

Ter overname – exploitatie sociaal-maatschappelijke accommodatie met bestemming commerciële horeca in Stein

1. Algemene informatie

- Ter overname – exploitatie sociaal-maatschappelijke accommodatie met bestemming commerciële horeca in Stein
- Datum publicatie: 1 oktober 2025 12.00 uur
- Deadline voor indienen reactie 28 oktober 12.00 uur
- Contactpersoon gemeente Stein:
 - o Piet Philipsen, beleidsmedewerker Accommodaties
 - o piet.philipsen@gemeentestein.nl
 - o 06-15462898

2. Doel publicatie

De gemeente Stein zoekt een nieuwe huurder/exploitant voor de voortzetting van huur en exploitatie voor een van haar multifunctionele accommodaties. De overname vindt plaats per 1 januari 2026.

3. Achtergrond

In Stein (Zuid-Limburg) komt multifunctionele accommodatie *Merode* beschikbaar voor overname. De accommodatie bestaat uit een café-brasserie met ruim terras, diverse zalen en een sportzaal (totaal ruim 1.100 m²). Het complex is geschikt voor horeca, evenementen en verenigingsactiviteiten.

Het sociaal-maatschappelijk karakter is het belangrijkste. Zorg dragen voor sociaal-maatschappelijke activiteiten, cultuur, enz. is de hoofdtaak. De huidige exploitanten hebben aanzienlijk geïnvesteerd in keuken, inventaris en infrastructuur, waardoor feesten, catering en andere activiteiten mogelijk zijn. Er zijn geen leveranciersverplichtingen.

De accommodatie, gelegen aan Merodestraat 33 in Stein, combineert sportvoorzieningen met een gemeenschapsfunctie. De nieuwe exploitant wordt verantwoordelijk voor:

- Het waarborgen van breed sociaal-maatschappelijk en cultureel gebruik door verenigingen en maatschappelijke instellingen.
- Het beheer en toezicht op sportzalen, kleedkamers en multifunctionele ruimten.
- De exploitatie van het horecagedeelte onder door de gemeente gestelde voorwaarden

De overnameprijs bedraagt €217.000 voor pandgebonden voorzieningen en inventaris. De pandgebonden voorzieningen worden door de gemeente bekostigd middels een bijdrage van €152.564 (onder voorwaarde van een nog uit te voeren tegentaxatie). De pandgebonden voorzieningen worden hiermee eigendom van de gemeente en mogen gebruikt worden door de kandidaat-exploitant. Het gebruik wordt verdisconteerd in de huurprijs voor een periode van 15 jaar. De maandelijkse huurprijs bedraagt circa € 3.100. Dit is deels voor het commerciële deel en deels voor het sociaal-maatschappelijke deel. Jaarlijkse indexering is hierin niet meegerekend.

Didam-arrest (HR 26 november 2021)

Gemeenten moeten bij de verkoop of uitgifte van grond gelijke kansen bieden aan potentiële gegadigden. Dat betekent: openbare bekendmaking en objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria als er meerdere serieuze kandidaten zijn (uitspraak Hoge Raad de datum 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).

Wet Markt & Overheid

Gemeenten moeten minimaal de kostprijs vragen voor een product of dienst. Alleen als gemeenten alle kosten doorberekenen, kunnen (lokale) ondernemers eerlijk met hen concurreren.

Stappenplan:

- Publicatie overname huur- en exploitatieovereenkomst multifunctionele accommodatie

- Geïnteresseerde partijen zich kunnen melden tot en met 28 oktober;
- Daarna volgt een selectieprocedure met objectieve criteria (als er meer dan één gegadigde is).

4. Locatieomschrijving

De beoogde locatie betreft een accommodatie gelegen aan de Merodestraat 33 te Stein, midden in de wijk Nieuwdorp.

De accommodatie is gemeentelijke eigendom en met de exploitanten is er een huur- en exploitatieovereenkomst. De huidige exploitant heeft de huur- en exploitatieovereenkomst opgezegd per 1 januari 2025.

De locatie is goed bereikbaar en er is een goede parkeergelegenheid, midden in de wijk Nieuwdorp binnen de kern Stein en nabij overige gemeentelijke voorzieningen. Er is sprake van bestaande sportcultuur en -behoefte in de omgeving.

5. Gemeentelijke verwachtingen en uitgangspunten

Om te zorgen dat de exploitatie van de multifunctionele accommodatie ook aansluit bij de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente Stein, zijn er enkele inhoudelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden waarborgen dat de faciliteiten niet alleen commercieel rendabel zijn, maar ook bijdragen aan sportdeelname, toegankelijkheid en samenwerking binnen de lokale gemeenschap. Hieronder worden de belangrijkste randvoorwaarden toegelicht.

- **Exploitatie voor breed publiek** De gemeente hecht waarde aan een sociaal-maatschappelijke voorziening die toegankelijk is voor een breed publiek. Dit betekent dat de accommodatie niet uitsluitend gericht mag zijn op een selecte groep gebruikers of leden, maar open moet staan voor inwoners van verschillende leeftijden, niveaus en achtergronden. Denk hierbij aan inloopuren, kennismakingsactiviteiten, jeugd- en seniorenaanbod en laagdrempelige tarieven.
- **Samenwerking met sportverenigingen** Een goede samenwerking met bestaande sportverenigingen in de gemeente is van belang. De commerciële exploitant wordt geacht in overleg te treden met lokale verenigingen, en, waar mogelijk, afspraken te maken over gezamenlijk gebruik van de accommodatie, gedeelde programmering en versterking van het lokale sportaanbod.
- **Maatschappelijke inbedding** De exploitant wordt gestimuleerd om een maatschappelijke bijdrage te leveren, bijvoorbeeld door samenwerking met scholen, zorginstellingen of het organiseren van buurtgerichte sportactiviteiten. Dit draagt bij aan de sociale functie van het sportcomplex binnen de gemeente.
- **Financiële transparantie en continuïteit** De exploitant moet aantonen dat hij financieel draagkrachtig is en over een realistisch exploitatieplan beschikt. Hiermee waarborgt de gemeente dat de faciliteiten niet alleen worden gerealiseerd, maar ook duurzaam worden beheerd.

6. Gevraagde informatie van geïnteresseerde partijen

Geïnteresseerde marktpartijen worden uitgenodigd om een beknopte schriftelijke reactie in te dienen met de volgende informatie:

1. **Bedrijfsprofiel** (max. ½ x A4 in lettertype Aria 10)
 - o Algemene bedrijfsinformatie;
 - o Juridische entiteit, kernactiviteiten, contactpersoon.
2. **Relevante ervaring** (max. ½ x A4 in lettertype Aria 10)
 - o Referenties van vergelijkbare multifunctionele accommodaties;
 - o Ervaring met (semi-) openbare locaties of samenwerking met gemeenten.
3. **Visie op sociaal-maatschappelijke invulling en exploitatie** (max. 1x A4 in lettertype Aria 10)
 - o Doelgroepen, programmering, maatschappelijke meerwaarde;
 - o Openingstijden, tarievenstructuur, bezettingsplanning.
4. **Financiële en organisatorische haalbaarheid** (max. 1x A4 in lettertype Aria 10)
 - o Investeringsstrategie en financiering;
 - o Exploitatieprognose (meerjarenraming gewenst);
 - o Risicoverdeling en waarborgen continuïteit.
5. **Mate van samenwerking met lokale organisaties/verenigingen** (max. ½ x A4 in lettertype Aria 10)
 - o Initiatieven tot samenwerking met bestaande tennisclubs of sportaanbieders;

- o Mogelijke verenigingsparticipatie of hybride modellen.

*Graag bij informatie melding maken van **zaaknummer 20250407155548 – mfc Merode Stein** (te vermelden bij de inschrijving).*

7. Beoogde selectieprocedure bij meerdere geïnteresseerde partijen

Indien zich meer dan één geschikte en geïnteresseerde partij meldt, zal een nieuwe additionele doch eenvoudige selectieprocedure worden opgezet tussen de aangemelde partijen. Deze procedure is gebaseerd op objectieve beoordelingscriteria met wegingsfactoren zoals bijvoorbeeld hieronder beschreven. Voor de aanvullende procedure zullen wij het initiatief nemen naar u toe.

Beoordelings-criterium	Gewicht (1-5)	Toelichting beoordeling	Score Gegadigde A (1-10)	Score Gegadigde B (1-10)	Score Gegadigde C (1-10)
1. Visie op exploitatie en sociaal-maatschappelijke invulling	5	Past het bij gemeentelijk beleid en behoefte			
2. Ervaring met vergelijkbare multifunctionele accommodaties inclusief horecaexploitatie	4	Ervaring in vergelijkbare multifunctionele accommodaties inclusief horecaexploitatie			
3. Financiële onderbouwing van het initiatief	4	Duidelijkheid over investeringsplan en risicoverdeling			
4. Openbare toegankelijkheid van de faciliteiten	3	Voor iedereen beschikbaar of beperkt tot leden/huurlers			
5. Samenwerking met lokale verenigingen	2	Betrokkenheid van bestaande sportclubs			

8. Planning en wijze van indienen

Deze publicatie wordt gepubliceerd via www.gemeentestein.nl.

- Publicatie 1 oktober 2025
- Uiterste ontvangstdatum interesse 28 oktober 2025
- Terugkoppeling uitkomsten publicatie 29 oktober 2025

Reacties kunnen per e-mail worden gestuurd naar: piet.philipsen@gemeentestein.nl t.a.v. Afdeling Accommodaties van de gemeente Stein. Graag o.v.v. 'Aanmelding overname multifunctionele accommodatie gemeente Stein'.

De gemeente behoudt zich het recht voor om op basis van de ontvangen reacties af te zien van een vervolgtraject of dit op andere wijze in te richten.

10. Contact en vragen

Voor inhoudelijke of procedurele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen met:

- Gemeente Stein, afdeling Accommodaties, Piet Philipsen, piet.philipsen@gemeentestein.nl en 06-1546 2898

11. Vertrouwelijkheid en verwerking informatie

De door u verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld. In beginsel worden reacties geanonimiseerd verwerkt. Commerciële of concurrentiegevoelige informatie wordt niet openbaar gemaakt.

12. Juridische disclaimer

Deze publicatie betreft geen aanbestedingsprocedure of (voor)aankondiging daarvan. Alle verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld. De gemeente behoudt zich het recht voor om de inhoud van deze publicatie te wijzigen, in te trekken of op te volgen met een veranderde selectie- of gunningsprocedure.

Met vriendelijke groet,

Piet Philipsen