

Aan: Gemeente Oegstgeest t.a.v. Rob Coli
Van: Synarchis, Sander Fooij
Betreft: Marktconsultatie “renovatie en exploitatie zwembad Poelmeer”
Datum: 2 oktober 2014

Inleiding

De gemeente Oegstgeest heeft aan Synarchis Adviesgroep opdracht verstrekt om een marktconsultatie uit te voeren onder exploitanten van zwembaden. De marktconsultatie diende plaats te vinden op basis van interviews met deze exploitanten. De doelstelling van de marktconsultatie is antwoord te krijgen op de volgende hoofdvraag:

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 kapitaallasten¹ van de renovatie worden gedekt.

Ten behoeve van de marktconsultatie is door Synarchis in overleg met de gemeente Oegstgeest een marktconsultatiedocument opgesteld dat op 2 september jl. is gepubliceerd op Tendersnet. Ook is een aantal marktpartijen actief over de marktconsultatie geïnformeerd. Het marktconsultatiedocument is als [bijlage 1](#) bij deze notitie opgenomen. In het marktconsultatiedocument is een zevental subvragen opgenomen aan de hand waarvan de gesprekken zijn gevoerd. Daarnaast zijn in het marktconsultatiedocument de juridische en procedurele aspecten opgenomen die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

Aan partijen die zich hebben aangemeld als deelnemer aan de marktconsultatie is een informatiepakket beschikbaar gesteld. Dit informatiepakket bestond uit een plattegrond van de accommodatie en de locatie, een overzicht van de jaarlijkse bezoekersaantallen van het zwembad vanaf 2002, de jaarlijkse onderhoudsplannen van het zwembad vanaf 2005 en de gecomprimeerde jaarrekeningen van Sportfondsen-Oegstgeest B.V. voor de exploitatiejaren 2001, 2012 en 2013.

Naast de huidige exploitant Sportfondsen hebben de marktpartijen Optisport, Hydra Sportheer, Postma & Roling en Laco aan de marktconsultatie deelgenomen. Deze marktpartijen zijn in de gelegenheid gesteld de accommodatie te bezichtigen waarvan, met uitzondering van Laco, alle marktpartijen gebruik hebben gemaakt. Met iedere marktpartij is door Synarchis een gesprek gevoerd aan de hand van de vragen in het genoemde marktconsultatiedocument. Van deze gesprekken zijn afzonderlijke verslagen gemaakt die deels vertrouwelijk dienen te worden behandeld. Als [bijlage 2](#) bij deze notitie is het samenvattend verslag van de gesprekken opgenomen.

In deze notitie worden de belangrijkste bevindingen zoals Synarchis die afleidt uit de marktconsultatie weergegeven. Voor een vollediger overzicht van de bevindingen wordt verwezen naar het samenvattende verslag van de gesprekken in [bijlage 2](#). Ook wordt aan deze bevindingen een aantal conclusies verbonden. Tenslotte worden door Synarchis aanbevelingen gedaan voor het te doorlopen vervolgtraject en de planning hiervan.

¹ Uitgangspunt voor het bepalen van de kapitaallasten is een lineaire afschrijvingsmethodiek met een afschrijvingstermijn van 15 jaar en een rekenrente van 3%.

De bevindingen en conclusies van Synarchis uit de marktconsultatie

Ondanks het feit dat marktpartijen op dit moment veelvuldig wordt verzocht deel te nemen aan marktconsultaties was er sprake van een grote mate van bereidheid bij de belangrijkste exploitanten van zwembaden om deel te nemen aan de marktconsultatie van de gemeente Oegstgeest. Dit is in onze optiek een belangrijke indicatie voor de interesse die marktpartijen in essentie hebben in de exploitatie van zwembad Poelmeer. Deze interesse werd tijdens de gesprekken ook mondeling bevestigd waarbij werd aangegeven dat een contractperiode van 15 jaar om meerdere redenen de voorkeur verdient. Marktpartijen volgen reeds langere tijd de ontwikkelingen rond zwembad Poelmeer en beoordelen het zwembad als een voorziening die in functioneel opzicht nog in belangrijke mate voldoet aan de eisen van deze tijd. Dit laatste wordt volgens marktpartijen bevestigd door de bezoekersaantallen. Deze zijn de afgelopen exploitatiejaren weliswaar afgenomen maar bevinden zich nog steeds op een hoog niveau in relatie tot het verzorgingsgebied en het aangeboden wateroppervlak.

In het verlengde van het voorgaande achten marktpartijen grote functionele aanpassingen van het zwembad niet noodzakelijk om het zwembad nog 10 of 15 jaar te exploiteren. Wel zou een aantal esthetische en/of conceptuele aanpassingen kunnen worden uitgevoerd om het zwembad weer een frisse en uitnodigende uitstraling te geven. Volgens de marktpartijen zou met name geïnvesteerd dienen te worden in de eenmalige uitvoering van een aantal vervangings- of onderhoudsmaatregelen. Hierbij dient een balans te worden gevonden tussen deze eenmalige investering en het planmatig wegzetten van onderhoudswerkzaamheden gedurende de resterende levensduur van het zwembad (zoals aangegeven: bij voorkeur 15 jaar). Op basis van de beschikbare informatie en de bezichtiging zijn marktpartijen niet in staat om een volwaardige raming op te stellen van de eenmalige en structurele kosten die noodzakelijk zijn om het zwembad nog 10 tot 15 jaar aan alle wet- en regelgeving te laten voldoen.

Wel geven de meeste geconsulteerde exploitanten aan dat zij mogelijkheden zien om het exploitatieresultaat (exclusief kapitaallasten en groot onderhoud) ten opzichte van de huidige situatie substantieel te verbeteren. Als voorwaarde wordt hierbij door een aantal marktpartijen aangegeven dat de rust rond het zwembad dient terug te keren en ook bij bezoekers en ander gebruikers duidelijkheid dient te bestaan over het toekomstperspectief van zwembad Poelmeer. Exclusief huur/kapitaallasten en groot onderhoud wordt door partijen (uiteraard onder voorbehoud vanwege het feit dat zij uiteindelijk over meer informatie voor hun definitieve calculaties wensen te beschikken) een jaarlijks exploitatietekort geraamd tussen de € 150.000,- en € 250.000,-.

Uit dit door exploitanten voorlopig geraamde exploitatietekort kan worden afgeleid dat er, om de hoofdvraag die de gemeente Oegstgeest heeft verbonden aan de marktconsultatie positief te kunnen beantwoorden, nog een budget resteert van € 150.000,- tot € 250.000,- voor kapitaallasten uit de eenmalige investering in de renovatie en de jaarlijkse reservering voor groot onderhoud. Met de afschrijvingsmethodiek die van toepassing is op renovaties resulteert een investering van € 1 miljoen in kapitaallasten van ongeveer € 100.000,-.

Rekenvoorbeeld:

Een exploitant raamt een jaarlijks exploitatietekort (exclusief kapitaallasten en groot onderhoud) van € 200.000,-. De exploitant stelt een renovatie voor van € 1,5 miljoen hetgeen resulteert in kapitaallasten van iets minder dan € 150.000,-. Om binnen het door de gemeente vastgestelde budget van € 400.000,- te blijven kan er dan nog jaarlijks € 50.000,- worden gereserveerd voor groot onderhoud.

Met uitzondering van één exploitant geven de geconsulteerde partijen aan te verwachten dat renovatie en exploitatie voor een periode van 10 of (bij voorkeur) 15 jaar binnen de gestelde budgettaire kaders mogelijk is. Om echter een definitief antwoord op de hoofdvraag te kunnen geven dient echter, zoals hiervoor reeds is aangegeven, de staat van de accommodatie volledig in beeld te worden gebracht.

Uit de in het kader van de marktconsultatie gevoerde gesprekken kan worden geconcludeerd dat renovatie en instandhouding voor een (laatste) termijn van 10 of 15 jaar van zwembad Poelmeer een kansrijk scenario betreft waarvoor ook belangstelling is vanuit de markt. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat dit scenario nog verder dient te worden uitgewerkt om een definitieve inschatting te kunnen maken over de haalbaarheid en de opdracht daadwerkelijk (door middel van een aanbesteding) in de markt te zetten. Op dit vervolgotraject wordt hieronder ingegaan.

Aanbevelingen voor het vervolgtraject

Gezien de recente ontwikkelingen, discussies en publicaties is het van belang om eerst te bepalen of de budgettaire kaders die uitgangspunt vormden voor de marktconsultatie ook daadwerkelijk van toepassing worden verklaard op het vervolgtraject. Indien dit het geval is verdient het aanbeveling om op korte termijn een onderhoudsinspectie voor het zwembad uit te laten voeren. De inspectie dient uitsluitend te geven over de staat van de accommodatie en installaties en inzicht te verschaffen in het uit te voeren onderhoud. Dit laatste kan door middel van een uitgebreide meerjaren onderhoudsplanung of door middel van een categorisering op basis van de urgentie van de uit te voeren werkzaamheden. Duidelijk wordt dan ook welke werkzaamheden onmiddellijk ter hand dienen te worden genomen en welke werkzaamheden planmatig kunnen worden uitgevoerd gedurende de komende jaren. Gezien de wijze waarop naar verwachting de uitvraag naar de markt plaats zal vinden (zie ook hieronder) zou het opstellen van een ver uitgewerkte meerjaren onderhoudsplanung niet noodzakelijk zijn.

Gelijktijdig met het uitvoeren van de inspectie dient een meerjaren exploitatiebegroting te worden opgesteld voor zwembad Poelmeer (uitgaande van een nader vast te stellen exploitatieperiode en een in goede staat verkerende accommodatie). Deze begroting kan worden opgesteld op basis van de informatie die uit de marktconsultatie is verkregen in combinatie met onafhankelijke deskundigheid.

De resultaten van de onderhoudsinspectie en de meerjaren exploitatiebegroting stellen de gemeente Oegstgeest in staat om te bepalen of de opdracht om gedurende een periode van 10 of 15 jaar voor een jaarlast van maximaal € 400.000,- de exploitatie van zwembad Poelmeer te gaan verzorgen aanbestedingsgereed kan worden gemaakt.

Indien dit laatste het geval is dient door de gemeente Oegstgeest het Programma van Eisen (de aanbestedingsleidraad) voor de aanbesteding te worden opgesteld. Deze aanbestedingsleidraad bevat:

- De beschrijving van de opdracht en de contractperiode;
- De procedurele aspecten en de planning van de aanbesteding;
- De minimumeisen die aan inschrijvers worden gesteld;
- De uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan de inschrijving dient te voldoen;
- Het beoordelings- en gunningsinstrumentarium;
- Een concept huur- en exploitatieovereenkomst.

De aanbestedingsleidraad gaat vergezeld van bijlagen met daarin alle informatie die voor partijen van belang is om op een eenduidige en volledige wijze een inschrijving te kunnen doen. Belangrijk onderdeel hiervan is het eerder genoemde inspectierapport. Wij stellen ons voor dat de exploitant binnen de aanbidding ook een voorstel doet voor de wijze waarop de renovatie en het onderhoud ter hand zal worden genomen. Hierin kunnen verschillende afwegingen worden gemaakt met betrekking tot eenmalige en planmatige werkzaamheden. Om deze reden zou, zoals eerder aangegeven, een volledig meerjaren onderhoudsplan als onderdeel van de aanbestedingsstukken niet noodzakelijk zijn. De markt wordt namelijk uitgedaagd om op een optimale wijze invulling te geven aan renovatie en onderhoud.

Planning

In deze paragraaf wordt een planning voor het vervolgtraject aangegeven die door Synarchis als wenselijk wordt beschouwd. Deze planning is afgeleid uit referentieprojecten waarbij door Synarchis alle werkzaamheden (onderhoudsinspectie, opstellen exploitatiebegroting, opstellen aanbestedingsbestek, en begeleiden aanbesteding) zijn uitgevoerd. Indien de interne planning van de gemeente Oegstgeest een aanpassing van deze planning noodzakelijk maakt kunnen uiteraard in onderling overleg de mogelijkheden worden onderzocht om hier op in te spelen.

Voor het uitvoeren van en rapporteren over de onderhoudsinspectie, het opstellen van de exploitatiebegroting en de beoordeling of aanbesteding op basis van de gemeentelijke uitgangspunten kansrijk is wordt een doorlooptijd van één maand na opdrachtverstrekking als realistisch beschouwd. Na besluitvorming kan dan een aanvang worden gemaakt met het opstellen van het Programma van Eisen voor de aanbesteding (de aanbestedingsleidraad en de overige aanbestedingsstukken).

De aanbestedingsleidraad en de overige aanbestedingsstukken worden op interactieve wijze, bij voorkeur in projectgroep-vorm, opgesteld. Indien de verantwoordelijk projectleider op proactieve wijze te werk gaat, waarbij de projectgroep reageert op de opgestelde teksten en overeenkomsten, volstaat een doorlooptijd van zes tot acht weken. De projectgroep komt in deze periode 4 maal bijeen.

Indien met de voorgaande werkzaamheden medio oktober 2014 een aanvang kan worden gemaakt is het mogelijk om, uitgaande van voortvarende besluitvorming, de aanbesteding uiterlijk in februari 2015 te publiceren.

Na publicatie van de aanbesteding wordt de volgende planning als realistisch beoordeeld:

Activiteit	Datum en Tijd
Publicatie van de aanbesteding	Week 1
Beschikbaar stellen van de aanbestedingsdocumenten	Vanaf week 1
Bezichtiging van Zwembad Poelmeer	Week 3
Uiterste datum en tijd stellen vragen (ronde 1)	Week 5
Beschikbaar stellen eerste Nota van Inlichtingen	Week 6
Uiterste datum en tijd stellen vragen (ronde 2)	Week 9
Beschikbaar stellen tweede Nota van Inlichtingen	Week 10
Uiterste datum en tijd indienen van inschrijvingen	Week 15

De presentatie van de inschrijvingen door de marktpartijen, de beoordeling van de inschrijvingen door de beoordelingscommissie, het voeren van (een) verificatiegesprek(ken) met de voorkeurskandidaat en het opstellen van een gunningsadvies nemen ongeveer 1 maand in beslag. Na besluitvorming in de gunningscommissie over de voorlopige vergunning neemt de bezwaartermijn van 3 kalenderweken een aanvang waarna definitieve gunning plaats vindt.

Definitieve gunning vindt derhalve naar verwachting ongeveer 5 maanden na publicatie van de aanbesteding plaats. Dit betekent dat dit voor de zomervakantie van 2015 plaats kan vinden. Een exploitant zal vervolgens naar verwachting 6 tot 8 weken nodig hebben om de voorbereiding en de doorstart van de exploitatie van zwembad Poelmeer op een goede wijze ter hand te kunnen nemen.

Bijlage 1: 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 vervolgsenario'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

Bijlage 2: Samenvattend verslag gevoerde gesprekken

Datum : 30 september 2014
Versie : concept
Opsteller : Synarchis

In onderstaand verslag is een samenvatting weergegeven van de gesprekken die zijn gevoerd met 5 exploitanten van zwembaden die zich hebben aangemeld voor de marktconsultatie 'renovatie en exploitatie zwembad Poelmeer, Oegstgeest'. Met uitzondering van één exploitant hebben alle geraadpleegde exploitanten een bezoek gebracht aan het zwembad waarbij zij in de gelegenheid waren de situatie ter plaats te beschouwen.

De doelstelling van de marktconsultatie was om antwoord te krijgen op de volgende hoofdvraag:

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 gesprekken met de exploitanten hebben plaats gevonden aan de hand van een zevental subvragen om tot de beantwoording van bovenstaande hoofdvraag te komen. Het verslag is daarom ingedeeld op basis van de in het marktconsultatiedocument genoemde subvragen. Het verslag eindigt met de beantwoording van de hoofdvraag.

a) Heeft u in essentie interesse in de exploitatie van een zwembad met de genoemde faciliteiten in de gemeente Oegstgeest en welke contractperiode heeft uw voorkeur?

De exploitanten geven zonder uitzondering aan in essentie geïnteresseerd te zijn in het voeren van de exploitatie van zwembad Poelmeer. Voor de exploitanten zijn zowel een contractperiode van 10 als een contractperiode van 15 jaar bespreekbaar. De meeste exploitanten hebben een (sterke) voorkeur voor een contractperiode van 15 jaar. Eventuele eigen investeringen kunnen dan over een langere periode worden afgeschreven. Om deze reden opteert één van de exploitanten zelfs voor een contractperiode van 20 jaar.

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,-

In alle gevallen achten exploitanten het noodzakelijk om achterstallig onderhoud (deels) eenmalig uit te voeren en hieraan een meerjaren onderhoudsplan voor de resterende levensduur van de accommodatie te koppelen. Mede omdat goede informatie over de huidige staat van de accommodatie en het te verwachten onderhoud ontbreekt zijn exploitanten verdeeld over de omvang en de hiermee gepaard gaande kosten van de eenmalige inhaalslag en de onderdelen die in ieder geval in aanmerking zouden komen voor vervanging of renovatie. Exploitanten geven allen aan dat bij een dergelijke renovatie oog dient te zijn voor verbeteringen die kunnen worden gerealiseerd door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De keuze voor het al dan niet doorvoeren van een duurzaamheidsmaatregel wordt in belangrijke mate bepaald door de resterende levensduur van de accommodatie en de ambities die de gemeente Oegstgeest heeft op het gebied van duurzaamheid.

Exploitanten opteren in verschillende mate voor het doorvoeren van functionele aanpassingen (zie verder ook het antwoord op vraag c.). Wel geven de meeste exploitanten aan dat op dit gebied enige terughoudend is aan te bevelen. Enerzijds omdat het beschikbare budget zijn beperkingen kent, anderzijds omdat het productconcept (met name de aard en afmetingen van de bassins en de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen) nog goed tegemoet komt aan de wensen en behoeften van de hedendaagse zwembadbezoekers. Dit blijkt ook uit de bezoekersaantallen die zich, ondanks een daling gedurende de afgelopen exploitatiejaren, nog steeds op een hoog niveau bevinden in verhouding tot het verzorgingsgebied en gegeven de toegenomen concurrentie.

Tenslotte geven de meeste exploitanten aan dat het bij een grote renovatie, die zich voor het merendeel "onder de grond" (lees: in de installatieruimte c.q. machinekamer) afspeelt, goed is om ook het zichtbare gedeelte van het zwembad een facelift te geven. Hierdoor kan met relatief beperkte middelen de uitstraling van het bad worden verbeterd en zal het begrip van de bezoeker over mogelijke overlast bij de renovatie en/of een sluitingsperiode worden vergroot.

c) Kunt u bij uw renovatievoorstel onderscheid maken tussen:

- **Functionele aanpassingen;**
- **Wegwerken achterstallig onderhoud;**
- **Duurzaamheidsmaatregelen;**
- **Andersoortige aanpassingen.**

Als mogelijke functionele aanpassingen worden genoemd:

- Logistieke aanpassing voorzijde zwembad (kleedkamers, entree, receptie, horeca);
- Amoveren instructiebassin;
- Amoveren uitzwembassin;
- Overkappen uitzwembassin en ombouwen tot ondiep peuterbassin;
- Toevoegen wellnessfuncties (saunatuin, stoombad).

De aard en omvang van het achterstallig onderhoud dient te worden bepaald aan de hand van een inspectierapport. Er dient dan een integraal plan te worden opgesteld voor een eenmalige renovatieslag in combinatie met een meerjaren onderhoudsplan voor de resterende levensduur van de accommodatie. Als onderdelen die waarschijnlijk voor vervanging/renovatie in aanmerking komen worden genoemd: de filters, de dakbedekking, de luchtbehandelingsinstallaties, beweegbare bodem, gebouw-beheersysteem, tegelvloer, zoutelektrolyse, etc. Door middel van de inspectie dient ook richting te worden gegeven aan het mogelijke pakket duurzaamheidsmaatregelen. De resterende levensduur van het zwembad is hierbij ook een belangrijke factor. Verder stellen exploitanten in wisselende mate esthetische aanpassingen voor om het zwembad weer een frisse en aantrekkelijke uitstraling te geven.

d) Welke investering acht u noodzakelijk in het zwembad²?

Dit is pas definitief te bepalen indien meer duidelijkheid bestaat over de staat van de accommodatie. Een goed inspectierapport en een Meerjaren Onderhoudsplan zijn hiervoor onontbeerlijk. Op basis van bestudering door exploitanten van in het verleden opgestelde rapporten (waarin renovatievarianten werden beschreven) zou een investering van € 1,4 miljoen noodzakelijk zijn om de accommodatie weer langere tijd op basis van een reguliere onderhoudsplan in stand te kunnen houden. Er is echter ook een exploitant die uitgaat van een hogere investering in achterstallig onderhoud en vervanging van installaties. Een andere exploitant spreekt juist de verwachting uit dat een lager bedrag volstaat als eenmalige investering in het wegwerken van achterstallig onderhoud en de overige onderdelen in een regulier onderhoudsplan kunnen worden opgenomen. De wenselijke investering in functionele en esthetische aanpassingen die door de exploitanten worden voorgesteld varieert van nihil tot € 500.000,-.

² De afschrijvingsmethodiek van de gemeente Oegstgeest gaat voor renovaties uit van een lineaire afschrijving met een afschrijvingstermijn van 15 jaar en een rekenrente van 3%. Dit betekent dat een investeringsbedrag van €1 miljoen resulteert in € 96.000,- kapitaallasten in het eerste exploitatiejaar.

e) Welk exploitatietekort (exclusief kapitaallasten) is naar verwachting van toepassing op de gerenoveerde voorziening

Exclusief huur (in de huidige situatie bedraagt deze € 140.000,-) en inclusief groot onderhoud bevindt zich dit tekort, na renovatie, volgens de geraadpleegde exploitanten naar verwachting globaal tussen de € 150.000,- en € 300.000,-. Door het feit dat slechts gecompriëerde jaarrekeningen beschikbaar zijn gesteld en onduidelijkheid bestaat over de staat van de accommodatie (en hieruit volgend het jaarlijks te reserveren bedrag voor groot onderhoud) is het voor de exploitanten niet mogelijk om een definitief exploitatietekort te benoemen. De randvoorwaarden die de gemeente stelt aan de exploitatie kunnen ook in meer of mindere mate van invloed zijn op het jaarlijkse exploitatietekort.

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?

Naast de eerder genoemde wellnessvoorzieningen zou het volgens enkele geraadpleegde exploitanten wellicht tot de mogelijkheden behoren om (voor een periode van minimaal 15 jaar) een fitnessvoorziening aan de accommodatie toe te voegen. Ook kan een in pandige fitness op de plek van solarium en kantoor tot de mogelijkheden behoren. Alle exploitanten die mogelijkheden zien voor een dergelijke voorzieningen geven overigens aan dat nader onderzoek naar de haalbaarheid plaats dient te vinden, mede in relatie tot de resterende levensduur van de accommodatie. De verwachting is overigens niet dat een dergelijke voorziening een aanzienlijke bijdrage zal leveren aan het reduceren van het exploitatietekort van het zwembad.

g) Ziet u een rol voor lokale zwemverenigingen en/of vrijwilligers in het overnemen van taken in de exploitatie?

Alle exploitanten staan open voor het aangaan van samenwerkingsverbanden met de vereniging(en). Afhankelijk van de draagkracht van de vereniging(en) kan zelfwerkzaamheid worden gestimuleerd en een positieve bijdrage leveren aan de exploitatieresultaat. Voorwaarden zijn de genoemde draagkracht bij de vereniging(en) en het ontstaan van een win-winsituatie. De verwachte positieve bijdrage die door de toegenomen zelfwerkzaamheid wordt geleverd aan het exploitatieresultaat van het zwembad dient volgens de meeste exploitanten met de nodige voorzichtigheid te worden ingeschat.

Op basis van de antwoorden op bovenstaande subvragen wordt de hoofdvraag als volgt beantwoord:

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.

Met uitzondering van één exploitant verwachten alle geraadpleegde exploitanten dat het budget toereikend is om het zwembad te renoveren en nog 10 of (bij voorkeur) 15 jaar te exploiteren. De exploitanten geven hierbij allen aan dat het om de vraag definitief te kunnen beantwoorden in ieder geval noodzakelijk is om beter zicht te verkrijgen op de kosten van de voor instandhouding noodzakelijke renovatie in combinatie met de onderhoudskosten voor de komende 10 of 15 jaar. Ook is voor het opstellen van een definitieve exploitatiebegroting meer informatie met betrekking tot de huidige exploitatie, en de door de gemeente Oegstgeest aan de exploitatie gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, noodzakelijk.