Gemeente Albrandswaard

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Albrandswaard

Nr. 291628

19 juni

2026

Voornemen tot verhuur van zalencentrum ‘de Brinkhoeve’ te Poortugaal

1. Object van verhuur

De gemeente Albrandswaard is voornemens het zalencentrum ‘de Brinkhoeve’ gelegen aan de Kerkstraat 12 en Irenestraat 2a in Poortugaal te verhuren als artikel 7:230a BW bedrijfsruimte ten behoeve van de exploitatie als multifunctionele accommodatie voor maatschappelijke, culturele, commerciële en recreatieve activiteiten (conform exploitatievergunning).

De verhuur heeft uitsluitend betrekking op een deel van het gebouw De Brinkhoeve. Het betreft de feestzaal (aangeduid in paars op de plattegrond) en de kantoorruimte (aangeduid in groen). Deze ruimtes hebben een gezamenlijk verhuurbaar vloeroppervlak van circa 353 m², bestaande uit circa 276 m² feestzaal en 77 m² kantoorruimte.

De gemeente zal vanaf 1 oktober 2026 een aantal ruimtes zelf in gebruik nemen, te weten de terraszaal (geel op de plattegrond) en de vergaderruimte (blauw op de plattegrond).

Daarnaast maken de gemeente en de toekomstige exploitant gezamenlijk gebruik van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder de entree, kantine en toiletgroepen. Deze gedeelde ruimtes zijn op de plattegrond rood omcirkeld en met een pijl aangeduid.

De huurovereenkomst treedt in werking op 1 oktober 2026 en eindigt van rechtswege op 31 december 2029. Hiermee betreft het een tijdelijke huurperiode van drie jaar en drie maanden.

De tijdelijke aard van de overeenkomst houdt verband met het onderzoek dat de gemeente momenteel uitvoert naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Daarbij worden verschillende scenario’s verkend, waaronder een mogelijke herontwikkeling in de vorm van sloop en nieuwbouw na 2030. Gelet op deze onzekerheid over de lange termijn toekomst van het gebouw, kiest de gemeente er als eigenaar voor om terughoudend te zijn met het uitvoeren van grootschalige investeringen en onderhoudswerkzaamheden aan het object gedurende deze tijdelijke periode.

2. Selectieprocedure

Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd een inschrijving in te dienen uiterlijk op 1 juli 2026.

Indien meerdere gegadigden zich aanmelden, selecteert de gemeente de huurder op basis van onderstaande objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De inschrijving met de hoogste totaalscore wordt geselecteerd.

3. Selectiecriteria

Criterium	Weging
A. Exploitatieplan en continuïteit (lokale betrokkenheid)	25%
B. Maatschappelijke meerwaarde	35%
C. Ervaring exploitatie vergelijkbare accommodaties	20%
D. Financiële draagkracht	10%
E. Huurprijsaanbod	10%

A. Exploitatieplan en continuïteit (25 punten)

Te beoordelen op:

- openingstijden;
- programmering;
- bezettingsgraad;
- marketingplan;
- onderhouds- en beheerplan;
- risicoanalyse. Toetsbaar door: schriftelijk exploitatieplan van maximaal 20 pagina's.

B. Maatschappelijke meerwaarde (35 punten)

Te beoordelen op:

- beschikbaarheid voor lokale verenigingen;
- bijdrage aan sociale cohesie;
- samenwerking met maatschappelijke organisaties;
- toegankelijkheid voor diverse doelgroepen. Toetsbaar door: concrete activiteitenplanning en samenwerkingsovereenkomsten of intentieverklaringen.

C. Ervaring (20 punten)

Te beoordelen op:

- aantoonbare ervaring met exploitatie van vergelijkbare accommodaties;
- referentieprojecten uit de afgelopen vijf jaar. Toetsbaar door: referentielijst inclusief contactpersonen.

D. Financiële draagkracht (10 punten)

Te beoordelen op:

- solvabiliteit;
- liquiditeit;
- vermogen om exploitatieverliezen op te vangen. Toetsbaar door: jaarrekeningen laatste drie boekjaren of vergelijkbare financiële documentatie.

E. Huurprijsaanbod (10 punten)

De hoogste marktconforme huurprijs ontvangt de maximale score.

Toetsbaar door: ondertekend huurprijsvoorstel.

4. Minimumeisen (knock-outcriteria)

Een inschrijving wordt terzijde gelegd indien:

de inschrijver failliet is of surseance van betaling heeft aangevraagd;

belastingschulden of premieschulden niet zijn voldaan;

geen sluitende exploitatiebegroting wordt overgelegd;

niet wordt voldaan aan relevante vergunningseisen.

5. Tijdschema

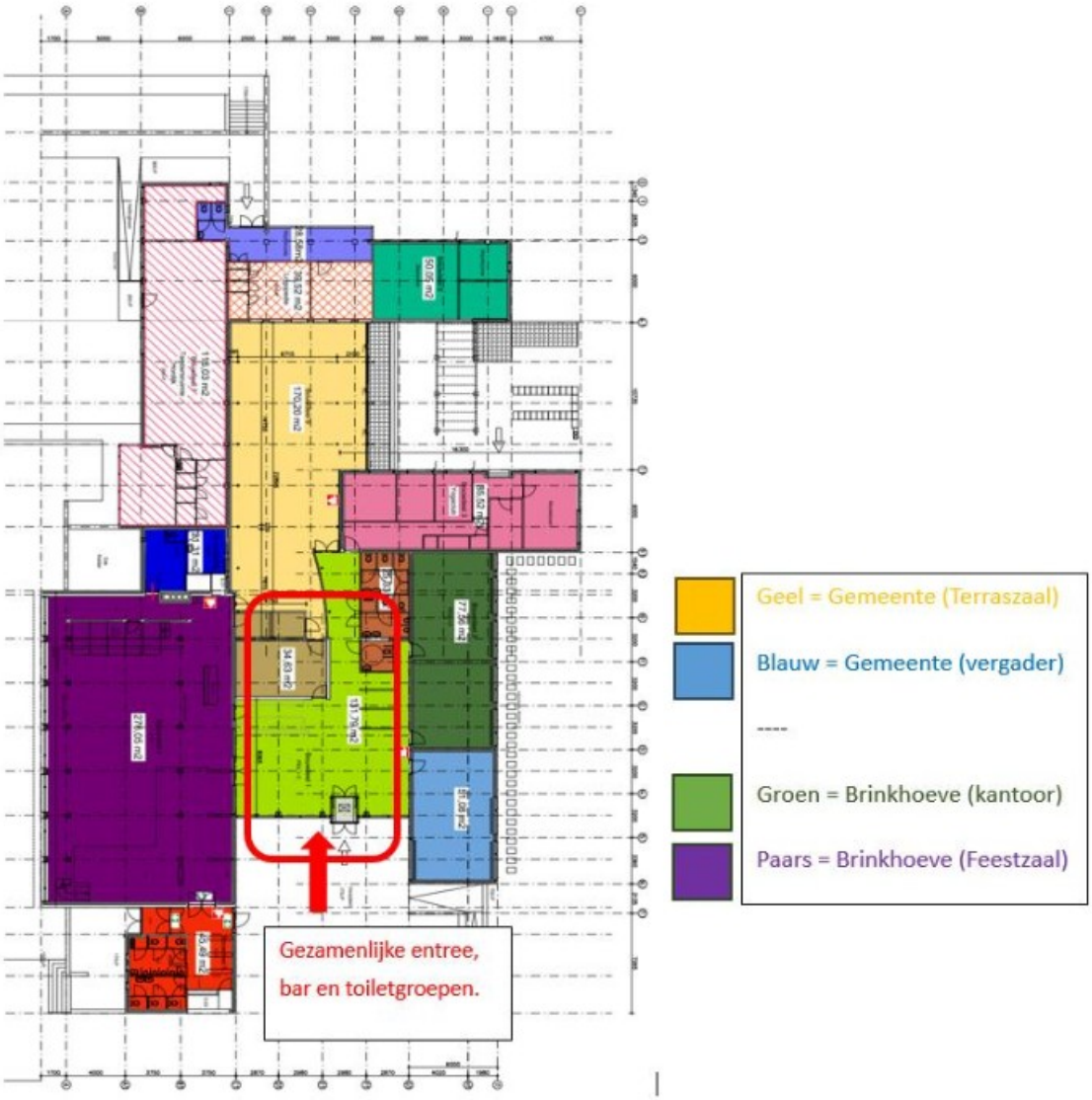
- Publicatie: 12 juni 2026
- Vragenronde: 22 juni tot 26 juni 2026
- Sluiting inschrijving: 1 juli 2026
- Beoordeling: vanaf 2 juli tot 9 juli
- Voorgenomen gunning: 10 juli 2026

6. Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen binnen 20 kalenderdagen na publicatie van het gunningsvoornemen bezwaar maken via de civielrechtelijke weg.

Reactie

Uw inschrijving kunt u kenbaar maken via w.d.zeeuw@albrandswaard.nl.


Gezamenlijke entree,
bar en toiletgroepen.
Geel = Gemeente (Terraszaal)
Blauw = Gemeente (vergader)

Groen = Brinkhoeve (kantoor)
Paars = Brinkhoeve (Feestzaal)