

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juni 2013
Agendanummer:

Aan de raad

Afdeling: Directie
Onderwerp: Toekomst Dorper Esch

Denekamp, 7 mei 2013

Voorstel

1. Kennis nemen van de uitkomst van de marktoriëntatie
2. Gezien het feit dat het plan van stichting De Dinkel Twente onaanvaardbare financiële risico's (10,5 miljoen euro) voor de gemeente met zich mee brengt, de Stichting De Dinkel Twente voor verdere deelname tot overname van de exploitatie van Dorper Esch af te laten vallen.
3. Met Optisport en ConeGroup een vervolgtraject aan te gaan waarbij wij beide partijen door middel van een te schrijven bestek met elkaar in concurrentie brengen.

Overwegingen

In ons voorstel van 22 januari 2013, dat u hebt behandeld in uw vergadering van 26 februari 2013, hebben wij u een tussenbalans gegeven van ons onderzoek naar de toekomst van sportcomplex Dorper Esch. Wij hebben u toen onder andere geïnformeerd over het feit dat wij in gesprek waren met een aantal mogelijke kandidaten. Ook hebben wij u toen nogmaals gewezen op de eisen van aanbesteding en de daarvoor noodzakelijke aanscherping en objectivering van het beoordelingskader. In dat kader hebben wij criteria geformuleerd van uitgangspunten en voorzieningen waarvan wij een waardebeoordeling van uw raad noodzakelijk vonden. U hebt deze lijst bij amendement gewijzigd vastgesteld. In uw amendement hebt u nadrukkelijk op het belang van deze objectivering gewezen. Bovendien hebt u het doel van de aanbesteding / marktoriëntatie duidelijk verwoord: *De marktconsultatie heeft tot doel de raad in de positie te brengen dat hij op 4 juni 2013 op basis van deugdelijke prijs-kwaliteitbeoordeling een gefundeerde en definitieve keuze kan maken voor een haalbare en toekomstbestendige zwem- en sportvoorziening, zoals verwoord in het amendement en de motie d.d. 13 november 2012.*

De marktoriëntatie die wij vervolgens hebben gedaan, bestond in een openbare uitnodiging (geplaatst op de aanbestedingskalender en op de gemeentelijke website) aan gegadigde partijen om een visie te geven over de toekomst van het zwembad met in achtneming van de kaders zoals die door uw raad zijn vastgesteld.

Op de uitnodiging hebben 6 inschrijvers gereageerd. Dit zijn de volgende partijen:

1. ConeGroup
2. Optisport Exploitaties b.v.
3. Accres
4. Consortium Dorper Esch
5. Sportcentrum De Dinkel Twente
6. Sportfondsen

De ingediende visies zijn door de beoordelingscommissie, bestaande uit mevrouw Eshuis-Asma (inkoop coördinator bij Noaberkracht), de heer Koegler (wethouder Dinkelland) en de heer Grobbon (domeindirecteur Dienstverlening bij Noaberkracht) beoordeeld aan de hand

van de scorelijst zoals deze door uw raad is vastgesteld. Op basis van de uitkomst van die beoordeling, heeft de beoordelingscommissie verificatiebesprekingen gevoerd met 3 partijen die op basis van de objectieve criteria het hoogste scoorden. Na deze gesprekken is de definitieve score opgemaakt. De scores treft u hieronder aan. Onze algemene conclusie is dat er verschillende partijen zijn die aangeven dat met een jaarlijkse bijdrage van € 650.000 een zwembadvoorziening zoals Dorper Esch is te exploiteren.

1. Sportcentrum De Dinkel twente: 1000 punten
2. Optisport: 975 punten
3. ConeGroup: 975 punten

Toelichting op de drie hoogst scorende visies

Zoals u ziet liggen de scores van de drie partijen dicht bij elkaar. Desondanks zijn de ingediende visies behoorlijk onderscheidend van elkaar. Met name de visie van Stichting Sportcentrum De Dinkel Twente onderscheidt zich qua inhoud en uitvoering van de overige twee visies. Bovendien blijkt uit de verschillende visies, dat Stichting Sportcentrum De Dinkel Twente vanwege het lange traject dat deze stichting reeds achter de rug heeft, een voorsprong qua informatie over de bestaande voorziening heeft ten opzichte van de andere partijen. De selectiecommissie heeft de scoretoedeling niet laten beïnvloeden door deze voorsprong in informatie.

Sportcentrum De Dinkel Twente

De visie van sportcentrum De Dinkel Twente gaat uit van een vernieuwend concept in vergelijking tot het concept van de bestaande voorziening. Op de locatie van de huidige voorziening wordt, deels met gebruikmaking van bestaande bouwkundige voorzieningen, een sportcentrum gerealiseerd waarin (top)sport, recreatie en zorg worden geïntegreerd. Het huidige 25 meter wedstrijdbad verdwijnt alsmede het huidige recreatiebad. Daarvoor in de plaats komen een 50/21 meter bad en een recreatietuin. Het 50/21 bad is op te delen in twee 25/21 baden. Het huidige doelgroepenbad blijft in het plan bestaan terwijl een 12,5 /8 meter doelgroepenbad wordt toegevoegd. De huidige sporthal blijft in het aangeboden concept bestaan. Kleedkamers en douches van de sporthal worden opgeknapt. Het complex wordt ondersteund met gezondheidsfaciliteiten. Voorts wordt het complex van dusdanige isolatie en energiebesparende en energieopwekkende installaties voorzien dat volgens de indieners van het plan per saldo sprake zal zijn van energieneutraliteit. Voor uitgebreide informatie over dit plan verwijzen wij naar de ter inzage liggende visie van de stichting De Dinkel Twente.

Optisport

Optisport Exploitaties b.v. ontwikkelt en exploiteert sport- en leisurecentra (zwembaden, kunstijsbanen, fitnesscentra, multifunctionele centra en horeca). Optisport exploiteert ruim 200 accommodaties in ca. 60 Nederlandse gemeenten waaronder 57 zwembaden en meer dan 60 sporthallen.

Optisport concludeert dat Dorper Esch over relatief veel water beschikt. Volgens Optisport is het bezoekersaantal relatief hoog maar de bezettingsgraad laag. Optisport acht een kleiner zwembad meer passen voor de gemeente Dinkelland.

Gezien de leeftijd van de verschillende onderdelen van de accommodatie, vindt Optisport het logisch om het huidige zwembad in de huidige configuratie te blijven exploiteren voor een periode van 10 jaar. Daarna kan worden overgegaan tot vervanging van het wedstrijdbad en naar een kleiner complex met twee bassins. Daarom heeft Optisport de voorkeur om een contract aan te gaan voor 10 jaar. De uitdaging die Optisport ziet is om het exploitatietekort terug te brengen naar € 650.000. Om dit te realiseren wil zij de volgende maatregelen nemen:

- Renovatie huidige accommodatie

- Optimalisatie huidige exploitatie
- Samenwerking met zwemvereniging de Dinkel
- Clustering met andere accommodaties
- Toevoegen van fitness

Optisport heeft ten opzichte van Sportcentrum De Dinkel Twente een achterstand in informatie. Daarom is op onderdelen van de exploitatie nadere informatie en uitwerking noodzakelijk.

Voor uitgebreide informatie over dit plan verwijzen wij naar de ter inzage liggende visie van Optisport.

ConeGroup

ConeGroup b.v. is een onderneming die zwem- en sportaccommodaties realiseert en exploiteert al dan niet in combinatie met lifestyle en/of wellness faciliteiten. ConeGroup exploiteert 33 accommodaties die zijn ondergebracht in 11 op de eigen lokale situatie gerichte ondernemingen. Voor sportcentrum Dorper Esch ziet ConeGroup kansen en mogelijkheden om naast het bestaande sport- en zwemaanbod een lifestyle centrum te ontwikkelen. In de plannen voor Dorper Esch van ConeGroup zijn de volgende faciliteiten opgenomen:

- Bestaande sporthal
- Bestaande 25 m bad
- Bestaand recreatiebad uit te breiden met wellness faciliteiten en sauna
- Bestaand doelgroepenbad
- Lifestyle center (fitness met ruimten voor cardio training en groepslessen)

ConeGroup gaat uit van overname van de grond dan wel van een zogenaamde eeuwigdurend recht van opstal. Evenals Optisport heeft ConeGroup ten opzichte van Sportcentrum De Dinkel Twente een achterstand in informatie. Daarom is op onderdelen van de exploitatie nadere informatie en uitwerking noodzakelijk. ConeGroup geeft aan dat een nulmeting de technische en bouwkundige staat van de accommodatie moet uitwijzen.

Voor uitgebreide informatie over dit plan verwijzen wij naar de ter inzage liggende visie van ConeGroup.

Conclusies uit en toelichting op de score

Stichting De Dinkel Twente.

De score op punt 10, privatisering zonder gemeentegarantie en zonder gemeentelijke investering, dient voor wat betreft De Dinkel Twente te worden toegelicht. In de visie van de stichting is het volgende opgenomen (pag. 11):

Van de gemeente Dinkelland wordt als zekerheid voor de verstrekte financiering een uitvoeringsverklaring gevraagd. Indien, door omstandigheden, de stichting niet in staat zou zijn om aan haar financiële verplichtingen te voldoen, kan de gemeente in het kader van de uitvoeringsverklaring gebruik maken van haar beschikkingsmacht. In dat kader heeft de gemeente drie mogelijkheden:

- *De gemeente neemt de voorzieningen terug, waarbij de gemeente de openstaande restantlening overneemt en zelf de exploitatie ter hand neemt;*
- *De gemeente neemt de voorziening terug en geeft deze door aan een andere instelling;*
- *De gemeente koopt de lening af.*

De beoordelingscommissie heeft deze bepaling geïnterpreteerd als een gemeentelijke garantstelling op de verplichting van aflossing en rentebetaling. In het verificatiegesprek dat de commissie met vertegenwoordigers van de stichting heeft gehad is aangegeven dat de geciteerde tekst begrijpelijk doch ten onrechte de suggestie van een noodzakelijke garantie wekt. Na het verificatiegesprek is een schriftelijke toelichting op dit punt gegeven door de stichting afkomstig van Coresta. Die toelichting heeft niet de gewenste en noodzakelijke duidelijkheid gegeven. Daarom heeft er een tweede verificatie gesprek met

vertegenwoordigers van de stichting plaats gehad. Ook het tweede verificatiegesprek heeft die duidelijkheid niet kunnen verschaffen.

Het college heeft daarop geconcludeerd, dat de plannen van de stichting leiden tot een onaanvaardbaar groot financieel risico voor de gemeente zijnde 10,5 miljoen euro. Het leidt tot een financieel experiment dat absoluut niet past bij ons diepgewortelde uitgangspunt van financieel solide beleid.

Gelet op de vorengenoemde onaanvaardbare risico's voor de gemeente, stellen wij u voor om de plannen van stichting De Dinkel Twente af te laten vallen voor overname van de exploitatie van dorper Esch.

Optisport

In onze toelichting op de ingediende visie door Optisport hebben wij aangegeven dat Optisport een achterstand in informatievoorziening heeft ten opzichte van Stichting de Dinkel Twente. Dit is de reden dat op onderdelen van de exploitatie nadere informatie en uitwerking noodzakelijk is. Om Optisport vanwege de ongewilde informatieachterstand niet in een achterstandspositie te brengen, hebben wij Optisport wel laten scoren op de onderdelen 13 en 15 (maximale jaarlijkse bijdrage van € 550.000 op zwembad en van € 100.000 op sporthal). In het eventuele vervolgtraject zal door Optisport zekerheid op dit punt moeten worden gegeven.

ConeGroup

In onze toelichting op de ingediende visie door ConeGroup hebben wij aangegeven dat ConeGroup evenals Optisport een achterstand in informatievoorziening heeft ten opzicht van Stichting de Dinkel Twente. Dit is de reden dat op onderdelen van de exploitatie nadere informatie en uitwerking noodzakelijk. Om ConeGroup vanwege de ongewilde informatieachterstand niet in een achterstandspositie te brengen, hebben wij ConeGroup wel laten scoren op de onderdelen 13 en 15 (maximale jaarlijkse bijdrage van € 550.000 op zwembad en van € 100.000 op sporthal). In het eventuele vervolgtraject zal door ConeGroup zekerheid op dit punt moeten worden gegeven.

Conclusie

Het college is van mening dat na de marktoriëntatie en weging van financiële risico's er twee potentiële partijen zijn die een zwembad en sporthal kunnen exploiteren. Daardoor blijft er een langjarig toekomstperspectief voor Dorper Esch bestaan terwijl de in de gemeentelijke meerjarenbegroting opgenomen bezuiniging voor sportcomplex Dorper Esch kan worden behaald.

Wij stellen u voor om ons met Optisport en ConeGroup een vervolgtraject aan te laten gaan waarbij wij beide partijen door middel van een te schrijven bestek met elkaar in concurrentie brengen.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier