



Leidraad marktconsultatie

Sportiom

ten behoeve van de

Gemeente 's-Hertogenbosch

## INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. INLEIDING .....	3
2. AANLEIDING .....	3
2.1 ACHTERGRONDEN.....	3
2.2 DOELSTELLING EN GEWENSTE EFFECTEN VAN DE OPDRACHTGEVER.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIËRD.
2.3 DOEL MARKTCONSULTATIE .....	4
3. PROCEDURE EN PROCEDUREVOORWAARDEN .....	5
3.1 PROCEDURE .....	5
3.2 PROCEDUREVOORWAARDEN.....	5
4. PLANNING EN DEELNAME .....	6
4.1 PLANNING .....	6
4.2 DEELNAME.....	6
4.3 VERSLAGLEGGING EN VERTROUWELIJKHEID .....	6
5. VRAGEN AAN DE MARKT .....	7

## 1. Inleiding

Voor u ligt de leidraad ten behoeve van de marktconsultatie Exploitatie Sportiom. De aanleiding van dit document komt voort uit een toekomstige behoefte van de Gemeente 's-Hertogenbosch in het kader van het Sportiom. Het doel van deze marktconsultatie is het verkrijgen van meer kennis vanuit de markt ten aanzien van de kansen en exploitatie mogelijkheden van het Sportiom te 's-Hertogenbosch.

Vanuit de markt wil de Gemeente 's-Hertogenbosch vernemen wat de gemeente van de markt kan verwachten, informatie vergaren over de haalbaarheid zonder de markt te overvragen. Welke investeringsmogelijkheden er zijn en de bereidheid van de markt om te investeren in het Sportiom. Verder wil de gemeente weten of de belangen van de gemeente matchen met de markt.

## 2. Aanleiding

### 2.1 Achtergronden

De Gemeente 's-Hertogenbosch gaat de exploitatie van het Sportiom wellicht aanbesteden. Het idee is om een nieuwe concessie overeenkomst te sluiten waarbij de continuïteit van Sportiom wordt gewaarborgd, de exploitant voldoende tijd wordt geboden investeringen terug te verdienen (en rendement te maken). Voordat een aanbesteding start willen we graag kennis ophalen bij marktpartijen om een voor de markt passende uitvraag te kunnen gaan doen.

Het Sportiom betreft een vrijetijdscentrum voor leisure en maatschappelijke sportvoorzieningen, waaronder een subtropisch zwembad.

Het Sportiom is een sport- en vrijetijdscentrum en is als het ware een totaalconcept met vele sport- en leisurefuncties die onderling verbonden zijn en elkaar versterken:

1. Maatschappelijke (sport)functies, welke voornamelijk in gebruik zijn door verenigingen (zoals sporthal, squashbanen, ijshal). Een bijzondere functie hierin heeft het instructie- en 25 meterbad voor het les- en verenigingszwemmen;
2. Leisurefuncties, zoals wellness, recreatie-ijs, horeca en recreatiezwemparadijs. Deze functies worden commercieel geëxploiteerd.

De maatschappelijke functies van het Sportiom vervullen een wezenlijke plek in het huidige sportbeleid. Vanwege de ligging en door de veelheid van functies biedt het Sportiom een laagdrempelig, passend en betaalbaar sport- of beweegaanbod voor de directe omgeving. Het Sportiom biedt daarnaast voor veel (bijzondere) sportfuncties een thuis. Maatschappelijk vervult het Sportiom een belangrijke rol voor vele sportverenigingen en scholen. Dit zijn belangrijke waarden voor het sportbeleid en voor de stad.

Het Sportiom is gelegen in De Vliert en is ruimtelijk en functioneel begrensd. Zowel door de eigendomsbegrenzing als door de in het bestemmingsplan toegewezen functies. Deze begrenzing is relevant voor het afwegen van de toekomstige functionaliteit.

De bestemming volgens het bestemmingsplan is 'sportcentrum' en kent mogelijkheden voor sportvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, wellness, functie-ondersteunende horeca (15% van de oppervlakte), functie-ondersteunende detailhandel (max. 100 m2) en maatschappelijke voorzieningen.

Vanwege het kenmerk van het Sportiom als sport- en vrijetijdscentrum, zijnde een totaalconcept met vele sport- en leisurfuncties, ligt het voor de hand het concept als één totaal te benaderen. Hierin vervult het subtropisch zwemparadijs een bijzondere rol vanwege haar (boven)regionale rol voor het recreatiezwemmen en de versterkende positie voor het totaalconcept.

Vertrekpunt is dat de maatschappelijke functies in ieder geval doorgang moeten vinden. Deze (verenigings)functies worden goed benut en voorzien in een belangrijke behoefte. Belangrijk is dat het aanbod van mogelijkheden voor sporten door de vele verenigingen en scholen wordt gewaarborgd, alsmede dat dit aanbod kwalitatief op niveau blijft. Het Sportiom vervult hierin, vanwege het vele en diverse aanbod, een belangrijke functie en is toegankelijk voor alle bevolkingsgroepen. Deze functies willen we in het Sportiom behouden.

In de sportvisie is een tekort aan zwemwater en schaatsijs geconstateerd voor de stad.

Het behoud van deze functies in het Sportiom is uitgangspunt. Het recreatiezwemmen van Sportiom vervult een (boven)regionale functie. Het Sportiom beïnvloedt tevens het imago van de stad positief. De meest nabij gelegen recreatiezwembaden zijn Oss en Tilburg. Dit betekent dat het recreatiezwemmen in het Sportiom (het subtropisch zwemparadijs) ook voor bewoners van omliggende gemeenten van belang is.

Zodra een ondergeschikte leisurfunctie komt te vervallen, zal een alternatief gevonden moeten worden voor de vrijkomende ruimte die een meerwaarde biedt voor het totaalconcept. Deze keuze laten we verder over aan de nieuwe exploitant. Ten aanzien van het schaatsen blijkt er extra behoefte te bestaan voor verenigingsijs. Het is te overwegen om de IceFun-baan aan te passen voor verenigingsgebruik.

In 2016 is een non-destructieve inventarisatie gemaakt van de onderhoudsopgave van het Sportiom. Het blijkt dat er een onderhoudsopgave ligt. Het gebouw is inmiddels meer dan 20 jaar oud. Onder andere het tegelwerk vraagt met enige regelmaat onderhoud. Ook is divers installatietechniek aan onderhoud/vervanging toe binnen de nieuwe exploitatieperiode.

Aan de exploitant wordt gevraagd om niet alleen te exploiteren, maar ook te investeren in de kwaliteit van het aanbod. Er zal van de exploitant gevraagd worden om middelen risicodragend te steken in het Sportiom.

Voor zover de eerste gedachten die bij opdrachtgever nu spelen voor het Sportiom. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## **2.2 Doel marktconsultatie**

Het ophalen van informatie van relevante marktpartijen teneinde een uitvraag te kunnen opstellen die:

1. Recht doet aan de wensen en mogelijkheden van de markt
2. Een succesvolle langjarige exploitatie mogelijk maakt

### **3. Procedure en Procedurevoorwaarden**

#### **3.1 Procedure**

Middels een vooraankondiging op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl), nodigen wij alle geïnteresseerde partijen uit om deel te nemen aan de schriftelijke ronde; de beantwoording van bijgaande vragenlijst (hoofdstuk 5).

#### **3.2 Procedurevoorwaarden**

- Deelname is geheel vrijwillig. Er worden geen vergoedingen gegeven voor gemaakte of te maken kosten, verbonden aan de marktconsultatie.
- Deze marktconsultatie staat geheel los van een eventuele aanbestedingsprocedure. Hieruit volgt dat er geen consequenties voortvloeien uit de deelname aan de consultatie, ten aanzien van een eventuele aanbestedingsprocedure in de toekomst. Er ontstaan geen voorkeursposities of uitsluitinggronden door deelname aan de consultatie.
- Gezien het vrijblijvende karakter van de marktconsultatie, kunnen er geen rechten ontleend worden aan enige informatie verstrekt in het kader van deze marktconsultatie.
- Bij de start van een eventuele aanbestedingsprocedure stelt de aanbestedende dienst het verslag van de openbare marktconsultatie voor een ieder beschikbaar om de eventuele aanbestedingsprocedure objectief, transparant en non-discriminatoire te kunnen laten verlopen (ter voorkoming van beperking van mededinging voor enige partij).
- Daarnaast is het van belang te weten dat informatie uit deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later in het kader van eventuele voorgenomen aanbesteding wordt verstrekt.
- Bij de mondelinge consultatie kunnen door partijen de antwoorden op de vragen worden toegelicht, er worden geen vragen beantwoord die invloed hebben op danwel voorkennis geven bij een eventuele aanbesteding. De gemeente is de partij die de vragen stelt.
- Uw reactie moet in de Nederlandse taal geschieden, eventuele correspondentie dient tevens in het Nederlands te geschieden.

## 4. Planning en deelname

### 4.1 Planning

Actie	Uitvoering	Deadlines
Publiceren vooraankondiging op TenderNed.nl	Gemeente	28 september 2016
Rondleiding voor geïnteresseerden op locatie Sportiom Met aansluitende individuele mondelinge marktconsultatie	Gemeente/marktpartijen	11+12 oktober 2016 (op afspraak) 1 uur rondleiding 1 uur consultatie
Uiterste datum indienen reacties consultatiedocument	Marktpartijen	2 november 2016
Verwerken reacties consultatiedocument	Gemeente	16 november 2016
Verzending uitwerkingsverslag aan marktpartijen	Gemeente	7 december 2016

### 4.2 Deelname

Indien u deel wenst te nemen aan deze marktconsultatie dient u uiterlijk op 2 november 2016 voor 17:00 uur uw zienswijze en antwoorden op de gestelde vragen en eventuele andere relevante informatie in te dienen per e-mail. U kunt dit middels onderstaande gegevens doen. Ook voor het maken van een afspraak voor de rondleiding gebruikt u onderstaande contactgegevens.

Per e-mail

Onderwerp: VERTROUWELIJK! Marktconsultatie Sportiom

E-mailadres: [r.beckers@s-hertogenbosch.nl](mailto:r.beckers@s-hertogenbosch.nl) ter attentie van dhr. R.Beckers

### 4.3 Verslaglegging en vertrouwelijkheid

De uitkomsten van de marktconsultatie zullen geanonimiseerd worden opgenomen in een verslag dat via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) beschikbaar komt en tevens rechtstreeks naar de deelnemende partijen zal worden toegezonden. Concurrentiegevoelige informatie zal niet worden opgenomen in dit verslag.

## 5. Vragen aan de markt

Hieronder volgt een overzicht van vragen die de Gemeente graag aan de markt wil voorleggen. In de individuele gesprekken worden deze nader gespecificeerd.

<b>1.</b>	Welke exploitatietermijn acht u het meest reëel, mede vanuit het oogpunt van het terugverdienen van investeringen?
<b>Antw.</b>	
<b>2.</b>	Wat zijn voor u de voor- en nadelen van een concessie?
<b>Antw.</b>	
<b>3.</b>	Ziet u een alternatief voor een concessie waarbij gemeente een zuivere rol houdt als opdrachtgever?
<b>Antw.</b>	
<b>4.</b>	Waarmee dienen wij rekening te houden om een concessie voor u werkbaar te laten zijn?
<b>Antw.</b>	
<b>5.</b>	De gemeente wil de onderwijs, vereniging- en instructiefunctie van het Sportiom borgen, alsook het subtropisch zwemmen en de leisure functie aan de markt overlaten. Hoe kijkt u aan tegen dit uitgangspunt wetende dat deze functies in een en hetzelfde gebouw gebundeld zijn.
<b>Antw.</b>	
<b>6.</b>	Welke investeringen zou u willen/kunnen doen in het Sportiom? En waarin niet? en waarom?
<b>Antw.</b>	
<b>7.</b>	Wat zijn de belemmeringen bij het doen van dergelijke investeringen?
<b>Antw.</b>	

<b>8.</b>	Wat zijn de probleempunten die mogelijk opgelost moeten zijn door gemeente bij het doen van dergelijke investeringen?
<b>Antw.</b>	
<b>9.</b>	Welke waarde toevoegingen ziet u als reëel en zijn volgens u interessant genoeg om risicodragend in te investeren?
<b>Antw.</b>	
<b>10.</b>	Overname, van onder andere personeel, welke termijn van overdracht is volgens u nodig en reëel?
<b>Antw.</b>	
<b>11.</b>	Hoe kijkt u aan tegen de overname van de huidige exploitatie b.v. met inbegrip van het personeel?
<b>Antw.</b>	