

Openbaar

Zaaknummer: 126760

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Sportcentrum De Gelenberg / aanbesteding exploitatie en investering zonnepanelen

Kernboodschap

We hebben de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg aanbesteed via een openbare procedure. We hebben op 29 maart 2023 de exploitatie definitief gegund aan Optisport. Optisport start met de exploitatie op 1 februari 2024 voor een termijn van 10 jaar. We hebben op 30 maart het exploitatiecontract en de huurovereenkomst gesloten. We informeren u over de aanbestedingsprocedure.

We informeren u ook over ons besluit tot een extra investering in zonnepanelen ten laste van de post Onvoorzien van het project. Dat heeft via het exploitatiecontract met Optisport een gunstig effect op de gemeentebegroting 2024.

De nieuwbouw verloopt voorspoedig en ligt geheel op schema.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit /documentnummer
22-09-2022	nota extra bouwkrediet / nr: 86754
12-04-2022	nota Sportcentrum De Gelenberg / aanbesteding exploitatie, nr: 77016
23-06-2021	nota huurbeleid sportzalen en Sportcentrum De Gelenberg 2024, nr: 61449
24-09-2020	nota realisatie sportcentrum De Gelenberg / nr: 051112
14-11-2019	nota sporthal Gelenberg / variantkeuze en exploitatie / nr: 30301

Toelichting

1. Werkwijze aanbestedingsprocedure

Volgens uw besluit uit 2019 besteden we de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg uit. We hebben hiertoe een programma van eisen, de gunningsleidraad, een exploitatiecontract en een huurcontract vastgesteld. De stukken zijn in mei 2022 gepubliceerd op Tendersnet. Dit is een openbaar platform voor aanbestedingen. Geïnteresseerde marktpartijen kunnen hiervan kennis nemen en besluiten of ze deelnemen aan de procedure.

De opdracht betreft het risicodragend en duurzaam beheren en exploiteren van Sportcentrum De Gelenberg voor een termijn van 10 jaar. De exploitant ontvangt hiervoor per jaar een vaste (alleen te indexeren) vergoeding van de gemeente (= opdrachtgever). De eisen voor de inschrijving en de wijze van beoordelen zijn vooraf via Tendersnet bekend gemaakt.

Beoordelingscriteria en kwaliteit

We selecteren op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving met de specificatie beste prijs/kwaliteit verhouding één marktpartij. Voor de beoordeling op het criterium kwaliteit leveren de inschrijvers een bedrijfsplan met 5 hoofdstukken. Die gaan over de zogenaamde kwaliteits-subcriteria:

- Algemene opzet van het beheer en de exploitatie
- Activiteitsaanbod, lokale meerwaarde en verhogen levendigheid
- Samenwerking met (maatschappelijke) organisaties
- Uitvoering van het onderhoud

- Financiële onderbouwing van de inschrijfsom.
(Dit is de door de gemeente jaarlijks te betalen exploitatiebijdrage.)

Beoordelingsformule

De leden van de beoordelingscommissie geven per subcriterium 1 tot en met 4 het rapportcijfer 1, 2, 3, 4 of 5. De waarde van elk cijfer staat in de gunningsleidraad. Het per subcriterium toegekende cijfer wordt vermenigvuldigd met de zogenaamde "wegingsfactor". De maximale score op het hele criterium kwaliteit is 100 punten. Een inschrijving moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen. Voor subcriterium 5: financiële onderbouwing geldt een minimaal rapportcijfer van 3.

Beoordelingscommissie

De commissie bestond uit 9 personen die allen op de diverse subcriteria deskundig zijn. De leden beoordeelden de inschrijvingen eerst individueel op de subcriteria 1 tot en met 4 zonder kennis van de inschrijfsom (criterium 5). Op elk subcriterium geven minimaal 4 leden een score. Daarna volgde een presentatie door de inschrijvers. De commissie vergaderde aansluitend en legde alle individuele scores naast elkaar.

Besluit (voorlopige) gunning

De beoordelingscommissie leverde een bindend advies aan Stuurgroep De Gelsenberg en ons college. Volgens de wet zijn we gebonden aan het advies van de commissie. We hebben bestuurlijk geen ruimte om aan een andere marktpartij te gunnen. We gunde voorlopig. Er geldt namelijk een termijn van 20 dagen, waarbinnen een verliezende inschrijver naar de rechter kan stappen. Na deze termijn en een zogenaamd verificatiegesprek met de winnaar werd de gunning op 29 maart 2023 definitief.

2. Extra investering zonnepanelen / onvoorziene kosten

We hebben berekend hoe energieneutraal (=ENG) we het sportcentrum kunnen maken. We maken het gebouw volgens de oorspronkelijke opdracht bijna energieneutraal (BENG). Geconfronteerd met de onvoorziene hoge en grillige kosten van elektra leggen we op het gebouw nog 412 extra zonnepanelen. Dus naast de al bestelde panelen. Het dak ligt dan bijna vol. Met een extra investering van € 238.200¹ "kopen" we circa 169.000 kWh² per jaar bij. Bij een reële inkoopprijs van elektra op € 0,40³ is de terugverdientijd 4 á 4,5 jaar⁴. De aannemer kan de extra panelen tijdens de bouw leggen. We betalen de investering uit de post Onvoorzien. Die bedraagt daarna € 265.562. Dat is ruim voldoende bij de huidige stand van het werk.

3. Contract Optisport, energie en gemeentebegroting 2024

Personele (suppletie-) kosten

Bij de aanbestedingsdocumenten zit een bijlage met de personele kosten (functie/formatie/inschaling/aanvullende arbeidsvoorwaarden/roosters). Het gaat om de medewerkers die mee over gaan naar Optisport. In dit document staat ook wat er wel of niet onder OVO (Wet overgang van onderneming) valt. Bovenop het wettelijk vereiste pakket hebben we een suppletieregeling voor het personeel vastgesteld. Optisport heeft de gegevens en suppletieregeling verwerkt in haar exploitatie en exploitatievergoeding (die zij jaarlijks van ons ontvangt).

¹ Dit bedrag is exclusief btw. De btw is echter geen kostprijs verhogende factor in dit project

² kWh: is kilowattuur en hier gebaseerd op een vermogen van 400 Wattpiek (Wp) per PV-paneel

³ We rekenen met € 0,40 per kWh, exclusief btw op prijspeil 2023

⁴ De opbrengst in kWh van de PV-panelen is al verwerkt in het financieel overzicht onder punt 2

Er kunnen tijdens het overgangsproces onvoorziene personele omstandigheden optreden. In dat geval bespreken we met Optisport een aanvullende suppletie bovenop de exploitatievergoeding. U heeft daartoe eerder budget beschikbaar gesteld voor extra personele kosten. Het zogenaamde "frictiebudget".

Inkoop energie en gemeentebegroting 2024

Voor de contractjaren 2024 en 2025 vallen de elektriciteitskosten buiten de risicosfeer van Optisport. Dit heeft te maken met de huidige instabiliteit op de energiemarkt. We vergoeden tot 2026 de kosten van elektra aan Optisport. De inkoopprijs van elektra door Optisport is bedrijfsgevoelige informatie. Dus niet openbaar.

We hebben het contract met Optisport met bijkomende kosten vergeleken met de raming in de gemeentebegroting 2024. We komen tot het volgende beeld:

Dekking volgens gemeentebegroting 2024	€ 951.909
Kosten:	
• exploitatievergoeding 2024 aan Optisport ⁵	}
• onderhoud sporthal en zwembad via MJOP ⁶	}
• energiekosten 2024	}
Verwacht tekort voor exploitatie De Gelsenberg 2024 :	€ 49.794

Door de extra investering in 412 PV-panelen volgens punt 2 in deze nota wordt de besparing op de inkoop van energie groter. Gerekend aan een reële inkoopprijs schatten we het inderdieneffect op € 67.600. We concluderen dat er zeer waarschijnlijk geen uitzetting van de gemeentebegroting 2024 volgt.

Als Optisport opnieuw elektra inkoopt, kijken we mee in de procedure. Dit ligt vast in het met hun gesloten exploitatiecontract.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Optisport neemt deel aan ons overleg met aannemer Van der Horst.
- Optisport is in gesprek met het zwembadpersoneel.
- Optisport is in gesprek met de toekomstige huurders en het zwembad over de horeca-inrichting.
- Optisport gaat in gesprek met Pax Christi en De Kom over de inroostering.

⁵ We vermelden de exploitatievergoeding aan Optisport niet als apart bedrag.

⁶ MJOP : Meerjarenonderhoudsbegroting