

**Verslag marktconsultatie Lentebad Zevenaar  
September/oktober 2013**

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2.1. Marktpartijen .....	4
2.2. Scenario's privatisering .....	4
2.3. Overname personeel.....	4
2.4. Energie/duurzaamheid.....	4
2.5. Gebruiksrooster en tarieven.....	4
2.6. Zwemlessen.....	5
2.7. Extra inkomstenbronnen .....	5
2.8. Jaarlijkse gemeentelijke bijdrage .....	5
2.9. Exploitatietermijn.....	5
3. Hoofdpijnen beantwoording vragen.....	6

# 1. Inleiding

In de periode september/oktober 2013 heeft de gemeente Zevenaar een marktconsultatie gehouden met betrekking tot de exploitatie, beheer en onderhoud van het Lentebad. De doelgroep voor deze marktconsultatie betrof alle marktpartijen die kennis en ervaring hebben en actief zijn op het terrein van het exploiteren, beheren en onderhouden van zwembaden.

De gemeente heeft openbaar op TenderNed marktpartijen uitgenodigd hun visie te geven op de exploitatie van het Lentebad en eventuele aanvullende voorzieningen, met het oog op een mogelijke overname van de exploitatie, beheer en/of onderhoud van het zwembad. De deelnemers werden hierbij in de gelegenheid gesteld het zwembad te bezichtigen en vragen te stellen, die met een nota van inlichtingen zijn beantwoord.

De marktconsultatie betrof een vrijblijvende oriëntatie, waarbij de gemeente nog geen besluit heeft genomen over een eventuele privatisering van het Lentebad. De oriëntatie diende uitdrukkelijk om na te gaan of er partijen zijn, die bij een eventuele aanbesteding van de exploitatie van het zwembad zouden willen inschrijven onder de in de uitnodiging aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarbij wordt getoetst of de uitgangspunten realistisch zijn en ingevuld kunnen worden door de diverse marktpartijen. In de toelichting bij de uitgangspunten waren een aantal vragen opgenomen, die de marktpartijen hebben beantwoord bij de opstelling van hun visie op de invulling van de toekomstige exploitatie van het zwembad.

Hieronder vindt u het verslag op hoofdlijnen van de uitkomst van de marktconsultatie, dat naar alle deelnemers zal worden toegezonden. In het verslag wordt een algemene indruk van de ingediende visies gegeven en er wordt op hoofdlijnen ingegaan op de beantwoording van de vragen. In het verslag zijn geen specifieke verwijzingen naar marktpartijen of bedrijfsvertrouwelijke informatie opgenomen. Het verslag zal voor alle geïnteresseerden worden gepubliceerd op TenderNed en is terug te vinden op de website van de gemeente Zevenaar.

De ingediende visies worden door de gemeente Zevenaar meegenomen in de afweging of de exploitatie, beheer en onderhoud van het Lentebad al dan niet wordt geprivatiseerd en tot aanbesteding wordt overgegaan.

De gemeente Zevenaar wil hierbij alle deelnemers die een reactie hebben ingediend op deze marktconsultatie van harte bedanken voor hun bijdrage.

## **2. Algemene indruk**

### **2.1. Marktpartijen**

Er hebben acht partijen gereageerd op de uitnodiging voor de marktconsultatie. Hiervan hebben zes partijen hun visie op de privatisering van het Lentebad gegeven. De andere twee partijen hebben aangeboden ondersteuning te bieden bij de privatisering van alle sportaccommodaties (breed) / gemeentelijk Sportbedrijf en begeleiding te bieden bij het verbeteren van de zwembadexploitatie, dan wel bij het traject van interne of externe verzelfstandiging. De reacties van de laatste twee partijen vallen buiten de scope van deze marktconsultatie, maar zullen worden meegenomen in het vervoltraject. Zij worden in dit verslag buiten beschouwing gelaten.

Tot de zes deelnemende marktpartijen behoort een drietal grotere spelers met ruime ervaring in de exploitatie van meerdere zwembaden en een landelijk verspreid netwerk van zwembaden en sportaccommodaties. Daarnaast hebben drie kleinere deelnemers ingeschreven, die ervaring hebben in één of meerdere exploitaties van andere zwembaden.

### **2.2. Scenario's privatisering**

Er zijn verschillende scenario's gepresenteerd met betrekking tot de mogelijkheden voor privatisering van het Lentebad. Er is een marktpartij die voorstelt op korte termijn een nieuw zwembad te bouwen volgens een standaardconcept en met een standaard gemeentelijke exploitatiebijdrage. Een andere partij geeft een visueel beeld van de mogelijkheden van uitbreiding van de accommodatie en dienstverlening. De overige partijen laten de huidige situatie voorlopig zoveel mogelijk in stand, waarbij men bereid is zowel exploitatie, beheer als onderhoud over te nemen. Over de overname van grond en opstallen denkt men verschillend. Opvallend is dat een aantal partijen aangeeft dat (op termijn) met een kleiner zwembad (= minder zwemwateroppervlak) kan worden volstaan, gelet op de bezoekersaantallen.

### **2.3. Overname personeel**

Alle partijen geven de mogelijkheid aan voor overname van het directe zwembadpersoneel, waarbij een zorgvuldig traject wordt geadviseerd. De betrokken personeelsleden komen (op termijn) te vallen onder de cao Recreatie. De gemeente Zevenaar is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de opstelling en uitvoering van het Sociaal Plan/Statuut en de financiële compensatie voor het in stand houden van de arbeidsvoorwaarden voor de betrokken medewerkers. De marktpartijen kunnen bij dit traject ondersteuning bieden.

De grotere partijen hebben geen behoefte/voorkeur aan de overname van het personeel belast met ondersteunende diensten. Men beschikt over een eigen backoffice, die deze werkzaamheden efficiënt en effectief kan uitvoeren. De marktpartijen geven aan dat (op termijn) besparingen kunnen worden gerealiseerd op de personeelskosten, met name door de verschillen in arbeidsvoorwaarden tussen de cao's Recreatie / CAR-UWO).

### **2.4. Energie/duurzaamheid**

De meeste partijen geven aan dat er aanzienlijke besparingen te realiseren zijn op energie en verduurzaming van het complex en dat dit een speerpunt is. Onder andere gaat het hierbij om de mogelijkheden van bouwkundige maatregelen aan de accommodatie, opwekking van eigen energie, isolatiemaatregelen, milieuverbeteringen, aanpassen verlichting, etc.

### **2.5. Gebruiksrooster en tarieven**

De gemeentelijke invloed op gebruiksrooster en tarieven kan in het algemeen gehandhaafd blijven. De af te sluiten exploitatieovereenkomst en mogelijkheden voor compensatie door middel van subsidies zijn voor de gemeente instrumenten om haar invloed te regelen. Hierbij geldt wel het uitgangspunt dat hoe groter de gemeentelijke invloed, hoe hoger de kans op een hogere gemeentelijke bijdrage in de

exploitatie. Een en ander is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de exploitant om te reageren op marktontwikkelingen en trends en het aanbieden van commerciële activiteiten.

## **2.6. Zwemlessen**

Zwemlessen zijn voor de exploitant een belangrijke inkomstenbron. De inkomsten kunnen bijdragen aan een lagere exploitatiebijdrage door de gemeente. Men is bereid hierover afspraken te maken met de gemeente en/of zwemverenigingen. Een goede samenwerking en afstemming met de verenigingen is van belang, omdat zij belangrijke gebruikers van het zwembad zijn. De suggestie wordt gedaan om de opleiding tot het ABC-diploma binnen de bedrijfsvoering te houden. Lessen voor zwemvaardigheid e.d. zouden door de zwemverenigingen kunnen worden uitgevoerd.

## **2.7. Extra inkomstenbronnen**

Men vindt in het algemeen dat de huidige horecavoorziening in het zwembad een ondersteunende functie heeft en niet verder uitgebreid hoeft te worden. Dat levert per saldo niet substantieel extra inkomsten op. Wat dat betreft liggen er meer kansen bij wellness voorzieningen en outdoor activiteiten. Bij de outdoor activiteiten kan de omgeving van het zwembad worden betrokken en kan het zwembadcomplex als uitval- en eindstation dienen.

## **2.8. Jaarlijkse gemeentelijke bijdrage**

Globaal gezien is voor de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage een bandbreedte aangegeven tussen € 600 - € 700 duizend in 2015, gegeven de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en de huidige configuratie van het Lentebad. In de ramingen is geen rekening gehouden met een versoepeling van de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden.

De meeste partijen geven aan dat ze een voorkeur hebben voor het zelf oppakken van renovatie/groot onderhoud, waarbij de gemeente financiert.

## **2.9. Exploitatietermijn**

De marktpartijen geven aan dat naarmate de exploitatietermijn toeneemt bedrijfseconomisch verantwoorde investeringen over een langere periode kunnen worden afgeschreven, hetgeen een positieve bijdrage levert aan een stabiele exploitatie, het exploitatieresultaat en de gemeentelijke bijdrage. In het algemeen ziet men graag een exploitatietermijn van minimaal 10 jaar en liefst langer. De voorkeur van een aantal partijen ligt op een periode van in ieder geval 15 jaar. Bij nieuwbouw op korte termijn zal een beperkte periode gelden voor voortzetting van de exploitatie van het huidige Lentebad.

### 3. Hoofdpijnen beantwoording vragen

**Vraag 2a:**

***In hoeverre denkt u te kunnen voldoen aan de gemeentelijke invloed op de tarieven en het gebruiksrooster?***

De deelnemende partijen geven de ruimte om hieraan te kunnen voldoen. Maar naarmate het pakket aan uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente toeneemt, perkt dit de ondernemersvrijheid van de exploitant in. Dit zal in de exploitatiebijdrage of door middel van subsidies moeten worden gecompenseerd. Men denkt graag mee in de opties voor besparingen.

**Vraag 3a:**

***Op welke wijze kan de gemeente afspraken maken met de exploitant over de inzet van SW-medewerkers en uitkeringsgerechtigden bij het onderhoud en toezicht?***

De marktpartijen staan in principe positief tegenover het concept van Social Return. Men kijkt wel nadrukkelijk of de betrokken personen voldoen aan de benodigde competenties/vaardigheden. Ook dient voldaan te worden aan de vigerende wet- en regelgeving (bv. voorkomen verdringing van werkzaamheden).

**Vraag 4a:**

***Ziet u, gezien de inrichting van het Lentebad, mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik?***

Gezien het huidige bezettingsrooster ziet men in het algemeen weinig mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik in het complex. Voor het multifunctioneler maken van de accommodatie (bv. voor wellness / lifestyle) zou een nadere kosten/baten-analyse moeten plaatsvinden. Wel kan de accommodatie als vertrekpunt dienen voor outdoor activiteiten, waardoor de omgeving van het zwembad wordt benut. Het buitenterrein kan ook voor andersoortige activiteiten worden ingezet, bv. voor evenementen. De loketfunctie kan breder worden gebruikt, bv. voor het afhalen van pakketten of als centraal uitgiftepunt.

**Vraag 5a:**

***Ziet de exploitant voordelen om van dit uitgangspunt (gemeente blijft eigenaar van de grond) af te wijken?***

De meeste partijen zien geen voordelen om hiervan af te wijken. Bij een mogelijke overname van de grond is de optie aangegeven van langdurige erfpacht.

**Vraag 6a:**

***Wenst de exploitant dat de in 2014 geplande onderhoudswerkzaamheden nog door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente worden uitgevoerd?***

De partijen willen in ieder geval worden betrokken bij de voor 2014 geplande onderhoudswerkzaamheden. Over het zelf uitvoeren ervan lopen de meningen uiteen. Men is van mening dat de uitvoering van het groot onderhoud in principe onder verantwoordelijkheid en beheer van de exploitant zou moeten vallen, mits hier een realistische vergoeding van de gemeente tegenover staat. Op deze wijze kunnen de benodigde werkzaamheden worden afgestemd op de dagelijkse bedrijfsvoering en te verrichten investeringen.

**Vraag 6b:**

***Wenst de exploitant een overnameperiode van langer dan 10 jaar, mede in relatie tot investeringen in het Lentebad?***

Naarmate de exploitatietermijn langer is, kunnen bedrijfseconomisch verantwoorde investeringen over een langere termijn worden afgeschreven, hetgeen een positief effect heeft op het exploitatieresultaat en een stabiele exploitatie. Men ziet graag een exploitatietermijn van minimaal 10 jaar en liefst langer. De voorkeur van een aantal partijen ligt op een periode van in ieder geval 15 jaar. Bij nieuwbouw wordt een termijn aangegeven van 40 tot 50 jaar.

**Vraag 6c:**

**Welke lange termijn visie heeft u met betrekking tot de exploitatie van het Lentebad?**

De komende 10-15 jaar kan het zwembad in de huidige configuratie worden voortgezet, gezien de leeftijd en het instandhoudingsplan. Deze periode kan worden benut om de bedrijfsvoering en exploitatie zodanig in te richten dat kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen en het productenaanbod hierop wordt afgestemd. Voor de periode daarna zou een afweging voor (vervangende) nieuwbouw en een zwembad met minder wateroppervlak kunnen worden gemaakt. Bij nieuwbouw op korte termijn zal een beperkte periode gelden voor voortzetting van de exploitatie van het huidige Lentebad.

**Vraag 6d:**

**Kan een langere periode (15, 20, 30 jaar) bijdragen aan een lagere gemeentelijke bijdrage in de jaarlijkse exploitatie?**

Deze vraag is bij vraag 6b. positief beantwoord. Aanvullend hierop biedt een langere periode ook mogelijkheden om door natuurlijk verloop van het personeelsbestand en het opnemen van (nieuwe) medewerkers in de cao Recreatie de personeelskosten terug te dringen.

**Vraag 7a:**

**Ziet u mogelijkheden voor het duurzaam beheren van het Lentebad?**

Men gaat uitgebreid in op de mogelijkheden voor het duurzaam beheren van het Lentebad en ziet hierin volop mogelijkheden om besparingen te realiseren. Onder andere gaat het hierbij om de mogelijkheden van opwekking van eigen energie, isolatiemaatregelen, milieuverbeteringen, aanpassen verlichting en bouwkundige maatregelen aan de accommodatie.

**Vraag 8a:**

**Wenst u deze verantwoordelijkheden geheel in eigen beheer uit te voeren?**

De meeste marktpartijen geven aan deze verantwoordelijkheden met betrekking tot aanpassingen/klimaattechniek, (technisch) onderhoud en exploitatie in eigen beheer en voor eigen risico te willen uitvoeren.

**Vraag 9a:**

**Welke visie heeft u op de uitbreidingsmogelijkheden of ander gebruik van het Lentebad?**

Men vindt in het algemeen dat de uitbreidingsmogelijkheden binnen het complex beperkt zijn. Er liggen kansen bij wellness voorzieningen en outdoor activiteiten (zie ook vraag 4a.). Bij de outdoor activiteiten kan de omgeving van het zwembad worden betrokken en kan het zwembadcomplex als uitval- en eindstation dienen.

Bij nieuwbouw of uitbreiding van het complex zijn de gebruiksmogelijkheden ruimer.

**Vraag 10a:**

**Heeft uw organisatie aantoonbare ervaring met betrekking tot het exploiteren, beheren en onderhouden van vergelijkbare zwembaden? Zo ja, kunt een korte omschrijving geven van deze opdracht(en)?**

Tot de zes deelnemende marktpartijen behoort een drietal grotere spelers met ruime ervaring in de exploitatie, beheer en onderhoud van meerdere zwembaden en sportaccommodaties en een landelijk verspreid netwerk. Zij hebben de beschikking over een backoffice met ondersteunende diensten. Daarnaast hebben drie kleinere deelnemers ingeschreven, die ervaring hebben in de exploitatie van één of meerdere zwembaden.

**Vraag 10b:**

**Op welke manier houdt u rekening met de aanwezigheid van andere zwembaden in de omgeving? Welke strategie kan gehanteerd worden om zich hiervan te onderscheiden?**

De meeste marktpartijen voeren een marktanalyse uit, waarin aandacht voor de ligging van de andere zwembaden in de omgeving, de kenmerken van deze zwembaden, prijs- en kwaliteitsniveau en overige sterke en zwakke punten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen en animocijfers. Op basis van deze analyse wordt een strategie bepaald en een realistische begroting opgesteld. De aangeboden activiteiten zijn bezoekersgericht en worden aangepast aan de wijzigende

bevolkingssamenstelling en trends en ontwikkelingen op sportgebied. Men werkt met deskundig en klantvriendelijk personeel en houdt regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken.

**Vraag 11a:**

**Op welke wijze kunt u de faciliteiten voor het huidige gebruik continueren?**

Met een upgradering van de faciliteiten en verduurzaming van de accommodatie kunnen de faciliteiten voor het huidige gebruik worden gecontinueerd, ook voor de verenigingen. De mate waarin is mede afhankelijk van de gemeentelijke randvoorwaarden (waaronder gebruiksrooster, tarieven).

**Vraag 12a:**

**Wenst u de gebruikers te betrekken bij de beheer- en onderhoudstaken?**

De marktpartijen zijn bereid om de gebruikers te betrekken bij de beheer- en onderhoudstaken, maar de mate waarin verschilt. In grote lijnen vindt men dat de exploitant eindverantwoordelijk is voor deze taken en hierover ook de controle moet kunnen hebben. Zeker gezien de strenge eisen die gesteld worden aan veiligheid en hygiëne. Het is niet zinvol om de gebruikers structureel met beheer- en onderhoudstaken te belasten, maar ze wel te laten assisteren bij lichte taken die geen afbreukrisico vormen. Op basis van de mogelijkheden en capaciteiten van de gebruiker kunnen door middel van gebruiksovereenkomsten afspraken worden gemaakt, waarbij een tegenprestatie (korting, sponsoring) tot de mogelijkheden behoort. De gebruikers voelen zich dan ook meer betrokken bij de accommodatie.

**Vraag 13a:**

**Hoe kijkt u aan tegen het samen met zwemverenigingen organiseren van het zwemonderwijs?**

Zwemlessen zijn een belangrijke inkomstenbron voor de exploitant en een mogelijkheid om de jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage substantieel te verlagen.

In grote lijnen is het mogelijk om samen met zwemverenigingen het zwemonderwijs te organiseren, maar doet men het ook graag zelf. Ook wordt de suggestie gedaan om het ABC-zwemmen zelf te verrichten en zwemvaardigheid e.d. bij verenigingen onder te brengen.

Bij de samenwerking met zwemverenigingen zullen dezelfde methodiek en eindtermen moeten worden gehanteerd en zullen open en transparant afspraken gemaakt moeten worden over passende gebruikstijden, te hanteren tarieven en periodieke afstemming.

**Vraag 15a:**

**Heeft u ervaring met de invulling van de arbeidsvoorwaarden bij de overname van bestaand personeel? Zo ja, kunt u een korte beschrijving geven van uw aanpak en de belangrijkste aandachtspunten?**

De marktpartijen hebben allen ervaring met invulling van de arbeidsvoorwaarden bij de overname van bestaand personeel. Het personeel zal in het algemeen komen te vallen onder de cao Recreatie, die andere arbeidsvoorwaarden kent dan de gemeentelijke arbeidsvoorwaarden. De huidige werkgever (gemeente) zal de bestaande arbeidsvoorwaarden in beeld moeten brengen en deze vergelijken met de arbeidsvoorwaarden van de nieuwe werkgever (exploitant). Het compenseren van de verschillen zal normaal gesproken onderdeel uitmaken van het Sociaal Plan/Statuut. Men adviseert om hier tijdig mee te starten.

Van de nieuwe werkgever mag worden verwacht dat hij een passend voorstel doet voor een soepele overgang. De overgang betekent voor de medewerkers een grote verandering. De marktpartijen zijn graag vroegtijdig betrokken bij dit zorgvuldige uit te voeren proces en hebben de expertise om de gemeente en medewerkers hierbij te ondersteunen. Men hecht er veel waarde aan om het personeel zo snel en volledig mogelijk te informeren, zowel in voorlichtingsbijeenkomsten als in persoonlijke gesprekken.

**Vraag 15b:**

**Kunt u, vanuit uw ervaring, aangeven of en zo ja welke verschillen er zijn ten aanzien van arbeidsvoorwaarden voor personeel in dienst bij de overheid of in dienst bij een private partij?**

Medewerkers bij de gemeente vallen onder de CAR/UWO cao, bij de private partijen is dit in het algemeen de cao Recreatie. De cao Recreatie is meer toegespitst op de werkzaamheden in de recreatiebranche. Dit vertaalt zich in hogere toeslagen voor weekend- en onregelmatige diensten in de gemeentelijke cao. Ook bestaan er binnen deze cao geen flex contracten, zodat de flexibiliteit van de

cao Recreatie hoger is. Daarnaast liggen de primaire arbeidsvoorwaarden (de salarisschalen) binnen de CAR/UWO cao op een hoger niveau.

Een belangrijk aspect bij het overgaan van de medewerkers naar de cao Recreatie is het pensioen. De medewerkers in gemeentelijke dienst vallen onder het ABP, die van de private partijen onder het bedrijfspensioenfonds van de Recron. Tussen de voorwaarden en condities zijn er verschillen. Vooraf dienen afspraken gemaakt te worden over de wijze waarop de pensioenrechten van de gemeentelijke medewerkers kunnen worden behouden en voor wiens rekening de hiermee gepaard gaande kosten komen.

**Vraag 16a:**

**Ziet de exploitant voordelen om het personeel belast met ondersteunende diensten over te nemen?**

De grotere partijen geven aan dat ze zelf een efficiënte en effectieve backoffice hebben voor ondersteunende diensten op bouwkundig, technisch, administratief en financieel vlak en voor inkoop, marketing & communicatie en kwaliteit. Zij zien geen voordelen om het personeel belast met ondersteunende diensten over te nemen. Voor de kleinere partijen ligt dat anders, omdat ze zelf de expertise op onderdelen niet in huis hebben (bv. techniek) en/of voordelen zien voor de huidige werkgever (minder problemen bij herplaatsing en kostenbesparing).

**Vraag 18a:**

**Is uitbreiding van de horecavoorziening noodzakelijk voor een gezonde exploitatie van het Lentebad? Welke ideeën heeft u hierbij?**

De huidige horecavoorziening heeft met name een ondersteunende functie. Een uitbreiding is niet direct wenselijk en noodzakelijk voor een gezondere exploitatie. Met de huidige faciliteiten kan een adequaat aanbod worden gerealiseerd en men kan deze inzetten voor een nog uitgebreider aanbod aan de huidige en toekomstige klanten. De in pandige uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Een aantal partijen ziet wel mogelijkheden voor een beperkte in pandige uitbreiding, door benutting van andere ruimtes (bv. kantoor, wintertuin). Bij nieuwbouw ontstaat een nieuwe horecavoorziening.

**Vraag 20a:**

**Welke jaarlijkse gemeentelijke bijdrage acht de exploitant noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van het Lentebad?**

Globaal gezien is voor de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage een bandbreedte aangegeven tussen € 600 - € 700 duizend in 2015, gegeven de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en de huidige configuratie van het Lentebad. In de ramingen is geen rekening gehouden met een versoepeling van de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden.

In de ramingen is geen rekening gehouden met andere mogelijke financiële gevolgen en/of bespaarmogelijkheden door marktpartijen (frictiekosten, cao-gevolgen, inzet SW-medewerkers, groot onderhoud, versterking/uitbreiding horeca, uitbreiding/ontwikkelen nieuwe activiteiten, mogelijkheden multifunctioneel gebruik, langere overnameperiode > 10 jaar, e.d.).