



**gemeente
Schiedam**

Verslag Marktconsultatie

**Beheer en exploitatie
gemeentelijke sportaccommodaties**



De uitvraag

In dit document vindt u het verslag van de marktconsultatie ‘Beheer en exploitatie gemeentelijke sportaccommodaties’. De marktconsultatie heeft plaatsgevonden via TenderNed en heeft kenmerk 384638. De marktconsultatie is gehouden in de periode november – december 2022. In totaal hebben er 3 partijen deelgenomen aan de marktconsultatie. Met deze 3 partijen is zowel een schriftelijke vragenronde als een één-op-één bijeenkomst georganiseerd om de vragen van de aanbestedende dienst te beantwoorden voor de nog te doorlopen aanbesteding.

In dit document vindt u de belangrijkste uitkomsten en bevindingen van de marktconsultatie. De antwoorden en reacties zijn geanonimiseerd weergegeven. Hieronder is een verkorte samenvatting weergegeven van de data uit de marktconsultatie.

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	7 november 2022
Uiterste inleverdatum vragen	22 november 2022
Gespreksrondes	1 december 2022
Aantal deelnemers	3

Beantwoording

De marktconsultatie bevatte 12 vragen, verdeeld over zes thema's. In dit hoofdstuk vindt u een samenvatting van de opbrengst per vraag. Tevens wordt een eerste reactie gegeven door de gemeente.

Geïntegreerd of in percelen

1. Wat zijn de voordelen en nadelen met betrekking tot een geïntegreerde aanbesteding van beheer en exploitatie van zwembaden, binnensportaccommodaties en sportparken? Noem maximaal drie voor- en drie nadelen en onderbouw deze.
- Aandachtspunten:
- a) De gymzalen, die nu nog eigendom zijn en beheerd en geëxploiteerd worden door Primo.
 - b) De sportparken, waar nu deels stichtingen en deels de gemeente verantwoordelijkheid draagt.

De marktpartijen zien allen de volgende voordelen:

- Eén aanspreekpunt voor gemeente en gebruikers.
- Efficiëntie op het gebied van o.a. inkoop, personeelsinzet, overheadskosten en onderhoudsplanning.

Verder worden ook deze voordelen genoemd:

- Beter inzicht in behoefte en meer mogelijkheden om roosters hierop af te stemmen.
- Eenduidige professionele uitstraling.

De marktpartijen noemen de volgende nadelen:

- Er is geen vergelijk te maken met een andere lokale exploitant.
- Er is een grote afhankelijkheid van één partij.
- De overdracht van drie percelen met verschillende verantwoordelijkheden en afspraken naar één nieuwe partij is een intensief traject. Alle marktpartijen noemen een gewenste aanlooptijd van 3-4 maanden, om de organisatie op de nieuwe opdracht te kunnen inrichten.

2. Zijn marktpartijen geïnteresseerd in zo'n geïntegreerde aanbesteding of heeft een aanbesteding in percelen de voorkeur? Geef de voorkeur aan en onderbouw deze.
- Aandachtspunten:
- a. De combinatie van sportpark en sporthal op sportpark Willem-Alexander en van sportpark en squashbanen op sportpark Harga.
 - b. De mogelijkheden en beperkingen van het invullen van één serviceloket als niet gekozen wordt voor een geïntegreerde aanbesteding.

De marktpartijen hebben interesse in een geïntegreerde aanbesteding. Eén van de partijen geeft aan dat hierbij overwogen moet worden of het beheer van de buitensport ook binnen het perceel moet vallen. In dat geval zou de exploitatie alsnog binnen het perceel kunnen vallen waardoor de één serviceloketgedachte gehandhaafd blijft.

Onderhoud en instandhouding

3. Wat zijn de voordelen en nadelen met betrekking tot het uitvoeren van preventief en planmatig onderhoud door de huurder/exploitant? Noem maximaal drie voor- en drie nadelen en onderbouw deze.

Marktpartijen zien verschillende voordelen bij het laten uitvoeren van preventief en planmatig onderhoud door de exploitant:

- Bij een grotere omvang van de onderhoudsopgave heeft de exploitant de technische kennis in huis om deze opdrachten goed te begeleiden en uit te laten voeren.
- Door zowel preventief als planmatig onderhoud bij de exploiterende partij te beleggen kan dit goed op elkaar worden afgestemd
- De uitvoering van onderhoudswerkzaamheden kan goed worden afgestemd op de exploitatie.
- Bij een grotere onderhoudsopgave kan een vaste leverancier betrokken worden en kunnen mogelijk kostprijsbesparingen behaald worden.

Als nadelen opperen de marktpartijen onder andere:

- Minder grip op de planning en kwaliteit van werkzaamheden voor de gemeente.
- Er wordt door een marktpartij mogelijk (te veel) rekening gehouden met de financiële aspecten die van invloed zijn.
- Indien het planmatig onderhoud risicodragend aanbesteed wordt, kan dit onderdeel bij grote geplande vervangingsinvesteringen een zeer bepalende factor gaan spelen in het tot stand komen van de aangeboden prijs. De vraag is of het nemen van grote risico's op deze kosten positief zou moeten uitvallen bij het beoordelen van de geboden prijs. In dat kader is het verstandig de financiële risico's bij de gemeente te laten en de uitvoering/begeleiding tegen een nader te bepalen vergoeding bij de exploitant te beleggen.

4. Zijn marktpartijen bereid deze verantwoordelijkheid te nemen en zo ja tegen welke voorwaarden? Gebruik maximaal 200 woorden.

Marktpartijen zijn bereid om deze verantwoordelijkheid te nemen, op voorwaarde van o.a. een gedegen onderzoek en actueel meerjarenonderhoudsplan om de inschrijving op te baseren, een realistische financiële compensatie en duidelijke afspraken over de verwachtingen en rolverdeling tussen gemeente en exploitant. Er is enige terughoudendheid om de verantwoordelijkheid voor preventief en planmatig onderhoud risicodragend uit te voeren.

Renovatie en sluiting

5. Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen om binnen een risicodragende huur- en exploitatieovereenkomst afspraken te maken over het grootschalig renoveren en optimaliseren van accommodaties, ook gelet een daarmee verband houdende tijdelijke sluiting? Gebruik maximaal 300 woorden.

Wanneer er sprake is van grootschalig renoveren en optimaliseren van accommodaties staat voor alle marktpartijen voorop dat hier op voorhand duidelijke afspraken over moeten worden gemaakt. Hiervoor is transparantie in de exploitatiebegroting noodzakelijk. Door bij start van de opdracht al duidelijk te hebben welke kosten variabel zijn en welke lasten vast zijn, kan dit later de basis zijn voor het gesprek over eventuele tegemoetkoming in de exploitatie bij tijdelijk sluiting. Hiervoor is het belangrijk dat bij de aanbesteding exploitatiebegrotingen per locatie worden ingediend. Alle drie de marktpartijen geven aan de expertise in huis te hebben om te adviseren bij grote renovaties en de

werkzaamheden te kunnen begeleiden. Ook benadrukken de marktpartijen de kans om bij renovatie gezamenlijk op te trekken bij duurzaamheidsmaatregelen.

- | |
|---|
| 6. Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen om binnen een risicodragende huur- en exploitatieovereenkomst afspraken te maken over het sluiten van accommodaties, al dan niet in combinatie met vervangende nieuwbouw? Gebruik maximaal 300 woorden. |
|---|

Het opnemen van een duidelijke omschrijving van de verwachte sluiting/nieuwbouw in de aanbestedingsdocumenten is nodig. Daarbij moet ook duidelijk worden op welke manier de financiële impact te zijner tijd wordt bepaald. Dit is op voorhand niet te kwantificeren. Wel kunnen er afspraken gemaakt worden over de wijze waarop deze impact wordt bepaald en een herijking van vergoedingen wordt uitgevoerd.

Verduurzaming en energie

- | |
|---|
| 7. Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen met betrekking tot het verduurzamen van accommodaties door de huurder/exploitant? Gebruik maximaal 200 woorden. |
|---|

De marktpartijen geven aan dat zij de expertise in huis hebben om verduurzamende maatregelen te treffen en hiervoor plannen op te stellen. Wanneer deze investering binnen de looptijd van de opdracht terugverdiend kan worden zijn zij ook bereid dit te doen. Voor situaties waar de terugverdientijd de opdrachtduur overstijgt, dragen de marktpartijen verschillende oplossingen aan:

- Afkoopregeling voor boekwaarde bij einde opdrachtperiode.
- Een eenmalig duurzaamheidsbudget dat onderdeel uitmaakt van de opdracht.
- Investering door de gemeente waarbij de voordelen ook bij de gemeente terechtkomen (bijvoorbeeld door een lagere exploitatievergoeding).
- Een combinatie van bovenstaande.

- | |
|---|
| 8. Zijn marktpartijen bereid deze verantwoordelijkheid te nemen en zo ja tegen welke voorwaarden? Noem de drie belangrijkste voorwaarden. |
|---|

Marktpartijen zijn bereid deze verantwoordelijkheid te nemen. Wel geven zij aan dat de huidige schommelingen in energieprijzen voor een onzekere situatie zorgen waarbij de terugverdientijd moeilijk kan worden ingeschat. Er worden verschillende voorwaarden genoemd voor het nemen van verantwoordelijkheid door de exploitant voor verduurzaming:

- De investering moet leiden tot een verlaging van de exploitatielasten.
- Goed inzicht in de huidige situatie voor de verschillende panden.
- Een oplossing voor situaties waar de terugverdientijd een opdrachtperiode overstijgt.

- | |
|---|
| 9. Onder welke voorwaarden zijn marktpartijen bereid verantwoordelijkheid te nemen voor energieverbruik en energiekosten? Noem de drie belangrijkste voorwaarden. |
|---|

Marktpartijen geven aan dat het energieverbruik goed in te schatten is, mits de installaties bekend zijn. Hier zien zij dan ook niet de risico's. Het risico zien de marktpartijen in de fluctuerende kosten voor dit energieverbruik. Zij zien mogelijkheden om deze risico's met goede afspraken over indexatie te minimaliseren. Hierbij kan gedacht worden aan een tweejaarlijkse indexering en/of een indexatieberekening die na een periode wordt bijgesteld op basis van de verhouding van deze kosten in het meest recente jaar.

Maatschappelijke functie en bedrijfsvoering

10. Wat zijn de aandachtspunten met betrekking tot het borgen van de maatschappelijke functie van de zwembaden en de sportaccommodaties in relatie tot het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering op het gebied van:
- a) De ruimte om tarieven en vergoedingen aan te passen (momenteel is geen sprake van geharmoniseerde tarieven in de zwembaden en sportaccommodaties).
 - b) De ruimte om de openstelling en het activiteitenrooster aan te passen.
- Gebruik maximaal 300 woorden.

Op het gebied van tarieven geven de marktpartijen aan dat de gemeente doorgaans maatschappelijke tarieven voorschrijft en aangeeft wie voor deze lagere tarieven in aanmerking komen. De commerciële tarieven zou de gemeente ook aan de markt over moeten laten, zo zeggen de marktpartijen. Wat betreft harmonisatie van de (maatschappelijke) tarieven wordt aangekaart dat dit inderdaad gewenst zou zijn voor vergelijkbare accommodaties. Een marktpartij geeft wel aan dat het gelijk trekken van maatschappelijke tarieven voor vaste gebruikers mogelijk meer weerstand geeft dan dat het oplevert. Dit omdat deze partijen vaak zeer locatie gebonden zijn en niet actief op zoek zijn naar andere locaties. Mocht men (gemeentelijk) besluiten om te harmoniseren, dan is het creëren van het draagvlak bij de gebruikers enorm belangrijk.

Wat betreft openstelling en activiteitenroosters geven de marktpartijen aan dat volgorde van beschikking stellen van de accommodatie – in samenhang met de maatschappelijke tarieven – een belangrijk instrument is voor de gemeente om de maatschappelijke waarde van haar sportaccommodatie te borgen. Hierbij krijgt onderwijssport vaak prioriteit over andere maatschappelijke verhueringen en worden vaste maatschappelijke huurders ingeroosterd voordat commerciële huurders een plek krijgen. Ook is het gebruikelijk dat de exploitant het laatst geldende gebruikrooster blijft hanteren voor vaste gebruikers. Qua openstelling adviseren marktpartijen om minimale eisen te stellen, zodat een optimaal rooster gecreëerd kan worden. Hierbij wordt het zwembad expliciet genoemd als locatie waar dit vaak een beperkende factor is voor de exploitant.

11. Wat is een reële indexering van vergoeding (te verstrekken door gemeente aan huurder/exploitant), huur (te betalen door huurder/exploitant aan gemeente) en tarieven (door huurder/exploitant in rekening te brengen aan gebruikers)?

Alle marktpartijen stellen voor een samengesteld indexatiecijfer te gebruiken en hetzelfde indexatiecijfer toe te passen op de huur en de exploitatievergoeding. Deze samengestelde indexatie zou onderscheid kunnen maken tussen personeel, energie en overig. Zo'n samengestelde indexatie wordt vaak bepaald op basis van de verhoudingen tussen verschillende kostencategorieën in het eerste exploitatiejaar van de exploitatiebegroting. Marktpartijen geven aan dat deze verhouding op gezette tijden moet worden bijgesteld op basis van actuele cijfers. Zij opperen om dit na een vaste periode te doen en/of na ingrijpende verduurzamings- of renovatiewerkzaamheden. Voor de indexatie van de maatschappelijke tarieven opperen de marktpartijen indexatie conform de Consumenten Prijs Index of via dezelfde samengestelde index als hierboven beschreven.

Overig

12. Welke overige vragen en aandachtspunten leven er bij marktpartijen ten aanzien van de voorgenomen aanbesteding waar deze marktconsultatie betrekking op heeft? Onderbouw uw antwoord.

De marktpartijen geven aanvullend op bovenstaande een aantal aandachtspunten mee:

- De looptijd van de exploitatie is van invloed op de investeringen die worden gedaan en de mogelijkheid om deze terug te verdienen. Marktpartijen suggereren een exploitatieperiode van minimaal 10 jaar.
- De omvang van een geïntegreerde opdracht en de complexiteit van het samenvoegen van verschillende percelen vergt voorbereiding. De marktpartijen vragen rekening te houden met een voorbereidingstijd van 3-4 maanden tussen gunning en start opdracht.

Colofon

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501, 3100 AE Schiedam

14 010
schiedam.nl