



TILBUDSMATERIALE  
FEASIBILITYANALYSE  
"FERIEHUS I NYE RAMMER"

# INDHOLDSFORTEGNELSE

ORDREGIVER.....	3
INDLEDNING .....	4
Formål.....	4
Kontraktperiode .....	5
UDBUDSBETINGELSER .....	5
Udbudsform.....	5
Tidsplan .....	5
Aflevering af tilbud .....	5
Behandling af indkomne bud .....	5
supplerende oplysninger .....	6
Tilbudsforbehold .....	6
Delaftaler .....	6
Alternative bud.....	7
Minimumsoplysninger.....	7
KRAVSPECIFIKATIONER.....	8
Opgavebeskrivelse.....	8
leverancer .....	10
Pris .....	10
TILDELINGSKRITERIER.....	11

# ORDREGIVER

Der anmodes om tilbud på udarbejdelse af en feasibilityanalyse, der afdækker potentialer og rentabilitet for etablering af nye overnatningstilbud i dansk kyst- og naturturisme.

**Ordregiveren er:**

Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme  
Skeelslundvej 99  
9940 Aabybro  
CVR.-nr 36471271

E-mail: [info@kystognaturturisme.dk](mailto:info@kystognaturturisme.dk)

Hjemmeside: [www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)

**Supplerende spørgsmål vedrørende opgaven rettes til:**

Mette Greisen Damsgaard  
Udviklingskonsulent  
Tlf. +45 3049 3049  
E-mail: [mgd@kystognaturturisme.dk](mailto:mgd@kystognaturturisme.dk)

# INDLEDNING

## FORMÅL

Analysen er en del af projekt, "Feriehus i nye rammer", der har til formål at arbejde strategisk med udvikling af markedsrelevant overnatningskapacitet og kvalitetsudvikling i kystområderne. Projektet er en del af Dansk Kyst- og Naturturismes handlingsplan for 2016-2018<sup>1</sup>.

Det langsigtede mål for projektet er at udvide overnatningskapaciteten med et betydeligt antal nye udlejningsprodukter, der matcher efterspørgslen, og som er tæt knyttet til eksisterende rekreative og turismerelevante områder, herunder overnatningstilbud og oplevelsessortiment. Udgangspunktet er dels, at kapaciteten skal rumme nogle af de samme egenskaber som et klassisk feriehus ift. funktioner, kvalitet og plads, og dels at kapaciteten skal etableres de steder, der allerede er udlagt til turisme. Derfor arbejdes der i dette projekt med en grundtanke om, at overnatningskapaciteten etableres enten på eller i umiddelbar nærhed til campingpladser (hytter, mobilehomes, feriehus mv) eller i lystbådehavne (enten "på vandet" eller på land) – deraf titlen "Feriehus i nye rammer". Derudover kan nye (turisme)udviklingsområder – jævnfør planlovsaftalen Vækst og udvikling i hele Danmark – ligeledes danne fysisk ramme for overnatningskapaciteten.

Derigennem skabes der mulighed for et nyt produkt med en attraktiv beliggenhed, der endvidere løser de udfordringer ift. manglende produktfornyelse og uudnyttet kapacitet som hhv. campingpladser og lystbådehavne i stigende grad udfordres af.

Udover en generel forøgelse af overnatningskapacitet er formålet med projektet således følgende:

- At skabe produktfornyelse af høj kvalitet i overnatningskapaciteten
- At udnytte overkapacitet i lystbådehavne
- At styrke og revitalisere campingproduktet

Feasibilityanalysen er det første skridt mod at få afdækket og testet mulighederne og potentialet ift. etablering af nye overnatningstilbud. Herunder både ny overnatningskapacitet som et mindre udviklingsgreb men også muligheder og potentiale ift. etablering af resorts, hvor der etableres et betydeligt antal nye overnatningsenheder samt oplevelses- og servicefunktioner.

For fyldestgørende indfrielse af opgavens formål forventes det, at tilbudsgivere har særlig høj faglig ekspertise i udarbejdelse af økonomiske analyser, herunder feasibilityanalyser og forretningsmodeller, indsigt i reguleringsmæssige forhold, samt de nødvendige ressourcer i forhold til allokering af medarbejdere til opgaven. Erfaring med turismefaglige analyser er en fordel men ikke et krav.

---

<sup>1</sup> <http://www.kystognaturturisme.dk/media/1317/handlingsplan-for-kyst-og-naturturismen-i-danmark-2016-2018.pdf>

## KONTRAKTPERIODE

Kontrakten træder i kraft den 21. november 2016 og udløber, når Tjenesteyderen har leveret de i kontrakten foreskrevne afrapporteringer i kontraktmæssig stand.

Tjenesteyderen afleverer løbende resultater til Ordregiveren, præsenterer delresultater for projektpartnere samt leverer en samlet rapport (projektkatalog) ved analysens afslutning.

## UDBUDSBETINGELSER

### UDBUDSFORM

Udbuddet sker som offentlig udbud og tilbudsmaterialet er offentliggjort på [www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk) og [www.udbud.dk](http://www.udbud.dk) mandag den 7. oktober 2016.

### TIDSPLAN

- Offentliggørelse af tilbudsbekendtgørelse: Den 7. oktober 2016
- Sidste frist for indgivelse af evt. spørgsmål: Den 1. november 2016, kl. 12.00
- Sidste frist for aflevering af tilbud: Den 9. november 2016, kl. 12.00
- Meddelelse om tilbud er antaget eller forkastet: Senest den 16. november 2016
- Aftalens ikrafttræden: Den 21. november 2016
- Opstartsmøde i uge 47 eller 48.
- Delresultater og workshop: januar 2017
- Endelig afrapportering: primo marts 2017

### AFLEVERING AF TILBUD

Tilbud og anden dokumentation skal være Ordregiveren i hænde senest den 9. november 2016, kl. 12.00. Tilbud sendes elektronisk som pdf-fil til Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme på [mgd@kystognaturturisme.dk](mailto:mgd@kystognaturturisme.dk).

Tilbud, der helt eller delvist modtages efter denne frist, vil ikke komme i betragtning. Alle relevante oplysninger skal fremgå af tilbuddet. Tilbudsgiver skal udfylde samtlige punkter i tilbudsmaterialet.

### BEHANDLING AF INDKOMNE BUD

Indkomne tilbud behandles fortroligt.

Tilbudsgivere kan ved tilbudsfristens udløb rekvirere en samlet oversigt over de virksomheder, der har afgivet rettidige tilbud.

Alle deltagere i tilbudsgivningen vil modtage skriftlig underretning, om det afgivne tilbud er antaget eller forkastet, hurtigst muligt, efter at Ordregiveren har truffet beslutning herom, dog senest den 16. november 2016.

Ordregiveren anser ikke valg af Tjenesteyder for afsluttet, før der er indgået endelig kontrakt med Tjenesteyderen.

Tilbudsgivernes eventuelle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af tilbuddet samt dokumentation er Ordregiveren uvedkommende.

Ordregiveren kan til enhver tid aflyse indhentningen af tilbud, såfremt der foreligger en saglig begrundelse herfor. En saglig begrundelse foreligger eksempelvis ved manglende konkurrence eller utilfredsstillende bud, fejl i tilbudsprocessen, og/eller manglende bevillingsmæssig dækning til realisering af de indkomne bud.

## SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Alle henvendelser vedrørende spørgsmål til udbudsmaterialet skal ske skriftligt senest den 1. november 2016 kl. 12.00 til: Mette Greisen Damsgaard, Fonden Dansk Kyst- og Naturturisme på mail: [mgd@kystognaturturisme.dk](mailto:mgd@kystognaturturisme.dk)

Der besvares ikke spørgsmål i uge 42.

## TILBUDSFORBEHOLD

Tilbudsgiver opfordres til at undlade at tage forbehold overfor udbudsmaterialet, da tilbudsgiver derved risikerer, at Ordregiveren vil være både berettiget og forpligtet til at afvise tilbuddet som ukonditionsmæssigt.

Tilbud med forbehold vil blive afvist som ukonditionsmæssige, medmindre der er tale om forbehold af ubetydelig art.

Forbehold af ubetydelig art vil efter omstændighederne blive kapitaliseret uden drøftelser med tilbudsgiver, og værdien heraf vil i så fald medgå i vurderingen af tilbuddets økonomiske værdi.

Tilbudsgiverne opfordres til nøje at gennemgå kravspecifikationen, idet Ordregiveren vil være både berettiget og forpligtet til at afvise tilbud, som ikke opfylder alle krav i kravspecifikationen.

Har tilbudsgiver spørgsmål eller bemærkninger til kravspecifikationen, eller finder tilbudsgiver, at kravspecifikationen er uklar på ét eller flere punkter, opfordres tilbudsgiver til at søge dette afklaret ved at rette skriftlig henvendelse til Ordregiveren, jf. ovennævnte tidsfrister.

## DELAFTALER

Der kan ikke afgives bud på dele af opgaven.

## ALTERNATIVE BUD

Der er ikke mulighed for at afgive alternative bud på opgaven.

## MINIMUMSOPLYSNINGER

Tilbudsgiver skal som minimum vedlægge dokumentation om følgende:

- 1) En erklæring på tro og love om, hvorvidt tilbudsgiver opfylder sine forpligtelser med hensyn til betalinger af bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til retsfor skrifterne i det land, hvor tjenesteyderen er etableret og i Danmark.
- 2) En erklæring på tro og love om, i hvilket omfang tilbudsgiveren har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige i Danmark. Hvis sådan gæld består skal erklæringen indeholde specificerede oplysninger om gældens samlede størrelse og dennes nærmere fordeling på navngivne offentlige kreditorer.
- 3) Oplysninger om de uddannelsesmæssige og faglige kvalifikationer hos tilbudsgiver, og især hos de medarbejdere, der er ansvarlige for gennemførelse af tjenesteydelserne.
- 4) En liste over de betydeligste tjenesteydelser, der er udført af de allokerede medarbejdere i løbet af de sidste tre år, med angivelse af beløb og tidspunkter samt de offentlige eller private modtagere af de leverede tjenesteydelser. Til alle referencer ønskes en kontaktperson oplyst.

# KRAVSPECIFIKATIONER

## OPGAVEBESKRIVELSE

Med henblik på at kunne initiere en betydelig udvidelse af overnatningskapaciteten i dansk kyst- og naturturisme ønskes en feasibilityanalyse, der kan lave en afdækning af økonomiske samt reguleringsmæssige forhold, afdække markedspotentiale, udvikle rentable forretningsmodeller samt udvikle en model til test af de skitserede forretningsmodeller.

Aftalen omfatter således følgende delopgaver samt deres forventede vægtning ift. den samlede opgave:

1. Kortlægning af reguleringsmæssige og økonomiske forhold samt markedspotentiale (40%)
2. Udarbejdelse af forretningsmodeller (40%)
  - a. Med fokus på campingpladser
  - b. Med fokus på lystbådehavne
3. Model for test af de udviklede forretningsmodeller (20%)

Det er en præmis, at forretningsmodellerne tager udgangspunkt i, at den nye overnatningskapacitet placeres på eller i forlængelse af campingpladser, eller i lystbådehavne, da det er vurderet som et udviklingsmæssigt potentiale. Der er således ikke tale om eksempelvis etablering af feriecentre, nye sommerhusområder, badehoteller mv. Dog er det tilladt at komme med bud på alternativ omdannelse af eksisterende ferieområder, samt potentialer i nye udviklingsområder (jævnfør planlovsforslaget).

De enkelte delopgaver er beskrevet i det nedenstående.

### *Delopgave 1: Kortlægning af reguleringsmæssige og økonomiske forhold samt markedspotentiale*

Delopgave 1 har til formål at fungere som videngrundlag og ramme for det efterfølgende arbejde. Kapacitetsopbygning i turismebranchen, og i særdeleshed i områder med særlige naturkvaliteter, er et komplekst område. Lovgivning, regulering og finansieringsmuligheder er svære at gennemskue for både offentlige og private aktører, og der ønskes med denne delopgave en grundig gennemgang af muligheder og udfordringer.

Hvad angår afdækning af **reguleringsmæssige forhold** tages der udgangspunkt i eksisterende lovgivning, og i særlig grad med fokus på de nye ændringer i planloven og hvad det har af betydning for de forskellige områder, som campingpladser og lystbådehavne oftest er beliggende i. Afdækningen forventes således at munde ud i en oversigt over rammerne for kapacitetsopbygning ift. eksempelvis strandbeskyttelseslinjen, kystnærhedszonen, særlige naturområder ligesom der redegøres for reglerne for hhv. kommunal, statslig eller privat grund, ejerforhold for nye overnatningstilbud, samt andre emner af juridisk relevans.

Med kortlægning af **økonomiske forhold** menes en overordnet analyse af de grundlæggende økonomiske karakteristika for campingpladser og lystbådehavne. Eksempelvis hvordan performer de økonomisk? Hvilke lånemuligheder har de? Hvad er indtjeningsgrundlaget? Hvilke driftsmodeller er "best practice"?



I forhold til afdækning af **markedspotentialet** for de nye overnatningsprodukter ønskes der særligt fokus på produktkrav og efterspørgsel ift. form, størrelse og funktioner. Eksempelvis om der er forskel i efterspørgslen på eksempelvis hytter, fleksible enheder, feriehus, mobile homes mv. Derudover også fokus på efterspørgslen hos både eksisterende og nye målgrupper.

Tilbudsgiver bedes i tilbuddet redegøre for den metodiske tilgang til løsning af delopgaven.

#### *Delopgave 2a: Udarbejdelse af forretningsmodeller – fokus på campingpladser*

I denne delopgave ønskes der udviklet forskellige forretningsmodeller for udvikling eller omlægning af campingpladser.

Udgangspunktet er, at der skal etableres ny overnatningskapacitet, og at produktet skal imødekomme de krav, afdækningen af markedspotentialet har identificeret. Bemærk, at det ikke er selve overnatningsproduktet, der skal udvikles. Der er således ikke tale om udvikling af designmæssige koncepter mv. men derimod forretningsmodeller for etablering, finansiering, drift og udlejning. Selve overnatningsproduktet (eksempelvis hytte eller mobile homes) prissættes efter markedspris.

Campingreglementet står overfor en revidering, hvor den i højere grad skal kunne imødekomme fremtidens turisme, og der ønskes således både udarbejdet forretningsmodeller, der er tilpasset eksisterende lovgivning og regulering, samt forretningsmodeller, der er baseret på en henholdsvis moderat og betydelig lempelse af reglerne i campingreglementet.

Der er ikke noget krav om antallet af forretningsmodeller, men det forventes, at der udvikles en række forskellige modeller med afsæt i forskellige konkrete scenarier hvad angår antal, investering, udlejning mv., det tager direkte afsæt i de forskellige scenarier, der er blevet afdækket i delopgave 1.

Der ønskes et spænd i forretningsmodellerne fra mindre udviklingstiltag på den enkelte campingplads til etablering af resort.

#### *Delopgave 2b: Udarbejdelse af forretningsmodeller – fokus på lystbådehavne*

I denne delopgave ønskes der udviklet forskellige forretningsmodeller for etablering af nye overnatningsenheder i lystbådehavne.

Det kan både være enheder på landsiden, eksempelvis hytter/feriehus, og enheder på vandet, eksempelvis "flydende huse" eller husbåde. Heller ikke her er det overnatningsproduktet, der skal udvikles, men derimod forretningsmodeller for etablering, finansiering, ejerstruktur og drift af nye overnatningsenheder.

Der er ikke noget krav om antallet af forretningsmodeller, men det forventes, at der udvikles en række forskellige modeller med afsæt i forskellige konkrete scenarier hvad angår antal, investering, udlejning mv., det tager direkte afsæt i de forskellige scenarier, der er blevet afdækket i delopgave 1.

Forretningsmodellerne skal kunne rumme både offentlige og private havne, ligesom der ønskes bud på mindre udviklingstiltag såvel som resortdannelse.

#### *Delopgave 3: Model for test af de udviklede forretningsmodeller*

Udarbejdelse af feasibilityanalysen er første fase i projektet "Feriehus i nye rammer". Når projektkataloget foreligger, vil næste skridt for Dansk Kyst- og Naturturisme være at søge efter partnere i form af kommuner og aktører, der på baggrund af analysens resultater ønsker at indgå som laboratorium ift. at teste udvalgte

forretningsmodeller – eventuelt som en del af et udviklingsområdeprojekt.

Delopgave 3 består af udarbejdelse af en model for test af forretningsmodeller. Der ønskes således forslag til proces og krav ift. rekruttering af projektpartnere, forslag til gennemførelse af laboratorium, anbefalinger til realisering af overnatningskapacitet og i særlig grad forslag til finansiering af enhederne, og endelig anbefalinger til opsamling af erfaringerne fra testforløbet. Modellen skal være let anvendelig for Dansk Kyst- og Naturturisme ift. det fremadrettede arbejde.

## LEVERANCER

Leverancen forventes at bestå af et produktkatalog, der både indeholder videngrundlag, gennearbejdede oplæg til forskellige rentable forretningsmodeller, samt en model til test af forretningsmodellerne.

Kataloget skal kunne bruges af Dansk Kyst- og Naturturisme til den videre proces i "Feriehus i nye rammer", og skal således kunne bruges som oplæg til både kommuner, turismeaktører, investorer med flere, ligesom den også forventes at kunne anvendes af Kommuner som videngrundlag ift. ansøgninger om udviklingsområder.

Det er vigtigt, at rapporten præsenterer resultaterne fra alle delopgaver på en både gennearbejdet, valid og letlæselig måde. Endvidere ønskes det, at delopgave 2a og 2b kan læses såvel uafhængigt som i forlængelse af hinanden.

Udover produktkataloget forventes der midtvejs i forløbet afholdt en workshop med relevante projektpartnere, hvor tilbudsgiver præsenterer resultatet og får feedback og sparring fra partnerne til den endelige leverance.

## PRIS

Tilbudsgiver skal angive prisen (DKK, ekskl. moms) for løsning af hele opgaven samt anføre prisen på delopgaver nævnt i udbudsmaterialet.

Ordregiver har en budgetramme på 250.000 DKK ekskl. moms men inklusiv alle øvrige udgifter.

# TILDELINGSKRITERIER

Tildeling af opgaven sker på baggrund af det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Det økonomisk mest fordelagtige tilbud udvælges ud fra en vurdering af pris samt kvalitet og kvalifikationer hos tilbudsgiver og de allokerede medarbejdere.

- 1) Pris (50 %)
- 2) Kvalitet og kvalifikationer (50 %)

Følgende elementer indgår i evalueringen af prisen:

- Prisen for tjenesteydelsen

Følgende elementer indgår i evalueringen af tilbuddets kvalitet og kvalifikationer:

- Hvorvidt tilbudsgiver har stor faglig ekspertise med økonomiske analyser og erfaring med udarbejdelse af feasibilityanalyser, herunder i særdeleshed dokumentation af markedspotentiale og udvikling af rentable forretningsmodeller
- Hvorvidt tilbudsgiver har stor faglig ekspertise og erfaring med reguleringsmæssige forhold, særligt ift. områder der er underlagt komplekse reguleringsmæssige forhold. Hvorledes tilbudsgiver tilrettelægger løsning af opgaven, herunder samspil mellem de forskellige delopgaver. Tilbudsgiver skal oplyse anciennitet og erfaring på nøglepersoner knyttet til opgaven samt specificere medarbejdernes konkrete opgaver/ansvar i forhold til leverancens delelementer.
- Hvorvidt tilbudsgiver har turismefaglig indsigt og/eller kendskab til overnatningssektoren
- Hvorvidt tilbudsgiver har erfaring med at fremstille komplekse forretningsmodeller på en let tilgængelig og brugervenlig måde, både i form af grafik og tekst. Tilbudsgiver skal vedlægge dokumentation i form af et eller flere eksempler på præsentationer/afrapportering fra tidligere feasibilityanalyseanalyser.