

Datum : 14 februari 2012

Hoort bij collegeadvies nr. 180328

Datum raadsvergadering 29 maart 2012

Portefeuillehouder Jansma

Onderwerp

Vervolgtraject 2^e sporthal

Verzoek

Het college stelt u voor:

1. In het proces rondom de sporthalontwikkeling de gemeentelijke locatie 'veld 8' van het Burgemeester Buiningsportpark als preferente gemeente locatie los te laten.
2. Nader onderzoek te laten verrichten naar de kansrijkheid van lokale initiatieven uit de (Leusdense) samenleving.
3. Dit proces voort te zetten *op basis van* de uitgangspunten en randvoorwaarden als integraal opgenomen in bijgevoegd marktconsultatiedocument.
4. Na verdere inventarisatie en analyse van lokale initiatieven en daarbij verkregen inzichten, de gemeentelijke positie vanuit juridisch / aanbestedingstechnisch oogpunt te bepalen en op basis hiervan een proceskoers vast te stellen die voldoet aan vigerende (aanbestedings) wet- en regelgeving.
5. Vóór contractering -danwel onderhands danwel via openbare aanbesteding- de concept overeenkomsten aan college en raad ter vaststelling voor te leggen.
6. Een werkbudget van € 20.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit het overschot binnen het subsidieplafond beleidsregels zwemverenigingen.
7. De 11^e (beleid en kaders) begrotingswijziging 2012 van de Algemene Dienst vast te stellen.

Kader

Raadsbesluit nr. 154433 van februari 2011.

De raad heeft in februari 2011 besloten de voorbereidingen te starten voor een mogelijke aanbesteding, waarbij aan de markt wordt gevraagd een sporthal met eventueel aanvullende voorzieningen te realiseren en te exploiteren op het Burgemeester Buiningsportpark (voetbalveld 8) of op een andere eigen (niet gemeentelijke) locatie.

Deze aanbestedingsprocedure zou tot doel hebben aanbiedingen vanuit de markt te verkrijgen voor het realiseren en exploiteren van een sporthal met mogelijk aanvullende voorzieningen die een eventueel benodigde gemeentelijke bijdrage aan de sporthal kunnen verminderen. De hal wordt bij voorkeur ook privaat gefinancierd. De raad heeft het college verzocht om nadere kaders voor aanbesteding op te stellen alsmede een aanbestedingsstrategie te ontwikkelen en deze voor te leggen aan de raad alvorens de procedure definitief te starten.

Met als vertrekpunt het raadsbesluit nr. 154433, is de afgelopen maanden invulling gegeven aan het proces om te komen tot kaderstelling en een aanbestedingsstrategie ten behoeve van (private) ontwikkeling van een tweede sporthal in Leusden. Hiertoe is onder meer een marktconsultatie georganiseerd die inzichten heeft verschaft in de interesse die hier vanuit de markt voor bestaat. Naar aanleiding van de gevoerde procesgang, inclusief de resultaten van de marktconsultatie, zijn conclusies getrokken die leiden tot voorliggende advisering. Deze

advisering heeft enerzijds betrekking op kennisname van uitgewerkte uitgangspunten en randvoorwaarden en anderzijds op te ondernemen stappen in de volgende fase.

Het raadsbesluit 154433 is onder meer gebaseerd op onderzoeksuitkomsten waaruit blijkt dat de totale verenigingsbehoefte voor binnensport de komende jaren sterk toeneemt in Leusden. Een belangrijke conclusie uit het onderzoek was “rekening houdend met gemeentelijke en sporttechnische uitgangspunten is de vervanging van sportzaal de Meent door een nieuwe sporthal het meest optimale scenario om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige behoefte vanuit de sportverenigingen”. Daarnaast is het rapport “Uitkomsten globale scan naar locaties en realisatie- en exploitatiemogelijkheden voor een tweede sporthal in Leusden” een andere belangrijke pijler onder het raadsbesluit 154433 geweest. Op basis van voorafgaand door de raad gestelde kaders is uit dit onderzoek een preferente gemeentelijke locatie naar voren gekomen: het Burgemeester Buiningsportpark (voetbalveld nummer 8 van Roda '46). Uit het onderzoek is tevens naar voren gekomen dat er *wellicht* een of enkele private partijen zijn die een sporthal op eigen grond zouden willen ontwikkelen. Een en ander is echter niet concreet verder onderzocht en uitgewerkt in betreffende locatiestudie.

Als (gemeentelijke) overheid moet er al in een vroegtijdig stadium worden nagaan of de selectie van een private samenwerkingspartner voor de planvormings-, realisatie- en/of exploitatiefase van een vastgoedobject als een sporthal moet worden aanbesteed en welke regelgeving hierbij geldt. Onder andere het pakket aan uitgangspunten en randvoorwaarden bepaalt of en in welke mate er sprake is van bepaalde inkoopregelgeving en een (europese) aanbestedingsplicht. Uiteindelijk dient de gemeente te allen tijde te voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur en aan de algemene EG-verdragbeginselen (en de jurisprudentie daarover) zoals transparantie, objectiviteit en non-discriminatie. Een private ‘partner’ -inclusief contract- dient te allen tijde op basis van vigerende aanbestedingswet- en regelgeving te worden geworven en geselecteerd.

Argumenten

Uitgangspunten & randvoorwaarden

Voor uitwerking van de kaders voor aanbesteding zijn gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd zoals deze worden gesteld aan de ontwikkeling van de sporthal. Belangrijk is dat er voor mogelijk gegadigden een duidelijke en heldere vraag c.q. opdracht ligt. De kaders zijn zodanig geformuleerd dat:

1. deze eenduidig te interpreteren zijn en dat de voorwaarden voor eenieder gelijk zijn;
2. initiatieven c.q. inschrijvingen deugdelijk kunnen worden vergeleken;
3. niettemin voldoende ruimte blijft bestaan voor een creatieve invulling door partijen.

De uitgangspunten en randvoorwaarden betreffen een doorvertaling van de kaders uit raadsbesluit nr. 154433 en maken integraal onderdeel uit van het ‘marktconsultatiedocument’ dat ter kennisgeving integraal is bijgevoegd. Het marktconsultatiedocument betreft een uitnodiging aan de markt om als gemeente in contact te komen met partijen die geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling en beheer/exploitatie van een tweede sporthal binnen de gemeente.

De marktconsultatie

Er is uit zorgvuldigheid –zowel voor gemeente als markt- gekozen om voorafgaand aan een *eventuele* aanbestedingsprocedure de haalbaarheid van de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden te toetsen. Hiervoor is de marktconsultatie georganiseerd. De uitkomsten van een eventueel direct te starten integrale aanbestedingsprocedure zijn door de projectgroep ingeschat als ongewis. Bovendien is een dergelijke procedure relatief complex vanwege het feit dat er zowel een eigen locatie als eventuele alternatieve locaties mogelijk zijn. Een interessepeiling op voorhand is om deze redenen ingeschat als effectiever en efficiënter.

De marktconsultatie diende dan ook een bijdrage te leveren aan het inzicht *in* de kans *van* slagen van het beoogde ontwikkelproces, danwel de benodigde bijsturing te leveren ter vergroting van deze slaagkans. Meer specifiek kan gesteld worden dat inzicht gewenst is in een eventueel gebrek aan interesse voor de locatie 'gemeentelijke grond' danwel de locatie 'eigen grond'. Dit om een eventueel toekomstige aanbestedingsprocedure te kunnen vereenvoudigen of zelfs te kunnen besparen. De marktconsultatie is geheel vrijblijvend gevoerd en zonder enkele verdere wederzijdse verplichtingen georganiseerd.

Resultaten van de marktconsultatie

Er hebben negen partijen interesse getoond in deelname aan de consultatie, waarvan vijf partijen daadwerkelijk over zijn gegaan tot een reactie. Formeel zijn er vier inschrijvingen binnengekomen. Er bestaat evenwicht tussen lokale initiatieven en landelijk opererende partijen, waarbij laatstgenoemden echter meer een acquisitaire invalshoek bleken te hanteren (voor procesbegeleiding) dan die van ontwikkelaar. Belangrijke elementen uit de reacties (voor zover er één lijn uit is te destilleren) zijn geweest:

1. De meeste uitgangspunten worden werkbaar geacht.
2. Landelijk opererende partijen stellen over het algemeen dat dit project onder de huidige marktomstandigheden niet realistisch en haalbaar is. Zij verwachten geen financiers/beleggers te kunnen interesseren om onder de huidige gestelde condities risicodragend te investeren in een private ontwikkeling.
3. Er liggen te veel risico's bij de marktpartij die ook nog garanties dient af te geven. De gemeente geeft te weinig garanties in huur en gebruik en wenst zelf geen risico's te nemen. Het primaat lijkt geheel bij de overige sportaccommodaties binnen Leusden te liggen.
4. De kansen op de financieringsmarkt zullen niet stijgen door de mogelijkheid tot het ontwikkelen van aanvullende functies. Er moeten niet teveel kansen worden toegedicht aan de commerciële dragers. Ondernemers in dat marktsegment zijn –zeker in deze tijden- niet snel bereid om behaalde winsten door te schuiven naar onrendabele delen. Ze vormen hooguit een leuk extraatje.
5. Afgeraden wordt om in een aanbesteding meerdere locaties open te laten staan.
6. Grondprijzerverkoop tegen dergelijk hoge bedragen hangt in dit soort projecten als een molensteen om de nek van de marktpartij.

De belangrijkste procesmatige conclusies die getrokken kunnen worden uit de marktconsultatie zijn:

1. Ontwikkeling binnen de gestelde kaders op de gemeentelijke locatie 'veld 8' kan niet op warme belangstelling rekenen vanwege de hoge kosten.
2. Financiering zonder gemeentegarantie lijkt (financieel) onhaalbaar.
3. De 'lokale' interesse lijkt het meest realistisch. Er zijn twee potentieel interessante reacties ontvangen, waarbij één partij over eigen grond beschikt en één partij een alternatief gemeentelijk perceel voorstelt met gebruik van bestaande faciliteiten. Dit alternatieve perceel is destijds in de locatiestudie bij raadsbesluit niet vastgesteld als meest preferente locatie voor nieuwbouw van de sporthal. Er blijken echter geen minimumvereisten te zijn, waaraan deze locatie niet kan voldoen.
4. Het betrekken van de sporthalontwikkeling bij bestaande 'business' danwel bij bestaande bebouwing lijkt vanuit (financieel) haalbaarheidsperspectief een must.

Nadere uitwerking

Naar aanleiding van voorgaand beschreven gevoerde procesgang, inclusief de resultaten van de marktconsultatie, wordt het volgende geadviseerd:

1. In het proces rondom de sporthalontwikkeling de gemeentelijke locatie 'veld 8' van het Burgemeester Buiningsportpark als preferente gemeente locatie los te laten, wat betekent dat initiatieven vanuit de samenleving ook op een alternatief gemeentelijk perceel betrekking mogen hebben.

2. Nader onderzoek te laten verrichten naar de kansrijkheid van lokale initiatieven uit de (Leusdense) samenleving. Dat betekent dat gesprekken worden aangegaan met het tweetal lokale initiatieven dat zich heeft aangediend tijdens de marktconsultatie. Indien er zich derden initiatieven aandienen staat de gemeente ook hier in beginsel voor open.
3. De verkenning met deze partijen voort te zetten *op basis* van de uitgangspunten en randvoorwaarden als integraal opgenomen in hoofdstuk 3 van het bijgevoegde marktconsultatiedocument.
4. De verkenning primair te richten op het onderzoeken van de haalbaarheid en het realiteitsgehalte op alle relevante facetten als financiën, planologie en inhoud.
5. Na verdere inventarisatie en analyse van lokale initiatieven en daarbij verkregen inzichten de gemeentelijke positie vanuit juridisch / aanbestedingstechnisch oogpunt te bepalen en op basis hiervan een proceskoers vast te stellen die voldoet aan vigerende (aanbestedings) wet- en regelgeving.
6. Vóór contractering -danwel onderhands danwel via openbare aanbesteding- de concept overeenkomst(en) aan college en raad ter vaststelling voor te leggen.

Deze procesadvisering is niet alleen vanuit financieel haalbaarheidsperspectief tot stand gekomen, maar is bovendien passend in de geest van “De Samenleving Voorop”. Initiatieven worden aan de markt overlaten en lokale betrokkenheid wordt gestimuleerd. Eén en ander is passend in het beeld en de verwachting dat de gemeente in de toekomst een andere rol krijgt en taken steeds meer aan de Leusdense gemeenschap worden overgelaten.

Overige ontwikkelingen

Het college onderzoekt momenteel de mogelijkheid om de verhuur van binnensportaccommodaties centraal te coördineren. Het parallel lopen van de processen tweede sporthal en centrale coördinatie kan mogelijk een complicerend effect hebben op deze processen. Alvorens onderzoek te verrichten naar de kansrijkheid van lokale initiatieven uit de (Leusdense) samenleving zal een voorstel worden uitgewerkt hoe die centrale coördinatie binnensportaccommodatie vorm krijgt. Het streven is de kaders centrale coördinatie (uitgangspunten) eind maart 2012 klaar te hebben, zodat we deze kunnen meenemen bij het gesprek.

Financiën

Binnen de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden investeert de marktpartij in de sporthalvoorziening en krijgt deze tevens in eigendom. Ondanks dat in dit stadium nog geen sprake is van het mogelijk beschikbaar stellen van krediet, is uit de marktconsultatie wel duidelijk geworden dat marktpartijen de ontwikkeling en exploitatie niet volledig vanuit eigen middelen kunnen bekostigen. De gemeente wordt -gezien het voorgaand beschreven construct- niet geconfronteerd met een eenmalige investeringslast, wel met een structurele exploitatielast in de vorm van een jaarlijkse bijdrage. Op deze wijze kan de meeste creativiteit, betrokkenheid en daarmee financiële bijdrage uit de markt worden verwacht. De financiële componenten uit de marktconsultatie zijn vertrouwelijk aan de gemeente ter beschikking gesteld, echter deze tonen aan dat de verwachting is dat door schaalvoordelen beneden de gangbare kostprijs voor een sporthal kan worden ontwikkeld en geëxploiteerd. Wel is het zo dat het momenteel voor private partijen buitengewoon lastig is om kapitaal aan te trekken.

Inhuur externe expertise

Om het geadviseerde, zoals genoemd onder het kopje nadere uitwerking, te kunnen uitvoeren is specifieke expertise nodig. Deze expertise is intern niet aanwezig en zal ingehuurd moeten worden. Een concreet bedrag hiervoor is niet te noemen omdat bv niet exact is aan te geven hoeveel gesprekken er gevoerd moeten worden met lokale initiatieven.

Het advies is voor het vervolgtraject tweede sporthal een werkbudget van € 20.000

beschikbaar te stellen zodat externe expertise, waar nodig, ingehuurd kan worden. Daarbij is uitgegaan van een maximale inzet van 160 uur x € 125 tarief. Een afrekening zal plaatsvinden op basis van het werkelijk geleverde aantal uren

Wij stellen u voor het beschikbaar te stellen werkbudget toe te voegen aan het werkbudget sport en te dekken vanuit het overschot binnen het subsidieplafond beleidsregels zwemverenigingen c.q. het subsidie aan zwemvereniging de Haaien. Het subsidie van de Haaien 2012 valt € 23.762 lager uit dan het in de begroting opgenomen subsidieplafond van € 50.262 omdat zij haar waterpolo-activiteiten buiten de gemeente Leusden is gaan uitoefenen.

Zoals hierboven beschreven zal de gemeente, indien u besluit tot realisatie van een 2^e sporthal, naar alle waarschijnlijkheid worden geconfronteerd met een structurele exploitatielast in de vorm van een bijdrage. Daar willen wij volledigheidshalve over opmerken dat wij binnen de huidige meerjarenbegroting 2012 geen aanvullende financiële middelen c.q. een structurele gemeentelijke bijdrage in de exploitatie hebben opgenomen voor realisatie van een 2^e sporthal.

Een mogelijke gemeentelijke bijdrage zal in dat geval moeten worden gedekt via de beschikbare ruimte voor nieuw beleid, een verhoging van de heroverwegingstaakstelling dan wel door het treffen van inkomstenverhogende maatregelen.

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 11 (beleid en kaders). Wij stellen u voor deze wijziging welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd, vast te stellen.

Communicatie

Een verslag van de marktconsultatie is alle de deelnemers gestuurd, behoudens een weergave van financiële componenten uit de marktconsultatie. Deze componenten zijn dan ook niet openbaar beschikbaar.

Er zijn geen overige partijen direct geïnformeerd.

Milieu

Afhankelijk van het resultaat van het te doorlopen vervolgproces zal in een volgend raadsvoorstel, indien noodzakelijk, ingegaan worden op de milieuaspecten.

het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

De raad der gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d.14 februari 2012, nummer 180405;

besluit:

1. In het proces rondom de sporthalontwikkeling de gemeentelijke locatie 'veld 8' van het Burgemeester Buiningsportpark als preferente gemeente locatie los te laten.
2. Nader onderzoek te laten verrichten naar de kansrijkheid van lokale initiatieven uit de (Leusdense) samenleving.
3. Dit proces voort te zetten *op basis van* de uitgangspunten en randvoorwaarden als integraal opgenomen in bijgevoegd marktconsultatiedocument.
4. Na verdere inventarisatie en analyse van lokale initiatieven en daarbij verkregen inzichten, de gemeentelijke positie vanuit juridisch / aanbestedingstechnisch oogpunt te bepalen en op basis hiervan een proceskoers vast te stellen die voldoet aan vigerende (aanbestedings) wet- en regelgeving.
5. Vóór contractering -danwel onderhands danwel via openbare aanbesteding- de concept overeenkomsten aan college en raad ter vaststelling voor te leggen.
6. Een werkbudget van € 20.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit het overschot binnen het subsidieplafond beleidsregels zwemverenigingen.
7. Hiertoe de 11^e (beleid en kaders) begrotingswijziging 2012 van de Algemene Dienst vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 29 maart 2012

mevrouw mr. J.S.Y. Houtman
griffier

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter