

Algemene samenvatting marktconsultaties

- Tijdens deze marktverkenning hebben we vier gesprekken gevoerd, waaronder 1 gesprek met een verbonden partij (Sportaal), en drie gesprekken met externe (commerciële) partijen (Optisport, Sportfondsen en VTE). We hebben hiermee twee (landelijke) partijen gesproken die al ijsbanen (risicodragend) exploiteren.

We merken een duidelijk verschil in de verschillende partijen, maar ook veel overeenkomsten. Zo ziet de ene partij meer creatieve ideeën voor de zomerexploitatie, waarbij de andere partij meer gefocust is op alleen l sportactiviteiten.

Vragen:

1. Onder welke voorwaarden zou u als partij een dergelijke locatie risicodragend willen exploiteren?

- Nagenoeg alle partijen zijn bereid om deze opdracht risicodragend te willen exploiteren. Slechts één partij geeft aan dat zij in principe geen risico dragende opdrachten aanneemt, omdat zij een maatschappelijke organisatie zijn. Voor hen zal dit ook een nieuwe, extra, opdracht zijn.
- Door de meeste partijen worden geen harde eisen gesteld aan de voorwaarden voor een risicodragende exploitatie. Wel is het goed om de voorwaarden vanuit de gemeente goed te kennen tijdens de aanbesteding. Zodat partijen dit kunnen verdisconteren in de aanbidding.
- Nagenoeg alle partijen geven aan de voorkeur te hebben om de horeca-exploitatie in eigen beheer te doen. Ditzelfde geldt voor schaatsverhuur en lessen.
- Openingstijden en kosten voor toegangskaartjes voor recreatief schaatsen willen partijen bij voorkeur zelf kunnen bepalen.
- Voor één partij is het een harde voorwaarde om het vastgoed in eigendom te hebben. Voor een andere partij is het een harde voorwaarde dat het risico gedekt wordt door de gemeente.

Duur:

- Alle partijen hebben de voorkeur voor een langere periode exploiteren i.v.m. de investering. Minimaal 10 jaar bij een reguliere aanbesteding met bijv. 2 x 5 jaar verlengen. Een kortere periode, ook in het belang van medewerkers, is niet gewenst.

Zomerseizoen

- Er worden verschillende creatieve ideeën aangedragen m.b.t. het zomerseizoen. Wat bij iedere partij terugkomt is dat ze aangeven dat een evenement een terugkerend karakter moet hebben i.v.m. de naamsbekendheid.
- Om dit te kunnen realiseren moet de gemeente het vrijlaten dat evenementen sportgerelateerd moeten zijn. Dit draagt bij aan de verbetering van het exploitatie tekort. Er moet een juridische uitbreidingsgrondslag komen op de mogelijkheden voor evenementen.

2. Hoe kijkt u aan tegen het grootonderhoud van het gebouw. Zou u dit willen doen, of ziet u dit als taak van de gemeente? Is het hebben van het eigendom van deze voorziening gewenst/een eis?

- Twee partijen hebben de voorkeur om het grootonderhoud uit te laten voeren door de exploitant, vanwege beschikbare kennis máár voor rekening van opdrachtgever. Dit is geen harde 'eis'. Zij voeren meestal het onderhoud uit door het opstellen van een jaarlijks onderhoudsplan. Aan het eind van het jaar wordt verantwoording afgelegd. Het grote voordeel is dat dagelijks en planmatig onderhoud goed op elkaar kan worden afgestemd. Onderhoud risicodragend oppakken is niet wenselijk. Er zijn mogelijkheden om te verduurzamen. Maar dit moet de gemeente wel verdisconteren in de exploitatie.
- De partij die het volledige vastgoed wilt overnemen, wilt dit ook inclusief onderhoud. Als het een huurconstructie zou zijn kan is het logisch dat de eigenaar (gemeente) het groot onderhoud doet.
- De andere partij geeft aan dat het (groot) onderhoud bij de gemeente moet liggen. Zij kunnen alleen het klein onderhoud uitvoeren.

3. Hoe kijkt u aan tegen het laten exploiteren van 1 gebouw door 2 exploitanten. Wat adviseert u ons hierin?

- Alle partijen geven aan dat dit niet wenselijk is. Eén partij zou eindverantwoordelijk moeten zijn. Er kan wel samengewerkt worden in allianties, hoofd- en onderaannemerschap etc.
 - De verantwoordelijkheid voor het beheer van het gebouw zouden ze niet willen splitsen. Eén partij geeft aan dat in geval dit wel wordt gedaan zij niet inschrijven op de aanbesteding.
 - De partijen geven allen aan hoofdaannemer te willen zijn, en onderaannemers te zoeken voor de zomermaanden of evenementen gedurende het jaar.
4. **Bent u van mening dat er exploitanten zijn in de markt die zowel zomer als winterexploitatie kunnen uitvoeren? Zo ja, kunt u noemen aan welke partijen u denkt?**
- Alle partijen die we gesproken hebben geven aan dit te kunnen. Eventueel in samenwerking met andere partijen.
5. **Bent uzelf bereid en in staat de gehele exploitatie of een (jaar)deel hiervan risicodragend uit te voeren?**
- Nagenoeg alle partijen geven aan dit te kunnen en willen. Slechts 1 partij geeft aan dit niet te willen omdat zij een maatschappelijke organisatie zijn.

Advies:

Over exploitatie zelf

- Als de gemeente de gedachte heeft om de ijsbaan te houden met het idee dat het minder moet gaan kosten, kun je dit alleen realiseren als je iets unieks verzint. Juist het creatieve bepaalt of je succesvol kunt zijn. Zorg ervoor dat de branchevreemde exploitant die kans ziet om uniek te zijn.
- Belangrijk voor een succesvolle aanbesteding is het stellen van goede randvoorwaarden ten aanzien van bijv. energie.
- Je moet zoeken naar een ondernemingsmodel. Een evenement bestaat uit 3 componenten: vergaderen, eten/drinken en iets leuks/unieks (activiteit). Je hebt een unieke setting met een ijsbaan en daar moet ook maximaal gebruik van worden gemaakt.
- Meerdere partijen hebben bescheiden verwachtingen over extra opbrengsten in de zomer. Er zitten ook kosten aan verbonden aan het organiseren van bijv. evenementen. De winstgevendheid zien ze niet in grote bedragen terugkomen. Een partij geeft een indicatie van 30 a 40 duizend euro extra per jaar.
- De uitdaging is om het schaatsen/aanbieden van arrangementen in de winter aantrekkelijker te maken.

Over de aanbesteding/ uitvraag

- Als de gemeente kiest voor een minimale bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt geadviseerd om te kiezen voor een externe (commerciële partij). Wanneer de gemeente meer wil focussen op sport/maatschappelijk gebied, kan de gemeente kiezen voor een sportbedrijf.
- Je moet in de aanbesteding als eis stellen dat je in de wintermaanden een ijsbaan verwacht inclusief het aanbod van creatieve arrangementen.
- Je moet als eis stellen dat je in de zomermaanden diverse en terugkerende evenementen verwacht.
- In de aanbesteding kun je partijen vragen om te komen met een creatief concept hoe ze de vierkante meters gaan invullen in de zomer- en wintermaanden. Wat gaan ze doen qua evenementen/arrangementen?

Overig

- Zorg dat de bestemming ruimer wordt. Doe dit ook in de periode totdat het bestemmingsplan gewijzigd is.