



**gemeente
Schiedam**

Marktconsultatiedocument

**Beheer en exploitatie
gemeentelijke sportaccommodaties**

3 november 2022

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
1 Inleiding	4
1.1 De Gemeente Schiedam	4
1.2 De opdracht, huidige situatie en omvang	4
1.3 Gewenste situatie	4
1.4 Doelstellingen	5
2 Marktconsultatie en procedurele bepalingen	6
2.1 Doel van de marktconsultatie	6
2.2 Procedure marktconsultatie	6
2.2.1 Vorm van de marktconsultatie	6
2.2.2 Procedure en voorwaarden	6
2.3 Planning marktconsultatie	7
Annex A Vragen en antwoorden	8

Versiebeheer

Datum: 3-11-2022

Auteur: Sherelley de Jong, Inkoopcoördinator

Leeswijzer

De gemeente Schiedam (hierna: Schiedam) treft voorbereidingen voor de aanbesteding van het beheer en de exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties. Besloten is om de markt te consulteren alvorens de aanbestedingsstrategie uit te werken en de aanbestedingsprocedure te starten. Dit is het marktconsultatiedocument waarmee Schiedam input van de marktpartijen vraagt.

Het marktconsultatiedocument is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk geeft een beeld van Schiedam als aanbestedende dienst en de opdracht.
- In hoofdstuk 2 worden de procedurele bepalingen van de marktconsultatie beschreven en het tijdsschema gedeeld.

1 Inleiding

De gemeente Schiedam is ten behoeve van het verwerven van het beheer en de exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties voornemens een aanbestedingsprocedure te starten. Voorafgaand aan het definitief vaststellen van de inkoopstrategie en de aanbestedingsstukken als ook de publicatie van de overheidsopdracht wil Schiedam marktinformatie verkrijgen als input voor deze stukken. Dit doet zij door het organiseren van deze marktconsultatie.

1.1 De Gemeente Schiedam

Schiedam is een authentieke, levendige en vernieuwende stad aan de Schie met grootstedelijke opgaven én buurtgerichte vraagstukken. Schiedam telt ruim 78.000 inwoners en grenst aan Rotterdam, het dynamische havengebied en het groene Midden Delfland. Wij zijn een wendbare, flexibele organisatie die openstaat voor vernieuwing, onderdeel uitmaakt van de samenleving en die nieuwe oplossingen daadwerkelijk tot uitvoering brengt. Dit doen we samen met inwoners en ondernemers door volop ruimte te maken voor innovatie, experimenten en initiatieven en door het lef te hebben om onnodige bureaucratie overboord te doen. Het is een historische stad aan de Nieuwe Maas. Het staat wereldwijd bekend om haar historische binnenstad met de hoogste molens ter wereld, de branderijen en mouterijen en alle restanten van de jeneverindustrie. Schiedam is daarnaast een gemeente met nieuwe wijken, groene stadsparken en een toonaangevende jenever- en offshore-industrie. Schiedam huisvest het oudste stadspark van Nederland.

Voor meer informatie kunt u de website www.schiedam.nl raadplegen of als u eens persoonlijk kennis wilt maken met Schiedam www.sdam.nl.

1.2 De opdracht, huidige situatie en omvang

Beheer en exploitatie van de Schiedamse zwembaden en sportaccommodaties is momenteel belegd bij de volgende vier organisaties:

- Optisport is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van zwembaden Groenoord en Zuid en van sporthallen Groenoord, Margriet, Oost en Zuid.
- Primo (Primair Openbaar Onderwijs Schiedam) is verantwoordelijk voor het juridisch eigendom, beheer en exploitatie van twaalf gymzalen.
- Stichting sportpark Willem-Alexander is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gelijknamige sportpark waar ook een sporthal deel van uit maakt.
- Stichting sportpark Harga-Noord is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gelijknamige sportpark waar ook squashbanen deel van uit maken.

De gemeente is zelf (nog) verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de sportparken Bijdorp en Thurlede.

1.3 Gewenste situatie

Schiedam heeft het voornemen om beheer en exploitatie van de zwembaden en de sportaccommodaties meer te centraliseren (één serviceloket). Hiervoor ontstaat momentum omdat per 1 januari 2024 overeenkomsten met genoemde organisaties aflopen. Omdat het juridisch eigendom van de gymzalen bij Primo is belegd, onderzoekt de gemeente in overleg met Primo of ook deze accommodaties onderdeel uit gaan maken van de aanbesteding.

Uitgangspunt is dat Schiedam eigenaar is van de accommodaties en dat beheer en exploitatie risicodragend wordt aanbesteed. In de maanden november en december is een marktconsultatie gepland ter voorbereiding op het aanbesteden van beheer en exploitatie van zwembaden en sportaccommodaties.

1.4 Doelstellingen

Met het verstrekken van de opdracht zet Schiedam een stap in de realisatie van de doelstellingen in het kader van ‘helder beheer’ zoals geformuleerd in de [kadernota sport- en beweegaccommodaties 2021](#):

- Beheer en exploitatie van de sportaccommodaties in Schiedam is versnipperd. Schiedam onderzoekt hoe zij op termijn vorm kan geven aan centralisering van exploitatie en beheer.
- Om de toegankelijkheid van de sportaccommodaties te vergroten en het gebruik door nieuwe doelgroepen te stimuleren wil Schiedam een centraal serviceloket waar eenieder terecht kan voor reserveringen en andere vragen over de gemeentelijke sport- en beweegaccommodaties.
- De tarieven voor de huur van accommodaties worden zo veel mogelijk gelijkgetrokken.

2 Marktconsultatie en procedurele bepalingen

2.1 Doel van de marktconsultatie

Deze marktconsultatie wordt gehouden voorafgaand aan de mogelijke aanbesteding van beheer en exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties en maakt daarvan geen deel uit. Aan deelneming of bijdragen aan deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie die Schiedam in deze marktconsultatie uitwisselt met marktpartijen zal geanonimiseerd worden opgetekend in een verslag van resultaten en inzichten (hierna: het verslag) en op TenderNed worden gepubliceerd. Mocht Schiedam binnen 12 maanden na publicatie van het verslag overgaan tot het naar de markt brengen van beheer en exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties zal het verslag als bijlage met de aanbestedingsstukken worden toegevoegd.

Het doel van deze marktconsultatie is te komen tot een uitwisseling van gedachten en ideeën met betrekking tot beheer en exploitatie van gemeentelijke sportaccommodaties. Met de verzamelde informatie en opgedane kennis beoogd Schiedam inzicht te verkrijgen in onder meer de (on)mogelijkheden en beperkingen in het centraliseren van beheer en exploitatie van de zwembaden en de binnen- en buitensportaccommodaties, waarbij de gemeente vanuit haar regierol zoveel mogelijk ontzorgd wordt. Maar ook inzicht verkrijgt in de innovatieve mogelijkheden, kostenbesparingen en kwaliteitsverbeteringen ten aanzien van de inkoopopdracht. Schiedam beoogd de inzichten te gebruiken om te komen tot een aanbesteding dat aansluit op het marktaanbod, past bij de geest van deze tijd en ruimte biedt aan vernieuwing.

2.2 Procedure marktconsultatie

2.2.1 Vorm van de marktconsultatie

Om tot een doeltreffende uitvraag te komen acht Schiedam het van belang dat zij zich zo breed mogelijk op het onderwerp oriënteert. Er is dan ook gekozen voor een open, schriftelijke marktconsultatie via een algemene oproep via TenderNed om zodoende een zo groot mogelijke groep te bereiken.

Marktpartijen kunnen zich aan de hand van de bij dit document een beeld vormen van de overheidsopdracht en van een aantal specifieke overwegingen die Schiedam wenst te toetsen. Schiedam heeft een aantal vragen geformuleerd en hoopt door middel van deze marktconsultatie te vernemen of marktpartijen in staat zijn om passende oplossingsrichtingen te bieden. Deze vragen zijn opgenomen in Annex A van dit document. Annex A is tevens het antwoordformulier waarmee marktpartijen op deze vragen kunnen reageren.

Het stellen en beantwoorden van vragen verloopt schriftelijk via TenderNed. Op basis van de reacties van deze marktconsultatie is er de behoefte om het één en ander met partijen mondeling uit te diepen. Schiedam organiseert per partij een digitaal of fysiek gesprek op het stadskantoor in Schiedam om over de onderwerpen van gedachten te wisselen.

2.2.2 Procedure en voorwaarden

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De marktconsultatie is voor betrokkenen vrijblijvend.
- Deelname heeft geen effect op de positie van de deelnemer in relatie tot de eventuele aanbesteding.
- Marktpartijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt.
- Deelname is verblijvend en op eigen risico, kosten en verantwoordelijkheid van de deelnemer. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoedingen in verband met deelname aan deze marktconsultatie worden door Schiedam dan ook niet gehonoreerd.
- De marktconsultatie geeft op geen enkele wijze een overeenkomst of juridische binding tussen Schiedam en de deelnemende partijen.
- De in het kader van de marktconsultatie verstrekte informatie kan afwijken van de tijdens de eventuele aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie.
- Schiedam is gerechtigd maar niet verplicht de uit de marktconsultatie verkregen informatie en/of de inhoud van het verslag van resultaten en inzichten te betrekken bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en te gebruiken in de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van de marktconsultatie voor de inkoopbehoefte ten aanzien van beheer en exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties van Schiedam.
- De marktconsultatie staat los van een eventuele aanbesteding van beheer en exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties van Schiedam.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie gelden niet als uitnodiging tot inschrijving op een eventuele aanbesteding voor het onderhavige inkoopbehoefte, noch kunnen daaraan rechten worden ontleend.
- Communicatie uitsluitend in de Nederlandse taal plaats.
- Alle resultaten en inzichten worden in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag gedeeld met een ieder met een belang bij de voorgenomen aanbesteding, tenzij gegadigde expliciet gemotiveerd heeft aangegeven dat zijn informatie op geen enkele wijze openbaar mag worden gemaakt.
- Alle communicatie verloopt uitsluitend via TenderNed. Indien de procedure om mondelinge communicatie vraagt is dat op initiatief van Schiedam. Alle tijdens de mondelinge communicatie uitgewisselde, voor de marktconsultatie relevante informatie wordt aan het verslag van resultaten en inzichten toegevoegd en op TenderNed gepubliceerd.

2.3 Planning marktconsultatie

Het tijdspad dat is uitgezet rond deze marktconsultatie is als volgt:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	04-11-2022
Uiterste datum voor het inleveren antwoorden	22-11-2022
Voeren van individuele gesprekken	30 november 13-17u 1 december 9-12u
Bevestiging van de datum voor individueel gesprek	25-11-2022
Publicatie verslag van resultaten en inzichten	23-12-2022

Schiedam behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen. Wijzigingen in de planning worden op TenderNed kenbaar gemaakt.

Annex A Vragen en antwoorden

Vragen en antwoorden

Geïntegreerd of in percelen

Vraag 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.
Antwoord 1	

Vraag 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.
Antwoord 2	

Onderhoud en instandhouding

Vraag 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.
Antwoord 3	

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

Renovatie en sluiting

Vraag 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.
----------------	--

Antwoord 5	
------------	--

Vraag 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.
Antwoord 6	

Verduurzaming en energie

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

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

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

Maatschappelijke functie en bedrijfsvoering

Vraag 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.
Antwoord 10	

Vraag 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)?
Antwoord 11	

Overig

Vraag 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.
Antwoord 12	

Contactgegevens deelnemer

Bedrijfsnaam	
Voor- en achternaam contactpersoon	
Functie contactpersoon	
Betrokkenheid bij de marktconsultatie	
Mobiele nummer contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	

Gegevens gesprekspartner

Voor- en achternaam	
Functie	
Betrokkenheid bij de marktconsultatie	
Mobiele nummer	
E-mailadres	

Colofon

Stadskantoor, Stadserf 1
Postbus 1501, 3100 AE Schiedam

14 010
schiedam.nl