

'Nieuwbouw sportcentrum Etten-Leur'

Marktconsultatiedocument

Datum : 23 mei 2014
Versie : definitief
Opsteller : Synarchis, de heer P.K. Post

Aanleiding en achtergrond van de marktconsultatie

De gemeente Etten-Leur is voornemens nieuwbouw te realiseren van een sportcentrum in Etten-Leur, bestaande uit een zwembad (wedstrijdbad en doelgroepenbad), een ijsbaan (30x60 meter) en commerciële voorzieningen (fitness en horeca).

De gemeente heeft hiervoor een ontwerp uitgewerkt tot en met Definitief Ontwerp en parallel daaraan een aanbesteding georganiseerd, waarin zij heeft getracht een exploitant te selecteren voor het nieuwe sportcentrum. Deze aanbesteding heeft niet geleid tot geldige inschrijvingen.

De gemeente Etten-Leur heeft momenteel een onderzoek uitgezet, waarin zij wil achterhalen waarom de aanbesteding is mislukt en waarin zij wil worden geadviseerd over mogelijke vervolgsenario's. De gemeente Etten-Leur richt zich bij deze marktconsultatie specifiek op de doelgroep exploitanten van zwembaden en ijsbanen.

Het is de intentie van de gemeente om het project toegankelijk te maken voor zo veel mogelijk ondernemingen. Bij de eerder uitgevoerde aanbesteding is sprake geweest van een beperkt aantal partijen dat zich in de selectiefase heeft aangemeld voor deelname. De gemeente Etten-Leur zou graag zicht krijgen op factoren die hierbij een rol gespeeld hebben.

Vraagstelling

De gemeente heeft 1 hoofdvraag voor deze marktconsultatie:

- 1. Om welke reden is het succesvol aanbesteden van de exploitatie van het nieuw te realiseren sportcentrum op basis van de aan de geselecteerde partijen verstrekte informatie en binnen de door de gemeente in de aanbestedingsdocumenten gestelde randvoorwaarden niet mogelijk gebleken?*

De gemeente heeft hierbij de volgende specifieke (sub)vragen en gespreksonderwerpen benoemd.

- a) Is de keuze voor het functioneel en ruimtelijk concept (zwembad, ijsbaan en commerciële ruimten) passend in relatie tot de marktsituatie?
- b) De gemeente heeft een doelgroepenbeleid opgesteld. In hoeverre is het doelgroepenbeleid een belemmering geweest voor het doen van een geldige inschrijving?
- c) De gemeente heeft de exploitanten informatie verstrekt voor het opstellen van een aanbidding bij de aanbesteding. Was deze informatie in uw optiek kwalitatief van voldoende niveau en volledig of is er sprake van bepaalde verstrekte informatie of ontbrekende informatie die een belemmering is geweest voor het doen van een geldige inschrijving?
- d) In de door de gemeente verstrekte informatie heeft de gemeente gekozen voor een bepaalde risicoverdeling tussen gemeente en exploitant. In hoeverre is deze risicoverdeling een belemmering geweest voor een geldige inschrijving?
- e) De commerciële ruimten (fitness en horeca) zijn in het plan opgenomen omdat de gemeente verwacht dat dit leidt tot een positief effect op het totale exploitatieresultaat. Klopt deze veronderstelling in de huidige markt en is de hoeveelheid commerciële ruimte in het plan passend bij de marktsituatie?
- f) De gemeente heeft aanvullend geïnvesteerd in de vloer van de ijsbaan om deze ook geschikt te maken voor evenementen in de zomersituatie. Heeft dit in uw optiek een exploitatieverbeterend effect?

- g) Om de inschrijvers in de gelegenheid te stellen de energiekosten te bepalen is door de gemeente de berekening van verwachte verbruikshoeveelheden verstrekt. Hoe kijkt u uit ervaring met soortgelijke projecten aan tegen de verwachte omvang van deze verbruiken? En ziet u mogelijkheden (technisch of organisatorisch) om de verbruikskosten te beperken?
- h) De gekozen contractvorm is traditioneel. Separaat aanbesteden van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud. Is deze contractvorm passend voor het project. Of bieden andere contractuitgangspunten (clustering, contractuur etc) of contractperiode betere kansen?

Juridische en procedurele aspecten

Algemeen

Deze marktconsultatie heeft tot doel te achterhalen waarom de aanbesteding van het beheer en de exploitatie van het nieuwe sportcentrum is mislukt en om mogelijkheden te verkennen voor het vervolgproces van het project. De consultatie maakt uitdrukkelijk géén onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure.

Een marktconsultatie is op grond van Europese regelgeving (Richtlijn 2004/18/EG, in Nederland omgezet in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten, het Bao en per 1 april 2013 de Aanbestedingswet) een geoorloofd en rechtmatig hulpmiddel bij het vaststellen van een optimale uitvraag. Er zijn geen specifieke vormvereisten van toepassing. In de overwegingen van de 8e Richtlijn 2004/18 EG en de 15e overweging van Richtlijn2004/17/EG staat:

'Voordat met de procedure voor het plaatsen van een opdracht wordt begonnen, mogen de aanbestedende diensten, met gebruikmaking van een "technische dialoog", bij het opstellen van het bestek advies vragen of aanvaarden, op voorwaarde dat een dergelijk advies niet tot uitschakeling van de mededinging leidt.'

'Uitschakeling van mededinging' betekent dat één partij dusdanige voorsprong heeft gekregen dat andere partijen niet meer voor gunning in aanmerking kunnen komen. 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 enige aanbestedingsprocedure).
2. De marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast worden (na publicatie) de bij de gemeente reeds bekende marktpartijen (in ieder geval de in de eerdere aanbestedingsprocedure geselecteerde exploitanten) rechtstreeks benaderd.
3. Het is de intentie van de gemeente Etten-Leur om de marktconsultatie in de vorm van bilaterale gesprekken plaats te laten vinden met:
 - a. de eerder geselecteerde exploitanten in verband met de beantwoording van de eerste hoofdvraag;
 - b. overige exploitanten die zich niet hebben aangemeld in de eerdere aanbesteding.

Als het aantal aanmeldingen voor deelname aan deze marktconsultatie omvangrijk is, zal de gemeente er voor kiezen om het aantal partijen met wie een gesprek gevoerd wordt terug te brengen tot maximaal 6 en/of over te gaan op een deels schriftelijke informatieronde.

4. Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon.

5. Alle reacties zullen vertrouwelijk behandeld worden en uitsluitend beschikbaar zijn voor direct betrokkenen bij de marktconsultatie. Van ieder gevoerd gesprek zal allereerst een vertrouwelijk verslag van relevante bevindingen worden gemaakt. Vervolgens zal op basis van deze verslagen, de reacties hierop vanuit de betreffende marktpartijen en de algemene resultaten van de marktconsultatie een marktconsultatieverslag worden opgemaakt. In dit marktconsultatieverslag zijn de reacties geanonimiseerd. Dit verslag zal als bijlage worden toegevoegd aan eventuele toekomstige aanbestedingsdocumenten, om de grondbeginselen van transparantie, objectiviteit en gelijkheid in acht te nemen. Partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie zullen het marktconsultatieverslag ook persoonlijk ontvangen op het door hen opgegeven e-mailadres.
6. 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 zal op aangeven van een marktpartij vertrouwelijk blijven en geen onderdeel van het verslag uitmaken. Marktpartijen dienen tijdens de gesprekken en/of eventuele schriftelijke informatieronde 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, zullen de inzichten meegenomen worden in het advies aan de gemeente inzake vervolgsenario's. De aankondiging voor een eventuele nieuwe aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl worden gepubliceerd.

Planning

In onderstaande treft u de voorgenomen planning aan.

Publicatie marktconsultatie / vooraankondiging	23 mei 2014
Uiterste datum voor aanmelding	28 mei 2014
Gesprekken (evt. inclusief schriftelijke informatieronde)	2 tot en met 4 juni 2014
Conceptverslag t.b.v. deelnemers	18 juni 2014
Reactietermijn conceptverslag	20 juni 2014
Toezening definitief verslag	27 juni 2014

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

Contactgegevens

Voor aanmelding en vragen over deze marktconsultatie kunt u contact opnemen met **de heer S. Fooij** van Synarchis. Hij is contactpersoon in het kader van deze marktconsultatie.

Contactgegevens
Postadres : Hakgriend 18, 3371KA Hardinxveld-Giessendam
Telefoon : 0184-616544/06-14409534
e-mail : info@synarchis.nl