



Marktverkenning De Brandpoort

Gemeente Landgraaf

2026

Datum: 22 september 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Doel van de marktverkenning	2
1.3. Scope	3
1.4. De aanpak van de marktverkenning op hoofdlijnen.....	4
1.5. Doelgroep	5
2. Procedure marktverkenning	5
2.1. Planning.....	5
2.2. Indienen reactie	5
2.3. Mondelinge toelichting reacties	5
3. Voorwaarden marktverkenning	6
3.1. Afwezigheid van rechten	6
3.2. Geheimhouding	6
3.3. Voorbehoud.....	6
3.4. Overige voorwaarden	6

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Brandpoort vervult een belangrijke maatschappelijke functie binnen de wijk Nieuwenhagen en de gemeente Landgraaf. De Brandpoort biedt onderdak aan diverse verenigingen, maatschappelijke organisaties, vrijwilligersinitiatieven en activiteiten voor en door inwoners. Daarmee levert de Brandpoort een belangrijke bijdrage aan ontmoeting, participatie en sociale samenhang binnen de gemeente Landgraaf.

De huidige exploitatie- en huurovereenkomst met betrekking tot de Brandpoort lopen tot en met 31 december 2026. De gemeente Landgraaf bereidt zich daarom voor op de periode na afloop van deze overeenkomsten en onderzoekt op welke wijze de toekomstige exploitatie van de Brandpoort het beste kan worden vormgegeven. Daarbij staan het behoud van de maatschappelijke functie en de continuïteit van de dienstverlening centraal. Met deze marktverkenning wil de gemeente Landgraaf onderzoeken of er meerdere geïnteresseerden zijn voor de exploitatie van de Brandpoort, die beschikken over de benodigde ervaring, capaciteit en maatschappelijke betrokkenheid om deze taak uit te voeren in het jaar 2027. Voor de duidelijkheid: de nieuwe exploitatie- en huurovereenkomst worden aangegaan voor de periode lopend vanaf 1 januari 2027 tot en met 31 december 2027, dus voor 1 jaar.

Op basis van het vigerende Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2019 dient de gemeente Landgraaf in geval van een concessie met een waarde tussen de 50.000,- en 1.2m euro, minimaal 3 en maximaal 5 partijen te vragen om een inschrijving in te dienen. Met het oog hierop wil de gemeente Landgraaf middels deze marktverkenning onderzoeken of er meerdere geïnteresseerden zijn voor de exploitatie van de Brandpoort, die beschikken over de benodigde ervaring, capaciteit en maatschappelijke betrokkenheid om deze taak uit te voeren in het jaar 2027. Daarnaast wil de gemeente Landgraaf inzicht verkrijgen in de kansen en de aandachtspunten, die marktpartijen zien voor een toekomstbestendige exploitatie van de Brandpoort.

Indien er meerdere geïnteresseerden blijken te zijn, dan zal de gemeente Landgraaf de concessie publiceren op TenderNed, zodat partijen kunnen inschrijven op de concessie.

Als er op basis van deze vooraankondiging maar één partij geïnteresseerd blijkt te zijn, is de gemeente Landgraaf van mening, dat zij de maximale openbaarheid heeft betracht en is het naar haar mening proportioneel enkelvoudig te gunnen aan die ene geïnteresseerde, en daarmee dus af te wijken van het bepaalde in het beleid.

Bij maar één geïnteresseerde behoudt de gemeente Landgraaf zich derhalve het recht voor met deze partij te gaan onderhandelen en een exploitatie- en huurovereenkomst af te sluiten.

1.2. Doel van de marktverkenning

Het doel van deze marktverkenning is om inzicht te verkrijgen in de mate waarin marktpartijen geïnteresseerd en in staat zijn om de exploitatie van de Brandpoort uit te voeren onder vergelijkbare maatschappelijke, organisatorische, personele en financiële voorwaarden.

Daarnaast heeft deze marktverkenning tot doel om marktinformatie op te halen, die de gemeente Landgraaf kan gebruiken bij de voorbereiding van een eventuele vervolgprocedure. De gemeente Landgraaf wil beter inzicht krijgen in de mogelijkheden, kansen, risico's, randvoorwaarden en verwachtingen, die leven binnen de markt ten aanzien van de exploitatie van de Brandpoort met een sterke maatschappelijke functie.

De marktverkenning richt zich in het bijzonder op de vraag of er meerdere serieuze partijen zijn die in staat zijn om:

- de maatschappelijke functie van de Brandpoort te behouden en verder te versterken;
- bestaande verenigingen, vrijwilligers en gebruikersgroepen te ondersteunen;
- de continuïteit van de dienstverlening en de activiteiten te waarborgen;
- zicht te geven op de wijze waarop continuïteit van kennis, dienstverlening en betrokkenheid van gebruikers kan worden geborgd;
- maatschappelijke meerwaarde te creëren voor inwoners en gebruikers;
- bij te dragen aan kwaliteit, verduurzaming en toekomstbestendig gebruik van de accommodatie;
- flexibel om te gaan met mogelijke toekomstige gemeentelijke keuzes op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

De resultaten van de marktverkenning worden gebruikt om te beoordelen of sprake is van één of meerdere serieuze gegadigden en om te bepalen welke vervolgprocedure het meest passend is voor de toekomstige exploitatie van de Brandpoort.

De marktverkenning wordt uitgevoerd door middel van een schriftelijke vragenlijst, die via TenderNed wordt gepubliceerd. Indien de ontvangen reacties daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere partijen uitnodigen voor een verdiepend gesprek.

1.3. Scope

De mogelijke toekomstige exploitatie omvat in ieder geval:

Accommodatiebeheer

- dagelijks beheer van de accommodatie;
- verhuur van ruimten;
- gebruikersondersteuning;
- sleutel- en toegangsbeheer.

Horeca-exploitatie

- exploitatie van de aanwezige horecavoorzieningen;
- ondersteuning van activiteiten en evenementen.

Maatschappelijke functie

- ondersteuning van verenigingen;
- faciliteren van maatschappelijke activiteiten;
- samenwerking met vrijwilligers;

- bijdragen aan sociale cohesie;
- stimuleren van inwonersparticipatie.

Organisatie en continuïteit

- inzet van personeel en vrijwilligers;
- behoud van kennis en netwerken;
- continuïteit van dienstverlening.

De marktverkenning betreft nadrukkelijk geen aanbesteding en leidt niet tot gunning.

1.4. De aanpak van de marktverkenning op hoofdlijnen

- De gemeente Landgraaf voert voorafgaand aan een eventuele vervolgpcedure een marktverkenning uit om inzicht te verkrijgen in de belangstelling van marktpartijen voor de exploitatie van de Brandpoort. De resultaten van deze marktverkenning worden gebruikt bij de verdere besluitvorming over de wijze waarop de exploitatie na afloop van de huidige exploitatie- en huurovereenkomsten wordt georganiseerd.
- De marktverkenning wordt openbaar gepubliceerd via TenderNed. Marktpartijen worden uitgenodigd om kennis te nemen van de achtergrondinformatie, de doelstellingen van de gemeente Landgraaf en de uitgangspunten voor de exploitatie van de Brandpoort.
- Geïnteresseerde marktpartijen wordt verzocht de bijgevoegde vragenlijst in te vullen en daarbij inzicht te geven in hun organisatie, ervaring, visie op maatschappelijke exploitatie, organisatorische mogelijkheden en ideeën voor de toekomstige ontwikkeling van de Brandpoort. De verkregen informatie wordt door de gemeente Landgraaf gebruikt om een beter beeld te krijgen van de markt en om een eventuele vervolgpcedure zorgvuldig vorm te geven.
- Op basis van de ontvangen reacties beoordeelt de gemeente Landgraaf of sprake is van één of meerdere serieuze gegadigden. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de mate van interesse, relevante ervaring, organisatorische capaciteit, maatschappelijke visie en het vermogen om de continuïteit van de maatschappelijke functie van de Brandpoort te borgen.
- Indien de ontvangen reacties daartoe aanleiding geven, kan de gemeente Landgraaf een aantal marktpartijen uitnodigen voor een verdiepend gesprek. Deze gesprekken zijn bedoeld om de schriftelijke reacties nader toe te lichten en aanvullende informatie op te halen over de wijze waarop partijen invulling willen geven aan de exploitatie van de Brandpoort. Zowel aan een uitnodiging voor een verdiepend gesprek als aan het uitblijven daarvan kunnen geen rechten worden ontleend. Het al dan niet uitnodigen van partijen houdt geen enkele verplichting in voor de gemeente Landgraaf of de betrokken partij.
- De resultaten van de marktverkenning worden vastgelegd in een rapportage. Op basis hiervan wordt vastgesteld of sprake is van meerdere serieuze gegadigden en wordt een advies opgesteld over de meest passende vervolgpcedure.

1.5. Doelgroep

Deze marktverkenning richt zich op organisaties, die aantoonbare en verifieerbare ervaring hebben met de exploitatie van multifunctionele accommodaties, wijk- en gemeenschapshuizen of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. De gemeente Landgraaf hecht daarbij waarde aan partijen, die aantoonbaar en verifieerbaar in staat zijn om de maatschappelijke functie, toegankelijkheid en verbindende rol van de Brandpoort voor inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties te behouden en verder te versterken.

2. Procedure marktverkenning

2.1. Planning

De gemeente Landgraaf behoudt zich het recht voor wijzigingen in de planning aan te brengen c.q. van de planning af te wijken. In dergelijke gevallen vindt communicatie richting alle geïnteresseerde marktpartijen plaats. Wij hanteren de volgende planning voor de marktverkenning.

Activiteit	Datum
Publicatie marktverkenning op TenderNed	22 september 2026
Vragen stellen - via TenderNed	2 oktober 2026
Vragen beantwoorden door de gemeente - via TenderNed	7 oktober 2026
Deadline schriftelijke reactie marktverkenning - via TenderNed	13 oktober 2026
Mogelijke gesprekken	19 t/m 23 oktober 2026

2.2. Indienen reactie

Geïnteresseerde marktpartijen worden uitgenodigd om de in dit marktverkenningsdocument opgenomen vragen in de bijlage te beantwoorden. Wij verzoeken u om voor de beantwoording gebruik te maken van het format dat gelijktijdig met dit document is gepubliceerd als bijlage. Het gebruik van een ander format dan aangeleverd door ons is niet toegestaan. Bij gebruik van een ander format worden de ingezonden stukken niet in behandeling genomen.

Inzake deze marktverkenning kunnen vragen (via TenderNed) worden gesteld tot en met 2 oktober 2026 en deze worden tot en met 7 oktober 2026 beantwoord (via TenderNed) door de gemeente.

Uw zienswijze, antwoorden op de gestelde vragen en eventuele andere relevante informatie kunt u tot en met 13 oktober 2026, 23:59 via TenderNed indienen. U kunt dit doen door de beantwoording en eventuele bijlagen te uploaden via TenderNed.

2.3. Mondelinge toelichting reacties

Nadat kennis is genomen van de schriftelijke beantwoording van de vragen en bij eventuele onduidelijkheid kan de gemeente Landgraaf besluiten om geïnteresseerde marktpartijen uit te nodigen voor een mondelinge toelichting. Marktpartijen worden erop gewezen dat zij op geen enkele wijze aanspraak maken op een individueel gesprek en dat geïnteresseerde

marktpartijen niet in een voorkeurspositie komen als zij worden uitgenodigd voor een dergelijk gesprek. In elk geval is de gemeente Landgraaf niet verplicht om dergelijke gesprekken te voeren.

3. Voorwaarden marktverkenning

3.1. Afwezigheid van rechten

Het staat de gemeente Landgraaf vrij om de marktverkenning op ieder moment, zonder opgaaf van redenen, te beëindigen.

3.2. Geheimhouding

Een deelnemer zal alle informatie, die door de gemeente Landgraaf wordt verstrekt, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. De gemeente Landgraaf zal de informatie die wordt verstrekt door de deelnemer vertrouwelijk behandelen.

3.3. Voorbehoud

De gemeente Landgraaf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktverkenning of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van de exploitatie waarop de marktverkenning betrekking heeft.

3.4. Overige voorwaarden

- De deelname is geheel vrijwillig en vrijblijvend.
- Door deelname aan de marktverkenning verklaart de geïnteresseerde marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.
- Er worden geen vergoedingen gegeven voor gemaakte of te maken kosten, verbonden aan de marktverkenning.
- Het marktverkenningdocument is uitsluitend opgesteld in het kader van deze marktverkenning. De marktverkenning is geen uitnodiging om in te schrijven op een aanbesteding of concessieprocedure waarvoor deze marktverkenning als voorbereiding dient.
- Er ontstaan geen voorkeursposities of uitsluitingsgronden door het wel of niet deelnemen aan de marktverkenning.
- De gemeente Landgraaf behoudt zich het recht voor om de planning zoals in dit document geschetst naar eigen inzicht aan te passen en/of het traject van de marktverkenning geheel of gedeeltelijk, zonder opgaaf van redenen, te staken.
- De door middel van deze marktverkenning verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld en wordt niet gebruikt voor een ander doel dan het opdoen van marktkennis ten behoeve van de besluitvorming over de toekomstige exploitatie van de Brandpoort.
- Het is van belang te weten dat informatie uit deze marktverkenning kan afwijken van informatie die later in het kader van een eventuele vervolgpcedure wordt verstrekt.
- De voertaal tijdens de marktverkenning is Nederlands. Alle documenten van zowel de deelnemer als van de gemeente Landgraaf zijn in het Nederlands gesteld.