

Aan: Projectgroep exploitatie zwembad
Van: Synarchis, Sander Fooij
Betreft: Uitgangspunten aanbesteding exploitatie zwembad Ogtent
Datum: 30 juni 2023

1. Inleiding

De gemeente Duiven is eigenaar van het moderne multifunctionele gebouw Ogtent in het centrum van het dorp Duiven. Op de tweede verdieping van dit gebouw, dat onder meer ook huisvesting biedt aan een theater en een bibliotheek, bevindt zich een in omvang beperkt zwembad. Het betreft een zogenaamd instructiebad met een afmeting van 12 x 7 meter en een maximale diepte van 130 centimeter. Er is sprake van een beweegbare bodem over ongeveer de helft van het bassin waarmee de waterdiepte van dit deel kan worden gevarieerd van 0 tot 130 centimeter. Het zwembad is met name geschikt voor zwemlessen en begeleide (sportieve) groepslessen (in zwembadjargon: doelgroepactiviteiten). Dit zijn dan ook de activiteiten die daadwerkelijk plaatsvinden in het zwembad. Sporadisch is sprake van andersoortig gebruik, zoals kinderfeestjes.

Vanaf oplevering in 2015 exploiteert Akwaak het zwembad op basis van een ingebruikgevingsovereenkomst die is afgesloten tussen de gemeente Duiven en Roskam en Rozema II BV. Akwaak is een organisatie die in Nederland meerdere, veelal kleine, zwembaden exploiteert. Zij betalen voor het zwembad in gebouw Ogtent geen huur maar wel servicekosten, zijnde door of vanwege de gemeente verzorgde leveringen of diensten. Het voorschot voor de servicekosten bedraagt maandelijks € 650,- (exclusief Btw), jaarlijks vindt een forse definitieve afrekening plaats van gemiddeld meer dan € 35.000,- gedurende de afgelopen vier exploitatiejaren. Kosten voor gasverbruik maken onderdeel uit van deze servicekosten. Naast de energiekosten draagt Akwaak alle overige exploitatiekosten met uitzondering van het eigenaarsdeel van het onderhoud. De verdeling van het onderhoud tussen de gemeente Duiven en Akwaak is vastgelegd in een demarcatielijst. Ook is Akwaak verantwoordelijk voor gelijkwaardige vervanging van de inventaris die bij aanvang van de overeenkomst in het gebouw aanwezig is en voor de aanschaf van de inventaris die op dat moment niet in het gebouw aanwezig was maar die door Akwaak wel noodzakelijk wordt geacht voor een goede exploitatie.

De exploitatie heeft de afgelopen acht jaar op meerdere momenten in zwaar weer verkeerd. In eerste instantie was sprake van een substantiële huurprijs (ruim € 11.000,- per maand exclusief servicekosten) die door Akwaak niet kon worden opgebracht. Ook verlaging van de huurprijs leverde geen stabiele situatie op. Inmiddels is er, zoals hiervoor aangegeven, geen sprake meer van een huursom maar toch heeft Akwaak aangegeven de exploitatie niet te kunnen continueren. Daarmee is een situatie ontstaan dat de gemeente een nieuw besluit dient te nemen over de toekomst van het zwembad. Aangezien een gemeentelijke exploitatie, al dan niet in een verzelfstandigde vorm, niet realistisch wordt geacht en hetzelfde geldt voor exploitatie door een bestaande of nieuw op te richten stichting resteren feitelijk twee mogelijkheden:

- Het beëindigen van de exploitatie van het zwembad.
- Het verstrekken van de opdracht aan een marktpartij na het volgen van een aanbestedingsprocedure,

De gemeente wenst nu advies over de wijze waarop de exploitatie in de markt zou kunnen worden gezet. Op basis van deze advisering kan dan een besluit worden genomen over de keuze tussen deze twee mogelijkheden en hiermee de toekomst van zwembad Ogtent. In paragraaf 2 en 3 van deze notitie wordt ingegaan op de wijze waarop de aanbesteding procesmatig en inhoudelijk plaats zou kunnen vinden. In paragraaf 4 wordt ingegaan op de financiële kaders die naar verwachting dienen te worden gehanteerd om sprake te laten zijn van een succesvolle aanbestedingsprocedure.

2. Aanbesteding procesmatig

Diverse partijen hebben, naar aanleiding van berichtgeving in de media over de problemen waarmee de huidige exploitatie van het zwembad in Duiven te kampen heeft, aangegeven belangstelling te hebben voor het ter hand nemen van deze exploitatie. Wij stellen voor om, ook gezien de omvang van de opdracht (naar verwachting minder dan € 200.000,- per jaar, zie paragraaf 4), een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure te volgen waarvoor al deze partijen worden uitgenodigd. Ook

worden marktpartijen benaderd waarvan Synarchis vanuit haar ervaring in de zwembadbranche weet dat zij belangstelling zouden kunnen hebben. Tenslotte verdient het aanbeveling om voor een passende mate van openbaarheid zorg te dragen met betrekking tot de aanbesteding zodat ook partijen die we eventueel over het hoofd zien aan kunnen haken.

Wij adviseren geen voorselectie te doen. Hoewel het aantal gegadigden groot lijkt verwachten wij dat het aantal partijen dat daadwerkelijk zal inschrijven beperkter zal zijn. Deels door het feit dat de opdracht uiteindelijk niet door alle belangstellende partijen als voldoende aantrekkelijk wordt beoordeeld, deels door het feit dat er ook (proportionele) minimumeisen op de opdracht van toepassing zullen worden verklaard. Naast de gebruikelijke uitsluitingsgronden (zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument) betreft het dan in de regel eisen op het gebied van:

- Financiële en economische draagkracht (bijvoorbeeld inbreng van een weerstandvermogen en een garantstelling vanuit de moedermaatschappij).
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (bijvoorbeeld minimaal één met de opdracht in Duiven vergelijkbaar referentieproject).
- Beroepsbevoegdheid (inschrijving in het handelsregister).

De procedure wordt beschreven in een aanbestedingsleidraad. Daarin zijn ook de contractduur, uitsluitingsgronden en minimumeisen opgenomen alsmede het beoordelingsinstrumentarium. Met betrekking tot dit instrumentarium dient de gemeente een keuze te maken tussen een aantal beoordelingsmethodieken:

- Beoordeling uitsluitend op prijs.
- Beoordeling op prijs en een voldoende beoordeling op kwaliteit als extra minimumeis.
- Beoordeling uitsluitend op kwaliteit.
- Beoordeling op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

Bij de aanbestedingsstukken worden uiteraard ook de benodigde formulieren en formats en alle informatie die voor gegadigden benodigd is om een goede inschrijving te kunnen doen en waarmee zorg wordt gedragen voor een zo gelijk mogelijk speelveld opgenomen. Een belangrijk onderdeel van het aanbestedingsbestek is het Programma van Eisen. Hierop wordt in paragraaf 3 verder ingegaan.

Korte beschouwing op de markt van zwembadexploitanten:

Landelijk zijn er twee grote marktpartijen die zwembaden exploiteren: Sportfondsen en Optisport. Zij exploiteren in de regel grotere zwembaden dan het zwembad in Duiven. Zij zijn uitsluitend in de exploitatie van een klein instructiebad geïnteresseerd indien zij synergiemogelijkheden zien met exploitaties in de directe omgeving en/of er sprake is van een budget dat mogelijkheden biedt om een voor hen aantrekkelijke management-fee in rekening te brengen. Daarnaast zijn er zwemscholen (zoals Akwaak) die hun bedrijf maken van het huren van kleine bassins waar zij met name zwemlessen aanbieden. Aard en omvang van het verzorgingsgebied en de demarcatie van de aan hen toegekende verantwoordelijkheden bepalen of zij een dergelijke opdracht zonder gemeentelijke bijdrage kunnen uitvoeren of dat dit niet het geval is. Daarnaast kunnen er lokale of regionale partijen zijn (zoals een gemeentelijke Sportbedrijf, een fitnessondernemer of een zorginstelling) die interesse hebben in de exploitatie van een klein bassin zoals zwembad Ogtent in Duiven.

3. Programma van Eisen

In het Programma van Eisen worden alle uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen waaraan een gegadigde zich bij de inschrijving dient te houden. De gemeente kan door middel van het Programma van Eisen de maatschappelijke waarde van het zwembad definiëren en duidelijkheid creëren over de toekomstige taakverdeling en afstemming tussen de gemeente en de exploitant van het zwembad. In een Programma van Eisen wordt feitelijk vastgelegd wat je als gemeente in ieder geval terug wil zien in de exploitatie en waarvan je weet of vermoedt dat de exploitant dit niet uit zichzelf zal aanbieden of realiseren. Dit betekent echter ook dat gegadigden deze gemeentelijke eisen “af zullen prijzen”. Het is dus zaak om een goede balans te zoeken tussen de (maatschappelijke) meerwaarde die door het Programma van Eisen wordt gegarandeerd en de nadelige financiële consequenties die dit heeft.

Met betrekking tot zwembaden, zoals zwembad Ogtent, geldt dat het aanbieden van zwemlessen onderdeel uitmaakt van het businessmodel van een exploitant. De exploitant zal zoveel mogelijk zwemlessen aanbieden en het is dan ook niet nodig om

dit in een Programma van Eisen als verplichting op te nemen. De exploitant zal hierbij marktconforme tarieven hanteren, rekening houdend met prijselasticiteit. Met andere woorden: maximalisatie van de vermenigvuldiging tussen het eenheidstarief en het verwachte aantal zwemlessen. Als de gemeente invloed wil hebben op de tariefstelling voor zwemlessen zou dit wel in het Programma van Eisen moeten worden opgenomen maar dit is bij aanbestedingen van zwembadexploitaties niet gebruikelijk. Verder zal de exploitant zich bij een zwembad als Ogtent beperken tot het aanbieden van groepsactiviteiten waarvoor voldoende belangstelling is en waarvoor een meer dan kostendekkend tarief kan worden gehanteerd en wellicht in zeer beperkte mate een activiteit of moment waarbij sprake is van vrije inloop.

In de afgelopen periode is binnen de projectgroep van gedachten gewisseld over de (maatschappelijke) eisen die de gemeente zou willen verbinden aan de toekomstige exploitatie. Ook zijn de beleidsmedewerker Sociaal Domein en een financieel adviseur van de gemeente over dit onderwerp geconsulteerd. Algemeen beeld is dat de gemeente Duiven zo weinig mogelijk uitgangspunten en randvoorwaarden aan de exploitatie van zwembad Ogtent wil verbinden omdat een financieel gunstig aanbestedingsresultaat naar verwachting een voorwaarde is voor blijvende openstelling van het zwembad. Hieronder wordt een aanzet gegeven voor de mogelijke invulling in Duiven van de verschillende onderdelen van een regulier Programma van Eisen voor de exploitatie van zwembaden.

- **Contractduur**

Om het voor inschrijvende partijen aantrekkelijk te maken dient de contractduur een voldoende lengte te hebben. In de meeste gevallen wordt bij aanbestedingen van de exploitatie van zwembaden gekozen voor een contractduur van 10 jaar. Dit biedt de exploitant tijd om vertrouwd te raken met de lokale situatie en eventuele investeringen te doen in nieuw te ontwikkelen activiteiten en aan te schaffen inventaris. Ook voor medewerkers die worden overgenomen van de huidige exploitant biedt dit in principe weer zekerheid voor langere termijn. Indien er sprake zou zijn van een subsidie of vergoeding aan de exploitant dient deze uiteraard voor de duur van de overeenkomst worden gewaarborgd.

- **Activiteiten en roosters**

De gemeente ziet in essentie graag zoveel mogelijk doelgroepen terug in het aanbod. Over dit onderwerp heeft aanvullende afstemming plaats gevonden met de gemeentelijk beleidsadviseur sociaal domein. Geconcludeerd is dat de gemeente geen specifieke groepen voor ogen heeft die op een bepaald tijdstip en/of tegen een bepaald tarief gebruik moeten kunnen maken van het zwembad of speciale activiteiten die moeten worden aangeboden. In tegenstelling tot veel andere grotere zwembaden maken er geen verenigingen gebruik van zwembad Ogtent dus ook in dit opzicht is er geen noodzaak om bepaalde gebruiksvoorwaarden op voorhand te bepalen. In combinatie met het besef dat het verbinden van maatschappelijke uitgangspunten aan de exploitatie kostenverhogend zal werken en het budget voor het continueren van de exploitatie van zwembad Ogtent naar verwachting beperkt zal zijn zullen op dit onderdeel geen bepalingen in het Programma van Eisen worden opgenomen. Resumerend betekent dit dat een exploitant derhalve uitsluitend activiteiten zal aanbieden of badwater zal verhuren indien hiermee een positief effect wordt gerealiseerd op het exploitatieresultaat.

- **Tarieven**

Zoals ook al onder "activiteiten en roosters" is geconstateerd heeft de gemeente op voorhand geen eisen met betrekking tot de gebruiksvoorwaarden voor specifieke partijen of doeleinden. Dit betekent dat de nieuwe exploitant alle tarieven zelf mag vaststellen. Dit betekent tevens dat de exploitant zal kiezen voor marktconforme tarieven waarbij sprake is van een optimale verhouding tussen opbrengsten en kosten.

Korte beschouwing op eisen aan programmering en tarieven:

De gemeente Duiven wil op voorhand aan de toekomstige exploitant geen uitgangspunten opleggen voor wat betreft de aangeboden programmering en de gehanteerde tarieven. Het is goed om op te merken dat dit eventueel in de toekomst alsnog kan gebeuren. Indien er vanuit (nieuwe) beleidsdoelstellingen aan wordt gehecht dat een bepaalde doelgroep (al dan niet voor een laagdrempelig tarief) gebruik moet kunnen maken van het zwembad kunnen hier met de exploitant additionele afspraken over gemaakt worden. Hierbij is het (vanuit aanbestedingsrechtelijk perspectief) wel van belang dat er geen sprake is van een wezenlijke wijziging van de opdracht en zullen, op basis van een onderhandeling met de exploitant, nieuwe financiële afspraken moeten worden gemaakt.

- Onderhoud en inventaris

Op dit moment is sprake van een demarcatielijst waarin de verantwoordelijkheidsverdeling voor het onderhoud tussen de gemeente en de exploitant inzichtelijk is gemaakt. De gemeente is tevreden over deze lijst dus het ligt in de rede om deze ook bij een nieuwe aanbesteding als uitgangspunt te nemen. In de overeenkomst tussen gemeente en exploitant is ook een artikel gewijd aan het onderhoud en ook aan de inventaris. Bepaald is dat de accommodatie en de inventaris na afloop van de overeenkomst in dezelfde staat dient te worden teruggesteeld (met uitzondering van "hetgeen door ouderdom of calamiteiten is vergaan of van waarde is verminderd of met toestemming van de gemeente is gewijzigd"). Dit betekent dus dat (ook in de nieuwe situatie) de exploitant de inventaris die onderdeel uitmaakt van het gehuurde dient te onderhouden en indien noodzakelijk dient te vervangen.

- Schoonmaak

Aan het schoonhouden van de accommodatie worden geen eisen verbonden, anders dan dat de exploitant de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar dient te stellen. Daarbij dient te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving op dit gebied.

- Reclame

In de bestaande overeenkomst is geen bepaling opgenomen over de mogelijkheid voor de exploitant om reclame in het zwembad aan te brengen. Het is voor te stellen dat de exploitant hier mogelijkheden toe ziet. Bij de nieuwe aanbesteding wordt bepaald dat het de exploitant toegestaan is om eenvoudig verwijderbare reclame in het verhuurde aan te brengen die niet als aanstootgevend ervaren wordt door de gebruikers en/of de eigenaar.

- Belastingen en verzekeringen

In de huidige situatie is de exploitant contractueel verplicht om servicekosten te betalen voor "door de gemeente verzorgde leveringen en diensten". Vanuit de gemeentelijke afdeling financiën is aangegeven dat het hierbij vooral een vergoeding betreft van gemeentelijke lasten zoals het eigenaarsdeel van de OZB en de opstalverzekering. Nader dient te worden bepaald of de gemeente deze kosten ook in de toekomst bij de exploitant in rekening wil brengen.

- Personeel

Op het moment dat de exploitatie van zwembad Ogtent wordt overgenomen door een andere partij is sprake van de Wet Overgang van Onderneming. Als sprake is van een overgang van onderneming, treden alle werknemers automatisch in dienst bij het nieuwe bedrijf met behoud van alle arbeidsvoorwaarden. Dat betekent dat het nieuwe bedrijf niet mag kiezen welke werknemers zij overneemt en welke (liever) niet. Ook gedetacheerde werknemers kunnen overgaan, namelijk als zij deel zijn gaan uitmaken van de organisatie van het bedrijf dat overgaat. Bij de aanbesteding dient een volledig overzicht te worden verstrekt van de door de nieuwe exploitant over te nemen medewerkers (met kenmerken als functie, leeftijd, contractduur, etc.) en de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden.

- P&C (verantwoording en overleg)

Gezien de ervaringen gedurende de afgelopen periode is het voor de gemeente wenselijk dat zij door de exploitant periodiek geïnformeerd wordt over de exploitatie en de financiële stand van zaken. Dit is ook het geval indien de gemeente geen financiële bijdrage in de exploitatie zou verstrekken (indirect wordt er vanuit het eigenaarschap uiteraard wel een bijdrage geleverd). Er dient namelijk te worden voorkomen dat de gemeente voor verrassingen komt te staan en dat het te laat is om nog te kunnen bijsturen. In de aanbestedingsstukken dient zorgvuldig te worden vastgelegd welke informatie periodiek wordt verstrekt en wat de frequentie is van de informatieverstrekking en de overleggen die hieraan zijn gerelateerd.

- Duurzaamheid

Bepaald dient te worden of het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid raakt aan de exploitatie van het zwembad. In dat geval dient te worden aangegeven waaraan de toekomstige exploitant bij de uitvoering van de exploitatieopdracht op het gebied van duurzaamheid in ieder geval dient te voldoen.

- Energie

In de huidige situatie staat de exploitant van het zwembad aan de lat voor de energiekosten (op basis van een de servicekosten). Het behoeft geen betoog dat er op dit moment sprake is van een uiterst instabiele energiemarkt en de kosten na een sterke stijging nog steeds volatiel zijn. Bij recente aanbestedingen die door Synarchis zijn begeleid hebben gegadigden aangegeven geen inschrijving te doen op het moment dat zij het risico voor de energiekosten voor hun rekening dienen te nemen. Nader dient te worden bepaald in hoeverre dit ook voor de aanbesteding in Duiven een risicofactor is en hoe hiermee in de aanbesteding wordt omgegaan. Bepalend hierbij is of de gemeente Duiven bereid is om (een deel van) het risico van fluctuaties van de energieprijzen voor haar rekening te nemen.

4. Financiële kaders

Zoals eerder beschreven heeft de exploitatieperiode van Akwaak zich gekenmerkt door financiële problemen en risico's voor de continuïteit van de exploitatie. Dit heeft geleid tot het verlagen en uiteindelijk kwijtschelden van de huur en het niet betalen door Akwaak van de in rekening gebrachte servicekosten. Duidelijk is nu dat Akwaak het zelfs zonder servicekosten niet kan bolwerken. Enkele jaren geleden heeft een extern bureau (Drijver en Partners) een beoordeling uitgevoerd van de exploitatie(mogelijkheden) en geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een positief exploitatieresultaat (ook niet in de situatie dat geen huur in rekening wordt gebracht). Als belangrijkste reden daarvoor wordt genoemd dat er naast zwembad Ogtent nog een zwembad aanwezig is in Duiven (Aerofitt, 15x10 meter) en dat het verzorgingsgebied te beperkt is voor twee bassins met aanbod voor met name leeszwenmen.

Op basis van de jaarrekening 2019 kan enig zicht worden verkregen in de huidige exploitatie en bijvoorbeeld de omzet en de personeelskosten. De jaarrekening heeft overigens een sterk gecompriëerd karakter waardoor met name de kostenstructuur slechts gedeeltelijk inzichtelijk is. Op basis van de ervaringscijfers van Synarchis, de financiële gegevens van 2017 in de rapportage van Drijver en Partners en de jaarrekening van het zwembad van 2019 is door ons een begroting opgesteld voor de exploitatie van zwembad Akwaak. Dit betreft dus een begroting exclusief eigenaarslasten. Deze begroting wordt in onderstaande tabel gepresenteerd. Hieruit kunnen ook de budgettaire kaders worden bepaald die nodig zijn om voldoende vertrouwen te hebben in een succesvolle aanbesteding die ook daadwerkelijk leidt tot één of meerder inschrijvingen.

Exploitatiebegroting zwembad Ogtent Duiven alle bedragen inclusief Btw, prijspeil heden (juni 2023)	
Aantal bezoekers	
Zwemles	12.000
Overig	3.000
Totaal	15.000
Gem. inkomsten/bezoeker	
Zwemles	€ 12,50
Overig	€ 5,00
Baten	
Zwemlessen	€ 150.000
Overig bezoek	€ 15.000
Verhuur	€ 3.000
Totaal baten	€ 168.000
Lasten	
Personeelskosten	€ 97.000
Energiekosten	€ 40.000
Onderhoud	€ 10.000
Administratie en fee	€ 30.000
Overig	€ 20.000
Totaal lasten	€ 197.000
Resultaat:	-€ 29.000

Korte toelichting op de begroting:

- Alle bedragen zijn vooralsnog inclusief Btw weergegeven. Vanuit de afdeling financiën van de gemeente is aangegeven dat een met btw belaste verhuur geen voorwaarde is en dat dus geen (voor 90% belaste) exploitatie nodig is. Met ingang van 2019 is de exploitatie van zwembaden vrijgesteld van Btw en is sprake van overheidsregelingen ter compensatie van het kostenverhogende effect van de Btw. Btw belaste exploitatie van een zwembad is uitsluitend mogelijk als de exploitant

door de belastingdienst wordt aangemerkt als winstbeogend en in de contractrelatie tussen de gemeente en de exploitant aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Indien een Btw belaste exploitatie niet verplicht wordt gesteld kunnen meer partijen aan de voorwaarden voldoen om in te kunnen schrijven.

- Op basis van actuele kengetallen en rekening houdend met het feit dat er in Duiven nog een vergelijkbare zwemvoorziening wordt aangeboden is een bezoekersaantal van 15.000, waaronder 12.000 leskinderen, haalbaar.
- De geraamde gemiddelde inkomsten per bezoeker zijn marktconform.
- De benodigde personele formatie bij de beoogde programmering en het voorziene aantal bezoekers is bijna 2 fte.
- De energiekosten zijn op dit moment vanwege de volatiliteit van de markt niet op betrouwbare wijze te begroten. Er is zicht op de gaskosten gedurende de afgelopen exploitatiejaren, de kosten van elektriciteit zijn niet inzichtelijk. Het opgenomen bedrag is zeer indicatief.
- De post onderhoud heeft betrekking op het huurdersonderhoud. Het betreft een globale raming op basis van leeftijd en aard van de accommodatie en de huidige demarcatie tussen eigenaar en exploitant. De kosten van het eigenaarsdeel van het onderhoud zijn niet opgenomen in deze begroting.
- De post administratiekosten en management fee bevat ook de winstmarge voor de exploitant. In geval de ondernemer zelf operationele werkzaamheden uitvoert kan dit bedrag lager zijn omdat deze inzet valt onder de post personeelskosten.
- Overige kosten zijn bijvoorbeeld marketing, promotie, kantoorkosten, afschrijvingen van eigen investeringen, water en chemicaliën. Uitgangspunt is dat eigenaarslasten zoals belastingen en verzekeringen en beheer (schoonmaak en onderhoud) van de gemeenschappelijke gebouwdelen niet worden door belast aan de exploitant van het zwembad.

5. Advies

Resumerend kan worden gesteld dat de belangrijkste voorwaarde om een aanbestedingsprocedure voor de exploitatie van een zwembad succesvol te kunnen doorlopen, een budget is dat passend is bij de te verstrekken opdracht. In de situatie in Duiven betekent dit dat de gemeente in principe bereid moet zijn om een bijdrage te verstrekken in de exploitatie, ook in het geval dat geen sprake is van huurkosten. Uiteraard kan het zijn dat het financiële resultaat van de aanbesteding zodanig is dat dit niet nodig blijkt maar indien dit op voorhand als uitgangspunt wordt gehanteerd achten wij de kans op het mislukken van de aanbestedingsprocedure door het ontbreken van inschrijvingen aanzienlijk.

Wij adviseren het volgende:

- De gemeente Duiven besteedt het beheer en de exploitatie van het zwembad openbaar aan en brengt de aanbesteding onder de aandacht van zoveel mogelijk gegadigden.
- De exploitatie vindt plaats op basis van een programma van eisen waarvan een eerste versie is gepresenteerd in deze notitie. Dit programma geeft veel ruimte aan inschrijvers om invulling te geven aan de exploitatie.
- De gunning vindt plaats op basis van de beste prijs kwaliteit verhouding.
- Om zich ook op prijs te kunnen onderscheiden wordt een maximale inschrijfsom van € 50.000,- vastgesteld. Dit betekent dat de inschrijver een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage krijgt van maximaal € 50.000,- (onder voorbehoud van verbruikskosten die overeenkomen met het in de begroting opgenomen bedrag van € 40.000,-).
- De gemeente brengt geen huur in rekening of de huur wordt één op één als opslag verdisconteerd in de hiervoor genoemde exploitatiebijdrage.
- De exploitant neemt de energiekosten voor haar rekening met dien verstande dat het risico van fluctuaties in de eenheidsprijzen van een kubieke meter gas en een kWh elektriciteit bij de gemeente wordt belegd.
- De gemeente neemt de kosten van het eigenaarsdeel van het onderhoud voor haar rekening (waarbij de huidige demarcatie als uitgangspunt wordt genomen).
- De gemeente neemt de kosten van de overige eigenaarslasten voor haar rekening (eigenaarsdeel belastingen, eigenaarsverzekering en de kosten van de gemeenschappelijke ruimten, installaties en voorzieningen van gebouw Ogment).

Na besluitvorming over het in gang zetten van de aanbesteding worden in eerste instantie de volgende acties uitgevoerd::

- Vervolledigen en afronden Programma van Eisen.
- Ontwikkelen beoordelingsinstrumentarium.
- Opvragen informatie met betrekking tot de exploitatie zodat er sprake is van een Level Playing Field.
- Opstellen aanbestedingsleidraad en overige documenten (inclusief juridische en fiscale toets).
- Publicatie aanbesteding.