

'Renovatie en exploitatie zwembad Poelmeer, Oegstgeest'

Marktconsultatiedocument

Datum : 2 september
Versie : definitief
Opsteller : Synarchis

Aanleiding en achtergrond van de marktconsultatie

De gemeente Oegstgeest heeft de afgelopen jaren verschillende toekomstscenario's onderzocht met betrekking tot zwembad Poelmeer. Hierin zijn diverse nieuwbouwplannen aan bod gekomen. De keuze is echter nu gemaakt om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor renovatie van het zwembad en het langjarig uitbesteden van het bad aan een commerciële exploitant.

Zwembad Poelmeer beschikt over de volgende faciliteiten:

- Wedstrijdbassin (25 x 12,5)	312m ²
- Instructie/doelgroepenbassin (14 x 9)	126m ²
- Recreatiebassin	080m ²
- Peuter/kleuterbassin	012m ²
- Plonsbad waterglijbaan (3 x 7)	021m ²
- Uitzwembassin (5 x 7)	035m ²

Naast bovenstaande faciliteiten is sprake van een uitgebreide horecavoorziening met keuken, kantoren, kleedkamers en een entree met receptie.

Momenteel wordt het zwembad geëxploiteerd door Sportfondsen Oegstgeest, waarmee het contract per 31 december 2015 afloopt. De gemeente Oegstgeest wil een overeenkomst sluiten met een exploitant die ook een voorstel doet voor de renovatie van het zwembad voor een nader vast te stellen contractperiode. De contractperiode voor de exploitatie bedraagt 10 jaar met een verlengingsoptie van 5 jaar.

De gemeente zal de investering van de renovatie voor haar rekening nemen en de hieruit voortkomende kapitaallasten doorbelasten aan de exploitant in de vorm van een huurprijs. De investering die gemoeid is met de renovatie wordt door de gemeente lineair afgeschreven over een periode van 15 jaar met een rekenrente van 3,00%. Er is de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van deze afschrijvingsmethodiek en annuïtair af te schrijven. De totale bijdrage van de gemeente mag niet meer bedragen dan € 400.000 per jaar. Hieruit moeten zowel het exploitatietekort als de kapitaallasten die voortkomen uit de investering in de renovatie worden gedekt. De jaarlijkse bijdrage van € 400.000 wordt jaarlijkse geïndexeerd op basis van het maandindexcijfer van de CPI afgeleide reeks alle huishoudens.

De voorgestelde renovatie dient binnen de huidige fysieke contouren van het zwembad plaats te vinden en de accommodatie dient haar functie als zwembad te behouden. Verder worden er door de gemeente geen randvoorwaarden gesteld aan de exploitatie. Er moet wel voldaan worden aan bestaande wet- en regelgeving zoals de 'wet overgang onderneming' met betrekking tot het personeel.

Voordat er wordt overgegaan tot een aanbesteding wil de gemeente weten of er marktpartijen zijn die geïnteresseerd zijn in het exploiteren van zwembad Poelmeer voor de eerder genoemde jaarlijkse bijdrage van maximaal € 400.000,- inclusief de kapitaallasten van de renovatie.

Vraagstelling

De gemeente heeft één hoofdvraag die zij door middel van deze marktconsultatie beantwoord wenst te zien:

1. Is er een marktpartij die voor maximaal €400.000 per jaar het zwembad Poelmeer risicodragend wil exploiteren voor een periode van 10 jaar met een verlengingsoptie van 5 jaar? Uit de jaarlijkse bijdrage van de gemeente moeten ook de kapitaallasten van de renovatie worden gedekt.

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

- a) Heeft u in essentie interesse in de exploitatie van een zwembad met bovengenoemde faciliteiten in de gemeente Oegstgeest en welke contractperiode heeft uw voorkeur?
- b) Wat voor renovatie zou u willen uitvoeren om het zwembad nog minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar in stand te kunnen houden voor de eerder genoemde maximale bijdrage van € 400.000,-
- c) Kunt u bij uw renovatievoorstel onderscheid maken tussen:
 - Functionele aanpassingen;
 - Wegwerken achterstallig onderhoud;
 - Duurzaamheidsmaatregelen;
 - Andersoortige aanpassingen.
- d) Welke investering acht u noodzakelijk in het zwembad?
- e) Welk exploitatietekort (exclusief kapitaallasten) is naar verwachting van toepassing op de gerenoveerde voorziening
- f) De gemeente wil de exploitant de mogelijkheid bieden om (een) commerciële functie(s) te ontwikkelen in het pand, is dit voor u een aantrekkelijke optie?
- g) Ziet u een rol voor lokale zwemverenigingen en/of vrijwilligers in het overnemen van taken in de exploitatie?

Juridische en procedurele aspecten

Algemeen

Deze marktconsultatie heeft tot doel te achterhalen of er marktpartijen geïnteresseerd zijn de exploitatie van zwembad Poelmeer voor een periode van 10 jaar na renovatie met een verlengingsoptie van 5 jaar op zich te nemen voor een jaarlijkse gemeentelijk bijdrage van maximaal € 400.000,-. 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 Richtlijn 2004/17/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 de aanbestedingsprocedure).
2. De marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast worden (na publicatie) de bij de gemeente reeds bekende marktpartijen rechtstreeks benaderd.
3. Het is de intentie van de gemeente Oegstgeest om de marktconsultatie in de vorm van bilaterale gesprekken plaats te laten vinden met:

- a. de huidige exploitant van het zwembad Poelmeer;
- b. overige exploitanten die zich hebben aangemeld en/of rechtstreeks zijn benaderd.

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 tot een deels schriftelijke informatieronde.

4. Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon en ontvangen een informatiepakket.
5. Geïnteresseerde ondernemingen worden uitgenodigd voor een bezichtiging van zwembad Poelmeer.
6. 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 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 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.
7. 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 schriftelijke informatieronde en/of gesprekken 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 vervolgsce­nario's. De aankondiging voor een eventuele nieuwe aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl worden gepubliceerd.

Planning

Hieronder treft u de voorgenomen planning aan.

Publicatie marktconsultatie / vooraankondiging	2 september 2014
Uiterste datum voor aanmelding	11 september 2014
Bezichtiging zwembad Poelmeer	12 september 2014
Gesprekken (evt. inclusief schriftelijke informatieronde)	15 en 17 september 2014
Conceptverslag t.b.v. deelnemers	22 september 2014
Reactietermijn conceptverslag	29 september 2014
Toezending definitief verslag	3 oktober 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:

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