MARKTCONSULTATIEVERSLAG

Aan: **Deelnemers marktconsultatie**
Van: **Thialf OG BV**
Betreft: **Marktconsultatieverslag Beheer en exploitatie Thialf**
Datum: **12 februari 2018**

Thialf OG BV wenste in gesprek te komen met marktpartijen die mogelijkheden zien om het gerenoveerde ijsstadion Thialf (mogelijk inclusief gerenoveerde multifunctionele ijshockeyhal) te beheren en te exploiteren en of dit ook het geval is binnen de in het marktconsultatiedocument weergegeven (voorlopige) uitgangspunten en randvoorwaarden. Partijen is gevraagd of zij interesse hebben in alle of een deel van de activiteiten die betrekking hebben op de exploitatie van Thialf.

In dit marktconsultatieverslag zijn de belangrijkste bevindingen uit de gesprekken, die in het kader van de marktconsultatie met marktpartijen zijn gevoerd, geanonimiseerd weergegeven. De antwoorden worden gecategoriseerd weergegeven per besproken thema zoals genoemd in het marktconsultatiedocument d.d. 22 november 2018.

1 Interesse vanuit de markt in exploitatie Thialf

Door de partijen waarmee gesproken is in het kader van de marktconsultatie werd aangegeven dat zij interesse hebben in overname van de exploitatie van Thialf in Heerenveen. De door Thialf OG BV (hierna Thialf OG) meegegeven kaders en randvoorwaarden worden niet als belemmerend of onrealistisch gezien. Exploitanten van maatschappelijke voorzieningen zijn gewend te werken op basis van zowel commerciële als maatschappelijke activiteiten, waarbij vooraf afspraken worden gemaakt over de maatschappelijke activiteiten die gegarandeerd moeten worden binnen een exploitatie. Het feit dat rekening dient te worden gehouden met maatschappelijke randvoorwaarden resulteert vrijwel altijd in een verlieslatende exploitatie. In de branche is het echter gebruikelijk dat exploitanten hiervoor door (gemeentelijke) overheden financieel worden gecompenseerd.

Ten aanzien van de dienstverleningsvergoeding die door Thialf OG in rekening wordt gebracht merken partijen op dat zij niet goed kunnen inschatten of deze vergoeding in verhouding staat tot de diensten die door Thialf OG worden verricht. Het betalen voor het gebruik van een merknaam is volgens de deelnemers aan de consultatie ongebruikelijk in de branche. Zowel de dienstverleningsvergoeding als de vergoeding voor de merknaam zal echter uiteindelijk worden verdisconteerd in een eventuele aanbieding, waardoor ook deze aspecten niet als belemmerend worden ervaren.

2 Contractduur

Partijen geven aan de voorkeur te hebben voor een contractduur van minimaal 10 jaar. Korter is onwenselijk vanuit het oogpunt van (overname van) personeel, continuïteit van organisatie en terugverdientijd van investeringen. Een langere contractperiode is wenselijk naarmate er meer risico's bij de exploitant belegd worden en/of wanneer van de exploitant verlangd wordt aanzienlijk te investeren (dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn in de ijshockeyhal).

3 Activiteiten

Ten aanzien van de in hoofdstuk 2 van het marktconsultatiedocument benoemde activiteiten geven partijen aan in principe interesse te hebben in het overnemen van de volledige exploitatie van Thialf waarbij alle genoemde activiteiten onderdeel uit zouden kunnen maken van een aanbesteding. Ten aanzien van de drie categorieën van genoemde activiteiten wordt daarbij het volgende aangegeven.

1. Activiteiten rond het beschikbaar stellen en houden van het ijsstadion in topconditie
Deze activiteiten worden op dit moment door Thialf OG uitgevoerd. De exploitant (op dit moment Thialf BV) betaalt hiervoor een dienstverleningsvergoeding. De genoemde activiteiten hoeven voor partijen niet per definitie onderdeel uit te maken van de (risicodragende) exploitatie. Er moeten dan wel duidelijke afspraken gemaakt worden tussen Thialf OG en exploitant over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Onderhoud van het ijsstadion
Ten aanzien van het onderhoud van de accommodatie geven partijen aan dat dit op verschillende manieren georganiseerd kan worden:

- Dagelijks onderhoud risicodragend door exploitant, groot onderhoud door Thialf OG.
- Dagelijks en groot onderhoud risicodragend door exploitant.
- Dagelijks onderhoud risicodragend door exploitant, groot onderhoud laten uitvoeren door exploitant voor rekening en risico van Thialf OG.

Door alle partijen werd aangegeven dat elk van de genoemde varianten tot de mogelijkheden behoort. Partijen hebben echter in deze specifieke situatie de voorkeur dat het groot onderhoud voor rekening en risico van Thialf OG blijft. Het onderhoud kan dan desgewenst wel door de exploitant op basis van gezamenlijke afspraken worden uitgevoerd. Het financiële risico van het groot onderhoud, mede gezien de technische staat van de ijshockeyhal, is aanzienlijk omdat de omvang van de kosten voor partijen moeilijk is in te schatten. Dit risico zou dan moeten worden afgeprijsd in hun aanbieding hetgeen een kostenverhogend effect zal hebben op de exploitatie.

Verzorgen van de ijsvloer
Partijen geven aan de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de ijsvloer over te kunnen nemen. Uiteraard zal er dan sterk geleund worden op de kennis en ervaring van de medewerkers van Thialf die hier nu verantwoordelijk voor zijn. Bij overname van de exploitatie is het gebruik kunnen maken van en borgen van deze kennis van de huidige ijsmeesters essentieel voor het kunnen leveren van “top-ijs”.

Eén van de partijen ziet de verantwoordelijkheid voor de ijsvloer in nauwe samenhang met het gebruik van het stadion en is daardoor van mening dat het minder voor de hand ligt om de verantwoordelijkheid voor de ijsvloer buiten de exploitatie te houden. De andere partij ziet deze samenhang minder sterk en geeft aan dat het verzorgen van de ijsvloer ook los kan worden gezien van de exploitatie.

2. Activiteiten die essentieel zijn voor het karakter van Thialf als topsportinfrastructuur
De topsportactiviteiten hebben naar de mening van de partijen een directe relatie met de onder categorie 3 genoemde activiteiten die betrekking hebben op een ‘reguliere’ exploitatie. Het heeft dan ook de voorkeur om deze activiteiten onderdeel te laten uitmaken van de exploitatie. Partijen geven aan ook vanuit andere accommodaties die zij exploiteren (onder andere topsporthallen en zwembaden) gewend te zijn contacten te onderhouden met onder andere NOC*NSF, KNSB en andere sportbonden.

Topsportevenementen
De exploitatie van Thialf leunt voor een (belangrijk) deel op de topsportevenementen (toernooien en wedstrijden). De vraag of partijen risicodragend verantwoordelijk willen en kunnen zijn voor het binnenhalen van topsportevenementen is in het kader van een marktconsultatie niet eenvoudig te beantwoorden. Partijen geven aan zich uiteraard in te spannen om samen met Thialf OG de lobby voor toernooien voort te zetten. De exploitant heeft echter beperkt invloed op de keuze die de ISU hierin maakt. Het risico dat hiermee samenhangt kan worden afgeprijsd, de vraag is echter of dit wenselijk is. Een voorgesteld alternatief is om de topsportevenementen buiten het risicodragende karakter van de exploitatie te houden. De wijze waarop hieraan vorm zou kunnen worden gegeven was een te specifiek onderwerp om tijdens de marktconsultatie te kunnen bespreken.

Samenwerking met partners
Alle partijen zien belangrijke kansen in de samenwerking met partners als CTO, gewesten, verenigingen etc. Samenwerking met verenigingen, maatschappelijke instellingen en vrijwilligers is onlosmakelijk verbonden aan het exploiteren van sportvoorzieningen. Partijen hebben hier vanuit andere exploitatie ruimschoots ervaring mee. Continuering van de inzet van vrijwilligers van het Organiserend Comité wordt als meerwaarde gezien.

3. Overige activiteiten
De activiteiten die genoemd worden onder categorie 3 (overige activiteiten) zijn bij uitstek activiteiten waar partijen verwachten meerwaarde te kunnen bieden. Het betreft activiteiten die bij een “reguliere exploitatie” vrijwel altijd van toepassing zijn. Deze activiteiten sluiten naadloos aan op het businessmodel van partijen. Inzet van de kennis van de centraal georganiseerde ondersteunende diensten van landelijk opererende exploitanten kan een aanvulling zijn op de aanwezige expertise bij Thialf.

4 Financiële garanties

Partijen geven aan bij een risicodragende exploitatie de volgende garanties te kunnen bieden:

- Inbreng van kapitaal in de vorm van eigen vermogen om eventuele exploitatieverliezen op te vangen.
- Continuïteitsgarantie op de bedrijfsvoering (doorgaans 8/9 maanden).

Bij vrijwel alle risicodragende exploitaties die partijen in portefeuille hebben worden deze garanties gevraagd. De financiële garanties moeten in verhouding staan tot de omvang van de exploitatie.

5 Verwacht exploitatieresultaat bij risicodragende exploitatie

Partijen hebben in het kader van de marktconsultatie geen exploitatiebegroting opgesteld, dit zou een te grote inspanning vergen en er zou ook (nog) meer inzicht dienen te worden verkregen in de exploitatie van Thialf. Partijen hebben wel de begroting en recente jaarrekeningen van Thialf bestudeerd en beoordelen de begroting van de Thialf BV, die ook op termijn overigens nog steeds verlieslatend is, als ambitieus.

Ten aanzien van het verwachtte exploitatieresultaat geven partijen aan dat er bij het in rekening brengen van de genoemde kosten (huur, dienstverleningsvergoeding en vergoeding merknaam) geen sprake kan zijn van een winstgevende exploitatie. Ter illustratie wordt door partijen aangegeven dat bij ijsbanen in het algemeen geldt dat het, wanneer er geen huur hoeft te worden betaald, mogelijk is om een kostendekkende of licht winstgevende exploitatie te draaien. In geval van Thialf, waarbij een aanzienlijk huurbedrag in rekening wordt gebracht, is de verwachting dat het exploitatieresultaat substantieel negatief zal zijn.

Ten opzichte van de huidige exploitatie verwachten partijen tot (beperkte) kostenbesparing te kunnen komen, bijvoorbeeld door inzet van hun centrale diensten en optimalisatie van het personeelsbestand.

6 Mogelijkheden ijshockeyhal

Ten aanzien van de ijshockeyhal geven partijen aan meerwaarde voor de exploitatie te zien in de combinatie van de 400-meter baan en een ijshockeyhal. Gezien het beslag dat de topsport op de 400-meterbaan legt, kan de ijshockeyhal een meerwaarde bieden voor onder meer recreatief schaatsen en voor verenigingen.

Topsportevenementen
Partijen zien in de combinatie van de 400-meterbaan en een goed geoutilleerde ijshockeyhal met name mogelijkheden in het organiseren van ijs-gerelateerde activiteiten en evenementen en zetten vraagtekens bij de exploitatiemogelijkheden van een evenementenhal of topsporthal. Het aanbod hierin is groot, mede in relatie tot het aantal evenementen en de decentrale ligging van Heerenveen. De verwachting is dat dit niet tot een kostendekkende exploitatie zal leiden.

Investeren in ijshockeyhal
Ten aanzien van de mogelijkheden om zelf te investeren in de ijshockeyhal geven partijen aan daar niet de voorkeur aan te geven. Investeringen horen thuis bij de eigenaar, het is minder voor de hand liggend om dit bij de exploitant neer te leggen. Indien Thialf er toch voor kiest dit onderdeel te laten zijn van een eventuele aanbesteding dan geven partijen wel aan dat dit onder voorwaarden mogelijk is. Aandachtspunt is dan wel dat een overheidsgarantie noodzakelijk zal zijn voor het kunnen aangaan van leningen en dat een langere looptijd van het contract (richting 20 tot 30 jaar) wenselijk is om de financieringslasten te kunnen spreiden. Deze financieringslasten worden uiteraard ook verwerkt in de exploitatiebegroting en hebben invloed op het exploitatieresultaat.

7 Bevindingen

Op basis van de marktconsultatie zijn de volgende conclusies te trekken:

- **Er is interesse vanuit de markt in beheer en exploitatie van Thialf**
  Alle partijen geven aan zeer geïnteresseerd te zijn in het beheer en de exploitatie van Thialf. De genoemde kaders en uitgangspunten vormen geen belemmering. Partijen hebben de voorkeur voor een contractduur van minimaal 10 jaar, langer als van exploitanten ook investering in de ijshockeyhal verwacht wordt.
- **Voorkeur voor groot deel van de activiteiten als onderdeel van exploitatie**
  Partijen zien kansen in het in de exploitatie onderbrengen van alle in het marktconsultatiedocument genoemde activiteiten. Hierbij worden de volgende kanttekeningen gemaakt:
  - Onder categorie 1 genoemde activiteiten die samenhangen met het eigendom zouden ook bij Thialf OG kunnen blijven. Aandachtspunt is dan wel de vergoeding die hier tegenover staat.
  - Partijen geven aan dat zij er de voorkeur aan geven dat het groot onderhoud voor rekening en risico van Thialf OG blijft.
  - Partijen zien de onder categorie 2 genoemde activiteiten die samenhangen met de topsportinfrastructuur van Thialf in directe relatie tot de overige activiteiten. Partijen geven aan ervaring te hebben met (top)sportevenementen in andere exploitaties, dit betreffen evenementen van een ander kaliber dan Thialf.
  - Een partij is terughoudend in het risicodragend overnemen van de onder categorie 2 genoemde activiteiten, suggestie die wordt gedaan is om deze eventueel buiten het risicodragende karakter van de exploitatie te houden.
- **Verwachting dat het exploitatieresultaat negatief zal zijn**
  Partijen verwachten niet tot een kostendekkende exploitatie te kunnen komen als de genoemde dienstverleningsvergoeding, merknaamvergoeding en huur in rekening gebracht worden bij de exploitant. Ten opzichte van de huidige exploitatie zien partijen (beperkte) mogelijkheden tot kostenbesparing.
- **Beperkte kansen voor investeren in multifunctionele topsport-/ ijshockeyhal**
  De meerwaarde van de combinatie van een 400-meterbaan en een ijshockeyhal wordt door partijen onderschreven. De verwachting is dat investeren in een multifunctionele topsport-/ ijshockeyhal niet tot exploitatievoordelen zal leiden.