



AGENDAPUNT NO. 4.

Voorstel tot het uitspreken van wensen en bedenkingen ten aanzien van het bestek voor de aanbesteding van de exploitaties van zwembaden 't Walfort en het Blauwe Meer.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op 13 december 2011 heeft u besloten om:

1. Een voorkeur uit te spreken voor een nieuwe aanbesteding van de exploitatie van 't Walfort, waarbij uit wordt gegaan van een aantal basisuitgangspunten zoals gehanteerd bij de reeds doorlopen aanbestedingsprocedure.
2. In deze aanbestedingsprocedure tevens de exploitatie van zwembad Het Blauwe Meer op te nemen.

Conform uw besluit zijn de voorbereidingen getroffen voor een openbare aanbestedingsprocedure. Voor de uitvoering van deze aanbestedingsprocedure is het noodzakelijk om een bestek vast te stellen. Wij hebben reeds ingestemd met dit conceptbestek. Feitelijk ligt het primaat voor de vaststelling van dit bestek bij het college. Echter, aangezien de aanbesteding van beide exploitaties - en de voorwaarden waaronder deze aanbesteding plaatsvindt - grote maatschappelijke impact heeft, willen wij u eerst het conceptbestek ter overweging voorleggen voordat wij het bestek definitief vaststellen en overgaan tot uitvoering van de aanbestedingsprocedure. Op deze wijze kunnen wij uw overwegingen betrekken bij het opstellen van het definitieve bestek. Uiteraard zullen wij u – nadat u uw overwegingen ten aanzien van het conceptbestek heeft uitgesproken – nauwlettend van de voortgang op de hoogte houden.

Inleiding

Op 24 mei 2011 heeft u ten aanzien van de exploitatie van zwembad 't Walfort besloten om:

1. Met inachtneming van de punten zoals in het raadsvoorstel genoemd in te stemmen met het bestek voor de aanbesteding van het maatschappelijk zwempakket met de overdracht van eigendom van zwembad 't Walfort.
2. Over te gaan tot uitvoering van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure.

Conform dit besluit is de aanbestedingsleidraad na raadsbesluitvorming gepubliceerd. Op 15 augustus 2011 bleek dat een drietal partijen een inschrijving had ingediend. Een tweetal inschrijvingen diende om uiteenlopende redenen ongeldig verklaard te worden. De inhoud van de enige resterende inschrijving was voor ons college reden om op 25 oktober 2011 te besluiten om het beleid te wijzigen. Hierop is de aanbestedingsprocedure beëindigd. Een kopie van ons collegebesluit d.d. 25 oktober 2011 treft u als **bijlage 1** bij dit voorstel aan.

Ten gevolge van ons besluit van 25 oktober 2011 hebben wij u een nieuw voorstel voorgelegd inzake de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk zwempakket. Conform ons voorstel heeft u op 13 december 2011 besloten om:

3. Een voorkeur uit te spreken voor een nieuwe aanbesteding van de exploitatie van 't Walfort, waarbij uit wordt gegaan van een aantal basisuitgangspunten zoals gehanteerd bij de reeds doorlopen aanbestedingsprocedure.
4. In deze aanbestedingsprocedure tevens de exploitatie van zwembad Het Blauwe Meer op te nemen.

Een kopie van het raadsvoorstel en –besluit van 13 december 2011 treft u als **bijlage 2** bij dit voorstel aan.

Conform uw besluit zijn de voorbereidingen getroffen voor een openbare aanbestedingsprocedure.

Voor de uitvoering van deze aanbestedingsprocedure is het noodzakelijk om een bestek vast te stellen. Door extern adviesbureau Drijver en Partners en de ambtelijke organisatie is dit bestek opgesteld. Dit bestek is door een gerenommeerd aanbestedingsjurist getoetst. Het concept van dit bestek treft u als **bijlage 3** bij dit voorstel aan. Wij hebben reeds ingestemd met dit conceptbestek. Feitelijk ligt het primaat voor de vaststelling van dit bestek bij het college. Echter, aangezien de aanbesteding van beide exploitaties - en de voorwaarden waaronder deze aanbesteding plaatsvindt - grote maatschappelijke impact heeft, willen wij u eerst het conceptbestek ter overweging voorleggen alvorens wij het bestek definitief vaststellen en overgaan tot uitvoering van de aanbestedingsprocedure. Op deze wijze kunnen wij uw overwegingen betrekken bij het opstellen van het definitieve bestek. Uiteraard zullen wij u – nadat u uw overwegingen ten aanzien van het conceptbestek heeft uitgesproken – nauwlettend van de voortgang op de hoogte houden.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Voorliggend voorstel betreft de uitvoering van uw hierboven genoemde besluit van 13 december 2011.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Op 13 december 2011 heeft u besloten om over te gaan tot een nieuwe aanbesteding van de exploitatie van 't Walfort. Deze nieuwe aanbesteding volgt de uitgangspunten zoals gehanteerd bij de reeds doorlopen aanbestedingsprocedure, met een beperkt aantal wijzigingen. Onveranderd is de mogelijkheid om een commerciële functie toe te voegen aan 't Walfort, overdracht van eigendom van de opstallen, het in erfpacht geven van de grond, een langjarige exploitatieovereenkomst, overname van het personeel door de nieuwe exploitant, de mogelijkheid om het buitenbad en het recreatiebassin te sluiten, enzovoort.

Voorts heeft u besloten de exploitatie van zwembad Het Blauwe Meer – naast de exploitatie van 't Walfort - tevens op te nemen in deze nieuwe aanbesteding. Deze beslissing is gebaseerd op de verwachting dat een gezamenlijke exploitatie van beide baden leidt tot synergie in de bedrijfsvoering en een meerwaarde oplevert voor de inwoners van de gemeente.

Dit besluit is verwerkt in voorliggend conceptbestek. Volledigheidshalve wijzen wij u op een aantal belangrijke punten uit dit bestek, namelijk:

1. het maatschappelijk zwempakket en tariefstelling
2. het eigendom van de opstallen
3. het eigendom van de grond
4. de looptijd van de met een marktpartij af te sluiten overeenkomsten
5. de jaarlijkse bijdrage
6. de mogelijkheid voor de toevoeging van een commerciële functie
7. de eisen ten aanzien van economische en financiële draagkracht van de inschrijver

In het onderstaande behandelen wij deze punten kort. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar de relevante onderdelen van het bestek.

1. Maatschappelijk pakket en tariefstelling

In het bestek hebben wij het maatschappelijk zwempakket gedefinieerd. Dit maatschappelijk zwempakket is gebaseerd op het huidige activiteiten aanbod van 't Walfort en het Blauwe Meer. Het maatschappelijk zwempakket bestaat uit de volgende categorieën:

1. Recreatief zwemmen (voor zwembad 't Walfort en zwembad het Blauwe Meer)
2. Instructiezwemmen (alleen voor zwembad 't Walfort)
3. Doelgroepzwemmen (alleen voor zwembad 't Walfort)
4. Verenigingszwemmen (voor zwembad 't Walfort en zwembad het Blauwe Meer)

We hebben voor alle categorieën een minimum aantal uur per week vastgesteld, alsmede een minimum aan het aantal uur dat het bad opengesteld moet zijn voor de aanbod van het gehele maatschappelijk pakket. De toekomstig exploitant is gehouden de positie van de verenigingen te respecteren.

Voor de categorieën recreatief zwemmen en verenigingszwemmen is in het bestek tevens een maximumtarief bepaald. Aangezien de categorieën instructie- en doelgroepactiviteiten commercieel interessanter zijn voor een marktpartij hebben wij ervoor gekozen om voor deze categorieën geen

maximumtarief te bepalen. Dit vanuit de veronderstelling dat een marktpartij goed zicht heeft op de vraag van de lokale bevolking en de prijs die men bereid is te betalen voor een activiteit binnen deze categorieën.

De model exploitatieovereenkomst die als bijlage aan het bestek is toegevoegd biedt overigens de mogelijkheid dat exploitant en gemeente in onderling overleg het maatschappelijk pakket aanpassen.

2. Het eigendom van de opstallen

Conform uw besluit van 13 december 2011 gaat het vast te stellen bestek uit van overdracht van eigendom van de opstallen van 't Walfort. In het bestek stellen wij tevens voor om de opstallen van het Blauwe Meer tevens in eigendom over te dragen. Dit willen wij doen door middel van het vestigen van een (afhankelijk) recht van opstal. Hierna is de gemeente geen eigenaar meer van deze opstallen en is zij ook niet meer – financieel – verantwoordelijk voor onderhouds- en andere eigenaarslasten.

Na afloop van de erfpachtovereenkomst voor de grond, wordt de gemeente ook weer eigenaar van de opstallen. In de overeenkomst is opgenomen dat de exploitant de van de gemeente overgenomen opstallen niet mag wegnemen. De door de exploitant gerealiseerde opstallen mogen wel worden weggenomen. Doet de exploitant dit niet, dan wordt de gemeente eigenaar, zonder hiervoor een vergoeding te hoeven betalen.

Overdracht van eigendom van de opstallen dan wel vestiging van een recht van opstal heeft wel tot gevolg dat de boekwaarde van deze opstallen in het jaar van verkoop moeten worden afgeschreven. Op de huidige opstallen van beide zwembaden rust per 1 januari 2012 nog een boekwaarde van in totaal €703.000. Het boekverlies moet gedekt worden uit de algemene reserve.

3. Het eigendom van de grond

In het bestek gaan wij uit van een situatie waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft. Verkoop van gebouw én grond is een weinig voorkomende constructie bij overdracht van een sportaccommodatie of ander maatschappelijk vastgoed. Meestal wordt er gekozen voor verkoop van de opstallen en het verpachten van de grond, waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft. De grond dient dan als mogelijk redmiddel voor de gemeente, indien de situatie zich voordoet dat de exploitatie in ernstige problemen raakt. Hier gaat een preventieve werking van uit. Overdracht van eigendom van de grond – of gedeeltelijke overdracht van eigendom - is namelijk niet terug te draaien, ook niet bij eventuele wanprestatie of faillissement.

Wij gaan namelijk uit van een onvervreemdbaar risico bij het exploiteren van maatschappelijke voorzieningen. Bij problemen wordt uiteindelijk bij de gemeente aangeklopt, ongeacht afspraken of contracten. De constructie met erfpacht sluit hier goed bij aan. Waarschijnlijk levert overdracht van eigendom van de grond de gemeente ook geen substantieel financieel voordeel op boven een constructie waarbij gewerkt wordt met een eeuwigdurende erfpachtovereenkomst.

Ten aanzien van het Blauwe Meer willen wij opmerken dat alleen die grond in erfpacht wordt gegeven die nodig is voor de exploitatie van de zwemvoorziening. In praktische zin betekent dit dat het bestaande perceel wordt gesplitst middels een lijn tussen de beide hekken die deels in het Blauwe Meer staan. Zie hiervoor de tekening die wij als **bijlage 4** aan deze notitie hebben toegevoegd.

4. De looptijd van de af te sluiten overeenkomsten.

In het bestek gaan wij voor beide baden uit van een exploitatieovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Dit biedt ons als gemeente een langdurige borging van het maatschappelijk zwempakket in beide voorzieningen.

Ten aanzien van de looptijd van de erfpachtovereenkomst voor 't Walfort kiezen wij voor een eeuwigdurende erfpacht. Na afloop van de exploitatieovereenkomst kan de exploitant besluiten om dan wel een marktconforme canon te gaan betalen dan wel de pacht te beëindigen. Een erfpachtovereenkomst met een harde einddatum (ook al ligt deze ver in de tijd) heeft als nadeel, dat de exploitant aan het einde van de termijn (+/- 5 jaar daarvoor) waarschijnlijk geen (herstel)investeringen gaat doen, in de wetenschap dat het erfpacht gaat eindigen.

De canon die de exploitant betaalt gedurende de looptijd van de exploitatieovereenkomst bedraagt €1,-. Na afloop van de exploitatieovereenkomst laten we de canon opnieuw bepalen en wordt deze gebaseerd op de waarde van de grond op dat moment (commerciële zwemgerelateerde functies). Op deze manier wordt de exploitant uitgenodigd om voor de exploitatiebijdrage laag in te schrijven door de mogelijkheid van commerciële functies en verkrijgt de gemeente een marktconforme canon na afloop van de exploitatieovereenkomst.

Ten aanzien van de looptijd van de erfpachtovereenkomst voor het Blauwe Meer kiezen wij voor een erfpacht met een looptijd van 20 jaar. Wij kiezen voor deze looptijd zodat na afloop van deze erfpachtovereenkomst een heroverweging kan plaatsvinden over de vraag of de gemeente al dan niet in financiële zin dient bij te dragen aan de instandhouding van deze zwemvoorziening.

5. De jaarlijkse bijdrage

In het bestek gaan wij ervan uit dat de exploitant jaarlijks een vaste bijdrage krijgt van de gemeente. Deze bijdrage staat vast voor de looptijd van de exploitatieovereenkomst, uiteraard met de jaarlijkse indexering zoals in de exploitatieovereenkomst opgenomen.

6. De mogelijkheid voor de toevoeging van een commerciële functie

Conform uw besluit van 13 december 2011 krijgt een toekomstig exploitant de ruimte om – binnen de kaders zoals omschreven in het bestek - een commerciële functie aan de bestaande zwemvoorziening toe te voegen. Ten aanzien van het Blauwe Meer willen wij hier – gelet op het feit dat wij verwachten dat de toevoeging van een commerciële functie door de ligging van dit perceel hier minder voor de hand ligt – terughoudender in zijn. Wij gaan er van uit dat het toekomstig gebruik past binnen de huidige bestemming. Als hier al een commerciële functie gerealiseerd wordt dient deze ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

7. De eisen ten aanzien van economische en financiële draagkracht

In voorliggend bestek hebben wij ervoor gekozen om minder hoge eisen te stellen aan de economische en financiële draagkracht van aanbieders dan in de aanbesteding in 2011 het geval was. Wel is ook nu aansluiting gezocht bij normen die in de branche gebruikelijk zijn. In voorliggend bestek eisen wij dat inschrijvers voldoen aan navolgende minimeisen:

1. een omzet van € 250.000 op jaarbasis;
2. een solvabiliteit van 0,10;
3. een current ratio van 0,35.

In het bestek zoals dat gebruikt is bij de aanbesteding die in 2011 doorlopen is diende inschrijvers minimaal een waarde van 4 of 5 te behalen in de zogenaamde Eurogate Risk Classification (ERC).

Uiteraard kleeft er een zeker risico aan het feit dat wij minder hoge eisen ten aanzien van economische en financiële draagkracht formuleren in voorliggend bestek. Echter, het zijn eisen die gangbaar zijn in branche en het aantal potentiële inschrijvers zal er door toenemen. Daarbij zijn er op meerdere manieren mechanismen ingebouwd om de positie van de gemeente zeker te stellen.

Alternatieve beleidskeuzes

Uiteraard zullen wij uw overwegingen nadrukkelijk betrekken bij de definitieve vaststelling van het bestek. Als wij besluiten niet al uw overwegingen over te nemen informeren wij u hier uiteraard met een raadsmededeling over.

Financiële consequenties

Op dit moment niet van toepassing. De uiteindelijke financiële consequenties zullen duidelijk worden na uitvoering van de aanbesteding.

Participatie en Communicatie

Bij het opstellen van dit conceptbestek is overleg gevoerd met HSV De Voorn en de Reddingsbrigade. Beiden maken gebruik van het Blauwe Meer. Dit conceptbestek is daarnaast toegezonden aan deze beide verenigingen alsmede aan zwemvereniging Natare en duikclub Silent World.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Na vaststelling van dit conceptbestek streven wij naar onderstaande planning.

Collegevaststelling definitief bestek	1 mei 2012
Publicatie bestek	2 mei 2012
Bezichtiging accommodatie	14 mei 2012, 11.00 uur
Vragen uiterlijk in te dienen	18 mei 2012
Nota van inlichtingen	22 mei 2012
Sluitingsdatum indiening offertes	7 juni 2012, 11.00 uur
Presentatie aanbiedingen	11 juni 2012
Verificatiebespreking	18 juni 2012, 11.00 uur
Gunningsadvies naar B&W	28 juni 2012
Voornemen tot gunning	4 juli 2012
Ondertekening contracten	uiterlijk 30 augustus 2012
Beoogde start dienstverlening	1 januari 2013

Bijlagen

- bijlage 1: collegebesluit d.d. 25 oktober 2011
- bijlage 2: raadsvoorstel en –besluit d.d. 13 december 2011
- bijlage 3: bestek aanbesteding exploitatie zwembaden 't Walfort en het Blauwe Meer
- bijlage 4: tekening situatie Blauwe Meer

Aalten, 13 maart 2012

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 169 van de Gemeentewet;

B E S L U I T :

Optie 1

geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van het bestek voor de aanbesteding van de exploitaties van zwembaden 't Walfort en het Blauwe Meer.

Optie 2

ten aanzien van het bestek voor de aanbesteding van de exploitaties van zwembaden 't Walfort en het Blauwe Meer de volgende wensen en bedenkingen uit te spreken:

-
-

AALTEN, 17 april 2012

De Raad,

M.A.J.B. Fiering
raadsgriffier

G. Berghoef
voorzitter