

NOTITIE

Resultaten Marktconsultatie exploitatie zwembad(en) Heerlen 15 & 22 september 2020

De gemeente Heerlen (Aanbestedende dienst of AD) is voornemens om een aanbesteding voor de exploitatie van twee zwembaden te starten en heeft enkele bijzondere / complexe onderdelen van deze aanbesteding aan de markt voorgelegd. Deze zijn in deze notitie omkaderd.

De renovatie van Otterveurdt is een periode waarvan het exploitatie-element niet van tevoren concreet kan worden geraamd.

- *Graag vernemen wij van u of u ervaring heeft met het renoveren van een zwembad terwijl de accommodatie -zoveel mogelijk- open blijft;*
- *de gemeente verzorgt de renovatie; hoe ziet u daarin uw rol als exploitant?*
- *welke expertise kunt u bij de voorbereiding van de renovatie inbrengen?*
- *welke aandachtspunten kunt u ons meegeven?*
- *welke systematiek zou u aanbevelen om het exploitatienadeel tijdens de renovatie in beeld te brengen?*

Reactie markt

De markt vindt het nuttig en zinvol om partijen vanuit hun ervaring en expertise mee te laten denken in en exploitatie-technisch advies te laten geven op de renovatieplannen van zwembad Otterveurdt, om de visie van de exploitant zo goed mogelijk te kunnen integreren in de renovatie. Op die manier schat de markt in dat de renovatie de grootste meerwaarde zal hebben, zowel bouwkundig als exploitatie-technisch. Daarnaast betreft de beoogde exploitatie een relatief lange periode waardoor het voor de toekomstige exploitant waardevol is om aan de voorkant mee te kijken en denken in de toekomstbestendigheid van de accommodatie.

Als het gaat om de manier waarop – en of - input van kandidaat exploitanten op het renovatieplan al meegenomen moet/kan worden in de aanbesteding, zijn er diverse opties denkbaar. Een mogelijkheid die door de markt als goed werkbaar wordt gezien, is dat inschrijvende exploitanten bij hun inschrijving (vrijblijvend) reageren op het Voorlopige of het Uitvoeringsontwerp, zodat zij hun visie en ideeën die voor de exploitatie belangrijk zijn op dat moment al kunnen inbrengen.

Omdat de renovatie gefaseerd plaats zal vinden, zien partijen de mogelijkheid om (gedeeltelijk) aanbod te waarborgen om, (waar mogelijk) inkomstenderving te minimaliseren en kostenbesparing te optimaliseren. Daarnaast wordt verwacht dat de bezoekers eventueel (lichte) overlast zullen begrijpen indien daar compensatie in bijvoorbeeld de vorm van extra comfort of duidelijke verbetering voor terug komt.

De markt geeft aan dat het werkbaar is om op basis van de risicodragende periode een aanbieding te doen waarbij vervolgens die prijsaanbieding ook geldt als basis voor de renovatie periode. De markt geeft aan (goed) in staat te zijn een inschatting te maken van de effecten van de gefaseerde renovatie op de exploitatie. Zowel inkomsten dervende- als eventuele kostenbesparende effecten kunnen indicatief en op basis van ervaring en de renovatieplannen in kaart gebracht worden. Partijen achten het van belang om inzichtelijk te hebben wat voor activiteiten de AD gedurende de renovatie minimaal wenst voort te zetten en dat er in deze periode voortdurend contact is tussen gemeente en exploitant om eventuele (onverwachte) kostenverhogende of juist kostenbesparende aspecten bespreekbaar te maken en om daar gezamenlijk een oplossing voor te vinden. Transparantie en samenwerking tussen de exploitant en de gemeente zijn hierbij van belang.

Centrumbad in combinatie met Otterveurdt

- *Graag vernemen wij van u of u op basis van een door de gemeente uitgewerkte businesscase een risicodragende aanbieding voor beide zwembaden kan doen.*
- *Als de realisatie van het centrumbad onverhoopt niet doorgaat; heeft dat gevolg voor uw aanbieding inzake zwembad Otterveurdt? Zo ja, (hoe) kunt u dat in uw aanbieding inzichtelijk maken?*

Reactie markt

De markt acht het haalbaar om op basis van een businesscase – met behulp van kennis, expertise en ervaring - een risicodragende aanbidding te doen voor het Centrumbad, alhoewel dit wel een hoger risicoprofiel heeft dan een bestaande exploitatie. Hoe gedetailleerder de businesscase en de overige informatie over de nieuwbouw is (bijvoorbeeld de configuratie, de toegepaste installaties, materialisatie en programma van eisen), hoe scherper de aanbidding kan zijn.

De markt wijst erop dat het feit dat het nog niet 100% zeker is dat het Centrumbad er komt, speculatief inschrijven een bedreiging maakt voor deze aanbesteding. Om dit te voorkomen zou de gemeente drie begrotingen kunnen vragen; één voor Otterveurdt als het Centrumbad door gaat, één voor het Centrumbad en één voor Otterveurdt als het Centrumbad niet door gaat. De weging hiervan dient nog verder uitgewerkt te worden.

Het realiseren van het Centrumbad heeft volgens de markt zowel positieve als negatieve gevolgen voor de exploitatie van Otterveurdt. Indien het Centrumbad gerealiseerd wordt, is het aannemelijk dat er synergievoordelen in overheadkosten optreden, echter zal er ook geconcurrereerd worden tussen beide baden en zal er verloop van bezoekers zijn.

Apollohal (sportzaal) geschakeld aan het zwembad Otterveurdt die niet meer in gebruik is (en op dit moment niet geschikt is voor sportbeoefening).

- *Graag vernemen wij van of u de ervaring heeft dat een dergelijke ruimte exploitabel is (met een kostprijsdekkende huur als uitgangspunt)*
- *Hoe zou u een dergelijke vraag in de aanbesteding willen laten meenemen? (Als onderdeel van de aanbesteding, als optie, met of zonder weging?)*

Reactie Markt

De meerderheid van de markt adviseert om de Apollohal niet mee te nemen in de aanbesteding. Op basis van een eerste marktverkenning, is de inschatting dat er geen / erg beperkte bestemmingsmogelijkheden zijn voor de sportzaal met betrekking tot commercieel sport- en beweegaanbod dat bijdraagt aan de exploitatie. De omgeving van Otterveurdt / Heerlen beschikt namelijk reeds over een divers aanbod. Daarnaast zijn er ook andere (maatschappelijke) ontmoetingsplekken in de omgeving voor bijvoorbeeld ouderendoelgroepen. Voor wat er vervolgens wel met de Apollohal moet gebeuren, zijn verschillende opties aangedragen, zoals:

- Een gedeelte van de Apollohal kan worden gerenoveerd/omgebouwd om het in te zetten als multifunctionele ruimte voor Otterveurdt.
- De gegunde partij kan tot aan de renovatie (ongeveer 3 maanden) de tijd gegeven worden om te komen met een plan voor de Apollohal. Indien er op dat moment geen plan is, wordt de Apollohal alsnog gesloopt;
- De hal overdragen aan de exploitant en deze zelf laten investeren in de hal. Echter is een exploitatieperiode van 10 jaar relatief kort om een investering met een dusdanige omvang terug te verdienen.

Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Mijnwater BV

De verplichting tot het afnemen van energie (gas en elektra) bij Mijnwater bv voor zowel Otterveurdt als het Centrumbad wordt door de markt niet gezien als een probleem. Als aanvullend advies wordt meegegeven de eerste twee contractjaren achteraf gezamenlijk (exploitant en AD) te evalueren. De contracten zullen worden bijgevoegd bij de aanbesteding

Btw

Op basis van input van de marktpartijen gaat de AD er vanuit dat partijen worden aangemerkt als winst beoogde onderneming en daarmee btw-belast exploiteren. De gevraagde begroting in de aanbesteding zal dus exclusief btw zijn.

Prijs-Kwaliteitverhouding

Er is door een aantal marktpartijen geopteerd om (nog) meer focus te leggen op de kwaliteit van de aanbidding in plaats van de prijs van de aanbidding. Op deze manier zou het eventueel 'speculatief' inschrijven in het kader van het Centrubad ondervangen worden en zou de AD de maximale kwaliteit voor de exploitatie borgen.

Schoolzwemmen

Het aanbieden van schoolzwemmen na schooltijd is een verplichting voor de exploitant. Dit is voor marktpartijen in principe niet gunstig; want ze bieden op deze momenten liever hun eigen zwemlessen aan.

De exploitant ontvangt voor het aanbieden van schoolzwemmen aan additionele subsidie, bovenop de exploitatiebijdrage. De markt zou graag afspraken willen kunnen maken in verband met het feit dat deze additionele subsidie niet gedurende de gehele contractperiode kan worden gegarandeerd.