

Exploitatie golfbaan Naarderbos Marktconsultatie

gemeente Gooise Meren

Versie 1.0
2 april 2025

Projectleider	Niels Wiarda
Afdeling	Mens en Omgeving
Datum	2 april 2025
Behandeling	Fysiek

Opdrachtgever	Gemeente Gooise Meren
Zaaknummer	1175634

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
1.3	Proces en planning marktconsultatie	4
2	Voorwaarden marktconsultatie	4
2.1	Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen	4
2.2	Communicatie	4
3	Vraagspecificatie	6
3.1	Visie & doelstellingen gemeente Gooise Meren	6
3.2	Vragenlijst	6

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
1.3	Proces en planning marktconsultatie	4
2	Voorwaarden marktconsultatie	4
2.1	Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen	4
2.2	Communicatie	4
3	Vraagspecificatie	6
3.1	Visie & doelstellingen gemeente Gooise Meren	6
3.2	Vragenlijst	6

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente is eigenaar en (voor een deel) erfpachter van de gronden van de golfbaan Naarderbos. Hiermee is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebied. In de bijlage van dit document is het ontwerp van de oorspronkelijke golfbaan opgenomen.

De gemeente wenst de gronden in de toekomst te laten exploiteren door een geschikte partij gericht op in het bijzonder golf. Hiervoor moeten de uitgangspunten en afspraken worden vastgelegd waarmee een toekomstige exploitant het gebied zal exploiteren, en het beheer en onderhoud van de golfbaan, de omringende openbare ruimte en het eventuele vastgoed gelieerd aan de golfbaan zal uitvoeren.

De gemeente wil met een derde partij (exploitant) een concessieovereenkomst sluiten op basis van erfpacht. We gaan momenteel uit van een periode van 50 jaar. De concessieovereenkomst gaat er vanuit dat het eigendom van de grond bij de gemeente blijft en dat de exploitant gedurende deze periode een (onder)erfpachtrecht¹ verkrijgt en verantwoordelijk is voor de exploitatie en het onderhoud van de baan en de aanleg van een nieuw golfclubhuis.

Gezien de financiële omvang moet deze overeenkomst openbaar aanbesteed worden. Dit betekent dat in principe iedereen kan inschrijven op de aanbesteding van deze concessieovereenkomst. Om de concessie aan een geschikte partij te gunnen, stellen we eisen aan de organisatie die dit op zich kan nemen, en willen we gunnen op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding.

1.2 Doel marktconsultatie

Ter voorbereiding op de aanbesteding heeft de gemeente Gooise Meren de behoefte om beter inzicht te krijgen in de mogelijkheden die marktpartijen hebben om invulling te geven aan de doelen van de gemeente en de (rand)voorwaarden die daarbij van belang zijn voor marktpartijen. De doelen van deze marktconsultatie zijn in het bijzonder:

- Inzicht krijgen in de mogelijkheden om de ecologische waarde in dit gebied te vergroten;
- Inzicht krijgen in de gewenste looptijd van de af te sluiten erfpachtovereenkomst, met inachtneming van de gewenste fiscale gevolgen (btw en/of overdrachtsbelasting);
- Inzicht krijgen in de hoogte van de door de exploitant te betalen erfpachtcanon en/of een geschikte methode om deze hoogte te bepalen, met inachtneming van de gewenste fiscale gevolgen (btw en/of overdrachtsbelasting);
- Inzicht krijgen in de golfexploitatie concepten die marktpartijen exploitabel achten;
- Inzicht krijgen in de mogelijke speelbaarheid van de golfbaan (wanneer zou de baan speelbaar kunnen zijn en wat is daarvoor nodig);
- Inzicht krijgen in welke voordelen/bezwaren golfbaanexploitanten zien in het in onderhoud geven van bepaalde delen van de gronden aan natuurbeschermingsorganisaties;
- Inzicht krijgen in het exploitatiemodel voor een toekomstige golfbaan in dit gebied;
- Inzicht krijgen in mogelijke inrichting van de aanbesteding.

Daarnaast heeft Gooise Meren behoefte aan toetsing van de aanbestedingsstrategie, om deze aan te laten sluiten op de werkelijkheid van de markt.

¹ Ondererfpacht is aan de orde bij de gronden die in eigendom zijn van Afvalzorg NV en ten aanzien waarvan de gemeente een erfpachtrecht heeft verkregen. De overige gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden in erfpacht uitgegeven aan de exploitant.

1.3 Proces en planning marktconsultatie

Deze marktconsultatie vindt plaats in de vorm van een schriftelijke reactie. Aanbestedende dienst heeft de intentie om vervolgens maximaal 4 partijen uit te nodigen voor een individueel gesprek naar aanleiding van hun beantwoording.

De deelnemers wordt gevraagd om een aantal vragen van de schriftelijk te beantwoorden. Deze vragen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De antwoorden kunt u toesturen via een bericht in TenderNed.

De schriftelijke antwoorden van de deelnemers en het resultaat van de gesprekken worden gebruikt bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Er wordt een beknopt, geanonimiseerd verslag gemaakt van de belangrijkste conclusies. Dit verslag wordt aan de deelnemers van de marktconsultatie teruggekoppeld via de e-mail en wordt bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd. Vertrouwelijk verstrekte informatie wordt alleen intern gebruikt en niet in enige vorm openbaar gemaakt.

Deze marktconsultatie zal naar alle waarschijnlijkheid gevolgd worden door een aanbesteding. De publicatie hiervan vindt plaats via TenderNed. Deelnemers aan de marktconsultatie worden apart op de hoogte gebracht van deze publicatie.

Activiteit	(uiterste) Datum
Verzenden marktconsultatie	4 april 2025
Indienen schriftelijke reactie	Uiterlijk 17 april 2025 – 10 uur
Uitnodigingen versturen voor individuele gesprekken	23 april 2025
Individuele gesprekken	1) 28 april 2025 van 14 tot 15 uur 2) 28 april 2025 van 15.15 tot 16.15 uur 3) 29 april 2025 van 11 tot 12 uur 4) 29 april 2025 van 13 tot 14 uur
Verslag gereed	16 mei 2025
Start aanbestedingsprocedure	Na vaststelling bestemmingsplan, voorzien juni 2025

2 Voorwaarden marktconsultatie

2.1 Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen

De beginselen van Europees aanbestedingsrecht worden gehanteerd in deze marktconsultatie: transparantie; non-discriminatie; proportionaliteit en objectiviteit. De deelname aan dit onderdeel is niet verplicht en schept ook geen verwachtingen of verplichtingen. Anderzijds is de gemeente Gooise Meren ook niet verplicht de verkregen informatie toe te passen in de voorgenomen aanbesteding.

De marktconsultatie is een apart onderdeel en wordt uitgevoerd voorafgaand aan een eventuele aanbestedingsprocedure. De consultatie is dan ook geen oproep tot inschrijving en maakt dan ook geen deel uit van een pre-kwalificatie of aanbesteding. De informatie uit de marktconsultatie kan gebruikt worden om in de uitvraag de verwachtingen van de gemeente te formuleren richting de markt. Tot slot wordt de marktconsultatie schriftelijk vastgelegd zodat er geen oneigenlijk voordeel ontstaat.

Voor de marktconsultatie is geen vergoeding beschikbaar. Het doel van de consultatie is om de uitvraag en de aanbestedingsstrategie vorm te geven. De informatie kan worden gebruikt in de aanbestedingsstrategie.

2.2 Communicatie

De inschrijvers wordt verzocht met de gemeente te communiceren via TenderNed of via het e-mailadres inkoop@gooisemeren.nl. Indien u concurrentiegevoelige informatie deelt in de

marktconsultatie kunt u dit aangeven; deze informatie wordt alleen intern gebruikt en niet in enige vorm openbaar gemaakt.

3 Vraagspecificatie

3.1 Visie & doelstellingen gemeente Gooise Meren

Gemeente Gooise Meren is eigenaar en (voor een deel) erfpachter van de gronden van de golfbaan Naarderbos. Hiermee is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebied. De gemeente wenst de gronden te laten exploiteren door een geschikte partij, waarbij de functie 'golfbaan', zoals ook benoemd in het bestemmingsplan, behouden blijft en het exploitatierisico bij de exploitant ligt.

Doelen van de – nog op te stellen - overeenkomst betreffen:

- Het realiseren, beheer en onderhouden van een kwalitatief uitdagende en mooie golfbaan gestoeld op de lay-out die aanwezig is (18 holes + 9 par 3, driving range en faciliteiten);
- Het realiseren, beheer en onderhouden van een nieuw golfclubhuis met ondergeschikte horeca;
- Het exploiteren van de golfbaan op basis van een robuust businessplan voor een periode van 50 jaren (en mogelijk meer);
- Het behouden van het openbare karakter van de golfbaan (een pay-and-play concept), maar ook het in standhouden, en waar mogelijk uitbreiden, van de toegankelijkheid van de gronden via het huidige fietspad, het huidige wandelpad over de golfbaan, het ruiterspad en het wandelpad op de oude Zuiderzeedijk;
- Het versterken van de ecologische zone, zoals aanwezig in het gebied;
- Baanbeheer gericht op het versterken van de biodiversiteit via het behalen van het GEO-certificaat;
- Een exploitatie die bijdraagt aan een breed en toegankelijk sportaanbod, zodat zoveel mogelijk mensen kunnen deelnemen;
- De gronden die niet noodzakelijkerwijs gebruik worden voor golf worden dusdanig beheerd dat ook hier de biodiversiteit wordt versterkt;
- De onderhoudsverplichtingen ten aanzien van de aan de exploitant in (onder)erfpacht uitgegeven gronden, worden te allen tijde door de exploitant uitgevoerd. Gedoeld wordt op in ieder geval de onderhoudsverplichting van Afvalzorg, het Waterschap Amstel, Gooi & Vecht, Rijkswaterstaat, Gasunie en de gemeente Gooise Meren.

3.2 Vragenlijst

Om de aanbesteding voor te bereiden wenst de gemeente de markt te vragen om een aantal vragen te beantwoorden. Met de beantwoording van de markt krijgt onze vraag naar de markt scherpte en leidt dit tot een betere invulling van de hierboven gestelde doelen.

Renovatie- en realisatiekosten

1. De gemeente wenst globaal inzicht te krijgen in de hoogte van de renovatie- en realisatiekosten. De gemeente beseft dat een exacte bepaling rekenwerk zal kosten. Naar deze nauwkeurigheid is de gemeente op dit moment niet naar op zoek. Wel willen we een bandbreedte weten waar marktpartijen aan denken. Het gaat dan om orde grootte, niet om exacte bedragen.

	Minimale investering	Maximale investering
Renovatie 18 greens		
Renovatie 18 fairways		
Renovatie 9 holes par 3		
Operationeel krijgen beregeningssysteem		
Renovatie drivingrange		
Realisatie clubhuis		
Realiseren faciliteiten: banken, schuilhutten, e.d.		
Eventuele overige investeringen		

Exploitatiemodel

De golfsport kent verschillende exploitatie modellen. De gemeente heeft de wens dat het gebied zo openbaar toegankelijk mogelijk blijft. Zowel voor sporters als voor niet sporters, en voor mensen met en zonder een beperking.

2. Welk exploitatiemodel is volgens u het meest geschikt voor dit gebied? Welke exploitatiemodellen zijn er verder nog mogelijk, maar hebben niet uw voorkeur (en waarom)?
3. Welke randvoorwaarden zijn voor u noodzakelijk om uw exploitatie mogelijk te maken?

Erfpachtconstructie

In verband met de financierbaarheid voor de exploitant is de gemeente voornemens de gronden waarop de golfbaan is gelegen in (onder)erfpacht uit te geven aan de exploitant.

4. Is de voorgestelde erfpachtconstructie voor u werkbaar? Zijn voor u ook andere constructies bespreekbaar, zoals verhuur van de gronden aan de exploitant? De gemeente merkt in dit verband op dat overdracht van de eigendom van de gronden voor haar onbespreekbaar is.
5. Verwacht u extern kapitaal, bijvoorbeeld een lening bij een bank, nodig te hebben om de golfbaan en ondergeschikte horeca te kunnen realiseren en exploiteren?

Jaarlijkse erfpachtcanon

De gemeente wenst een marktconforme jaarlijkse vergoeding in rekening te brengen aan de toekomstige exploitant voor het gebruik van de in (onder)erfpacht uit te geven gronden (erfpachtcanon).. De gemeente denkt aan een minimale canon van € 150.000,- per jaar, maar moet hier nog nader onderzoek naar doen.

6. Acht u de ondergrens te hoog? En zo ja waarom?
7. Welke afspraak kan de gemeente met u maken om de canon te laten meebewegen met bijvoorbeeld de stijging van uw exploitatieresultaat of te compenseren voor inflatie?

De gemeente realiseert zich dat voordat de golfbaan inkomsten kan genereren er geïnvesteerd moet worden. De gemeente wil hierin meedenken door bijvoorbeeld een ingroeimodel te hanteren naar de uiteindelijke canon en de eerste periode geen of een lagere canon te vragen.

8. Is het volgens u wenselijk/verstandig om een dergelijk model te hanteren?
9. Heeft u een voorstel voor een dergelijk model?
10. Hoe lang duurt het voordat de golfbaan (voldoende) inkomsten genereert?

Contractvereisten

De aan de exploitant in (onder)erfpacht uit te geven gronden kennen verschillende eigenaren (Afvalzorg en de gemeente en de Staat). Op de gronden is een schouwverplichting van o.a. Hoogheemraadschap, Afvalzorg en de Staat waaruit dagelijks en planmatige onderhoudswerkzaamheden komen die exploitant moet uitvoeren. Hierbij moet gedacht worden aan het bijvoorbeeld vrijmaken van terrein van bomen, het terug snoeien van struiken, het schoonmaken van de slootkanten, het bestrijden (of juist beschermen) van plantsoorten, het tegengaan van overlast van konijnen. Deze werkzaamheden worden voor zover mogelijk opgenomen in de aanbestedingsdocumenten.

11. De in ondererfpachterfpacht te geven gronden zijn gevestigd op een gesloten vuilstort. De vuilstort is afgedekt met een afdeklaag. Deze afdeklaag wordt gemonitord en geïnspecteerd. Het is de verwachting dat de afdeklaag rond 2080 zal moeten worden vervangen. Dit zal inhouden dat het hele gebied wordt vrijgemaakt om de werkzaamheden uit te voeren. Hierna wordt de golfbaan in principe weer aangelegd door de exploitant op kosten van Afvalzorg. De gemeente denkt erover om Afvalzorg te verzoeken de erfpachtovereenkomst tussen haarzelf en Afvalzorg te laten lopen tot het besluit om de afdeklaag te vervangen. Is dit een goede afspraak? De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en Afvalzorg loopt nu tot 2054 en zou dan tot 2080 doorlopen met mogelijkheid tot verlenging daarna.
12. Welke afspraken kan de gemeente opnemen om te waarborgen dat het in (onder)erfpacht uitgegeven gebied te allen tijde deugdelijk wordt onderhouden, ook als de exploitant zich op enig moment genoodzaakt ziet de exploitatie van de golfbaan tijdelijk of definitief te staken?
13. De gemeente is voornemens de eigen gronden in erfpacht uit te geven voor 50 jaar. Vindt u het wenselijk om deze termijn te verlengen, en zo ja, voor hoelang?

Ontwerp en uitvoeringsplanning

De gemeente hoopt op zo kort mogelijke termijn te kunnen beginnen met de aanbesteding om zo snel mogelijk een partij te selecteren die de renovatie, beheer, onderhoud en exploitatie kan gaan uitvoeren.

14. Indien u zou inschrijven zou u dan grote aanpassingen in het bestaande ontwerp van de baan willen maken? N.B. ontwerpaanpassingen moeten worden afgestemd en goedkeuring krijgen van derden, zoals Afvalzorg en het Waterschap en de architect.
15. Hoeveel tijd denkt u nodig te hebben om alle faciliteiten te realiseren?

Bestemmingsplan

Voor het in erfpacht uit te geven gebied is momenteel in procedure het (ontwerp) bestemmingsplan Naarderbos 2023. Aan de golfbaan is de bestemming Sport-Golfterrein toegekend. Het bestemmingsplan zal waarschijnlijk in de zomer van 2025 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

1. Bieden de planregels naar uw mening voldoende ruimte qua gebruiksmogelijkheden voor de exploitatie van een golfbaan. Zo nee, welke gebruiksmogelijkheden zouden in het vast te stellen plan naar uw mening moeten worden opgenomen?
2. Bieden de planregels naar uw mening voldoende ruimte qua bouwmogelijkheden voor de exploitatie van een golfbaan. Zo nee, welke bouwvoorschriften zouden in het vast te stellen plan naar uw mening moeten worden opgenomen?
3. Is het feit dat een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden voor u reden om af te zien van het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de gemeente? Zo ja, op welke wijze zou dit naar uw mening kunnen worden ondervangen?
4. Is een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan dat nog niet onherroepelijk is geworden of omgevingsvergunningen die nog niet onherroepelijk zijn geworden voor u reden om investeringen in de revitalisatie van de golfbaan aan te houden? Zo ja, op welke wijze zou dit naar uw mening kunnen worden ondervangen?

Kosten voor een aanbidding

De gemeente begrijpt dat potentiële inschrijvers kosten maken om een offerte, een exploitatieplan, etc. op te stellen. De gemeente is ook verplicht om goed na te gaan of een vergoeding in kosten proportioneel is of niet. De gemeente verwacht dat zij, om partijen goed te kunnen vergelijken, in de aanbesteding inzicht wil hebben in:

- a. Uw exploitatieplan met specifieke aandacht voor onderhoud, beheer en exploitatie inclusief een onderbouwd businesscase met financiële borging
 - b. Uw plan van aanpak om de ecologische waarde te vergroten inclusief onderbouwing
 - c. Uw renovatieplan met open begroting van geplande investeringen inclusief een activiteitenplanning in weken, gericht op opening van de baan met 18 holes, 9 par 3, driving range en clubhuis. Uit de open begroting dient helder te zijn welke investeringen er worden gedaan in het gebied.
 - d. Uw plan van aanpak gericht op het zo openbaar toegankelijk mogelijk maken van het gebied voor: wandelaars, paardenbezitters, fietsers, hondenbezitters, vogelaars, sporters en andere (mogelijke) gebruikers van het gebied. Daarnaast heeft de gemeente een grote doelstelling op inclusie. Dat betekent dat iedere inwoners op alle terreinen moet kunnen mee doen.
16. Wat is wat u betreft een goede tegemoetkoming in de kosten voor het maken van een offerte?

Informatie voor een aanbidding

De gemeente zal bij de aanbesteding de volgende zaken ter beschikking stellen:

- a. Vastgesteld bestemmingsplan
 - b. Technische eisen golfbaan
 - c. Functionele eisen golfbaan
 - d. Huidige status beregeningssysteem o.b.v. rapportage
 - e. Verplichtingen gronden Afvalzorg, Gemeente Gooise Meren
 - f. Tekeningen gebied en baan
 - g. Concept erfpachtovereenkomst
 - h. Concept notariële erfpachtaakte
17. Welke aanvullende informatie is wenselijk om te ontvangen om een complete inschrijving te doen, waarin de risico's van de gemeente maximaal beperkt worden.

De gemeente verwacht betere offertes te kunnen ontvangen als er gedurende de aanbesteding mogelijkheid is om inhoudelijk zaken af te kunnen stemmen ten einde de eisen/verplichtingen te kunnen aanpassen en ook een gelijk speelveld te kunnen creëren onder gegadigden.

18. Kunt u aangeven welke onderwerpen u dan de revue wilt laten passeren?

Geschiktheidseisen

Om deel te kunnen nemen aan de aanbestedingsprocedure wil de gemeente bepaalde eisen stellen aan deelnemers aan de aanbesteding. Dat heet geschiktheidseisen. Vooralsnog denken we aan de volgende eisen:

- Ervaring met het exploiteren van een 18 holes golfbaan;
- Ervaring met het renoveren of aanleg van een golfbaan;
- Voldoende financieel draagkrachtig om een renovatie van een golfbaan te kunnen uitvoeren.

19. Welke ideeën heeft u om de derde geschiktheidseis aan te tonen. In de fase van de aanbesteding waarin dit speelt, is er nog geen concreet uitzicht op de opdracht, waardoor onze verwachting is dat een bank nog geen bankgarantie wil afgeven.

Overig

20. Zijn er nog andere onderwerpen die voor u van belang zijn en die u ons adviseert mee te nemen in de aanbesteding(sdocumentatie) of erfpachtovereenkomst.