

Bijlage 1

Verslag van de marktconsultatie nieuwbouw zwembad De Fluit d.d. 15 februari 2013.

Locatie: Koningin Wilhelminalaan 2 te Leidschendam

Aanwezig:

Namens marktpartijen:

- de heer Batenburg (aannemersbedrijf Batenburg B.V.)
- de heren Oosterhof en Van Nelen (Ballast Nedam)
- de heren Van Krevel en Weggeman (BAM Utiliteitsbouw B.V.)
- de heer Van den Berg (Hellebrekers Technieken B.V.)
- de heer Westra (OLCO beheer en onderhoud B.V.)
- mevrouw Grootjen en de heer Knevel (Optisport Exploitaties B.V.)
- de heer Gerridzen (S&R Nederland B.V.)
- de heer Schönfeld (VBK Groep)
- de heer Geurts (Vaessen Algemeen Bouwbedrijf B.V.)
- de heer v.d. Wal (BBN-adviseurs, voorzitter).

Namens de gemeente Leidschendam-Voorburg:

- Wethouder Rensen
- Peter Wassenaar (Afdelingshoofd Accommodaties)
- Kerensa Weemstra (Projectleider zwembadconfiguratie)
- Monique de Booij (Medewerker sport)
- Willem de Bruijn (Senior financieel medewerker)
- Annette Hesemans (Senior medewerker vastgoed)
- Theo Kok (Teamleider zwemmen, sport en recreatie)
- Michael van Scheijndel (Inkoopcoördinator)
- Aranka Vloothuis (stagiaire)
- Jaap Stoops (Medewerker Accommodaties), verslag.

De heren Hazen (Pelikaan Bouwbedrijf B.V.) en Van der Heijden (Combinatie Van der Heijden-ConeGroep) zijn beiden met berichtgeving afwezig

Opening

Wethouder Rensen opent en heet iedereen welkom, onder dankzegging voor de vrijgemaakte tijd. De gemeente stelt het op prijs dat de aanwezigen een adviserende rol willen spelen bij onze besluitvorming inzake de aanbesteding van de nieuwbouw van het zwembad. De wethouder geeft aan waar de gemeente voor staat en wat we op de markt willen zijn. In grote lijnen gaat het om de bouw van een nieuw zwembad en de overdracht aan een beheerder. De wethouder hoopt op veel input. In dit stadium zal de gemeente zich vooral beperken tot luisteren en mogelijk vragen stellen.

Kennismaking en agenda

De voorzitter last eerst een kennismakingsrondje in. Iedereen stelt zich voor en geeft tevens aan welke discipline (bouw of exploitatie of beide) hij of zij vertegenwoordigt. Er blijken 7 bouwbedrijven aanwezig te zijn, 1 exploitant (Optisport) en 1 bedrijf dat zowel exploiteert als bouwt (S&R).

Hierop licht de voorzitter de agenda toe. Tijdens de marktconsultatie wordt de discussie gevoerd aan de hand van 3 thema's te weten:

- Aanbestedingsmethodiek
- Zwembadconcept en programma van eisen

- Duurzaamheid en techniek

De thema's zullen worden behandeld aan de hand van hele concrete vragen. Aan het eind van de bijeenkomst worden alle partijen in de gelegenheid gesteld om afsluitende adviezen te geven over onderwerpen die nog niet, of niet voldoende, aan de orde zijn gekomen.

Discussieronde 1: Aanbestedingsmethodiek

Traditioneel of geïntegreerd?

De voorzitter licht een aantal mogelijke aanbestedingsvarianten toe (zie bijlage).

- Optie 1: alle onderdelen in 1 pakket aanbesteden
- Optie 2: ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie van het zwembad in 1 pakket, alle overige exploitaties in een tweede pakket
- Optie 3: ontwerp, bouw en onderhoud van het zwembad in 1 pakket, alle exploitaties in een tweede pakket.
- Optie 3a: gelijk aan optie 3, maar nu zit het onderhoud bij de exploitatie in plaats van bij de bouw van het zwembad

Bij alle opties kan er voor worden gekozen om de financiering deel uit te laten maken van het contract. Ook kan er in alle opties voor worden gekozen om het toevoegen van aanvullende commerciële voorzieningen mogelijk te maken.

Bij een eerste opiniërende stemming spreken Vaessen en S&R de voorkeur uit voor optie 1. BAM, Olco en Batenburg spreken zich uit voor optie 2 en Optisport, Hellebrekers en Ballast Nedam voor optie 3. Dit allereerste beeld wordt in de loop van het gesprek door partijen genuanceerd en bijgesteld. Daarbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- De positieve kant van de opties 1 en 2 zitten vooral in het gegeven dat alle betrokkenen zowel bij de bouw als bij de exploitatie betrokken worden. Een negatieve kant zit in het feit dat vereffening plaats kan vinden tussen exploitatie en bouw.
- Bij optie 3 is de volgorde van de aanbestedingen erg van belang. Alle partijen zijn het er over eens dat er met goede kennis van de exploitatie naar de ontwerpen gekeken moet worden. Dat zou kunnen door de exploitant eerst te selecteren en daarna de bouwer. Exploitant Optisport werpt tegen dat het vrijwel niet mogelijk is om een goede aanbidding voor de exploitatie te maken zonder het ontwerp te kennen. Dit lijkt een kip-ei-discussie te zijn. Dit zou volgens Optisport opgelost kunnen worden door een goede exploitatiedeskundige (bijvoorbeeld Optisport) als adviseur mee te laten beoordelen bij de keuze van de ontwerpen van het zwembad. Nadat de keuze voor de bouwer en het ontwerp is gemaakt zou dan de exploitatie aanbesteed kunnen worden.
- Bij optie 3 vraagt men zich af of het onderhoud bij de aannemer of bij de exploitant moet liggen. De exploitant heeft het liefste de controle over de kwaliteit van het (klein) onderhoud. Wanneer je een onderhouds- en energiearm gebouw wilt hebben kun je de prikkel om efficiënt te ontwerpen echter beter bij de bouwer neerleggen. Belangrijk is voor alles: wie zit er achter de knoppen? Wie beheert de energievoorziening? Wanneer de verantwoordelijkheid voor onderhoud wordt verdeeld over de exploitant en de bouwer is een demarcatielijst waar de verantwoordelijkheid ligt noodzakelijk. Hellebrekers bevestigt dit.
- Optisport spreekt een waarschuwing uit aan het adres van de bouwers die de voorkeur hebben voor optie 1 of 2. Er zijn in Nederland maar weinig exploitatie bedrijven voor sportaccommodaties. S&R werkt met een eigen bouwbedrijf uit België en Optisport heeft een vast samenwerkingsverband met Vaessen. Andere exploitanten zijn bij deze marktconsultatie niet aanwezig. Bouwbedrijf van der Heijden had zich voor deze marktconsultatie aangemeld met Coné. Dat wil zeggen dat deze exploitant zich ook al heeft verbonden met een partij. De kans dat

de aanwezige aannemers zich allen kunnen verbinden met een exploitant (wat noodzakelijk is bij optie 1 en 2) is gering.

- Optisport merkt op dat er bij geïntegreerde aanbestedingen vaak heel veel aandacht uit gaat naar het gebouw en betrekkelijk weinig aandacht naar de exploitatie. Dit is eigenlijk onjuist, maar wel begrijpelijk. De 'kwaliteit van de exploitatie' is een veel abstracter begrip dan 'mooi en lelijk' in het zwembad.
- Over contracttermijnen wordt het volgende opgemerkt. Bij geïntegreerde contracten is een langdurige contracttermijn van 15 of 20 jaar gebruikelijk. In deze termijn kunnen eventuele hogere investeringen in energiebesparing of aanvullende voorzieningen door de exploitant worden terugverdiend. Wanneer je specifiek naar onderhoud kijkt is een periode van 15 jaar het meest optimaal. Aan het einde van deze periode zijn een aantal belangrijke gebouwcomponenten (installaties) aan het einde van de levensduur. De gemeente moet zich dus realiseren dat deze na 15 jaar worden vervangen. Wanneer een complex 20 jaar onderhouden moet worden ontstaat vooraf een onduidelijke situatie, waarin kan worden geprobeerd om de vervangingen uit te stellen. Wanneer de vervangingen toch plaats moeten vinden, staat de aannemer over de periode van 20 jaar voor relatief hoge kosten. 25 of 30 jaar zou in dat geval gunstiger zijn, maar dat is er wel een heel langdurig contract. Wanneer de exploitatie apart wordt aanbesteed kunnen de contracten voor de exploitatie eventueel iets korter zijn; bijvoorbeeld 10 jaar.
- Hellebrekers noemt de prestatiecontracten voor energie en onderhoud; ESCo (Energie en Service Company). Bij deze contracten garandeert de aannemer de kwaliteit in onderhoud en de voorziening van de energielevering. Een ESCo kan energieprestaties garanderen via het terugverdienen van duurzaamheidsmaatregelen.

Financiering wel of niet meenemen in de aanbesteding?

Geen van de aanwezigen is van mening dat de markt het beste dit project kan financieren. De gemeente kan nog steeds het goedkoopste financieren. Een zwembad blijft voor een belegger een incourant object: de gemeente kan immers altijd tot sluiting overgaan en wat moet je er dan mee?. Als de markt gaat financieren dan zul je als gemeente toch garanties af moeten geven. Marktpartijen die de financiering aanbieden moeten garanties kunnen geven aan de bank. In dat geval zijn de grote kapitaalkrachtige spelers in het voordeel, waardoor de mededinging wordt beperkt.

Wel of geen concurrentiegerichte dialoog?

Een concurrentiegerichte dialoog is een bijzondere aanbestedingsvorm die alleen bij uitzonderlijk complexe projecten toegepast mag worden. De aanwezigen zijn het er over eens dat het bij project niet nodig is om een dergelijke procedure te gebruiken. Er kan gebruik worden gemaakt van de gewone openbare procedure met voorselectie.

Olco bepleit om in de gewone procedure wel een mondelinge nota van inlichtingen geven, waarbij Individuele gesprekken worden gevoerd. De resultaten van deze gesprekken kunnen daarna worden gebundeld in een nota van inlichtingen, zoals dat gebeurt bij veel andere projecten.

Wel of geen vergoeding voor het opstellen van een inschrijving?

Het is in principe niet noodzakelijk om een vergoeding toe te kennen. De aanwezigen vinden het wel netjes, want alle inschrijvers maken zeer hoge kosten van tussen de 50.000 en 100.000 per partij. In de praktijk blijken de inschrijvende aannemers de vergoeding vrijwel 1 op 1 door te geven aan de architect of het onderzoeksbureau.

Discussieronde 2: concept en programma van eisen.

Wel of geen kleuter- c.q. peuterbad en buitenwaterspeeltuin?

S&R en Optisport vinden het kleuter- c.q. peuterbad en de buitenwaterspeeltuin goede en betrekkelijk goedkope toevoegingen. De afmeting van ca 100 m2 is ook prima. Zij vinden het ook verstandig om geen buitenbassin aan te leggen, maar het publiek in de zomer vanaf de ligweide naar binnen te laten gaan om te zwemmen.

Wel of geen recreatieve functie binnen

Optisport gaat uit van een sober en doelmatig opgezet zwembad. De toevoeging van een glijbaan of iets dergelijks past eigenlijk niet in een dergelijk concept. De meeste extra voorzieningen of bijzondere activiteiten kunnen ook wel in de bestaande baden gerealiseerd worden.

Kan de recreatieve functie ook worden vormgegeven met losse elementen ipv een bassin?

Optisport en S&R ondersteunen de recreatieve functie vaak met losse elementen. Optisport exploiteert vele tientallen zwembaden en kan met deze elementen ook rouleren langs verschillende baden. Het is wel belangrijk dat er voldoende opslagruimte aanwezig is.

Moeten er aanvullende commerciële voorzieningen worden gerealiseerd (voor eigen rekening en risico van de marktpartij?)

De locatie van het zwembad is niet ideaal voor het opnemen van aanvullende voorzieningen. Er is niet zoveel "leisure" in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarvoor gaat men veelal naar Zoetermeer. Optisport ziet wel mogelijkheden om voor eigen rekening en risico fitness toe te voegen in de toekomst. Zij denken aan een club met ca. 3.000 leden en een toevoeging aan het gebouw van ca. 600 m2. Ook permanente kinderopvang zou een mogelijke toevoeging kunnen zijn. Hiervoor gelden echter extra eisen, en moeten de partners gekwalificeerd zijn.

Hoe om te gaan met de wens van verenigingen om een eigen multifunctionele ruimte te exploiteren?

De wens om een eigen multifunctionele ruimte te hebben komt vaak voor. Het is belangrijk dat een dergelijke ruimte dan ook echt voor andere gebruikers dan de vereniging kan worden ingezet. Door het aanbrengen van 'eigen ruimtes' ontstaan vaak wel problemen met sleutelbeheer, eigen ingangen en dergelijke. Optisport heeft de ervaring, dat het goed mogelijk is, maar dan wel met goede afspraken. Vaagheid hierbij is funest. Verenigingen hebben bij voorkeur geen horeca in de eigen ruimte, dit is zeer lastig te regelen. Een eigen drankje kan nog wel, geen bruiloften en partijen.

Is het mogelijk het huidige personeel over te nemen?

Ja, is mogelijk.

Discussieronde 3: duurzaamheid en techniek.

Is het rendabel om bij de bouw van het zwembad maatregelen te treffen in duurzaamheid die verder gaan dan de eisen van het bouwbesluit?

Het bouwbesluit in Nederland gaat al uit van een hoog niveau van duurzaamheid. De eisen worden bovendien regelmatig aangescherpt. Wanneer de contractperiode lang genoeg is (bijvoorbeeld 15 jaar) kan de markt waarschijnlijk ook nog aanvullende investeringen doen. Het is dan wel noodzakelijk dat de bouw, het onderhoud en het energiebeheer als verantwoordelijkheid bij 1 partij wordt gelegd. Hellebrekers bepleit dit model en heeft er ervaring mee in Rotterdam.

De gemeente kan ook een duurzaamheidsambitie formuleren en deze mee laten wegen in de uiteindelijke gunningsmatrix. De gemeente moet dan vooraf inschatten wat zij zelf de meerwaarde vindt van extra duurzame maatregelen en deze afwegen tegen andere zaken die ook belangrijk worden gevonden zoals de architectuur, de prijs of de mate waarin aanvullende wensen van verenigingen worden gehonoreerd.

Zo ja, welke maatregelen stelt u dan voor en op welke wijze kan de gemeente dit het beste in de aanbesteding verwerken?

Meerdere aannemers hebben wel ideeën over rendabele energiebesparende maatregelen, maar laten in deze marktconsultatie nog niet het achterste van hun tong zien. Concrete maatregelen worden niet genoemd.

Overige adviezen

De voorzitter vraagt aan de vergadering of er nog opmerkingen zijn die voor de gemeente van belang zijn.

- Ballast Nedam noemt de mate van presenteren. Neem daarbij de tijd voor de marktpartijen en hoe ze in de markt staan bij de gunningfase.
- Olco merkt op dat het belangrijk is om duidelijk te communiceren bij de gunningcriteria. Kies niet voor hoofdzakelijk alleen een prijs.
- Hellebrekers pleit voor een helder financieel kader in de gunningsmatrix. De gemeente kan daarmee duidelijk maken hoe ze de prioriteiten stelt.
- Optisport: onder al het bouwgeweld wordt de exploitatie vaak ondergesneeuwd, dus daar moet je waakzaam op zijn.
- Omdat de markt nogal eens verandert, is het verstandig om tijdens de contractduur mogelijkheden tot wijzigingen c.q. aanpassingen in het contract in te passen. De basis dus in het contract wel vastleggen, daarnaast ruimte laten voor aanpassingen. Kijk naar de beleidsdoelstellingen. Maar: hoe flexibel is de markt als het gemeentelijk beleid wijzigt?
- Wethouder Rensen informeert naar de mogelijkheden om in een langdurig contract tijdens de looptijd wijzigingen aan te brengen. Optisport: maak duidelijke contractafspraken, formuleer daarnaast je beleidsdoelstellingen en evalueer b.v. eens in de vier jaar. Zo nodig kun je daarop je contract bijstellen.
- Volgens S en R dient een goede exploitatieovereenkomst in goede en slechte tijden altijd flexibel te zijn.

Hierop dankt de voorzitter iedereen voor haar of zijn inbreng en nodigt de aanwezigen uit om nog een drankje te gebruiken als afsluiting van de bijeenkomst.