

Hospitality Consultants



Marktconsultatie zwembad
Helmond
14 maart 2016

Aan
Gemeente Helmond
Mw. L. Stuivenvolt-van Oorschot
Dhr. C. Steijn
Postbus 950
5700 AZ HELMOND

Betrokken partijen

Van
Hospitality Consultants
Smallepad 13 - 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs
Joop Scherpenzeel

Project
Marktconsultatie zwembad Helmond

Betreft
Resultaten

Ons kenmerk
154.028_RA160076_D02

Datum
14 maart 2016

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling marktconsultatie	4
1.3	Procedure en voorwaarden deelname	5
2	Resultaten	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Vragen en antwoorden	6
3	Conclusies en aanbevelingen	12
3.1	Conclusies	12
3.2	Aanbevelingen	13
	Bijlagen	15
1	Inhoudelijke uitgangspunten	16
2	Antwoordformulier	18
3	Deelnemers	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Helmond is eigenaar van zwembad “De Wissen” dat vanwege het voorzieningenniveau en de programmering kan worden gekenmerkt als een openbaar zwembad met een sociaal maatschappelijke functie. Het zwembad maakt deel uit van Sportcentrum de Wissen. De gemeente Helmond heeft de exploitatie van het Sportcentrum uitbesteed aan Laco; deze onderneming biedt vanuit de accommodatie ook commerciële activiteiten aan zoals horeca, fitness en events. De huur- en exploitatie overeenkomst tussen de gemeente en Laco is in 2008 met tien jaar verlengd tot 1 januari 2018.

Het oudste gedeelte van het sportcentrum dateert van 1965 en is inmiddels dus vijftig jaar oud. Doordat de accommodatie onderhoudstechnisch nog in redelijk tot goede staat verkeert, kan een renovatie de levensduur nog verlengen. Daarna zal een nieuw bad gebouwd moeten worden, onder andere om:

- aan de hedendaagse kwaliteitseisen en consumentenverwachtingen te voldoen;
- het risico op technische mankementen en bedrijfsschade te beperken;
- de kosten van onderhoud en energie te matigen.

Gezien de ontwikkelingen in het zwembadbezoek en de exploitatie ligt het voor de hand dat in een nieuw eigentijds en duurzaam zwembad wel een wedstrijd- en doelgroepenbassin terugkomen maar geen recreatiegolfslagbassin. Een en ander leidt tot de vraag of de gemeente moet kiezen voor renovatie of nieuwbouw¹. Om deze vraag te beantwoorden, stelt de gemeente naar beide scenario's een onderzoek in. De on-/mogelijkheden van het nieuwbouwsce­nario zijn in opdracht van de gemeente door Hospitality Consultants getoetst in de vorm van een marktconsultatie.

1.2 Doelstelling marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is als volgt geformuleerd.

- Inzicht verkrijgen in de animo van (een consortium van) marktpartijen voor het ontwerpen, ontwikkelen, realiseren, beheren en exploiteren en mogelijk ook de financiering en het eigenaarschap van een nieuw zwembad onder bepaalde uitgangspunten en randvoorwaarden.
- Indicaties verkrijgen voor de haalbaarheid van het beoogde programma van eisen voor het nieuwe zwembad in termen van:
 - Financiën waaronder looptijd, exploitatiebijdrage, indexering, et cetera;
 - Ruimtelijke ordening waaronder bestemmingsplan, stedenbouwkundige inpassing, parkeren, ontsluiting, et cetera;
 - Beleid waaronder aansluiting bij het vigerend vrijetijdsbeleid;
 - Opportuniteit waaronder grondpositie, doorlooptijd, draagvlak, et cetera.
- Bij de markt aftasten van eventuele mogelijkheden voor verbetering c.q. optimalisatie van de propositie als geheel.
- Bijdragen aan de afweging tussen renovatie en nieuwbouw; ook een renovatiesce­nario wordt onderzocht maar dit maakte geen deel uit van de marktconsultatie.

De marktconsultatie moet uiteindelijk bijdragen aan het inzicht in de kans van slagen van nieuwbouw dan wel de benodigde bijsturing leveren opdat deze slaagkans wordt vergroot. De gemeente Helmond wenst in dit stadium een reactie vanuit de markt zelf alvorens zij, in geval van een voorkeur voor nieuwbouw, al dan niet daadwerkelijk een proces tot ontwikkeling (en aanbesteding daarvan) in gang zet. Doel van de marktconsultatie is dus feitelijk te voorkomen dat de gemeente Helmond onmogelijke vragen aan marktpartijen stelt en daarmee borgt dat een eventueel besluit tot een aanbesteding kan rekenen op serieuze belangstelling en aanbod van de markt.

¹ Nieuwbouw vereist een locatiekeuze waarvoor mogelijk ook de huidige locatie in aanmerking komt.

Uiteindelijk dient een eventuele aanbestedingsprocedure in een later stadium de gewenste aanbiedingen op te leveren voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het zwembad inclusief eventueel aanvullende voorzieningen met een positieve bijdrage.

1.3 Procedure en voorwaarden deelname

In samenspraak met de gemeente Helmond is een marktconsultatiedocument opgesteld waarin zijn opgenomen:

- de doelstelling en achtergronden van de marktconsultatie;
- de precieze vraagstelling en de gevraagde wijze van beantwoording;
- de procedure, planning en spelregels;
- de inhoudelijke uitgangspunten, zie bijlage 1;
- alle relevante achtergronden uit het zwembaddossier;
- leisurelocaties.

Vervolgens is de marktconsultatie zwembaden in een onderhandse procedure bekendgemaakt aan private partijen met aantoonbare ervaring in het ontwikkelen, realiseren, beheren en vooral exploiteren van sportaccommodaties in het algemeen en/of openbare zwembaden in het bijzonder. Ook zijn enkele partijen die al eerder op enigerlei wijze betrokken zijn geweest bij het zwembadvraagstuk Helmond tot deelname uitgenodigd. In totaal is aan zeven organisaties het marktconsultatiedocument met de uitnodiging tot deelname toegestuurd. Van de geboden gelegenheid om daarover eerst nog vragen te stellen, is door geen van de genodigden gebruik gemaakt. Vijf partijen hebben deelgenomen aan de marktconsultatie door het antwoordformulier, zoals opgenomen in bijlage 2, ingevuld te retourneren. Na ontvangst en analyse van deze formulieren zijn de deelnemers in de gelegenheid gesteld hun antwoorden in een afzonderlijk gesprek toe te lichten. Hiervan is door alle vijf de deelnemers gebruik gemaakt.

De resultaten van de marktconsultatie zijn eerst geanonimiseerd omschreven en in een concept rapportage aan zowel de deelnemers als de opdrachtgever bekend gemaakt². Naar aanleiding van de reacties die hierop ontvangen zijn, is deze definitieve rapportage opgesteld.

De deelnemers hebben ermee ingestemd dat deze rapportage op enig moment openbaar wordt gemaakt zodat de informatievoersprong die deelname aan de marktconsultatie heeft opgeleverd voorafgaand aan de eventuele aanbestedingsprocedure wordt weggenomen.

Overige voorwaarden waarmee zij hebben ingestemd, waren onder andere de volgende.

- De gemeente Helmond behoudt zich het recht voor om niet te gaan aanbesteden dan wel een eventuele aanbesteding op een andere wijze uit te voeren dan in de marktconsultatie is onderzocht.
- De consultatie was geen verkapte competitieronde; al dan niet deelnemende marktpartijen hebben gelijke kansen in een eventueel navolgende aanbestedingsprocedure.
- Marktpartijen kunnen geen rechten ontleen aan deelname aan de consultatie of aan enige informatie die tijdens de marktconsultatie is verstrekt.
- De gemeente Helmond heeft geen vergoeding verstrekt voor deelname. Marktpartijen komen daarnaast niet in aanmerking voor declaratie van enige kosten dan wel enige schade.
- Bescherming van intellectuele eigendomsrechten was niet mogelijk; deelnemers hebben ook geen vertrouwelijkheid geclaimd op grond van bestaande intellectuele eigendomsrechten.

² Dit gold niet voor financiële componenten, deze zijn (ondanks dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend) strikt vertrouwelijk behandeld.

2 Resultaten

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting opgenomen van de antwoorden die de deelnemers schriftelijk hebben ingediend en mondeling hebben toegelicht. De antwoorden zijn samengevat en geanonimiseerd. Financiële informatie is slechts zeer globaal gerapporteerd waarmee de aan de deelnemers toegezegde vertrouwelijkheid hieromtrent gerespecteerd is.

Voor de interpretatie van de antwoorden dient in aanmerking te worden genomen dat de deelname van de partijen geheel vrijblijvend was.

2.2 Vragen en antwoorden

2.2.1 locatievoorkeur

Welke (nieuwbouw)locatie biedt in deze situatie in uw optiek de beste kansen op een succesvolle, gezonde en betaalbare zwembadexploitatie en waarom?

Genoemd zijn Kanaalzone/Suytkade (3), De Braak (1) en de Wissen (1). Daarnaast is de Wissen eenmaal genoemd als tweede keuze na Kanaalzone/Suytkade. Het belang van gratis parkeren is tweemaal benadrukt. De samenhang met al dan niet reeds aanwezige complementaire voorzieningen is een voordeel dat geldt voor zowel Kanaalzone/Suytkade als De Braak. De Wissen heeft als locatie van het huidige zwembad het voordeel dat alle benodigde externe infrastructuur al aanwezig is en opnieuw kan worden benut bij de keuze voor "vernieuwbouw"³ of "spiegelen"⁴. Suytkade heeft als voordeel dat de grondeigendom, de vrije kavelomvang en bestemming de realisatie van nieuwbouw veel sneller toelaten dan de overige locaties.

2.2.2 DB(F)MO

- a. *Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen de opgave waarbij u integraal en risicodragend verantwoordelijk wordt voor ontwerp, ontwikkeling, realisatie, exploitatie, beheer en mogelijk ook de financiering en het eigenaarschap van het zwembad?*

Alle deelnemers achten dit mogelijk en hebben hiermee ervaring. Het overgrote merendeel maakt een voorbehoud voor de financiering die privaat onmogelijk of te duur wordt geacht (zie de antwoorden op vraag 11).

- b. *Onder welke voorwaarden is de private financiering van het project haalbaar en hoe beargumenteert u eventuele betere alternatieven?*

Het overgrote merendeel van de deelnemers acht volledig private financiering te duur of zelfs onmogelijk. Omwille van de laagst mogelijke financieringsrente via de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) zou de gemeente volgens hen tenminste garant moeten staan.

³ Bij "vernieuwbouw" wordt het oude zwembad gefaseerd vervangen door een nieuw zwembad waarbij de bestaande externe infrastructuur en soms zelfs een deel van de (bouwkundige) voorzieningen kan worden hergebruikt. Mits de nieuwe instandhoudingstermijn voldoende gewaarborgd is, heeft dit scenario als voordeel dat met dit hergebruik kosten worden bespaard ten opzichte van sloop en nieuwbouw. Een nadeel is de langere doorlooptijd en deels belemmerde bedrijfsvoering.

⁴ Bij "spiegelen" wordt het nieuwe zwembad direct naast het oude zwembad gerealiseerd zodat een deel van de bestaande externe infrastructuur kan worden hergebruikt. Het oude zwembad wordt pas gesloopt nadat het nieuwe zwembad in gebruik is genomen. De bedrijfsvoering wordt niet belemmerd maar vaak is wel de parkeercapaciteit tijdelijk sterk beperkt.

Één partij ziet vanuit ervaringen met een eerder, niet zwembadgerelateerd, project mogelijkheden om via de BNG tegen een lage rente te financieren zonder dat de gemeente garant staat.

- c. *Als u onderdelen van elkaar zou willen loskoppelen, welke zouden dit dan zijn en waarom?*

Verreweg de meeste deelnemers zijn van mening dat de gemeente tenminste garant moet staan. Enkele zien nog liever dat dat de gemeente zelf in de financiering voorziet en dus eigenaar wordt. Daarbij zou de gemeente meer invloed kunnen uitoefenen op het onderhoud en de bestemming van de accommodatie/locatie nadat het contract is beëindigd. Ook is geopperd dat de gemeente en de exploitant gezamenlijk een stichting oprichten waarin de eigendom wordt ondergebracht; de gemeente zou hierin een meerderheidsbelang krijgen.

2.2.3 Looptijd

Wenst u de looptijd van de overeenkomst langer of korter dan 40 jaar en zo ja, hoeveel?

Hoewel maar enkele deelnemers (zie de antwoorden op vraag 11) feitelijke ervaring hebben met overeenkomstige looptijden zijn alle van mening dat veertig jaar mogelijk is, maar bij voorkeur wordt verkort tot uiteenlopende termijnen. Twee partijen geven de voorkeur aan een overeenkomst van twintig jaar die vervolgens, na gemeentelijke besluitvorming over de instandhouding/renovatie van de accommodatie, kan worden verlengd met tweemaal tien of eenmaal twintig jaar. Dit heeft vooral te maken met de vervangingscycli van bouwkundige en vooral installatietechnische voorzieningen. Doorgaans zijn de onderhoudskosten in de eerste twintig jaar beperkt en goed te overzien; daarna zijn vaak forse herinvesteringen nodig die sommige exploitanten liever aan de gemeente laten. Dit betekent dat zij bij voorkeur ook van meet af aan de eigendom aan de gemeente laten. Één deelnemer geeft de voorkeur aan 30 jaar waarbinnen de vervangingscycli en afschrijving zouden kunnen samenvallen. Één deelnemer prefereert 35 jaar om dezelfde reden en tekent hierbij aan dat dit een compromis is tussen de gunstigste afschrijvingstermijn van 40 jaar en de gunstigste vervangingstermijn van 30 jaar. Enkele deelnemers merken hierbij op dat voor zo'n lange termijn niet alle risico's kunnen worden afgekocht zoals bijvoorbeeld veranderingen in wet-, regelgeving, belastingen en (energie-)heffingen. Dat de onderhoudskosten en verbruikseenheden tegenwoordig ook langjarig kunnen worden ondergebracht bij de aannemer/ontwikkelaar doet hier niets aan af. In alle gevallen geldt dat voor risico's een hogere opslag wordt ingecalculeerd naarmate de looptijd toeneemt.

2.2.4 Inschrijving

Denkt u bij een eventuele aanbesteding zelfstandig te kunnen inschrijven of is het waarschijnlijk dat u dan zal inschrijven in een samenwerkingsverband (met combinanten) of in een hoofdaannemer-onderaannemerconstructie?

Alle deelnemers geven de voorkeur aan een samenwerkingsverband. Slechts één deelnemer ziet ook een mogelijkheid om zelfstandig in te schrijven maar geeft hieraan niet de voorkeur.

2.2.5 Basisprogramma

Hoe beoordeelt u inhoudelijk en financieel het minimaal beoogde zwemwateroppervlak van 760 m² met de optie een peuter- en kleuterbassin, mogelijk gecombineerd met het doelgroepenbad?

Het totale zwemwateroppervlak wordt door de meeste deelnemers als passend beoordeeld, in aanmerking nemende dat:

- er geen gespecificeerde bezoekaantallen van het huidige zwembad bekend zijn gemaakt;
- er nu een verondersteld hoog verenigingsgebruik plaatsvindt;
- naast de exploitant ook verenigingen zwemlessen mogen aanbieden;
- er behoudens het optionele peuter-/kleuterbassin geen recreatief zwemwater in het programma is opgenomen;
- vanuit de te maken combinatie met reeds aanwezige en/of nog te realiseren complementaire voorzieningen meer en andere doelgroepen aangesproken zullen worden.

De keuze om vooralsnog geen recreatief zwemwater op te nemen wordt financieel verstandig geacht omdat verwacht wordt dat de meeropbrengsten daarvan niet opwegen tegen de meerkosten. Een peuter-/kleuterbassin wordt wel wenselijk geacht omdat hiervan per saldo een positieve bijdrage wordt verwacht. Het peuter-/kleuterbassin zal dan wel een afzonderlijk bassin met voldoende perronruimte moeten zijn. Het ontbreken van recreatief zwemwater zal enigszins gecompenseerd kunnen worden door op recreatieve uren losse (opblaasbare) speelelementen beschikbaar te stellen. Evenwel wordt op grond van de Helmondse bevolkingssamenstelling en het regionale aanbod verwacht dat het aantal recreatieve bezoeken laag zal zijn. De resterende bezoekgroepen leswemmen, doelgroepen, verenigingszwemmen leveren dan een jaarlijks bezoekaantal op dat veel lager ligt dan in De Wissen anno 2016. Hoewel indicaties van het totale bezoekaantal in het nieuwe zwembad uiteenlopen, is het merendeel van mening dat de oppervlakte van het doelgroepenbassin kan worden beperkt tot bijvoorbeeld 15 x 10 meter. Twee deelnemers zijn van mening dat het gunstiger is om een kleiner doelgroepenbassin en een groter wedstrijd bassin te realiseren. Een gebruikersonderzoek zou dit kunnen uitwijzen.

2.2.6 Stichtingskosten basis

Wat is bij nieuwbouw van het zwembad conform de uitgangspunten uit paragraaf 2.2 uw globale inschatting van de stichtingskosten die voor het basisprogramma benodigd zijn (inclusief alle bijkomende kosten, zoals grondverwerving, eventuele Waboprocedure, bouwrijp maken, aansluitingen, ontwerp en constructie, inrichting buitenruimte, parkeren, ontsluiting, et cetera)?

De deelnemers is toegezegd dat dit antwoord strikt vertrouwelijk wordt behandeld. Indien de hoogste en laagste inschattingen worden weggelaten dan wijken de overgebleven inschattingen exclusief bijkomende kosten maar inclusief ontwerp en constructie (turnkey) maximaal 20% van elkaar af.

2.2.7 Commerciële dragers

Ziet u mogelijkheden tot toevoeging van commerciële dragers c.q. activiteiten die een gerede (positieve) bijdrage kunnen leveren aan de financiering dan wel exploitatie van het zwembad alsmede het gemeentelijke vrijetijdsbeleid? Zo ja, heeft u hier concrete voorbeelden bij?

Alle deelnemers zijn van mening dat een combinatie met kostendragers zeer aan te bevelen is. Als voorbeelden zijn onder andere genoemd: fitness, binnensportaccommodatie, kinderopvang, zorg- en paramedische voorzieningen, bibliotheek en hotel. Ook is aangegeven dat het zwembad kan worden toegevoegd aan bestaande voorzieningen waardoor het ruimteprogramma alsook de investeringen van het zwembad beperkt kunnen worden en betere mogelijkheden ontstaan om innovatieve zwemconcepten toe te passen. Een concrete invulling van de te realiseren voorzieningen en de daaraan te verbinden voorwaarden wenst men mede te baseren op marktonderzoek en locatiekeuze.

2.2.8 Exploitatiebijdrage

Wat is bij de nieuwbouw van het zwembad en de door u beoogde commerciële dragers naar uw inschatting:

- de omvang van de eenmalige stichtingskosten en de hieruit voortvloeiende kosten voor rente en afschrijving gemiddeld per jaar?*
- het daarbij te hanteren rentepercentage?*
- de omvang van de kosten voor het eigenaarsonderhoud gemiddeld per jaar?*
- de gemiddeld per jaar benodigde gemeentelijke exploitatiebijdrage, exclusief de kosten voor rente, afschrijving en eigenaarsonderhoud?*

Antwoordtabel vraag d. exploitatiebijdrage

0	€ 0,= - € 50.000,=	0	€ 250.000,= - € 300.000,=
0	€ 50.000,= - € 100.000,=	0	€ 300.000,= - € 350.000,=
0	€ 100.000,= - € 150.000,=	0	€ 350.000,= - € 400.000,=
0	€ 150.000,= - € 200.000,=	0	€ 400.000,= - € 450.000,=
0	€ 200.000,= - € 250.000,=	0	€ 450.000,= - € 500.000,=
		0	meer dan € 500.000,=

Noot : uw antwoord wordt strikt vertrouwelijk behandeld en er kunnen door de Gemeente Helmond géén enkele rechten aan worden ontleend.

De deelnemers is toegezegd dat dit antwoord strikt vertrouwelijk wordt behandeld.

- Indien de hoogste en laagste inschattingen worden weggelaten dan wijken de overgebleven inschattingen voor de stichtingskosten maximaal 25% elkaar af. Voor afschrijving geldt een termijn van 40 jaar (4 deelnemers) of 30 jaar (1 deelnemer).
- Uitgaande van gemeentelijke garantstelling varieert het indicatieve rentepercentage tussen 2,0% en 3,5%.
- Het eigenaarsonderhoud is niet door alle deelnemers ingeschat. De hoogste schatting is bijna driemaal hoger dan de laagste schatting.
- De exploitatiebijdrage is door alle deelnemers ingeschat. De hoogste schatting is ruim zevenmaal hoger dan de laagste schatting.

2.2.9 Datum ingebruikname

De beoogde datum voor ingebruikname van het nieuwe zwembad is 1 januari 2018. Acht u dit reëel?

- Ja, ga verder met vraag 10*
- Nee, Motiveer uw antwoord en ga verder met vraag c*
- Wanneer denkt u de door u beoogde accommodatie in gebruik te kunnen nemen en aan welke voorwaarden dient daarbij te worden voldaan (afhankelijk van voorkeurslocatie)?*

Alle deelnemers geven aan dat de locatiekenmerken hierop sterk van invloed zijn. Op basis van hun voorkeurslocatie achten twee deelnemers de termijn reëel. Drie deelnemers achten dit niet reëel en stellen dat 1 januari 2019 (2 deelnemers) of 2022 (1 deelnemer) realistischer is. Aspecten die van invloed zijn op de doorlooptijd zijn de noodzakelijke besluitvormings- en uitvoeringstermijnen van onder andere:

- aanbesteding;
- marktonderzoek;
- programma van eisen;
- financiering;
- locatieonderzoeken;
- grondverwerving;
- ontwerp- en bestekfase;
- aanvraag en verlening vergunningen;
- aanleg externe infrastructuur;
- bouwtijd, inclusief bouwrijp maken.

2.2.10 Indexering

De door de gemeente te leveren jaarlijkse exploitatiebijdrage zal voor inflatie c.q. prijsstijgingen worden gecorrigeerd. Voor de hand ligt om hier het CBS-consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens categorie 00000 totaal bestedingen bij te hanteren. Bent u het hiermee eens en zo nee, met welke indexcijfers (samenstelling en verhouding) wenst u voor prijsstijgingen te worden gecorrigeerd?

Het standaard CBS-consumentenprijsindexcijfer wordt door enkele deelnemers onderschreven. Het merendeel geeft echter de voorkeur aan een indexcijfer samengesteld uit loonkosten, energie, onderhoud en/of totaalbestedingen. Als alternatief is ook eenmaal het indexcijfer verhuur sportaccommodaties genoemd. Enkele deelnemers benadrukken dat de indexering van entreekaartjes tenminste gelijk moet zijn aan de indexering van de exploitatiebijdrage.

2.2.11 Ervaring

Kunt u kort uw ervaringen beschrijven met het realiseren van soortgelijke opdrachten? U kunt zich hierbij beperken tot het beschrijven van de aard en omvang van vergelijkbare opdrachten.

De deelnemers vertegenwoordigen als zwembadexploitant bij elkaar ruim 300 openbare zwembaden in Nederland waarvan het merendeel risicodragend wordt geëxploiteerd. Een aanzienlijk aantal zwembadprojecten is met name genoemd; dit betreft vooral DBMO-projecten. Opdrachten die overeenkomen met de uitgangspunten van Helmond verschillen vooral in financiering en looptijd. Er is dus veel ervaring waaruit de deelnemers kunnen putten; privaat gefinancierde projecten zijn hierin echter zeer zeldzaam.

2.2.12 Haalbaarheidsadvies

Zijn er nog aanpassingen op de uitgangspunten en randvoorwaarden die u adviseert om een voorgenomen aanbesteding c.q. de financiële haalbaarheid meer succesvol te laten zijn?

Het door Helmond omschreven DB(F)MO traject van 40 jaar beoogt alle risico's voor een zeer lange termijn bij de gegadigde marktpartijen te leggen die dit zullen verdisconteren in hoge prijzen. Lagere prijzen worden geboden als bepaalde kosten en risico's met de gemeente kunnen worden gedeeld c.q. aan de gemeente vervallen. Dit betreft vooral de volgende aspecten.

- De stichtingskosten die door de gemeente worden gefinancierd of met gemeentelijke garantstelling worden gefinancierd. In geval van faillissement is de gemeente dan eigenaar en aansprakelijk voor de resterende kapitaallasten.
- Het risico op (de termijn van) het juridisch bouwrijp maken van de ontwikkelingslocatie.
- De aanleg van de externe infrastructuur en de inrichting van de buitenruimte.
- De looptijd van de overeenkomst die tot circa twintig jaar wordt beperkt omdat dan nog relatief weinig onderhoud benodigd is en de risico's van (de kosten van) personeel, onderhoud en energie beter te overzien zijn.
- De inflatiecorrectie van de exploitatiebijdrage en tarieven die wordt samengesteld uit verschillende prijsindexcijfers.
- De risico's van veranderende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld energieheffingen, die worden uitgesloten.

Daarnaast zijn de volgende suggesties gedaan.

- Het programma kan nog worden geoptimaliseerd op basis van een behoefte-/draagvlakstudie met en onder gebruikers⁵.
- De gemeente zou de tenderkosten moeten compenseren.
- Het concurrerend aanbod van zwemlessen door verenigingen zou moeten worden beëindigd of in ieder geval goed worden afgestemd met de activiteiten van de exploitant.
- Een eventuele aanbesteding zou gericht moeten zijn op de behoeften en niet zozeer op bestekken zodat ruimte geboden wordt voor de kennis van marktpartijen.

2.2.13 Overig advies

Zijn er eventuele overige aspecten die u de Gemeente Helmond ten aanzien van onderhoudig proces wenst mee te geven?

De volgende suggesties zijn gedaan.

- Een aanbesteding met heldere uitgangspunten gericht op langdurige samenwerking is beter dan een snelle en onzorgvuldige procedure gericht op de laagste inschrijver.
- Een Europese aanbesteding met voorselectie heeft de voorkeur.
- Samenwerking met Deurne biedt mogelijkheden die tenminste moeten worden onderzocht.

⁵ Naschrift gemeente: de omvang van het programma zoals de gemeente beschreven heeft, is op basis van onder andere gesprekken met verenigingen tot stand gekomen. Een draagvlakstudie is dus ook al eerder geweest. Het gaat er hier meer om dat we het programma optimaliseren om naast de zwemverenigingen in beeld te krijgen hoe de doelgroepen passen in het programma.

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

De marktconsultatie heeft aan de doelstellingen zoals omschreven in paragraaf 1.2 als volgt voldaan.

De animo van (een consortium van) marktpartijen voor het ontwerpen, ontwikkelen, realiseren, beheren en exploiteren van een nieuw zwembad is groot. De animo voor de financiering en het eigenaarschap is echter zeer gering omdat de meeste marktpartijen ervaren dat private financiering niet of alleen tegen hoge kosten mogelijk is. Omwille van de laagst mogelijke financieringsrente via de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) zou de gemeente volgens hen tenminste garant moeten staan. Één partij ziet vanuit ervaringen in een samenwerkingsverband met een eerder, niet zwembadgerelateerd, project mogelijkheden om via de BNG tegen een lage rente te financieren zonder dat de gemeente garant staat.

Financiering of garantstelling door de gemeente heeft als nadeel dat de gemeente in geval van faillissement aansprakelijk is voor de alsdan resterende koste van rente en aflossing. Door voorwaarden te stellen aan het eigen vermogen en/of de concerngaranties kan het risico van faillissement wel beperkt maar niet uitgesloten worden.

Indicaties voor verbetering van de haalbaarheid betreft de volgende (combinaties van) wijzigingen in het programma van eisen.

- financiën
 - substantiële gemeentelijke exploitatiebijdrage
 - financiering of garantstelling door de gemeente
 - looptijd van de overeenkomst beperken tot bijvoorbeeld twintig jaar
 - samengestelde indexering van zowel exploitatiebijdrage als tarieven⁶
- ruimtelijke ordening
 - beperkte voorwaarden stedenbouwkundige inpassing
 - beschikbaarstelling externe infrastructuur, waarbij de aanlegkosten van parkeerplaatsen, auto-, fiets- en voetgangerswegen en de inrichting van de buitenruimte voor rekening van de gemeente komen.
- beleid
 - beperken of uitsluiten van concurrentie zwemlessen door verenigingen; verenigingen compenseren
 - clustering van complementaire (vrijtijds-)voorzieningen
- opportuniteit
 - juridisch bouwrijpe ontwikkellocatie beschikbaar stellen of datum ingebruikname uitstellen
- overige
 - omvang doelgroepenbassin beperken en eventueel wedstrijdbassin uitbreiden
 - risico's van veranderende wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld energieheffingen, uitsluiten.

Naast de omvang van de gemeentelijke exploitatiebijdrage vormt vooral de vereiste ingebruiknametermijn een kritische succesfactor. Aan deze termijn lijkt op slechts één locatie te kunnen worden voldaan, namelijk locatie Suytkade. Doordat hier uitsluitend met het aldaar reeds aanwezig samenwerkingsverband tot de gewenste realisatie gekomen kan worden, is het doorlopen van een openbare aanbestedingsprocedure c.q. niet-openbare aanbestedingsprocedure met voorselectie zinloos.

⁶ De exploitatiebijdrage en tarieven bepalen grotendeels de opbrengsten van de exploitant. Indien deze niet overeenkomstig met de kosten geïndexeerd worden, neemt het exploitatierisico van de exploitant toe. Alleen als de indexering van de opbrengsten hoger is dan van de kosten, is dit voor de exploitant voordelig.

Voor het doorlopen van een aanbestedingsprocedure met meer dan één serieus gegadigde zijn goede redenen, waaronder:

- de letter en geest van de aanbestedingswet⁷;
- de aanbestedende dienst kan optimaal transparant zijn over de behaalde aanbestedingsresultaten;
- gegadigde partijen die in concurrentie zijn doorgaans een betere prijs-/kwaliteitverhouding bieden dan gegadigde partijen die niet in concurrentie zijn.

Indien de gemeente zich niet wil beperken tot een enkelvoudig onderhandse aanbesteding⁸ zal de gewenste realisatie ook op een andere locatie mogelijk moeten zijn en daarom een ingebruiknametermijn moeten hebben die mogelijk (ver) na 1 januari 2018 komt te liggen.

Als te motiveren alternatief kan ook gekozen worden voor de concurrentiegerichte dialoog; de procedure voor het plaatsen van bijzonder complexe opdrachten waarvoor geen openbare of niet-openbare procedure gebruikt kan worden. Tijdens de dialoog moeten alle deelnemers gelijk behandeld worden en mag geen informatie worden verstrekt die sommige deelnemers bevoordeelt boven andere. De oplossing van de ene deelnemer mag niet worden voorgelegd aan een andere deelnemer. Door het toepassen van gunningscriteria kunnen bij iedere ronde oplossingen (en dus deelnemers) worden afgewezen. De na de dialoogfase resterende deelnemer(-s) wordt/worden uitgenodigd om een inschrijving voor de geboden oplossing te doen. De opdracht moet verplicht worden gegund aan de Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Na de inschrijving mag niet meer worden onderhandeld.

3.2 Aanbevelingen

De gemeente Helmond wordt aanbevolen om bij een keuze voor nieuwbouw de ingebruiknametermijn te heroverwegen. Indien deze op 1 januari 2018 gehandhaafd blijft, wordt aanbevolen om zo spoedig mogelijk in overleg te treden met de eigenaar van de locatie Suytkade over de kenmerken en voorwaarden van het te realiseren programma. Of en zo ja, op welke wijze dit overleg het best kan worden gevoerd en tot contractvorming kan leiden dient bij voorkeur juridisch te worden getoetst aan de kaders van vooral de aanbestedingswet. Indien de ingebruiknametermijn kan worden uitgesteld tot september 2020 dan wordt aanbevolen dat de gemeente tenminste een tweede ontwikkelingslocatie benoemt en de kaders stelt waarbinnen de gewenste realisatie hier redelijkerwijs mogelijk is. Vervolgens dient een programma van eisen te worden opgesteld dat op beide locaties kan worden gerealiseerd.

Om er zeker van te zijn dat er niet alsnog maar één serieus gegadigde partij is, wordt aanbevolen dat de ontwikkeling en realisatie volgens het DBMO principe wordt aanbesteed. Dit betekent dat de gemeente bereid moet zijn om tenminste garant te staan voor de financiering. Partijen die erin slagen om overeenkomstige financieringsvoorwaarden zonder gemeentelijke garantstelling te bieden, krijgen op het betreffende criterium een betere beoordeling. Naast de prijs en financieringsvoorwaarden zijn mogelijke overige beoordelingscriteria bijvoorbeeld:

- ontwerp en realisatieplan;
- ambitie epc en duurzaamheid;
- exploitatieplan;
- social return plan;
- toe te voegen commerciële dragers.

⁷ Nederland moet de aanbestedingswet uiterlijk 18 april 2016 hebben aangepast aan de nieuwe Europese Richtlijnen die sinds 15 januari 2014 van kracht zijn.

⁸ Hoewel niet aanbevolen, kan bij de keuze om een concessie voor diensten te verlenen worden besloten om geen Europese aanbestedingsprocedure te volgen. Een procedure waardoor een geïnteresseerde onderneming in staat wordt gesteld toegang te krijgen tot alle relevante informatie betreffende de concessie volstaat. Alleen voor diensten met een grensoverschrijdend belang moet een passende mate van openbaarheid gelden zodat de concessie ook voor feitelijke en onpartijdige mededinging uit andere lidstaten openstaat.

Ten behoeve van de haalbaarheid en aantal geldige inschrijvingen van meer dan één dient het programma ook te worden gewijzigd op de overige punten die in paragraaf 3.1 zijn genoemd. In aanmerking nemende dat een deel van de risico's hiermee aan de gemeente vervalt, wordt verwacht dat voor de looptijd een termijn van 35 tot 40 jaar kan worden aangehouden. Gebruikersonderzoek kan uitwijzen welke optimalisaties in de bassinconfiguratie mogelijk zijn. Aan te bevelen is dat de marktpartijen opnieuw worden geconsulteerd over de wijzigingen in het programma en de voorwaarden.

De marktconsultatie was niet gericht op de afweging tussen instandhouding, renovatie en nieuwbouw. Voor deze afweging geldt in algemene zin dat de verlengde exploitatietermijn bij instandhouding en renovatie doorgaans met tien, respectievelijk twintig jaar wordt verlengd. Voor nieuwbouw geldt een termijn van 35 tot 40 jaar. De keuze voor renovatie is niet gerechtvaardigd als deze ten opzichte van nieuwbouw de helft of meer kost. Nieuwbouw leidt immers niet alleen tot lagere kapitaallasten maar, zeker in combinatie met een kleinere bassinconfiguratie, ook tot lagere onderhouds- en energielasten. Hoewel dit ook voor instandhouding geldt, is een keuze hiervoor beter verdedigbaar als er meer tijd benodigd is om de nieuwbouwopgave verder uit te werken. Hiervan lijkt ook in Helmond sprake te zijn. Aanbevolen is daarom te kiezen voor een niet-openbare aanbesteding (met voorselectie) volgens het principe van DBMO waarbij De Wissen tenminste tot september 2020 in stand wordt gehouden zodat de ontwikkeling en realisatie als volgt gestalte kan krijgen.

• Definitiefase	van mrt '16	tot aug '16
- Aanpassen en aanvullen programma van eisen en voorwaarden op basis van:		
o Marktconsultatie		
o Gebruikers- c.q. marktonderzoek		
o Locatieanalyse		
• Aanbestedingsfase		
- Voorbereiden aanbestedingsprocedure	van sept '16	tot okt '16
- Besluitvorming raad	van okt '16	tot nov '16
- Doorlopen aanbestedingsprocedure ⁹	van dec '16	tot mei '17
- Beoordeling en gunning door B&W	van mei '17	tot jun '17
• Bouwvoorbereiding		
- Procedurefase	van mei '17	tot mei '18
- Voorlopig en definitief ontwerp	van sept '17	tot mei '18
- Aanvraag vergunningen		tot jun '18
- Bestek en tekeningen	van jun '18	tot nov '18
• Uitvoering		
- Voorbereidingen	van nov '18	tot jan '19
- Realisatie accommodatie	van feb '19	tot mei '20
- Realisatie terrein	van mei '20	tot jun '20
- Inrichting bedrijfsvoering	van jun '20	tot jul '20
- Ingebruikname	van aug '20	tot sep '20

Amersfoort, 14 maart 2016
Hospitality Consultants

⁹ Bij de keuze voor een concurrentiegerichte dialoog moet de doorlooptijd met minstens 6 maanden verlengd worden.

Bijlagen

1 Inhoudelijke uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten die de gemeente Helmond tot dusver aan de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het nieuwe zwembad stelt, zijn in de marktconsultatie als volgt opgesomd¹⁰.

- Voor een nieuwe zwemvoorziening in Helmond wordt uitgegaan van een functioneel, sporttechnisch en doelgroep specifiek zwembad met secundair recreatieve voorzieningen. Daarbij heeft het zwembad voornamelijk een lokaal karakter. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van minimaal 760 m² functioneel zwemwater en dat de basisvariant een eigentijds zwembad is voor:
 - het recreatief zwemmen voor ouderen (banen-zwemmen) en specifieke doelgroepen;
 - het instructiezwemmen vooral voor kinderen en jeugd;
 - het verenigingen-doelgroepen gebruik voor alle leeftijden en soorten van zwemsport.
- De doelgroepen die op dit moment gebruik maken van het huidige zwembad moeten ook in de toekomstige situatie worden gefaciliteerd.
- Het realiseren van een zwemparadijs is geen optie, vanwege het bestaande aanbod voor recreatief zwemmen (zwemparadijs) in de regio en het daaraan verbonden exploitatierisico.
- Uitgegaan wordt van een bouwoppervlakte van circa 3.000 m² excl. parkeerterrein en ontsluiting. Er zijn mogelijkheden om door middel van samenwerking met al dan niet commerciële partijen het financiële plaatje verder te verbeteren (multifunctioneel gebouw) alsmede het maatschappelijke rendement en duurzaamheid van een nieuw bad verder te vergroten.
- Een nieuw eigentijds en duurzaam zwembad moet naast wettelijke richtlijnen voldoen aan de normen die de KNZB en het NOC*NSF stelt in het Handboek Sportaccommodaties. Uitgegaan wordt van een reguliere accommodatie (C-categorie) geschikt en ingericht voor lokale en regionale wedstrijden en trainingen. Zowel ten aanzien van het ontwerp als de bouw zal er aandacht zijn voor veiligheid, duurzaamheid en energiezuinigheid. Er wordt gestreefd naar de toepassing van zoveel mogelijk duurzame en onderhoudsarme materialen.
- Aan de zwemverenigingen wordt in een nieuwbouwsituatie voldoende capaciteit toebedeeld om de bestaande verenigingsactiviteiten uit te kunnen blijven voeren. De bezettingsgraad wordt dan ook altijd in overleg met de gebruikers opgesteld¹¹.
- De zwemzalen dienen te voldoen aan alle eisen die gesteld worden door het NOC*NSF aan de zwemdisciplines die de verenigingen in Helmond momenteel aanbieden. Dit zijn:
 - Elementair zwemmen (ABC);
 - Wedstrijdzwemmen;
 - Waterpolo;
 - Reddend zwemmen;
 - Synchroonzwemmen.
- Minimaal 760m² zwemwater bestaande uit:
 - Wedstrijdbad (25x15,4m) met een halve beweegbare bodem en tribunefaciliteit;
 - Doelgroepenbad (25x15m) met 2 halve beweegbare bodems;
 - Als optie een peuter- en kleuterbassin, mogelijk gecombineerd met het doelgroepenbad;
 - Bepaalde horecavoorziening;
 - Instructielokaal / vergaderruimte;
 - Voldoende bergruimte t.b.v. de opslag van zwemsportmaterialen.
- De accommodatie bij voorkeur situeren nabij een knooppunt van toevoerwegen zodat voetgangers, fietsers, automobilisten en reizigers per openbaar vervoer het zwembad gemakkelijk kunnen bereiken.

¹⁰ Bron: Openbare vergadering van de Commissie Omgeving van de Helmondse gemeenteraad 30 juni 2015

¹¹ Voor de deelnemers is dit door Hospitality Consultants als volgt geïnterpreteerd: programmering en tarieven voor maatschappelijke doelgroepen worden bij aanvang door de gemeente opgelegd en wijzigen daarna uitsluitend in overleg.

- Het zwembad dient bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te zijn voor personen met een functiebeperking.
- Het aantal kleed- en wasruimten wordt bepaald door:
 - de grootte van de accommodatie;
 - de te verwachten bezettingsgraad;
 - het te verwachten gebruik door het (speciaal) onderwijs.
- De grootte van een horecagelegenheid dient te worden afgestemd op de tribunecapaciteit en andere voorzieningen en activiteiten die in de accommodatie plaatsvinden (situatieafhankelijk).
- De gemeente bindt zich nog niet aan het daadwerkelijk (doen) realiseren van een nieuw zwembad maar wil de gegevens die de marktconsultatie oplevert, gebruiken voor de te maken keuzes.
- De door de gemeente te leveren jaarlijkse exploitatiebijdrage is nader te bepalen. Bij de stichtingskosten van de accommodatie dient ook rekening te worden gehouden met de inrichting van de buitenruimte, zoals parkeren, ontsluiting, hekwerken, groenvoorzieningen, et cetera.
- Mogelijke scenario's moeten worden getoetst op maatschappelijke-, financiële- en ruimtelijke consequenties¹².

Voornoemde uitgangspunten zijn in overleg met de opdrachtgever als volgt aangevuld.

- De gemeente wenst in de marktconsultatie de haalbaarheid en wenselijkheid te onderzoeken van het aangaan van een integrale overeenkomst met een lange looptijd van (circa) 40 jaar voor het ontwerp, de ontwikkeling, realisatie, exploitatie, het beheer en mogelijk ook de financiering en het eigenaarschap van een nieuw zwembad.
- De beoogde datum voor de ingebruikname van het nieuwe zwembad is 1 januari 2018.
- Mogelijke ontwikkellocaties en overige criteria waaraan potentiële locaties dienen te voldoen, zijn opgenomen in een locatiescan die aan het marktconsultatiedocument is toegevoegd.
- De normprijs voor de verwervingskosten van gemeentegrond ten behoeve van een zwemvoorziening is binnen de gemeente Helmond als volgt bepaald:
 - € 196,50 per m² terrein (excl. belastingen) met de verplichting om de parkeervoorziening op eigen terrein aan te leggen en te handhaven;
 - Indien er sprake is van een voorziening in meerdere lagen waarbij het totale aantal m² BVO hoger is dan de terreinoppervlakte dan bedraagt de grondprijs € 196,5 per m² BVO met eveneens de verplichting om de parkeervoorziening te realiseren en te handhaven op eigen terrein.

¹² Hospitality Consultants interpreteert dit als volgt: maatschappelijk: bezoekgroepen, -aantallen en aansluiting bij vigerend vrijetijdsbeleid; financieel: gemeentelijke exploitatiebijdrage; ruimtelijk: locatie en termijnen.

2 Antwoordformulier

Bedrijfsnaam :
Plaats :
Datum :
Naam :
Functie :

Noot: dit antwoordformulier wordt separaat in word-formaat ter beschikking gesteld. Een beknopte reactie wordt op prijs gesteld.

1. Welke (nieuwbouw)locatie biedt in deze situatie in uw optiek de beste kansen op een succesvolle, gezonde en betaalbare zwembadexploitatie en waarom?
2. a. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen de opgave waarbij u integraal en risicodragend verantwoordelijk wordt voor ontwerp, ontwikkeling, realisatie, exploitatie, beheer en mogelijk ook de financiering en het eigenaarschap van het zwembad?

b. Onder welke voorwaarden is de private financiering van het project haalbaar en hoe beargumenteert u eventuele betere alternatieven?

c. Als u onderdelen van elkaar zou willen loskoppelen, welke zouden dit dan zijn en waarom?
3. Wenst u de looptijd van de overeenkomst langer of korter dan 40 jaar en zo ja, hoeveel?
4. Denkt u bij een eventuele aanbesteding zelfstandig te kunnen inschrijven of is het waarschijnlijk dat u dan zal inschrijven in een samenwerkingsverband (met combinanten) of in een hoofdaannemer-onderaannemerconstructie?
5. Hoe beoordeelt u inhoudelijk en financieel het minimaal beoogde zwemwateroppervlak van 760 m² met de optie een peuter- en kleuterbassin, mogelijk gecombineerd met het doelgroepenbad?
6. Wat is bij nieuwbouw van het zwembad conform de uitgangspunten uit paragraaf 2.2 uw globale inschatting van de stichtingskosten die voor het basisprogramma benodigd zijn (inclusief alle bijkomende kosten, zoals grondverwerving, eventuele Waboprocedure, bouwrijp maken, aansluitingen, ontwerp en constructie, inrichting buitenruimte, parkeren, ontsluiting, et cetera)?
Noot: uw antwoord wordt strikt vertrouwelijk behandeld en er kunnen door de Gemeente Helmond géén enkele rechten aan worden ontleend.
7. Ziet u mogelijkheden tot toevoeging van commerciële dragers c.q. activiteiten die een gerede (positieve) bijdrage kunnen leveren aan de financiering dan wel exploitatie van het zwembad alsmede het gemeentelijke vrijetijdsbeleid? Zo ja, heeft u hier concrete voorbeelden bij?

8. Wat is bij de nieuwbouw van het zwembad en de door u beoogde commerciële dragers naar uw inschatting:
- de omvang van de eenmalige stichtingskosten en de hieruit voortvloeiende kosten voor rente en afschrijving gemiddeld per jaar?
 - het daarbij te hanteren rentepercentage?
 - de omvang van de kosten voor het eigenaarsonderhoud gemiddeld per jaar?
 - de gemiddeld per jaar benodigde gemeentelijke exploitatiebijdrage, exclusief de kosten voor rente, afschrijving en eigenaarsonderhoud?

Antwoordtabel vraag d. exploitatiebijdrage

0	€ 0,= - € 50.000,=	0	€ 250.000,= - € 300.000,=
0	€ 50.000,= - € 100.000,=	0	€ 300.000,= - € 350.000,=
0	€ 100.000,= - € 150.000,=	0	€ 350.000,= - € 400.000,=
0	€ 150.000,= - € 200.000,=	0	€ 400.000,= - € 450.000,=
0	€ 200.000,= - € 250.000,=	0	€ 450.000,= - € 500.000,=
		0	meer dan € 500.000,=

Noot : uw antwoord wordt strikt vertrouwelijk behandeld en er kunnen door de Gemeente Helmond géén enkele rechten aan worden ontleend.

9. De beoogde datum voor ingebruikname van het nieuwe zwembad is 1 januari 2018. Acht u dit reëel?
- Ja, ga verder met vraag 10
 - Nee, Motiveer uw antwoord en ga verder met vraag c
 - Wanneer denkt u de door u beoogde accommodatie in gebruik te kunnen nemen en aan welke voorwaarden dient daarbij te worden voldaan (afhankelijk van voorkeurslocatie)?
10. De door de gemeente te leveren jaarlijkse exploitatiebijdrage zal voor inflatie c.q. prijsstijgingen worden gecorrigeerd. Voor de hand ligt om hier het CBS-consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens categorie 00000 totaal bestedingen bij te hanteren. Bent u het hiermee eens en zo nee, met welke indexcijfers (samenstelling en verhouding) wenst u voor prijsstijgingen te worden gecorrigeerd?
11. Kunt u kort uw ervaringen beschrijven met het realiseren van soortgelijke opdrachten? U kunt zich hierbij beperken tot het beschrijven van de aard en omvang van vergelijkbare opdrachten.
12. Zijn nog aanpassingen op de uitgangspunten en randvoorwaarden die u adviseert om een voorgenomen aanbesteding c.q. de financiële haalbaarheid meer succesvol te laten zijn?
13. Zijn er eventuele overige aspecten die u de Gemeente Helmond ten aanzien van onderhavig proces wenst mee te geven?

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

Handtekening :

Graag ontvangen wij uw reactie digitaal.

U kunt deze sturen naar j.scherpenzeel@hospitalityconsultants.nl

Alvast dank voor uw medewerking!

3 Deelnemers

Aan de marktconsultatie is deelgenomen door de volgende partijen:

- Fitland Suytkade Helmond
- Hydra Sport Eindhoven
- Laco Recreatie Hilvarenbeek
- Optisport Tilburg
- Sportfondsen Amsterdam

Met elk van deze partijen is ter toelichting ook een gesprek gevoerd.