Gemeente Amsterdam

Versie 1.0
9 november 2026

Marktconsultatiedocument – Aanpak Clubgebouwen

Inhoud

1 Toelichting marktconsultatie 3
1.1 Doel marktconsultatie 3
1.2 Doelgroep 3
1.3 Planning 3

2 Opgave Clubgebouwen 4
2.1 Aanleiding en achtergrond 4
2.2 Opgave Aanpak Clubgebouwen 4
2.3 Voorziene scope 5
2.4 Voorziene omvang 6
2.5 Doelen van de opgave 7

3 Vragen 8

4 Inrichting marktconsultatie 10
4.1 Voorwaarden marktconsultatie 10
4.2 Nota van Inlichtingen 11
4.3 Contactgegevens 11
4.4 Bijlagen 11

1 Toelichting marktconsultatie

1.1 Doel marktconsultatie

Deze marktconsultatie heeft als doel om beter inzicht te krijgen in de (potentiële) marktpartijen, de marktcapaciteit en het aanbod (bouwconcepten) van de markt voor de nieuwbouw van clubgebouwen en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wenst de gemeente bij geïnteresseerde marktpartijen informatie en inzichten op te halen voor het verder vormgeven van de opgave en de mogelijke aanbesteding en overeenkomst(en) die hieruit volgen. Daarbij gaat het onder meer om de mogelijkheden voor standaardisatie, schaalvoordelen, een efficiënte voorbereiding en uitvoering en een passende aanbestedings- en contractvorm.

In hoofdstuk 2 leest u meer over de aanleiding, achtergrond en doelen van de aanpak voor clubgebouwen in Amsterdam, inclusief de voorziene opgave, scope en omvang.

1.2 Doelgroep

Deze marktconsultatie is bedoeld voor alle marktpartijen die zich bezighouden met het realiseren van maatschappelijk vastgoed en/of het ontwikkelen, produceren en realiseren van bouwconcepten voor diverse toepassingen. Ook is deze marktconsultatie bedoeld voor bedrijven die zich bezighouden met advisering rondom conceptueel bouwen en duurzame nieuwbouwconcepten.

1.3 Planning

De planning voor de marktconsultatie is als volgt:

Actie	Datum
Deadline voor het stellen van vragen over de marktconsultatie (zie paragraaf 4.3)	Vrijdag 20 november 2026
Publiceren antwoorden (Nota van Inlichtingen)	Vrijdag 27 november 2027
Deadline voor het indienen van vragenlijst (via TenderNed)	**Vrijdag 4 december 2026**
Verstuurde uitnodigingen voor verdiepende gesprekken	Maandag 14 december 2026
Tenderreces (geen activiteiten)	*Maandag 21 december 2026 tot maandag 4 januari 2027*
Verdiepende gesprekken – Bij voorkeur op locatie in Amsterdam	Tussen maandag 11 januari 2027 en vrijdag 15 januari 2027
Publicatie uitkomsten Marktconsultatie (verslag)	Maandag 25 januari 2027

We bedanken u alvast voor uw deelname aan deze marktconsultatie en uw tijd om de vragenlijst in te vullen.

2 Opgave Clubgebouwen

2.1 Aanleiding en achtergrond

Amsterdam kent ongeveer 170 clubgebouwen voor buitensportverenigingen met uiteenlopende eigendomsstructuren: van verenigingseigendom tot gemeentelijk vastgoed. Het eigendom van buitensportaccommodaties kent vanuit historie doorgaans de volgende tweedeling: de gemeente legt sportvelden aan en beheert en onderhoudt deze, terwijl de naastgelegen clubgebouwen veelal gerealiseerd, onderhouden en geëxploiteerd worden door verenigingen.

Een deel van de bestaande clubgebouwen is verouderd en zal de komende jaren moeten worden vervangen. Daarnaast ontstaat vanuit de (her)ontwikkeling van sportparken, de aanleg van nieuwe sportparken en de huisvesting van nieuwe verenigingen en andere gebruikers behoefte aan nieuwe clubgebouwen en voorzieningen.



De gemeente bereidt in dit kader de Aanpak Clubgebouwen Amsterdam voor. Het voorlopige uitgangspunt is om de zelfstandigheid van verenigingen en verenigingseigendom zoveel mogelijk te ondersteunen via onder meer via subsidies voor investeringen op initiatief van verenigingen. Daarnaast wordt verkend in welke situaties de gemeente zelf als opdrachtgever en investeerder voor nieuwbouw kan optreden. De beleidsmatige en financiële besluitvorming hierover is voorzien voor begin 2027.

Deze marktconsultatie richt zich op de mogelijke gemeentelijke nieuwbouwopgave binnen de Aanpak Clubgebouwen. De gemeente onderzoekt met de marktconsultatie welke mogelijkheden de markt biedt voor een efficiënte, betaalbare en toekomstbestendige realisatie van verschillende typen clubgebouwen en voorzieningen. De marktconsultatie richt zich uitsluitend op nieuwbouw, al dan niet gecombineerd met sloop of verplaatsing van bestaande gebouwen.

2.2 Opgave Aanpak Clubgebouwen

De potentiële opgave waarop deze marktconsultatie zich richt, bestaat uitsluitend uit nieuwbouw van verschillende typen clubgebouwen en voorzieningen, al dan niet gecombineerd met sloop:

- Een **'compleet' clubgebouw** met alle standaard faciliteiten in één bouwwerk, zoals kantine, kleed- en doucheruimtes en opslag;
- Een **gebouw voor meerdere gebruikers**, zoals een **verzamelgebouw of multifunctioneel gebouw met zelfstandige gebruikseenheden**, waarin meerdere sportverenigingen en eventueel andere maatschappelijke partijen zijn gehuisvest. Afhankelijk van de gekozen vorm maken gebruikers gezamenlijk gebruik van voorzieningen, zoals kantine, kleedruimten en opslag, of beschikken zij over eigen, afzonderlijk toegankelijke ruimten en voorzieningen. Ook een combinatie van beide is mogelijk;
- Een **hybride vorm**, waarbij de gemeente investeert in de **kleedruimte en eventuele andere basisvoorzieningen** en de vereniging in de eigen **kantine en verenigingsruimten**. Deze gebouwdelen kunnen onder één dak of naast/losstaand van elkaar gepositioneerd en gebouwd worden.

Bij de eerste twee gebouwtypen is de gemeente in beginsel opdrachtgever voor het gehele gebouw. Bij de hybride vorm kan sprake zijn van afzonderlijk opdrachtgeverschap door de gemeente en de vereniging voor hun respectieve gebouwdelen, of van een gezamenlijke/ gecoördineerde bouwopgave. De precieze eigendoms- en opdrachtgeversstructuur wordt per project bepaald.

Ook heeft de gemeente een aantal **beheer- en werfgebouwen** op de sportparken die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Deze hebben veelal dezelfde functies en faciliteiten als clubgebouwen en vormen daarmee een kans om mee te nemen in dezelfde inkoopopgave.

Renovatie, verduurzaming en uitbreiding van bestaande clubgebouwen maken wel onderdeel uit van de bredere gemeentelijke huisvestingsopgave, maar vallen buiten de scope van deze marktconsultatie. De gemeente kiest er vooralsnog voor om nieuwbouw en renovatie niet te combineren binnen één inkoopopdracht of raamcontract, omdat deze werkzaamheden verschillen in aard, omvang en benodigde expertise.

2.3 Voorziene scope

De voorziene scope omvat alle werkzaamheden en activiteiten die nodig zijn voor de realisatie en turn-key oplevering van de nieuwbouwopgave van de verschillende gebouwtypen. Hieronder worden ook werkzaamheden voorzien als:

- **Het ontwerpen, het adviseren en (technisch) voorbereiden** van het werk, inclusief het verkrijgen van vergunningen;
- **Het bouwrijp en functievrij maken** van de kavel, waaronder eventuele sloop van bestaande gebouwen en opstallen;
- **Het aanleggen van installaties, kabels- en leidingen en aansluitingen** voor elektriciteit en water en andere voorzieningen om de gevraagde functie te vervullen en het gebouw in gebruik te kunnen nemen.

Bij de hybride vorm kan de opdracht betrekking hebben op uitsluitend het gemeentelijke bouwdeel of, afhankelijk van de gekozen samenwerkings- en opdrachtgeversvorm met de vereniging, op beide bouwdelen.

Buiten de scope van de opgave vallen de volgende werkzaamheden en activiteiten:
- Renovatie, verduurzaming en uitbreiding van bestaande gebouwen;
- De exploitatie en het beheer en onderhoud na oplevering;
- Financieringsopgave aan de voorkant van het proces;
- Tijdelijke huisvesting (units);
- De realisatie van omliggende buitenruimte en faciliteiten.

2.4 Voorziene omvang

Uit een eerste globale analyse blijkt dat de fysieke opgave voornamelijk bestaat uit nieuwbouw met een bandbreedte tussen de 10 en 20 nieuw te realiseren gebouwen. Deze opgave is verspreid over een periode van 10 jaar. Dit is indicatief en volgt de (her)ontwikkeling en aanleg van gemeentelijke sportparken, maar kan ook voortkomen uit de huisvestingsbehoefte van bestaande en nieuwe sportverenigingen en andere gebruikers.

Gebouwtype	Aantal gebouwen	Aantal m2
Compleet gemeentelijk clubgebouw (integraal)	5 (allen nieuwbouw)	3.250
Gebouw voor meerdere gebruikers (verzamelgebouw of multifunctioneel gebouw met zelfstandige gebruikseenheden)	4 (allen sloop-nieuwbouw)	4.000
Gemeentelijke kleedvoorziening (hybride)	3 (allen sloop-nieuwbouw)	1.500
Werf-beheergebouw	2 (sloop-nieuwbouw)	N.B.

Deze omvang is indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke omvang is sterk afhankelijk van de verdere uitwerking en bestuurlijke besluitvorming over het clubgebouwenbeleid, de afwegingen per project en gebied, en beschikbare budgetten.

2.5 Doelen van de opgave

Voor de clubgebouwen in Amsterdam is de volgende doelstelling geformuleerd: betaalbare en kwalitatief hoogwaardige clubgebouwen die over de gehele levensduur duurzaam en toekomstbestendig zijn.

Daarbij formuleert de gemeente de volgende doelen en kaders voor de gebouwen:

1. **Betaalbaar**
De clubgebouwen moeten tegen aanvaardbare marktconforme kosten worden gerealiseerd en gedurende hun levensduur betaalbaar blijven in beheer en onderhoud. Daarbij wordt gekeken naar de kosten voor de gehele levenscyclus, zodat deze passen binnen de beperkte budgetten van de gemeente voor investeringen en beheer en onderhoud. De projectvoorbereiding wordt zo efficiënt mogelijk ingericht.

2. **Slimme en effectieve aanpak**
Clubgebouwen worden op een veilige, slimme en efficiënte manier voorbereidt, geproduceerd en gebouwd, met als doel de bouwtijd, (faal)kosten en overlast voor gebruikers en omgeving te beperken. Standaardisatie, prefab bouwen, innovatieve bouwmethoden en lichtere constructies kunnen oplossing bieden om dit doel te bereiken en de opgave betaalbaar te houden.

3. **Toekomstbestendig en flexibel**
Clubgebouwen zijn waar mogelijk modulair, uitbreidbaar en aanpasbaar in functies. Daarmee kunnen gebouwen inspelen op groei of krimp van sportverenigingen, veranderende behoeften en de komst van nieuwe gebruikers. Ook bieden ze mogelijkheden voor gedeeld gebruik of zelfstandige gebruiks- en verhuureenheden die kunnen worden samengevoegd of gesplitst. Daarnaast wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in energie- en watervoorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan de innovatieve warmte- en waterwinning uit omliggende sportvelden.

4. **Duurzaam en onderhoudsvriendelijk**
Clubgebouwen voldoen aan de geldende bouwregelgeving en de toepasselijke gemeentelijke duurzaamheidseisen. De gebouwen zijn aardgasvrij en zoveel mogelijk energieneutraal, klimaat-adaptief en circulair. Bij materiaalkeuze wordt rekening gehouden met milieubelasting, levensduur, onderhoud en hergebruik, waaronder de toepassing van biobased materialen. Gebouwen en installaties zijn robuust en onderhoudsvriendelijk, waarbij onderdelen en installaties waar mogelijk afzonderlijk kunnen worden onderhouden, aangepast of vervangen.

3 Vragen

Vragen over uw organisatieprofiel

1. Geef een korte beschrijving van uw organisatie en de bedrijfsactiviteiten waar u zich op richt. Denk daarbij ook aan activiteiten zoals engineering en productie. Geef daarbij ook aan welke ervaring u heeft met het realiseren van maatschappelijk vastgoed en specifiek met het bouwen van clubgebouwen. U kunt als bijlage enkele relevante referenties toevoegen.

Vragen over uw aanbod en oplossingen voor deze opgave

Deze vragen sluiten aan op de beschreven opgave van de gemeente en de verschillende gebouwtypen die de gemeente voornemens is om nieuw te realiseren (paragaaf 2.2). Ook sluiten deze vragen aan bij het beschreven doel 'Toekomstbestendig en flexibel' (paragraaf 2.5).

2. Welk bouwconcept of welke bouwconcepten hanteert u en op welke wijze zijn deze passend of kunnen ze passend gemaakt worden voor de verschillende gebouwtypen? Beschrijf hierbij ook in welke mate dit concept beproefd is en/of innovatie of doorontwikkeling nodig is, eventueel ondersteund door referenties.
3. Welke flexibiliteit biedt uw concept voor toekomstige uitbreidingen en/of functiewijzigingen? Denk hierbij ook aan groei en krimp van verenigingen, gedeeld gebruik en zelfstandige gebruikseenheden voor bijv. maatschappelijke organisaties zoals een BSO. Heeft u hier al voorbeelden van?
4. Welke onderdelen van clubgebouwen lenen zich volgens u voor standaardisatie en welke vragen juist om maatwerk? Hoe kan de gemeente hierin een goede balans vinden, rekening houdend met verschillen tussen sportparken, verenigingen en gebouwtypen?

Vragen ten aanzien van het vormgeven van de scope en omvang

Deze vragen sluiten aan bij de voorziene scope en omvang (paragraaf 2.3 en 2.4)

5. Hoe beoordeelt u de volgende afwegingen ten aanzien van de scope van de inkoopopgave en welke voor-nadelen en aandachtspunten ziet u voor:
   a. Het voornemen om renovatie en nieuwbouw niet in één inkoopopdracht of raamcontract te combineren;
   b. Het combineren van sloop en nieuwbouw in één inkoopopdracht dan wel het afzonderlijk aanbesteden daarvan;
   c. De opgave (ontwerp, voorbereiding en bouw) van de hybride vorm waarbij de gemeente en een sportvereniging ieder opdrachtgever kunnen zijn voor een eigen bouwdeel.
6. Wat is voor u een interessante en haalbare omvang en hoe beoordeelt u de voorziene omvang van 10-20 gebouwen verspreid over een periode/looptijd van circa 10 jaar? Welke omvang, looptijd en frequentie van opdrachten binnen een contractperiode zijn aantrekkelijk en welke inkoopvorm heeft uw voorkeur: afzonderlijke projecten, gebundelde opdrachten of een raamovereenkomst?.

Vragen over betaalbaarheid en Slimme en effectieve aanpak
Deze vragen sluiten aan op de kaders en doelen 'betaalbaarheid' en 'Slimme en effectieve aanpak' (paragraaf 2.5)

Welke schaalvoordelen.

7. Welke kansen ziet u om bouwkosten / m²-prijs substantieel te verlagen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het gebouw en onder welke voorwaarden is dit mogelijk? Denk hierbij aan het bouwconcept zelf, materiaalkeuze, processen, standaardisatie en schaalvoordelen.
8. Welke kansen ziet u om het voorbereidingsproces, van initiatief tot ontwerp tot uitvoering, efficiënter en sneller te doorlopen en gezamenlijk snel tot een passend en betaalbaar ontwerp te komen? Denk hierbij aan werkwijzen en hulpmiddelen, zoals een configurator of de inzet van AI, die dit kunnen dit ondersteunen

Vragen over duurzaamheid en onderhoud
De gemeente Amsterdam vertaalt de duurzaamheidsambities binnen het 'Programma van Eisen Duurzaamheid' naar de thema's: energie, circulariteit, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Deze vragen sluiten aan op de kaders en doelen 'Duurzaam en onderhoudsvriendelijk ' (paragraaf 2.5)

9. Op welke ambitie(s) zou de gemeente volgens u de focus moeten leggen en welke duurzame oplossingen voor deze ambities acht u haalbaar voor de realisatie van gebouwen? Maak daarbij een onderscheid tussen maatregelen en oplossingen zonder meerkosten en met een prijsverhogend effect.
10. Welke kansen voor onderhoudsarme materialen en installaties voorziet u die bijdragen aan een lange technische levensduur en gemakkelijk te vervangen zijn?

Vragen over kansen en risico's voor de opgave
11. Welke andere kansen en risico's ziet u voor deze opgave en de realisatie van clubgebouwen en heeft u nog adviezen of aandachtpunten die u de gemeente wilt meegeven?

Vragen over het vormgeven van de aanbesteding en de overeenkomst
12. Welke aanbevelingen heeft u voor de inrichting van de aanbesteding en een eventuele meerjarige overeenkomst? Denk daarbij aan de looptijd van de opgave, indeling in percelen, mogelijke EMVI-criteria en contractvorm (UAV, bouwteam, UAV-gc).
13. Welke ervaringen heeft u met deelname aan vergelijkbare opdrachten met meerdere 'standaard' gebouwen) en welke adviezen en lessen geeft u hieruit aan de gemeente? Noem in uw antwoord de betreffende aanbestedingen?

Vragen over uw interesse en mogelijke deelname
14. Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan de voorziene aanbesteding? Motiveer van welke factoren dit afhankelijk is. Geef ook aan of u zelfstandig deelneemt of een combinatie of samenwerkingsverband vormt met andere partijen om onderdelen van de scope uit te voeren.

4 Inrichting marktconsultatie

De marktconsultatie wordt uitgevoerd door de Gemeente Amsterdam via een schriftelijke vragenlijst. Op basis van de geanalyseerde resultaten kunnen marktpartijen die informatie hebben aangeleverd, worden uitgenodigd door de gemeente voor een gesprek om hun input mondeling toe te lichten en aanvullende vragen te beantwoorden.

De uitnodiging voor deelname is gepubliceerd op TenderNed. De door marktpartijen ingediende reacties worden door de aanbestedende dienst geanalyseerd en strikt vertrouwelijk behandeld. Er zal een geanonimiseerd verslag worden opgesteld met daarin een weergave van de verkregen informatie en inzichten uit de marktconsultatie. Dit eindverslag wordt als bijlage toegevoegd aan de eventuele aanbesteding(en).

4.1 Voorwaarden marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn, namens de Gemeente Amsterdam, de volgende kaders en voorwaarden van toepassing:

- Bij deze marktconsultatie zullen de algemene principes van het Europees aanbestedingsrecht worden gehanteerd. Dat betekent concreet: het in acht nemen van transparantie, non-discriminatie en objectiviteit;
- Deelname aan de marktconsultatie brengt marktpartijen ten opzichte van elkaar op geen enkele wijze in een bevoordeelde of benadeelde positie bij aanbesteding;
- Deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht en schept ook geen verplichtingen richting de Gemeente Amsterdam. Anderzijds is de aanbestedende dienst niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie;
- Deelnemende organisaties stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het eventuele vervolgtraject, zoals bijvoorbeeld een door gemeente Amsterdam nader uit te werken programma van eisen.
    - Deelnemende organisaties worden verzocht om duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden;
    - Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- Marktpartijen kunnen geen rechten ontlenen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie beschikbaar gesteld wordt en verstrekte informatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- Gemeente Amsterdam is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie;
- De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen, de marktconsultatie te staken en/of naar aanleiding van deze marktconsultatie te besluiten (voorlopig) geen aanbesteding(en) te houden of de aanbesteding(en) anders in te richten.

4.2 Nota van Inlichtingen

Marktpartijen hebben de mogelijkheid om vragen te stellen over dit marktconsultatiedocument. De Gemeente beantwoordt de door marktpartijen gestelde vragen door middel van het publiceren van een Nota van Inlichtingen op TenderNed die voor alle deelnemende partijen beschikbaar is. De sluitingsdatum voor het stellen van vragen en de datum voor het publiceren van de Nota van Inlichtingen op TenderNed zijn opgenomen in de Planning (paragraaf 1.3).

4.3 Contactgegevens

De marktconsultatie wordt gepubliceerd door het Aanbestedingsteam (ABT) van de gemeente Amsterdam. Alle communicatie met betrekking tot de aanbesteding, inclusief het stellen van vragen en het indienen van documenten, verloopt uitsluitend via het platform TenderNed. Marktpartijen die willen deelnemen aan de marktconsultatie dienen zich via TenderNed aan te melden en de gevraagde documenten binnen de gestelde termijnen via dit platform in te dienen.

4.4 Bijlagen

De vragenlijst is als bijlage (Bijlage 1) onderdeel van de marktconsultatie.

We bedanken u alvast voor uw deelname en tijd om de vragenlijst in te vullen.