaarden, mits dit advies niet leidt tot vervalsing van de mededinging en geen aanleiding geeft tot schending van de beginselen van non-discriminatie en transparantie.’

‘Wanneer een gegadigde of inschrijver of een met een gegadigde of inschrijver verbonden onderneming de aanbestedende dienst heeft geadviseerd, neemt de aanbestedende dienst passende maatregelen om ervoor te zorgen dat de mededinging niet wordt vervalst door de deelneming van die gegadigde of inschrijver. Deze maatregelen omvatten de mededeling van relevante informatie die is uitgewisseld bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure, alsmede de hantering van passende termijnen voor de ontvangst van inschrijvingen.’

Vervalsing van de mededinging betekent dat één partij dusdanige voorsprong heeft dat andere partijen niet meer voor gunning in aanmerking kunnen komen. De deelnemers aan een marktconsultatie mogen geen voorsprong hebben in tijd en kennis ten aanzien van andere marktpartijen. Ter voorkoming van een dergelijke situatie zijn enkele maatregelen genomen, die onderdeel uitmaken van onderstaande procedureomschrijving.

Procedure consultatie:

1. De marktconsultatie heeft een vrijblijvend karakter: meedoen aan de marktconsultatie verplicht nergens toe. Aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleend worden (kan niet leiden tot enig voor- of nadeel in de aanbestedingsprocedure).
2. De marktconsultatie wordt gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast kunnen (na publicatie) bij de gemeente reeds bekende marktpartijen rechtstreeks worden benaderd.
3. Achtergrondinformatie waarmee u inzicht kunt krijgen in de lokale situatie is per email (aanbestedingen@synarchis.nl) of de berichtenbox van TenderNed op te vragen.
4. Het is de intentie van de gemeente Horst aan de Maas om de marktconsultatie in de vorm van bilaterale gesprekken plaats te laten vinden.
5. Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon.

6. Alle reacties worden vertrouwelijk behandeld en zijn uitsluitend beschikbaar voor direct betrokkenen bij de marktconsultatie. Van ieder gevoerd gesprek wordt allereerst een vertrouwelijk verslag van relevante bevindingen gemaakt. Vervolgens zal op basis van deze verslagen, de reacties hierop van de betreffende marktpartij en de algemene resultaten van de marktconsultatie een marktconsultatieverslag worden opgemaakt. In dit marktconsultatieverslag zijn de reacties geanonimiseerd. Dit verslag wordt als bijlage toegevoegd aan eventuele aanbestedingsdocumenten, om de grondbeginselen van transparantie, objectiviteit en gelijkheid in acht te nemen. Partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie ontvangen het marktconsultatieverslag ook persoonlijk op het door hen opgegeven e-mailadres.
7. De gemeente zal het marktconsultatieverslag met de grootste zorgvuldigheid opstellen en hierbij iedere mogelijke herleiding van de inhoud van het verslag naar enige marktpartij vermijden. Eventueel concurrentiegevoelige informatie blijft op aangeven van een marktpartij vertrouwelijk en maakt geen onderdeel van het verslag. Marktpartijen dienen tijdens de schriftelijke informatieronde en/of gesprekken expliciet aan te geven of sprake is van dergelijke informatie en krijgen de mogelijkheid om in het vertrouwelijke verslag van het individuele gesprek specifiek aan te geven welk deel concurrentiegevoelig is.

Vervolg procedure:

Nadat de marktconsultatie heeft plaatsgevonden en het marktconsultatieverslag is vervaardigd, worden de inzichten meegenomen in het advies aan de gemeenteraad inzake vervolgsce­nario's. De aankondiging voor een eventuele nieuwe aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl worden gepubliceerd.

Planning

Hieronder treft u de voorgenomen planning aan.

Publicatie marktconsultatie/vooraankondiging	vrijdag 3 februari
Uiterste datum voor aanmelding	vrijdag 24 februari
Gesprekken	maandag 27 maart (hele dag) of dinsdag 28 maart vanaf 13.00 uur
Conceptverslag ten behoeve van deelnemers	vrijdag 7 april
Reactietermijn conceptverslag	vrijdag 14 april
Toezending definitief verslag	vrijdag 21 april

Bovenstaande planning is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactgegevens

Voor aanmelding en vragen over deze marktconsultatie kunt u contact opnemen met Jeroen Neggers van Synarchis. Hij is contactpersoon in het kader van deze marktconsultatie.

Postadres: Hakgriend 18, 3371 KA Hardinxveld-Giessendam
 Telefoon: 0184-616544 / 06-23405186
 e-mail : aanbestedingen@synarchis.nl
 TenderNed: berichtenbox

Achtergrondinformatie

Bij deze marktconsultatie wordt de volgende achtergrondinformatie beschikbaar gesteld:

1. Notitie exploitatieanalyse zwembad De Berkel (Synarchis, 15 juli 2016).
2. Advies denktank (26 september 2016).
3. Visiedocument De Kasteelsche Bossen (in het kader van ontwikkeling locatie Sportzone; juli 2016).