

## Concessie van diensten

### Concessie van diensten

Onder een concessieovereenkomst voor diensten wordt verstaan: "een overeenkomst met dezelfde kenmerken als een overheidsopdracht voor diensten met uitzondering van het feit dat de tegenprestatie voor de te verrichten diensten bestaat uit het recht de dienst te exploiteren, al dan niet gecombineerd met een prijs."

Daarenboven geldt in de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de EU als criterium om te kunnen spreken van een concessie, dat de concessie er in wezen in bestaat dat de concessiehouder zelf het voornaamste economische en in elk geval wezenlijke risico van de exploitatie draagt.

### Case project De Vlinder

Het multifunctioneel Centrum De Vlinder bestaat uit een tweetal sporthallen. Tussen de sporthallen is een Plaza gesitueerd. Naast de twee sporthallen en de Plaza is een kantoortoren van acht verdiepingen en een kelder. Aangrenzend aan de Plaza is een sportcafé gesitueerd.



### Onderwerp van de concessie

De opdrachtgever wenst als concessieverlener een concessieovereenkomst voor diensten af te sluiten, waarbij de concessiehouder het recht verwerft de exploitatie

### *Economisch risico ligt bij de concessiehouder*

De concessie geschiedt tevens onder de last van het facilitair beheer van de sporthallen, de Plaza en de openbare ruimten in de kantoortoren in de Vlinder. Een goed beheer van deze ruimten komt naar de mening van de concessieverlener ten goede aan de exploitatie van het Sportcafé.

Kernpunt van deze offerteprocedure is dat een exploitatie wordt gerealiseerd, waarbij de concessiehouder het wezenlijke risico voor de exploitatie draagt. De kansen en economische risico's liggen derhalve geheel bij de marktpartijen, die aan deze offerteprocedure deelnemen.

De concessieverlener stelt zich op als de regisseur die de kaders en de voorwaarden aangeeft om het maatschappelijk belang van de Vlinder in termen van kwaliteit en betaalbaarheid te waarborgen.

### Offerteaanvraag

Er wordt een concessieovereenkomst voor diensten afgesloten met één concessiehouder. De concessiehouder zal gedurende de duur van de concessieovereenkomst het recht verkrijgen de exploitatie van het sportcafé te verrichten geheel voor eigen rekening en risico, waarvoor de concessiehouder een huursom aan de concessieverlener betaalt.

De concessiehouder verkrijgt voornoemd exploitatierecht tevens onder de last tot het verrichten van het facilitair beheer van de Plaza, de sporthallen en de openbare

ruimten van de kantoortoren en is onder andere verantwoordelijk voor de schoonmaak, afvalverwerking en klein onderhoud.

De concessiehouder is voorts belast met de organisatie en toezicht op een ordelijke gang van zaken in het hele complex de Vlinder. Daarbij treedt hij preventief en reactief op.

De concessieverlener betaalt een vergoeding voor deze werkzaamheden. De hoogte van deze vergoeding is (mede) onderwerp van de offerteaanvraag.

Het gebruik van de sporthallen is gericht op scholen en sportverenigingen waarvan de verhuur door de concessieverlener wordt geregeld. De opbrengsten van deze verhuur komen ten gunste van de concessieverlener.

De concessiehouder kan van de sporthallen en de Plaza gebruik maken in de tijden dat deze niet zijn verhuurd tegen een verhuurprijs waarvan de hoogte wordt bepaald door de concessieverlener. De opbrengsten uit de verhuur van de sporthallen en de Plaza komen ten gunste van de concessieverlener. De wijze waarop de concessieverlener en concessiehouder communiceren over de beschikbare vrije tijden, wordt na het afsluiten van de concessieovereenkomst nader geregeld. Door verhuur van de sporthallen en de Plaza kan de concessiehouder extra bezoekers in het sportcafé realiseren en daardoor extra inkomsten uit horeca-activiteiten verwerven. Alle verhuuraanvragen gaan via de concessieverlener.

## *Gunning op economisch meest voordelige inschrijving*

### Selectie en gunning

Om voor verlening van de concessie in aanmerking te kunnen komen dient de inschrijver aan te tonen dat hij beschikt over voldoende financiële en economische draagkracht en dat hij beschikt over de juiste vergunningen en diploma's en dat hij ten minste één referentieproject kan opgeven, uitgevoerd in de afgelopen 3 jaar. De prijs/kwaliteit verhouding is bepaald op 70% prijs en 30% kwaliteit waarbij de prijs bestaat uit een minimale beheersvergoeding die door de concessieverlener is bepaald. Inschrijvers kunnen een hogere of lagere beheersvergoeding vragen die dan wordt beoordeeld.

Omschrijving	Max. punten
<b>Prijs</b>	<b>70</b>
Beheersvergoeding	70
<b>Kwaliteit</b>	<b>30</b>
Beheersplan	10
Uitbreiding	10
Duurzaamheid	10
<b>Totaal</b>	<b>100</b>

### Beheersplan

Uit het beheersplan moet blijken of de exploitant voldoende kennis en ervaring heeft met de exploitatie van dergelijke accommodaties.

Bij de beoordeling van het beheersplan is vooral gelet op de volgende taken:

- Opening en sluiting van het gebouw
- Toezicht houden
- Calamiteiten
- BHV taken

- Bediening van de technische installaties
- Technisch onderhoud
- Schoonmaakonderhoud
- Ontruiming bij calamiteiten

### **Uitbreiding**

Het kwaliteitsaspect uitbreiding is vooral gebaseerd op de visie die de inschrijver toont bij het ontwikkelen van activiteiten waardoor de bezetting van de sporthallen en die van het sportcafé verbetert. Een betere bezetting resulteert in een beter exploitatieresultaat en in een levendige accommodatie.

### **Duurzaamheid**

Bij duurzaamheid is vooral gelet op de maatregelen die worden genomen op het gebied van:

- Energie en water
- Afvalstromen
- Onderhoud
- Inzet van kansarmen (social return)
- Gebruik van schoonmaakmiddelen

### **Resultaat**

Het resultaat is dat er vier inschrijvers zijn geweest die voldeden aan de vormvereisten. Alle inschrijvers hebben aangetoond over voldoende kennis en ervaring te beschikken en het beoordelingsteam heeft het totaal van de kwaliteitsaspecten als voldoende

beoordeeld. De concessie is verleend aan de exploitant die op basis van de gevraagde prijs/kwaliteitverhouding de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan.

### *Een concessie van diensten valt onder het eigen inkoopbeleid*

#### **Tot slot**

Een concessie van diensten is uitgesloten van de werking van het Besluit Aanbesteding Overheidsopdrachten (BAO) maar valt uiteraard wel onder de werking van het eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid van de concessieverlener. Om sprake te laten zijn van een concessie van diensten dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan waarvan het dragen van het economische risico de belangrijkste bepalende factor is.