

Bijlage 2: samenvatting marktconsultatie

Resultaten openbare  
marktconsultatie:

Sportcomplex Den Ekkerman

BIZOB-2014-RW-VE-022

---

Kenmerk:

BIZOB-2014-RW-VE-022

Versie:

1.0

Status:

Definitief

---

Opdrachtgever:

Gemeente Veldhoven

Datum:

28 april 2016

---

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemene introductie

Het huidige centrum van Veldhoven werd in de jaren 70 en 80 gebouwd, midden tussen de oude dorpen en de nieuwbouwwijken in. Het Citycentrum telt momenteel ongeveer 130 winkels. Daarnaast zijn er andere dienstverlenende bedrijven, horecagelegenheden en ongeveer 1.000 woningen en een aantal openbare gebouwen zoals het gemeentehuis, het politiebureau, theater De Schalm, de openbare bibliotheek en wordt een Servicebioscoop in 2016 verwacht.



Zwembad Den Ekkerman maakt onderdeel uit van sportcomplex Den Ekkerman. Van het sportcomplex maken verder onderdeel uit een sporthal (in beheer bij de gemeente) en gemeenschapshuis D'n Uitwijk (eigendom van de Stichting Wijkaccommodaties Cobbeek/centrum). Het zwembad, dat in beheer is bij de Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman, bestaat uit een wedstrijdbad (25 meter), een instructiebad en een recreatiebad. De gemeente is eigenaar van het gebouw (zwembad en sporthal) en de grond. De beheerder van het zwembad is verantwoordelijk voor de inventaris, de installaties en het onderhoud hiervan. Het zwembad heeft momenteel 15 fte in dienst.

In het verleden zijn door de gemeente diverse stappen gezet en besluiten genomen die betrekking hebben op het zwembad. Deze hebben o.a. betrekking op de investeringslast voor onderhoudsplan, de exploitatieduur en de betrokkenheid van het zwembad binnen de bezuiningsdoelstelling op de professionele instellingen (waaronder de bibliotheek, theater De Schalm, de muziekschool en het museum 't Slot). Voorafgaand aan het definitieve besluitmoment over de toekomst van het zwembad wenst de gemeente vrijblijvend en openbaar

de (on)mogelijkheden van het huidige zwembad en ontwikkelingen en exploitatie van een mogelijk nieuwe zwemaccommodatie te verkennen. Om hier inzicht in te krijgen voert de gemeente Veldhoven een marktconsultatie uit. Het zwaartepunt van de consultatie ligt bij het zwembad en in mindere mate de aangrenzende sporthal en horecafaciliteit. Overigens zijn deze elementen onlosmakelijk met elkaar verbonden aangezien de drie functies in één gebouw zijn gesitueerd.

Voorafgaand aan de marktconsultatie heeft een gebruikersconsultatie plaatsgevonden. Hierdoor is een duidelijk beeld verkregen van de diverse belangen, de beleving van het huidige zwembadaccommodatie, sporthal en horecafaciliteit en wensen van de diverse gebruikersgroepen en verenigingen.

De gemeente wenst door middel van deze marktconsultatie onder andere inzicht te verkrijgen in:

- de interesse van partijen voor het renoveren, vervangen, ontwikkelen en/of exploiteren van het zwembad en dit in het verleden succesvol hebben gerealiseerd;
- de eisen die marktpartijen stellen aan de ontwikkeling en exploitatie van nieuwe of bestaande zwemaccommodaties;
- de financiële randvoorwaarden van zowel de marktpartijen als de gemeente;
- de verwachtingen die marktpartijen hebben ten aanzien van de rol van de gemeente;
- de mogelijke kostenbesparende alsmede de maatschappelijke bijdragen die marktpartijen kunnen leveren;
- de overige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden.

De verkregen informatie gebruikt de gemeente bij het bepalen van de verdere procedure.

## **2 Huidige situatie**

### **2.1 Algemene gegevens**

Op 31 december 2014 had de gemeente Veldhoven 44.170 inwoners. Veldhoven is gevormd door het samenvoegen van gemeenten Veldhoven en Meerveldhoven, Oerle en Zeelst en bestaat uit diverse wijken die door de aanleg van nieuwbouwwijken aan elkaar zijn gegroeid tot één grote bebouwde kom. Te midden van deze vier dorpskernen ligt het nieuwe centrum van Veldhoven: het City Centrum. Daarnaast zijn er nog de woonwijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look, Cobbeek, Heikant, De Kelen, De Polders en Pegbroeken. In het oosten grenst Veldhoven aan de bebouwde kom van Eindhoven, slechts gescheiden door de autosnelweg A2. In het noorden sluit de bebouwing van Veldhoven aan op het Eindhovense stadsdeel Meerhoven. Het zuiden van de gemeente Veldhoven is gescheiden van de rest van de gemeente door de A67. Hier ligt het buitengebied van de voormalige gemeente Veldhoven-Meerveldhoven.

De wijk Cobbeek/Centrum waarbinnen het sportcomplex is gelegen, bestaat eigenlijk uit drie delen: de buurten Cobbeek-Noord en -Zuid en het centrum van de gemeente. De wijk werd gebouwd in de tweede helft van de jaren '70 wat tot uitdrukking komt in de stedenbouwkundige structuur met veel hofjes. Rond het centrum bevinden zich verder veel etagewoningen. Deze

zijn aantrekkelijk voor starters, alleenstaanden en oudere vanwege de centrale ligging rond het winkelcentrum en andere voorzieningen. De centrumfunctie brengt ook overlast met zich mee zoals parkeerdruk en vervuiling.

### **Fysieke kenmerken**

Het zwembad dateert uit 1976 en is in 1995 uitgebreid met een sportbad en recreatiebad. Het zwembad bestaat uit de volgende elementen:

- sportbad: 25 x 15 meter, 6 banen met 1/3 gedeelte beweegbare bodem, 3,50 meter diep en duikplank;
- recreatiebad: 1,10 meter diep, ronde speelse vormen, stroomversnelling, bubbelbank, spuittoestanden, draaikolk, glijbaan, sauna, klein peuterbadje;
- instructiebad: 0,25-1,25 meter diep, 15 x 8 meter;
- 4 grote kleedlokalen, gedeelte met kleine kleedlokalen, personeel kleedruimte, kleedruimte vereniging;
- 2 kantoor gedeeltes, 1 verenigingsruimte, receptie en personeelskantine.

Het zwembad heeft zelf geen beschikking over een zogenaamde droge horeca (een horeca gelegenheid in het droge gedeelte van het zwembad). In de recreatie zwemzaal is wel een natte horeca aanwezig. Huidige totale ruimtebeslag van het zwembad is circa 4.100m<sup>2</sup> (exclusief buitenruimte en parkeerplaatsen).

### **Bezoekersaantallen en bezetting**

Momenteel maken verschillende doelgroepen en verenigingen gebruik van het zwembad en biedt het zwembad zelf verschillende vormen van lessen aan zoals baby/peuter/kleuter zwemmen, zwem ABC, beweeglessen voor ouderen, therapie zwemmen en trimzwemmen. Vooral ouders met kinderen maken gebruik van het zwemmen tijdens de recreatie uren. De wat oudere jeugd (14-20 jaar) is gelet op de kleinschaligheid zeer gering aanwezig.

Het totaal aantal bezoeken in 2015 ligt op ongeveer 75.000 bezoekers. Dit aantal is exclusief het aantal bezoeken van zwemvereniging Njord (bestaat uit ongeveer 900 leden). Belangrijk aandachtspunt bij het aantal bezoekers is dat het schoolzwemmen per september 2016 niet meer door de gemeente wordt gesubsidieerd.

### **Gebruikersconsultatie**

In de maand oktober heeft een gebruikersconsultatie plaatsgevonden. Deze gebruikersconsultatie is onder gebruikers van zowel het zwembad, de sporthal als de horecafaciliteit gehouden maar ook met de huidige beheerder van het zwembad, Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman.

## **2.2 Doelstelling**

De gemeente wil de middels de marktconsultatie bepalen hoe de markt aankijkt tegen de huidige sportaccommodatie Den Ekkerman (zwembad, sporthal en horecafaciliteit), waar volgens hen kansen liggen en welke verbeteringen denkbaar en haalbaar zijn. Daarnaast wil de gemeente de geuite wensen uit de gebruikersconsultatie op operationele en financiële

haalbaarheid door de markt laten toetsen omwille de toekomstige besluitvorming omtrent de sportaccommodatie. Deze besluitvorming zal uiteindelijk leiden tot het al dan niet aanbesteden van een nieuwe sportaccommodatie of renovatie van de bestaande sportaccommodatie.

### **2.3 Kaders**

Onderstaande kaders zijn door de gemeente gedefinieerd met betrekking tot de mogelijkheden van een zwembadvoorziening:

1. In Veldhoven publiek toegankelijk duurzaam zwemwater behouden, primair gericht op de doelgroep jeugd en verenigingsleven;
2. Privatisering van het zwembad is uitgangspunt, waarbij de zeggenschap van de gemeente beperkt is en er ruime exploitatiemogelijkheden zijn voor een private partij;
3. Een bezuiniging realiseren op het zwembad, die substantieel bijdraagt aan de structurele bezuiniging van 1 miljoen euro op de 5 professionele instellingen;
4. Het behouden van een zwemvoorziening in Veldhoven is belangrijker dan het vooraf bepalen van een gewenste locatie;
5. Regionale afstemming biedt kansen, mits deze kan bijdragen aan het realiseren van levensvatbare zwemactiviteiten op lokaal dan wel regionaal niveau.

### **2.4 Planning en procedure**

De gemeente Veldhoven is voornemens het traject als volgt in te richten:

1.	Publicatie stukken openbare marktconsultatie	16 november 2015
2.	Sluiten termijn van inlichtingen	18 december 2015
3.	Versturen laatste nota van inlichtingen	15 januari 2016
4.	(Digitaal) indienen van visie en stukken	29 januari 2016
5.	Verdiepingsgesprekken	februari 2016
6.	Verzenden verslag openbare marktconsultatie	april 2016

Deze stappen zijn reeds doorlopen.

### **3 Reactie markt**

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 wenst de gemeente door middel van deze marktconsultatie inzicht te verkrijgen in een aantal aspecten. Deze worden hier puntsgewijs behandeld.

*De interesse van partijen voor het renoveren, vervangen, ontwikkelen en/of exploiteren van het zwembad en dit in het verleden succesvol hebben gerealiseerd*

In totaal hebben 7 partijen, waaronder nagenoeg alle nationaal opererende zwembadexploitanten, schriftelijk de vragenlijst ingediend. Gemeente Veldhoven heeft vervolgens alle partijen uitgenodigd voor een nadere toelichting. Deze partijen hebben hun schriftelijke ingediende vragenlijst nader toegelicht. Op basis van alle schriftelijke reacties en de mondelinge toelichting van de uitgenodigde partijen zijn in onderstaande paragraaf de reacties opgenomen. Belangrijke uitkomst is dat de partijen interesse hebben getoond om in Veldhoven een zwembad te exploiteren.

*De eisen die marktpartijen stellen aan de ontwikkeling en exploitatie van nieuwe of bestaande zwemaccommodaties*

Een voor de hand liggende eis die impliciet door alle exploitanten wordt gesteld is dat de exploitatie niet zonder gemeentelijke bijdrage kan worden voortgezet. Wel geldt in het algemeen de opvatting dat de exploitant van meet af aan betrokken dient te zijn bij de ontwikkeling van de accommodatie en het eigendom van grond en gebouw bij de gemeente blijft. Hierbij dient wel aandacht te zijn voor de belangen van beide partijen. Hieruit volgt dat de ontwikkeling volgens het DBMO-principe (Design, Build, Maintain, Operate) hun voorkeur geniet waarbij nog nader te bepalen is of dit in één (DBMO) of twee (DB-MO) procedures wordt aanbesteed. Daarbij kan tevens gedacht worden aan het toevoegen van risicodragend energiebeheer. Hoe dan ook is vereist dat de exploitant maximale betrokkenheid en invloed heeft op het ontwerp omdat dit van invloed is op personeelsinzet, energieverbruik, onderhoud, et cetera. Voor de bedrijfsvoering geldt als eis dat de kaders voor onder andere doelgroepen, programmering en tarieven duidelijk vastliggen en dat daarnaast voldoende exploitatievrijheid wordt geboden. Een enkele exploitant geeft daarbij aan dat bij een risicodragende exploitatie de mogelijkheid moet bestaan om de kaders ter discussie te stellen. Concreet betekent dit dat de privileges van vaste gebruikers soms moeten vervallen dan wel moeten worden bijgesteld (b.v. hoogte badhuur); ook als deze op voorhand zijn vastgelegd. Zij zien met name mogelijkheden in het verminderen van kosten (openstelling en bemensing) en genereren van extra opbrengsten (toevoegen activiteiten). Ten slotte wordt aangegeven dat het de voorkeur heeft om bij privatisering de exploitatie zeker 10 tot 20 jaar bij een marktpartij neer te leggen.

*De financiële randvoorwaarden van zowel de marktpartijen als de gemeente*

Van de gemeente wordt verwacht dat deze voorziet in de financiering (een enkele partij vraagt om garantstelling) en een jaarlijkse exploitatiebijdrage. Voor de kosten van (gedeeltelijke) renovatie en nieuwbouw zijn door enkele deelnemers indicaties afgegeven. Voor de interpretatie van de antwoorden dient in aanmerking te worden genomen dat de deelname van de partijen

geheel vrijwillig en vrijblijvend was en dat het lastig is een vergelijk te maken tussen de genoemde bedragen, vanwege wisselende aannames. Geconcludeerd wordt dat de indicaties voor nieuwbouw met name beperken tot vaak de opstalkosten. Kosten voor bijv. grondverwerving, externe infrastructuur (ontsluiting en parkeren) en de inrichting van de buitenruimte zijn vaak sterk locatiegebonden en lastig in te schatten.

#### *De verwachtingen die marktpartijen hebben ten aanzien van de rol van de gemeente*

De meeste deelnemers zijn bereid om desgewenst alle exploitatierisico's (kansen en bedreigingen) op zich te nemen en de gemeente maximaal te ontzorgen. Naast de (eenmalige) kaderstelling voor doelgroepen, programmering en tarieven kan de rol van de gemeente zich daarmee beperken tot het leveren van structurele financiële bijdragen. In het algemeen wordt aangegeven dat huidige werknemers van het zwembad overgenomen kunnen worden, maar dat ook geconstateerd wordt dat het huidig aantal werknemers aan de hoge kant is.

#### *De mogelijke kostenbesparende alsmede de maatschappelijke bijdragen die marktpartijen kunnen leveren*

Alle deelnemers geven de voorkeur aan een combinatie van het zwembad met andere voorzieningen als horeca (openingstijden afgestemd op zwembad- en sporthalgebruik) en sporthal, waarbij met name het betrekken van de exploitatie van de sporthal financiële voordelen biedt. Hierdoor zijn optimalisatiemogelijkheden denkbaar in met name de inzet van personeel, wat als hoogste kostenpost kan worden beschouwd. Enkele partijen betrekken de inzet van vrijwilligers vanuit de zwemvereniging bij de exploitatie dan wel vanuit het wijkgebouw bij de horeca.

Daarnaast zien zij, in iets mindere mate, mogelijkheden voor het toevoegen van (commerciële) kostendragers als fitness, wellness, paramedische voorzieningen, et cetera. Ten aanzien van fitness wordt aangegeven dat de Veldhovense markt al goed voorzien is en het toevoegen van extra niet rendabel is. De exploitatie van al deze onderdelen zal bij één en dezelfde partij moeten worden ondergebracht. Nader marktonderzoek zal moeten uitwijzen wat rendabele toevoegingen zijn. Alle partijen zien mogelijkheden om maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Ten aanzien van duurzaamheid worden diverse mogelijk geschetst zoals energetische oplossingen, zonnepanelen en innovatieve oplossingen in bijvoorbeeld luchtdruk. Echter, door partijen wordt aangegeven dat kostenbesparende maatregelen bij een renovatie beperkt zullen zijn en, ten opzichte van nieuwbouw, minder renderen. De genoemde bezuiniging op de exploitatie varieert van €50.000 tot € 150.000 en zullen samenhangen met benodigde investeringen, die weer invloed hebben op de huidige kapitaallast.

#### *De overige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden*

De algemene opvatting van de deelnemers is dat het financieel gunstiger is om niet langer in te zetten op recreatieve zwembehoeften. Wel wordt nadrukkelijk gewezen op senioren als doelgroep (tijdens daluren). Concentratie op functionele zwembehoeften vereist de aanwezigheid van niet meer dan een 25-meter wedstrijdbassin (kouder water en 25 m. bij 15 of 21 m.) en een doelgroepenbassin (warmer water en met beweegbare bodem) en eventueel een



peuter-/kleuterbassin. Voor de omvang van Veldhoven is dat voldoende. Deze omvang is beperkter dan met name vanuit de zwemvereniging wordt gevraagd.

Slechts twee deelnemers spreken zich uit voor nieuwbouw elders en één deelnemer geeft de voorkeur aan renovatie. De overige vier deelnemers houden beide mogelijkheden open. Het merendeel geeft aan dat middels een grootschalige renovatie de levensduur van het huidige zwembad met 15 jaar tot 20 jaar verlengd moet kunnen worden. Bij nieuwbouw zijn de voordelen te vinden in verbeterde functionaliteit, energie- en onderhoudsvoordelen en het eigentijds maken van een verouderde zwemvoorziening.

Een enkele deelnemer geeft aan dat de keuze voor renovatie of nieuwbouw met name afhankelijk is van de keuze in locatie. Overigens geeft een enkele partij een voorkeurslocatie op, de overige partijen geven aan dat nader onderzoek naar een eventuele andere locatie noodzakelijk is. Alle partijen geven daarbij aan dat een centrale ligging, goede bereikbaarheid en, bij voorkeur, gratis parkeren belangrijke voorwaarden aan een locatie zijn.

Tenslotte geven diverse partijen aan dat aanbestedingen omtrent de bouw en exploitatie van zwemaccommodaties vaker mislukken doordat gestelde financiële kaders onvoldoende in lijn liggen met beheersbare risico's.

Regionale samenwerking wordt door marktpartijen niet gezien als oplossing voor een gezonde exploitatie. Van een eventueel schaalvoordeel maken marktpartijen reeds gebruik in hun eigen exploitatie doordat zij zelf meerdere zwembadlocaties exploiteren.

#### **4 Vervolg**

Mede op basis van de uitkomsten van deze openbare marktconsultatie zal de gemeente Veldhoven een besluit nemen over de mogelijkheden en haalbaarheid van het sportcomplex Den Ekkerman. Wanneer positief wordt besloten, zullen de uitkomsten van de marktconsultatie worden gebruikt als input voor de kaders van een (eventuele) aanbesteding.