

Leidraad toekomst zwembaden Leudal

Inleiding

In de gemeente Leudal (hierna: de gemeente) zijn er drie private binnenzwembaden. Twee hiervan worden door Sportfondsen/Laco geëxploiteerd en één zwembad, gelegen op een recreatiepark, wordt geëxploiteerd door De Leistert. De gemeente betaalt voor het maatschappelijk gebruik een jaarlijkse bijdrage voor exploitatie en beheer aan Sportfondsen/Laco. Het zwembad op recreatiepark De Leistert was in het verleden ook toegankelijk voor inwoners, op enig moment enkel toegankelijk voor parkbezoekers en sinds kort weer regelmatig te bezoeken door inwoners. De gemeente betaalt geen bijdrage of subsidie aan De Leistert. Met Sportfondsen/Laco heeft de gemeente overeenkomsten gesloten met afspraken over de exploitatie en de publieke functie. Deze overeenkomsten lopen in 2026 en 2027 af.

De gemeente heeft in haar accommodatiebeleid gesteld dat zij in de toekomst nog maar aan één zwembad bijdraagt in de exploitatie. Dat kan in één van de bestaande drie baden zijn of in een nieuw te bouwen zwembad. Daarbij staat nog open of het gekozen zwembad in eigendom van de gemeente of een derde dient te zijn. Uiteindelijke doel is dat een private partij zwemwater voor de gemeenschap aanbiedt en zal blijven aanbieden voor de lange termijn (25-30 jaar). Dat wil zeggen dat, naast een eigen aanbod van (zwem)activiteiten, het binnenzwembad openbaar toegankelijk moet zijn voor de verschillende doelgroepen. Het gaat dan om activiteiten als schoolzwemmen, leswemmen, verenigingszwemmen (trainingen en wedstrijden), banenzwemmen, doelgroepenzwemmen en vrij zwemmen.

De gemeente wil het toekomstige binnenzwembad samen met een marktpartij realiseren. Dit kan betekenen dat de gemeente (mee)betaald aan de bouw/vernieuwbouw en of structureel bijdraagt in de exploitatie van het "nieuwe binnenzwembad". Om de hierin voor Leudal best passende keuze te maken, houdt de gemeente een marktconsultatie. Met deze marktconsultatie wil de gemeente met geïnteresseerde (zwembad)partners in gesprek gaan om de randvoorwaarden voor een langjarige exploitatie te verkennen. Met de uitkomsten van de marktconsultatie gaat de gemeente vervolgens over tot aanbesteding en contracteren.

Voorliggende leidraad omschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de vrijblijvende besprekingen met kandidaten die interesse hebben om invulling te geven aan de vraag van de gemeente om een publiek toegankelijk binnenzwembad in Leudal te exploiteren en daartoe een overeenkomst te sluiten met de gemeente. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om geen overeenkomst te sluiten. Kandidaten kunnen aan de gesprekken in het kader van de marktconsultatie en deze leidraad geen rechten en geen aanspraken ontlenen.

Randvoorwaarden

a. Bedrijfseconomische en fiscale aspecten

De gemeente verstrekt onder voorwaarden jaarlijks een nog door de gemeenteraad vast te stellen exploitatiebijdrage aan de exploitant. De toekomstige Exploitant zal hierop een beroep kunnen doen. Mogelijkheden om deze bijdrage (deels) om te zetten in een eenmalige netto contante bijdrage voor een overeen te komen periode zijn bespreekbaar. Gemeente en de kandidaat waar uiteindelijk mee wordt gecontracteerd, zullen de voor beide partijen meest gunstige fiscale routing in onderling overleg uitwerken.

b. Randvoorwaarden en richtlijnen voor de te realiseren/verbouwen accommodatie en het te realiseren aanbod van activiteiten. Ten aanzien van de door exploitant te leveren diensten:

- Het (samen met de bestaande zwemverenigingen) aanbieden van Leren zwemmen (leszwemmen kinderen en eventueel schoolzwemmen), zwemsport (wedstrijdzwemmen, reddend zwemmen en eventueel waterpolo), banenzwemmen en doelgroepen zwemmen (zoals aquarobics, meer bewegen voor ouderen, leszwemmen voor ouderen e.d.). De gemeente staat open voor voorstellen voor extra (recreatieve) voorzieningen en/of pretzwemmen (o.a. discozwemmen e.d.), die een marktpartij wil aanbieden om de accommodatie rendabeler te maken.

Ten aanzien van de te realiseren accommodatie (nieuwbouw/verbouw):

- Minimaal de realisatie van een 25 meter bad met 5 of 6 banen, (deels) bijvoorbeeld voorzien van een beweegbare bodem, geschikt voor de diverse doelgroepen en verenigingen en passend bij de overeen te komen programmering van zwemactiviteiten. De gemeente staat open voor alternatieve voorstellen van de marktpartij.
- De perrons van de zwembaden moeten minimaal 2,5 meter breed zijn.
- Een voorzieningenblok (groepskleedruimten/kleed-en doucheruimten met toiletvoorzieningen) voor gebruikers van het zwembad.
- Wettelijke minimumeisen voor wat betreft energetische inrichting.

Ten aanzien van de samenwerking met de exploitant:

- Exploitant dient ervoor te zorgen dat ten minste de hierboven genoemde diensten borgt in haar aanbod aan het publiek op gebruikelijke uren en dagen en daartoe samenwerkt met de bestaande zwemsportverenigingen in Leudal.
- De tariefstelling voor verenigingen en gebruikers dient maatschappelijk verantwoord te zijn en wordt in samenspraak met de gemeente bepaald.
- Exploitant garandeert een eerste recht van gebruik van het zwembad door de lokale inwoners en zwemverenigingen voor bepaalde afgesproken dagen/dagdelen. De gemeente levert een overzicht met de huidige gebruikers van de binnenzwembaden.
- Exploitant zal zich in redelijke mate inspannen om Leudal als gemeente sociaal en economisch te versterken en promoten door een onderscheidend concept aan te bieden.
- Exploitant zal waar mogelijk vrijwilligers en of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt uit de gemeente bij de exploitatie betrekken, zodat deze groep mensen mede het gezicht en de uitstraling van de accommodatie kan bepalen.
- Exploitant is niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit de te sluiten overeenkomsten aan derden over te dragen of deze met beperkte rechten te bezwaren, tenzij met verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente.

Informatieverstrekking

In het kader van de marktconsultatie wordt het document "Toekomstvisie zwembaden Leudal" aan geïnteresseerde marktpartijen verstrekt.

Procedure

Er zijn buiten de algemeen geldende aanbestedingsregels open, eerlijk en transparant, geen vaste procedureregels voor de marktconsultatie. Daarnaast zijn de regels van de Wet open overheid (Woo) van toepassing. De Woo bepaalt dat iedereen recht heeft op publieke informatie, maar sommige informatie kan geheim gehouden worden. Vertrouwelijke bedrijfs- en fabricagegegevens die in het kader van deze marktconsultatie worden verstrekt, worden niet openbaar gemaakt. Partijen kunnen (gemotiveerd) aangeven welke informatie als vertrouwelijk dient te worden beschouwd. Het streven van de gemeente is om te contracteren met de toekomstige exploitant voor 1 januari 2026. De gemeente gaat uit van één of meer gespreksrondes met kandidaten afzonderlijk. Kandidaten zijn vrij om inlichtingen bij de gemeente te vragen, zelf het initiatief te nemen tot een (extra) afspraak en/of hun voorstellen aan te passen. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken in het kader van de marktconsultatie hebben geen rechtskracht. Door mee te doen met de marktconsultatie stemmen de marktpartijen in met deze leidraad.

Planning/doorlooptijd

Begin juni 2025: bekendmaking marktconsultatie door de gemeente.

Medio juli 2025: gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen.

Q3-2025: aanbesteding realisatie/exploitatie binnenzwembad.

Q4-2025: contracteren gekozen marktpartij onder voorbehoud van besluitvorming gemeenteraad.

Juridische bepalingen

Op de onderhandelingen en de te sluiten overeenkomsten is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De kandidaat/marktpartij verliest zijn recht om geschillen voor te leggen aan de bevoegde rechter, wanneer een geschil hierover later dan 20 dagen na de datum waarop de gemeente Leudal de opdrachtverlening aan de gekozen marktpartij kenbaar heeft gemaakt. Het geschil dient kenbaar te worden gemaakt door betekening van een kort geding dagvaarding aan het adres van de gemeente.

Deze leidraad is bestemd voor alle marktpartijen die worden geacht de nodige bekwaamheid en ervaring te hebben om de risico's inherent aan een procedure te kunnen inschatten en de in deze leidraad meegedeelde gegevens te begrijpen en te evalueren en worden geacht zich te laten bijstaan door gespecialiseerde adviseurs, waar en voor zover dit nodig zou worden geacht om een analyse van de procedure en de beschikbaar gestelde documentatie te maken. De marktpartij wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren. De gemeente levert geen garantieverklaring af, noch uitdrukkelijk, noch impliciet, met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de in deze leidraad opgenomen informatie.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor niet met kandidaten/marktpartijen te contracteren en de onderhandelingen per direct te beëindigen. Kandidaten/marktpartijen ontvangen alsdan hiervan schriftelijk bericht en kunnen in geen geval aanspraak maken op enige vergoeding.