



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Businesscase Centrumbad

Versie 2021

Datum
21 mei 2021

Referentie
1936RF

In opdracht van
Gemeente Heerlen



Inhoudsopgave

1	Situatieschets en opdracht	3
2	Accommodatie en locatie	4
2.1	Ruimtestaat	4
2.2	Duurzaamheid	4
3	Locatie	6
3.1	Verkenning locaties	6
3.2	Locatiekeuze	6
3.3	Financieel	6
3.4	Positie van het Centrumbad in relatie tot het programma Urban Heerlen	7
4	Exploitatieopzet	9
4.1	Uitgangspunten bezoeken	9
4.2	Tarieven	10
4.3	Personele inzet en organisatie	10
4.4	Exploitatiebegroting	11
4.5	Consequenties Zwembad Hoensbroek	11
5	Uitgangspunten en randvoorwaarden exploitatie	12
6	Aanbesteding van de exploitatie	14
6.1	Inleiding	14
6.2	Prijs	14
6.3	Inrichting van de exploitatie	14
7	Realisatie Centrumbad	15
7.1	Aanbesteding: Traditioneel of integraal?	15
7.2	Betrekken van lokale ondernemers	16
7.3	Uitvoering van de aanbesteding	16
7.4	Planning	17
Bijlage 1	Ruimtestaat	18
Bijlage 2	Locatiestudie	19
Bijlage 3	Exploitatieraming	20

1 Situatieschets en opdracht

De gemeente Heerlen is sinds enkele jaren bezig met een algehele transitie en profilering van het Centrumgebied. Ter versterking van deze ontwikkeling is in het coalitieakkoord opgenomen, dat er in het centrum van Heerlen een zwembad wordt gerealiseerd. De gemeente beschouwt dat niet alleen als een belangrijke voorziening voor sport en bewegen, maar ook als een essentieel onderdeel bij het versterken van de beleving in het Centrumgebied.

Om de wens tot realisatie van een Centrumbad te concretiseren, heeft de gemeente opdracht gegeven voor een onderzoek naar de configuratie van het Centrumbad. Uit het onderzoek is gebleken, dat er voor wat betreft het Centrumbad bestaansrecht is voor een zogeheten ‘doelgroepen bad’.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de gemeente besloten om voor het beoogde Centrumbad een businesscase te laten opstellen die begin 2020 in concept gereed is gekomen. De nu voorliggende businesscase, de businesscase 2021, is aangepast aan de actuele situatie. De belangrijkste zijn daarbij:

- de locatie is bekend;
- de exploitant is bekend.

2 Accommodatie en locatie

2.1 Ruimtestaat

Op basis van het eerdere onderzoek (zie hoofdstuk 1) heeft de gemeente besloten om voor het Centrumbad uit te gaan van een doelgroepen bad van 25 x 10 meter (vier banen), met een volledig beweegbare bodem en een diepte van 0,00 tot 2,00 meter. Verder bestaat de accommodatie uit een met de receptie gecombineerde, kleinschalige horecavoorziening en bijbehorende aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimten, toiletten, een personeelsruimte, bergruimten en een technische ruimte.

Op basis van deze beschrijving is een ruimtestaat opgesteld (zie Bijlage 1). Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op circa 1.216 m² bvo wordt geraamd. Dat betreft alleen het gebouw en dus niet de ruimte om het gebouw heen, alsmede de vierkante meters voor onder meer parkeerruimte. Zoals gebruikelijk bij zwembaden is niet van 'gestapeld' bouwen uitgegaan. De kleedkamers worden dus bijvoorbeeld niet boven het bassin gerealiseerd. Dat is onder meer om logistieke redenen niet handig. Voor de horeca geldt hetzelfde, te meer daar die met de receptie van het bad wordt gecombineerd.

2.2 Duurzaamheid

2.2.1 PALET en BENG

In het ambitiedocument Parkstad Limburg Energie Transitie (PALET) wordt de ambitie met betrekking tot de energiehuishouding in de Stadsregio Parkstad Limburg in de periode tot 2040 geformuleerd. Het stelt dat het technisch mogelijk en ruimtelijk realistisch is om in 2040 een energie neutrale regio te zijn. Met het oog op de klimaatdoelstellingen en het feit dat het zwembad een voorbeeldfunctie heeft als gemeentelijk vastgoed, is duurzaamheid in dit geval uitermate belangrijk. Volgens het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland moeten utiliteitsgebouwen qua energieprestaties uiterlijk op 1 januari 2021 aan de BENG-criteria voldoen. Deze norm is vanaf die datum onderdeel van het Bouwbesluit. De energieprestatie voor bijna-energie neutrale gebouwen wordt aan de hand van de volgende drie criteria beoordeeld:

- de energiebehoefte;
- het primair fossiel energieverbruik;
- het aandeel hernieuwbare energie.

2.2.2 Maatregelen

Tegenwoordig gelden voor zwembaden duidelijk strengere eisen dan in het verleden. Zo is de EPC-norm waaraan ze moeten voldoen sinds januari 2015 met maar liefst 50% aangescherpt, en met de nieuwe BENG normen is er per definitie sprake is van een gebouw met een hoge mate van energiezuinigheid. Dat wordt in relatieve zin bedoeld, aangezien zwembaden uiteraard een grote energievraag hebben. Daarnaast kunnen er nog verdere duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op:

- het beperken van de energievraag;
- het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag;
- het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

2.2.3 Gasloos

Bij nieuwbouw van zwembaden wordt tegenwoordig veelal gekozen voor een 'all-electric' bad, waarbij geen gas meer wordt gebruikt. Het gasloos maken van een zwembad heeft grotendeels met de installaties te maken. In elk scenario kan voor een gasloze accommodatie worden gekozen. De extra kosten ten opzichte van de investeringsramingen op basis van de BENG-norm zijn sterk afhankelijk van de precieze lokale situatie en de keuzes die worden gemaakt.

2.2.4 Mijwater

Zodra een keuze voor de realisatie van het zwembad is gemaakt, dienen de mogelijkheden te worden verkend om het zwembad aan te sluiten op c.q. gebruik te maken van het lage temperatuur warmte en koude netwerk van Mijwater BV.

In het nog vast te stellen PvE worden te zijner tijd diverse mogelijke maatregelen benoemd.

3 Locatie

3.1 Verkenning locaties

De locatiestudie is gestart met het opstellen van een lijst (longlist) met op dat moment eventueel mogelijke locaties voor het Centrubad. Er werd uitgegaan van een footprint van 1.500m². Uiteindelijk is van 15 eventuele locaties de potentie verkend. (zie bijlage 2)

3.2 Locatiekeuze

Uiteindelijk zijn er drie belangrijke (doorslaggevende) argumenten die ertoe hebben geleid dat de locatie **Putgraaf 188** de voorkeur heeft.

3.3 Financieel / investeringskostenraming

Tabel 1 Putgraaf; Zwembad bovenop parkeergarage en sloop van kantoorlagen

Onderwerp			Variant 1: Putgraaf Zwembad bovenop parkeergarage en sloop van kantoorlagen
Perceel (m2)			2.480
Bebouwing oud (m2 bvo)			7.698
Bebouwing nieuw zwembad (m2 bvo)			1.217
Transformatie naar wonen (m2 bvo)			-
Boekwaarde/ verwerving			€ 2.400.000
Saneringskosten			€ 100.000
Sloopkosten			€ 300.000
Bouw- en woonrijpmaken			€ 200.000
Stichtingskosten			€ 5.100.000
Plankosten			€ 400.000
Onvoorzien	15%		€ 850.000
Totale lasten			€ 9.350.000
Boekwaarde grond			€ 100.000
Boekwaarde parkeergarage			€ 1.200.000
Bestemmingsreserve			€ 850.000
Totale baten			€ 2.150.000
Saldo (nominaal)			-€ 7.200.000
Direct resultaat			-€ 550.000
Bedrag van investering			€ 6.650.000
Jaarlijkse kapitaallasten (jaar 1)	1,25%		€ 390.000
Jaarlijkse kapitaallasten (gemiddeld)	1,25%		€ 350.000

Opgesteld door Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling

Toelichting

De gemeente heeft een bestemmingsreserve Putgraaf a €850.000 voor het afboeken van het kantoor.

Het direct financieel tekort zal daarmee naar verwachting nog € 550.000 bedragen. Dit betreft de totale huidige boekwaarde van de kantoorgebouwen die immers gesloopt worden. De boekwaarde van het parkeren kan in de boeken blijven staan evenals de boekwaarde van de grond.

Ervan uitgaande dat:

- Alle kosten voor sloop, grondexploitatie, stichtingskosten en plankosten worden geactiveerd.
- De inventaris van het zwembad (€ 205.000) heeft een direct effect op gemeentelijk (grond)exploitatie, naar verwachting in 2024.
- Het gebouw wordt in 30 jaar afgeschreven en de installaties in 10 jaar.
- Het rentepercentage 1,25% bedraagt
- De kapitaallasten worden geraamd op € 390.000 in het eerste jaar. Met de exploitatielasten en -opbrengsten van het zwembad is verder geen rekening gehouden.
- In de haalbaarheidsberekening is gebruik gemaakt van de budgetraming van Straman.
- Kosten asbestonderzoek/-sanering mogen niet geactiveerd worden en komen direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie.

3.4 Positie van het Centrumbad in relatie tot het programma Urban Heerlen

De ontwikkeling van het Centrumbad is onderdeel van het programma Heerlen Centrum van de gemeente Heerlen. Dit programma zorgt voor een fundamentele transformatie van het hele centrumgebied van Heerlen en daarmee van Parkstad. In samenwerking met strategische partners Provincie Limburg en IBA Parkstad wordt sinds 2017 het Bidbook Urban Heerlen uitgevoerd. De transformatie van Heerlen heeft inmiddels ook de aandacht van het Rijk.

Prioritaire thema's hierin zijn het verduurzamen en het vergroenen van de binnenstad, het uit de markt nemen en transformeren van overbodige kantoor en retail vierkante meters en het versterken van de culturele infrastructuur.

Momenteel wordt er aan tal van majeure projecten gewerkt. Denk hierbij aan de herinrichting van de openbare ruimte waaronder het Burgemeester van Grunsvenplein en Raadhuisplein, de uitbreiding van poppodium Nieuwe Nor, realisatie van het Romeins museum en de ontwikkeling van woningbouwplannen op onder andere Schinkel-Zuid en Schinkel Noord. Het bidbook Urban Heerlen bestaat in totaal uit 25 ambities en daar is de ambitie tot het realiseren van een volwaardig Centrumbad naderhand aan toegevoegd.

De profilering als dé urban stad in de regio moet gezien worden in relatie tot (kern)waarden als non-conformistisch, lef, experimenteel, van de straat, anders kijken die horen bij Heerlen. De keuze voor een nieuw zwembad op een prominente locatie aan de cityring in plaats van locatie op een sportcomplex of de rand van de stad getuigt van non-conformisme. De vervanging van (tijdelijk) gedateerd stadskantoor voor een nieuw (duurzaam) zwembad toont verder durf en is gericht op transformatie.

De functie van het Centrumbad sluit aan bij thema's van het programma. Allereerst versterkt een zwembad het woon- en leefklimaat. Het betreft een sportvoorziening die van jong tot oud wordt gebruikt. De nabijheid van het

zwembad tot verschillende wooncomplexen nodigt omwonenden laagdrempelig uit er te gaan zwemmen maar heeft uiteraard een groter verzorgingsgebied. In relatie tot het zwembad in Hoensbroek zorgt de locatie aan de Putgraaf voor een goede spreiding van openbaar zwemwater over de gemeente. De sport- en beweegstimuleringsprogramma's die Sportfondsen Heerlen - de inschrijver die de aanbesteding van de exploitatie heeft gewonnen in samenwerking met maatschappelijke partners binnen een uitnodigende sportaccommodatie (met een gezonde sportkantine) uitvoert, dragen ook direct bij aan de grote gezondheidsopgave die Heerlen heeft. Deze nieuwe duurzame accommodatie heeft ook een functie in relatie tot transformatie en verduurzaming van het Centrumgebied.

Naast de maatschappelijke functies van deze nieuwe sportaccommodatie, ambiëren we een verdere verbijzondering van het Centrumbad. Er ontstaat een nieuwe mogelijkheid om het verhaal van Heerlen te vertellen. Op voorhand wordt hierbij gedacht aan een verwijzing naar het nabij gelegen Romeins museum (oude badhuis) of een het oude Sportfondsenbad. Bij de verdere uitwerking in de projectfase worden hier keuzes in gemaakt. Gezien de prominente zichtlocatie aan de cityring zullen er ook de nodige eisen worden gesteld aan het architectonische ontwerp ook in relatie tot de Heerlense school.

4 Exploitatieopzet

4.1 Uitgangspunten bezoekraming

Voor het beoogde Centrumbad is in 2020 een aantal uitgangspunten geformuleerd, die leiden tot een raming van het te verwachten bezoek:

- het bad vervult primair een functie voor de inwoners van de gemeente Heerlen, maar inwoners van andere gemeenten zijn uiteraard ook welkom;
- het bad dient zo veel mogelijk complementair te zijn aan Zwembad Hoensbroek;
- het bad wordt op een nader te bepalen locatie in of rond het centrum van Heerlen gerealiseerd (zie hoofdstuk 3). Voor de bezoekraming is de exacte locatie niet van belang;
- behoudens de al geplande vervangende nieuwbouw van zwembaden in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf blijft het zwemwateraanbod in de omgeving onveranderd.

Het Centrumbad kan in principe voor alle reguliere zwemactiviteiten worden gebruikt, maar is voor sommige activiteiten meer geschikt dan voor andere:

- recreatief zwemmen: het bad is prima geschikt voor banen zwemmen. Er kan ook worden vrij gezwommen, maar daar richt het zich minder op. Het is immers geen recreatiebad met glijbanen en soortgelijke voorzieningen. Met beschikt de gemeente Heerlen al over een dergelijk bad;
- doelgroep activiteiten: het bad is prima geschikt voor alle soorten doelgroep activiteiten;
- les zwemmen: het bad is prima geschikt voor zwemlessen in alle vormen, alsmede voor diplomazwemmen;
- scholen: het bad is prima geschikt voor schoolzwemmen;
- verenigingen en andere huurders: het bad kan in principe door verenigingen en andere huurders worden gebruikt, al hebben zwemverenigingen vaak een voorkeur voor een breder en dieper bad. Dat laatste geldt ook voor duikverenigingen.

Aan de hand van het voorgaande en de analyses in het eerdere onderzoek is het bezoek van het nieuwe doelgroepen bad als volgt geraamd:

Tabel 2 Bezoekraming Centrumbad

Recreatief zwemmen	6.000
Doelgroepen	20.000
Les zwemmen	24.000
Schoolzwemmen	0
Verenigingen/verhuur	4.000
Totaal	54.000

De realisatie van het Centrumbad zal ertoe leiden, dat er een verschuiving van het zwembadbezoek van Zwembad Hoensbroek naar het nieuwe zwembad plaatsvindt.

4.2 Tarieven

Het is bij veel zwembaden gebruikelijk dat de gemeente de tarieven voor niet-commerciële verhuur aan onder andere verenigingen bepaalt. De overige tarieven mogen in principe door de exploitant worden bepaald, mits zij marktconform zijn. In de exploitatie-overeenkomst met de exploitant zal dit als volgt worden opgenomen:

- De verenigingstarieven mogen jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer van de maand augustus, reeks alle huishoudens, categorie 094100 (diensten voor recreatie en sport) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- De Exploitant is vrij om overige tarieven naar eigen inzicht vast te stellen met dien verstande dat het marktconforme tarieven dienen te zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de tarieven van zwembaden in de omgeving

4.3 Personele inzet en organisatie

Aan de hand van het activiteitenrooster en de ervaringen in soortgelijke zwembaden is in de volgende tabel voor de verschillende soorten werkzaamheden de personele inzet in uren per jaar geraamd.

Tabel 3 Raming personele inzet¹

Functie	Netto uren	Bruto uren	Fte's
Toezicht	400	471	0,24
Instructie	2.778	3.268	1,65
Receptie / horeca	2.276	2.678	1,36
Administratie	672	790	0,40
Schoonmaak en facilitair	1.890	2.223	1,13
Management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
Totaal	9.695	11.406	5,77

Bij het opstellen van de raming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- de taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- de receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- tijdens een deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht dan wel instructie nodig.

¹ Hierbij is aangenomen dat het aantal netto uren circa 85% van de bruto uren bedraagt.

4.4 Exploitatiebegroting

Bijlage 2 bevat de exploitatiebegroting. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- prijspeil oktober 2019;
- de omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoeken uit paragraaf 4.1. De daarin gehanteerde tarieven zijn op de tarieven 2019 van Otterveurdt gebaseerd, waarbij wordt opgemerkt dat vanzelfsprekend rekening is gehouden met de beperkte omvang van het Centrumbad ten opzichte van Zwembad Hoensbroek;
- de horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoek, dat op de cijfers van vergelijkbare, kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd;
- de personeelskosten zijn gebaseerd op een efficiënte openstelling (zie paragraaf 4.2) en dito personele inzet (zie paragraaf 4.4), beloning en inschaling conform de CAO Zwembaden;
- de lasten van energie, water en chemicaliën zijn gebaseerd op de omvang van het bassin, de kosten van soortgelijke zwembaden en het gewenste duurzaamheidsniveau;
- de schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de lasten van vergelijkbare baden gebaseerd;
- de kosten van dagelijks onderhoud zijn op een percentage van de bouwkosten gebaseerd. Daarbij is van de gebruikelijke verdeling tussen dagelijks en groot onderhoud uitgegaan;
- de kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van vergelijkbare zwembaden gebaseerd;
- de inkoopkosten van de horeca zijn op een percentage van de horecaomzet gebaseerd;
- De kosten van groot onderhoud -de eigenaarslasten- zijn niet in deze begroting opgenomen;
- De huurlasten van de accommodatie hangen af van de nog definitief te bepalen integrale kostprijs en zijn als PM opgenomen.
- Er is sprake van een btw-belaste exploitatie.

4.5 Consequenties Zwembad Hoensbroek

Realisatie van het Centrumbad heeft gevolgen voor het bezoek van Zwembad Hoensbroek. Weliswaar is zo veel mogelijk naar complementariteit gestreefd, maar dat laat onverlet dat een deel van het bezoek van het bad vanuit Zwembad Hoensbroek zal 'overstappen'. Daarbij gaat het vooral om bezoekers van doelgroep activiteiten en zwemlessen. Het aantal hangt deels samen met de mate waarin beide baden met elkaar gaan concurreren. Het verdient aanbeveling om dit zo veel mogelijk te voorkomen, door het Centrumbad door dezelfde partij te laten exploiteren als Zwembad Hoensbroek. Desondanks moet rekening worden gehouden met een afname van het bezoek van Zwembad Hoensbroek met circa 10%. Dat leidt tot een omzetsdaling van circa € 120.000,-. Bij een dergelijke afname van het bezoek zal een exploitant normaal gesproken het aantal uren van de betreffende activiteiten – en daarmee de benodigde personele inzet – verminderen. Ook de inkoopkosten van de horeca dalen dan iets. Hiermee wordt de omzetsdaling echter niet volledig gecompenseerd. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een verslechtering van het exploitatieresultaat van Zwembad Hoensbroek met circa € 60.000,-.

5 Uitgangspunten en randvoorwaarden exploitatie

De gemeente heeft ervoor gekozen om de exploitatie van het Centrumbad niet in de DB-aanbesteding mee te nemen en de aanbesteding van de exploitatie van zowel zwembad Hoensbroek als het Centrumbad als één geheel in de markt te zetten. Ten behoeve van de aanbestedingsleidraad voor de exploitatie en vervolgens het contract zijn enkele uitgangspunten en randvoorwaarden bepaald. Hierbij gaat het om kaders, waarbinnen de exploitant de gemeentelijke beleidsmatige en financiële doelstellingen kan realiseren. Dit zijn in de exploitatie- en huurovereenkomst nader uitgewerkt.

Eigendom en verhuur

- De gemeente is eigenaar van de beide zwembaden en verhuurt de accommodaties aan de exploitant tegen een vaste integrale huurprijs, die jaarlijks wordt geïndexeerd.

Exploitatie

- De exploitant dient kennis van en ervaring met de exploitatie van vergelijkbare zwembaden te hebben.
- De exploitant kan een lokale ondernemer of landelijke marktpartij zijn.
- De huur- en exploitatie-overeenkomst met de exploitant heeft een looptijd van 11 jaar en kan nog eens voor 2 x vijf jaar verlengd worden.
- De exploitant dient een weerstandsvermogen van € 75.000,- in te brengen.
- De exploitant ontvangt van de gemeente een vaste jaarlijkse exploitatiebijdrage.
- De exploitatiebijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd.
- De exploitatie heeft een risicodragend karakter. Er is geen sprake van een open eind-regeling. Dat betekent dat eventuele winsten of verliezen volledig voor rekening van de exploitant komen.
- De exploitant is verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud, alsmede het onderhoud en de vervanging van de losse inventaris. In een demarcatielijst wordt aangegeven welke werkzaamheden tot het huurdersonderhoud en welke tot het groot onderhoud behoren.

Gebruik

- De exploitant dient de zwembaden te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, wat betekent dat de baden – met uitzondering van eventuele sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden – heel het jaar voor de verschillende gebruikersgroepen op een evenwichtige wijze beschikbaar is en wordt opengesteld, voldoende is verwarmd en verlicht en van voldoende vakbekwaam en bevoegd personeel is voorzien.
- De zwembaden zijn primair een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Heerlen en kan daarnaast uiteraard ook door inwoners van andere gemeenten worden bezocht.
- De zwembaden dienen op een evenwichtige wijze beschikbaar te zijn voor particulieren, scholen, verenigingen en andere organisaties en groepen uit de gemeente Heerlen.
- De zwembaden dient een bij de behoefte passende, maatschappelijke openstelling te hebben.
- De gemeente en de exploitant maken afspraken over de minimaal te hanteren openstelling.
- De exploitant heeft de vrijheid om commerciële activiteiten in de zwembaden te organiseren, maar dat mag niet ten koste gaan van het maatschappelijk gebruik. Ook is de exploitant hierbij gebonden aan de geldende voorwaarden en regels, het bestemmingsplan, de APV en overige wet- en regelgeving. Tot slot mogen de

betreffende activiteiten geen hinder voor de omgeving en omwonenden opleveren, de levensduur van de accommodatie niet verkorten en de belangen van de gemeente niet te schaden.

Samenhang met Zwembad Hoensbroek

- De exploitatie van het Centrumbad geschiedt door dezelfde partij als die van Zwembad Hoensbroek.
- De exploitant dient ervoor te zorgen dat er complementariteit en samenhang tussen de exploitaties van beide baden bestaat, onder meer daar waar het gaat om de programmering.

Tarieven

- Ten aanzien van de activiteiten behorende tot het 'maatschappelijk pakket' hanteert de exploitant marktconforme tarieven. Een uitzondering betreft de tarieven voor het niet-commerciële gebruik door verenigingen en scholen, die door de gemeente worden bepaald.

Verslaglegging en informatieverstrekking

Over de informatie-uitwisseling tussen de gemeente en de exploitant worden specifieke afspraken gemaakt zoals:

- financiële prestaties;
- maatschappelijke prestaties;
- onderhoud en energieverbruik;
- hygiëne;
- klanttevredenheid;
- gebruikersoverleg.

6 Aanbesteding van de exploitatie

6.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het beheer en de exploitatie van de Accommodaties middels een aanbesteding gezocht een professionele marktpartij met aantoonbare en ruime (specifieke) ervaring met het exploiteren van zwembaden. Daarbij werd niet alleen het financiële, maar zeker ook het maatschappelijke aspect van groot belang geacht. De gemeente verwachtte van de exploitant, naast het optimaal realiseren van het financiële en maatschappelijke rendement van de accommodaties, ook dat de exploitatie-overeenkomst aangegaan wordt voor een termijn van 10 jaar. Binnen deze (langere) termijn zal de exploitant ook haar maatschappelijke taken uitvoeren. Hierbij zal zij zich proactief opstellen, samenwerken met de gemeente en met derden en een klantgerichte bedrijfsvoering kennen.

In de periode november 2020 tot april 2021 heeft de aanbesteding van de exploitatie van de beide zwembaden plaatsgevonden en meerdere kandidaten hebben een geldige inschrijving gedaan. Op gunning is gedaan op basis van de beoordeling van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV). Bij de uitvraag is gevraagd naar een visie op welke wijze de samenhang tussen de exploitatie van beide baden en de synergie in de bedrijfsvoering zal worden vorm gegeven.

De behaalde punten op de gunningscriteria prijs en kwaliteit zijn bij elkaar opgeteld en resulteerden in een eindrangschikking, waarbij de inschrijving met de meest behaalde punten als nummer één in rang is geëindigd. Sportfondsen heeft de exploitatie gegund gekregen.

6.2 Prijs

De concept businesscase Centrumbad uit 2020 is bij de aanbesteding beschikbaar gesteld zodat de kandidaten kennis konden nemen van de uitgangspunten voor de realisatie van het Centrumbad. Alle inschrijvers hebben deze businesscase als basis gebruikt voor hun aanbieding. De winnende inschrijving past binnen de aangereikte (financiële) kaders op basis van prijspeil 2021 en inclusief voorbereidings- en opstartkosten.

6.3 Inrichting van de exploitatie

De vennootschap, Sportfondsen Exploitaties 5 B.V., waarmee is ingeschreven voor de aanbesteding verandert na gunning van naam in 'Sportfondsen Heerlen B.V.' hierna te noemen Sportfondsen Heerlen (SFH). Sportfondsen Heerlen B.V. is een 100% dochter van Sportfondsen Deelnemingen. De lokale vennootschap heeft in de structuur geen verbintenis met andere door Sportfondsen geëxploiteerde vennootschappen. Hierdoor ondervindt Sportfondsen Heerlen geen negatieve gevolgen van eventuele financiële tegenvallers elders. Sportfondsen Heerlen is derhalve een echte lokale organisatie. Het vaste personeel van zwembad Hoensbroek wordt daarbij overgenomen.

7 Realisatie Centrumbad

7.1 Aanbesteding: Traditioneel of integraal?

In algemene zin kan een gemeente voor het proces om te komen tot een nieuw zwembad kiezen tussen een traditioneel en een integraal ontwikkelingsproces. Bij het traditionele proces selecteert de gemeente zelf een architect en adviseurs, met wie zij een ontwerp tot stand brengt en dat vervolgens tot aanbestedingsstukken uitwerkt. Daarna volgt de aanbesteding, waarna een aannemer de accommodatie kan realiseren. Achtereenvolgens worden de volgende stappen doorlopen:

1. vaststellen Programma van Eisen en budget;
2. aanbesteden (Europees) architect, constructeur en installatieadviseur;
3. uitwerken Voorlopig Ontwerp;
4. uitwerken Definitief Ontwerp;
5. uitwerken bestek;
6. aanbesteden (Europees) aannemer;
7. realisatie;
8. oplevering.

Bij integrale processen vindt er een integratie plaats van ontwerp, ontwikkeling en realisatie (Design & Build) door één marktpartij. Dit kan desgewenst worden uitgebreid met onderhoud (Maintain), energiebeheer (Energy), exploitatie (Operate) en/of financiering (Finance). Het integrale proces bestaat uit minder stappen dan het traditionele proces, doordat verschillende aspecten zijn geïntegreerd en er 'slechts' één aanbesteding voor ontwerp, ontwikkeling en realisatie is:

1. vaststellen PvE, budget en schetsontwerp;
2. aanbesteden ontwerp, ontwikkeling en realisatie aan een marktpartij;
3. uitwerken van het schetsontwerp naar uitvoeringstekeningen;
4. realisatie;
5. oplevering.

Vanwege het integrale karakter vereist dit proces een zeer gedegen voorbereiding en is het voor de gemeente intensief aan de 'voorkant'. Er is immers minder ruimte om tijdens het proces nog 'bij te sturen'. Na de voorbereiding is dit proces aanmerkelijk minder intensief voor de gemeente dan het traditionele proces.

De integrale processen zijn sterk in opmars. Bij sportaccommodaties wordt hier tegenwoordig in verreweg de meeste gevallen voor gekozen. Vanwege de volgende voordelen van integrale processen is de gemeente Heerlen voornemens hier voor het Centrumbad ook voor te kiezen om reden van;

1. er bestaat al vroeg in het proces – bij de definitiefase – zekerheid over de investering, terwijl dat in een traditioneel proces pas aan het einde van het ontwerptraject het geval is;
2. de ontwikkelingskosten zijn lager dan bij het traditionele proces;
3. de doorlooptijd is korter dan bij het traditionele proces, mede doordat er 'slechts' één aanbesteding voor ontwerp, ontwikkeling en realisatie is;

4. het procesrisico is beperkt en de verantwoordelijkheden liggen duidelijk bij één partij, terwijl de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid van de diverse betrokken partijen in een traditioneel proces minder vanzelfsprekend c.q. duidelijk is;
5. de marktpartij krijgt de ruimte om het plan te optimaliseren, terwijl die mogelijkheden in een traditioneel proces beperkt zijn;
6. door de kortere doorlooptijd, het kleinere aantal betrokken partijen en het beperktere aantal overleg- en keuzemomenten kan een kostenbesparing van 5 tot 10% ten opzichte van een traditioneel proces worden bereikt;
7. er bestaat de mogelijkheid om Design & Build met Maintain, Energy, Operate en/of Finance uit te breiden.

Weliswaar zijn de mogelijkheden om invloed op het ontwerp uit te oefenen bij integrale processen minder groot en is het lastiger c.q. kostbaarder om na de contractvorming nog wijzigingen aan te brengen, maar omdat het in dit geval om een relatief 'simpel' doelgroepen bad gaat, is dat minder van belang. De Gemeente kiest ook niet voor een aanbesteding met Maintain, Energy of Finance.

7.2 Betrekken van lokale ondernemers

Ongeacht de aanbestedingsvorm is het mogelijk om – binnen de wettelijke kaders – het betrekken van lokale ondernemers te stimuleren. Daar zijn goede ervaringen mee en het biedt veel voordelen:

- de lokale werkgelegenheid;
- de lokale ondernemer doet extra goed zijn best in zijn eigen omgeving, er is sociale druk;
- de lokale ondernemer is goed thuis in de situatie;
- de lokale ondernemer hoeft minder te rijden en minder te transporteren, hetgeen zowel de kosten als het milieu ten goede komt.

7.3 Uitvoering van de aanbesteding

Bij het voorbereiden en uitvoeren met voorafgaande selectie van een vijftal marktpartijen zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Het overleg en advies over de te hanteren aanbestedingsstrategie.
- Het opstellen van de aanbestedingsstukken selectiefase:
 - opstellen van de selectieleidraad;
 - opstellen van de minimumeisen;
 - opstellen van de selectiecriteria;
 - opstellen van de aanbestedingsplanning.
- Het opstellen van de aanbestedingsstukken gunningsfase:
 - opstellen van de gunningsleidraad;
 - opstellen van de gunningscriteria met wegingsfactoren (EMVI);
 - opstellen van een model DB-contract;
 - opstellen voorwaarden op basis van UAV-gc (specifieke variant van UAV voor DB-processen).
- Het uitvoeren van de aanbesteding:
 - selectiefase:
 - opstellen en publiceren van de aanbesteding via bureau inkoop van de gemeente;
 - het verzorgen van de Nota's van Inlichtingen in de selectiefase;

- het in ontvangst nemen en controleren van de aanmeldingen;
- het tezamen met de selectiecommissie beoordelen van de aanmeldingen;
- het tezamen met de selectiecommissie vaststellen van de selectie;
- gunningsfase:
 - opstellen en versturen van de uitnodigingen tot inschrijving;
 - het verzorgen van de Nota's van Inlichtingen;
 - het in ontvangst nemen en controleren van de inschrijvingen;
 - het tezamen met de selectiecommissie beoordelen van de inschrijvingen;
 - het op specifieke punten beoordelen van de planning, open begroting, plan van aanpak en kwaliteit van de inschrijving;
 - het tezamen met de selectiecommissie vaststellen van de gunning;
 - het begeleiden van de contracteren met de winnende marktpartij.

7.4 Planning

Los van eventueel te doorlopen RO-procedures en onvoorziene vertraging in het proces kunnen de processtappen in onderstaande en indicatieve planning worden gevolgd:

tijd in maanden	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
INTEGRAAL PROCES																									
definitiefase (PvE, budget, ruimtestaat)																									
besluitvorming aanbestedingsstrategie																									
voorbereiding DB-aanbesteding																									
selectiefase aanbesteding																									
gunningsfase aanbesteding (incl. VO)																									
ontwikkelingsfase (nadere uitwerking ontwerp)																									
realisatie																									

Bijlage 2 **Locatiestudie**

Deze bijlage is separaat

Bijlage 3 Exploitatieraming

CENTRUMBAD	
baten	
recreatief zwemmen	24.200
doelgroepen	116.300
les zwemmen	201.000
schoolzwemmen	0
verenigingen/verhuur	10.900
horeca	28.800
totaal	381.200
lasten	
personeel	236.600
energie	55.100
water	5.200
chemicaliën	2.700
schoonmaak	18.200
dagelijks onderhoud	38.100
kantoor	11.100
verkoop	12.200
beheer en administratie	45.400
accountant	7.600
verzekeringen	9.700
belastingen	13.100
inkoop horeca	11.500
overig	17.500
huur	PM
btw - verrekening	
- exploitatie	-32.600
- dagelijks onderhoud	-6.700
totaal	444.700
exploitatieresultaat	-63.500

Centrumbad Heerlen

www.drijver-en-partners.nl

Drijver en Partners

Kelvinring 54

2952 BG Alblasserdam

tel: 010 -2112121

info@drijver-en-partners.nl

www.drijver-en-partners.nl



DRIJVER EN PARTNERS

• management en advies •