



**Gemeente Rotterdam**

Behoort bij bestek nr. 1-506-12

Gebiedsontwikkeling Rijnhaven  
Concessie

Rotterdam, 5 augustus 2013

**1<sup>e</sup> Nota van inlichtingen**

met - Vragen & Antwoorden 1-506-12

In aansluiting op procedure nr. 1-506-12 betreffende:

voor het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren en exploiteren van een ontwikkeling  
in de Rijnhaven te Rotterdam (grondexploitatie incl. buitenruimte en vastgoedexploitatie).

berichten wij u het volgende:

Naar aanleiding van schriftelijke vragen die wij ontvangen hebben t/m 24 juli 2013 ontvangt u  
hierbij de eerste Nota van Inlichtingen voor de procedure "1-506-12 Rijnhaven  
Gebiedsontwikkeling, Concessie". Zoals in de leidraad vermeld kunt u uw vragen richten aan  
[concessierijnhaven@stadshavensrotterdam.nl](mailto:concessierijnhaven@stadshavensrotterdam.nl).

Wij kunnen u verder nog melden dat de kennismakingsgesprekken ondertussen zijn afgerond.  
De gesprekken hebben naar de mening van de deelnemers voorzien in de behoefte van  
verduidelijking rond de procedure. Tijdens de gesprekken zijn zaken aan bod gekomen die wij  
bij de verdere voorbereiding van de procedure zo veel als mogelijk mee zullen nemen. Indien dit  
leidt tot wijzigingen of verduidelijking op de aanbestedingsdocumenten die reeds beschikbaar  
zijn gesteld op [Tenderned.nl](http://Tenderned.nl) dan worden deze middels een nota van inlichtingen op een later  
tijdstip bekend gemaakt.

Wij hopen dat u met blijvende nieuwsgierigheid de komende tijd voortvarend aan de slag kunt  
om uiteindelijk uiterlijk 14 oktober 2013 aan te kunnen melden. Anders zien wij u hopelijk op de  
eerste kennismarkt die erna wordt georganiseerd.

Hoogachtend,  
DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN STADSONTWIKKELING  
(voor deze)

ing. B. Oosterom  
Hoofd Afdeling Aanbestedingszaken

## Nota's van inlichtingen

No. 1 - 5 augustus 2013

No.	Vraag	Antwoord
1	Op bladzijde 21 van uw bidbook geeft u aan dat de marktpartij zich verplicht haar plan uit te voeren. Betreft dit een bouw/realisatieplicht?	Ja, er is sprake van een bouw-/realisatieplicht voor datgene dat door de gegadigde wordt voorgesteld.
2	De periode van 30 jaar is een (te) lange periode om op korte termijn een plan te maken wat vervolgens niet meer kan/mag worden aangepast. Flexibiliteit is gewenst/noodzakelijk bij een dergelijke concessieperiode. In hoeverre bent u bereid akkoord te gaan met een ontwikkelingsvisie voor het gebied die ruimte biedt om in te spelen in veranderende omstandigheden in de 30 jaar dat de gebiedsconcessie van kracht is?	De aanbestedende dienst is juist op zoek naar partijen die in staat zijn om, binnen de voorstellen die zij doen, goed om te gaan met de veranderende omstandigheden die de voorstellen zullen beïnvloeden.
3	Op bladzijde 9 van de aanbestedingsleidraad deel 1 geeft u aan dat er nadrukkelijk een aantal publieke werken gerealiseerd dienen te worden en dat deze uit de ontwikkeling en exploitatie van het gebied gefinancierd dienen te worden. Kunt u exact aangeven wat deze werken zijn en wat de door u geschatte kosten hiervan zijn?	Het begrip publieke werken dient te worden uitgelegd als te realiseren objecten, gebieden e.d. die voor het publiek toegankelijk zijn. In de randvoorwaardenmatrix in de leidraad is als verplicht programma-onderdeel een parkeervoorziening opgenomen. Daarnaast kunnen er in de visie van de gegadigden publieke werken zijn opgenomen. Ook het beheer van de Rijnhaven en de Tillemakade dient door de concessiehouder te worden uitgevoerd, gefinancierd door de ontwikkeling en exploitatie van het gebied.
4	Op bladzijde 19 van de aanbestedingsleidraad deel 1 geeft u aan dat de gemeentelijke kosten van de aanbesteding minimaal 3 miljoen euro NCW betreft. Kunt u dit bedrag onderbouwen, en daarnaast kunt u ook een maximum bedrag gemeentelijke bijdrage overleggen zodat de financiële kaders van de uitvraag helder zijn?	De genoemde kosten van minimaal EUR 3 mio NCW zijn de voorbereidingskosten behorende bij de aanbestedingsfase. Op dit moment kan er geen maximaal bedrag gegeven worden omdat het nu nog niet duidelijk is hoeveel deelnemers er aan de procedure zijn. Ter verduidelijking zijn de genoemde kosten exclusief de kosten van gemeentelijke inzet gedurende de looptijd van de concessie (o.a. contractmanagement, bestemmingsplankosten e.d.)
5	In de begeleidende tekst, op blz. 5, wordt niet alleen over 'gegadigden' gesproken, maar ook over 'partijen'. Het is hierdoor niet helemaal helder of op 14 oktober al bekend moet zijn welke partijen zich als één 'gegadigde' achter het door die 'gegadigde' dan in te dienen concept visiedocument hebben geschaard, of dat dit pas op 31 januari 2014 dient te zijn gebeurd. M.a.w., dient consortiumvorming al op 14 oktober definitief te zijn gerealiseerd, of kan de samenstelling van een consortium ook pas op 31 januari zijn definitieve vorm hebben gekregen?	In het geval van een gegadigde moet inderdaad uiterlijk 14 oktober via aanmelding worden aangegeven uit welke partijen deze gegadigde bestaat. De samenstelling en juridische hoedanigheid van de gegadigde mag tijdens de procedure ook niet meer wijzigen. Wel is het mogelijk om na aanmelding partijen te laten aansluiten via de derdenlijst. Dit instrument wordt bij concessies gebruikt om aan te geven met welke partijen de opdracht uiteindelijk zal worden uitgevoerd, ten einde te voorkomen dat er alsnog een aanbestedingsplicht ontstaat, na gunnen. Zie hiervoor ook het gestelde in paragraaf 3.4 van de Aanbestedingsleidraad deel 1. Wijzigingen in de derdenlijst mogen niet leiden tot het niet (meer) voldoen aan de eisen.
6	Is het bekend uit welke personen het consultatieteam bestaat, kan dit bekend gemaakt worden?	De samenstelling van het consultatieteam is nog niet definitief. Zodra dit wel het geval is zal de aanbestedende dienst dit melden aan alle betrokkenen.
7	Is het bekend welke personen de beoordelingscommissie bestaat. Kan dit bekend gemaakt worden?	De samenstelling van de beoordelingscommissie is nog niet definitief. Zodra dit wel het geval is zal de aanbestedende dienst dit melden aan alle betrokkenen.
8	Samen met de Maashaven is de Rijnhaven een belangrijke hefboom voor sociale en economische ontwikkeling. Zijn er gedachten over de afstemming & relaties tussen de Rijn- en Maashaven?	Er hoeft bij de uitvraag voor de Rijnhaven geen rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen in de Maashaven. Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer deze ontwikkeling plaats zal vinden en derhalve lastig om er dan op af te stemmen.
9	Hoe ziet de huidige exploitatie van de Rijnhaven met geldstromen eruit? Worden deze ingebracht of zijn die al ingeboekt als opbrengst/ bezuiniging? Is de Rijnhaven formeel een actieve grondexploitatie?	In de huidige situatie zijn er geen andere geldstromen dan vermeld in de aanbestedingsleidraad.

## Nota's van inlichtingen

No. 1 - 5 augustus 2013

No.	Vraag	Antwoord
10	Worden de 'assets' ook juridisch/economisch ingebracht? Met welke waarde?	Kunt u verduidelijken wat u onder assets verstaat? De inbreng van eventuele gronden wordt in een latere fase verduidelijkt.
11	In het document staat dat de publieke werken worden gefinancierd uit de ontwikkeling: Worden hier alle publieke werken bedoeld of is hiervoor een specifiek kader beschikbaar?	Voor de toelichting van "publieke werken" zoals benoemd in de stukken, zie bladzijde 9 van de leidraad en vraag 3 van deze nota. Er is geen ander kader dan beschreven in de stukken die in uw bezit zijn.
12	Blijft het onderhoud/ beheer van de kade aan de Wilhelminapier bij de gemeente?	Dat is correct.
13	Zijn de randvoorwaarden die aan een demping worden gekoppeld bekend?	Deze randvoorwaarden zijn nog niet bekend. In het PPvE worden deze randvoorwaarden nader gespecificeerd.
14	Kan de gemeente aangeven wat de hoofdlijnen zijn van de inschrijving – wordt er bijvoorbeeld overgegaan tot het vragen van een minimale (grond)kavelopbrengst?	Zoals uit de stukken naar voren komt wil de aanbestedende dienst deze ontwikkeling kostenneutraal uitvoeren. Dit houdt in dat alle apparaatskosten die de aanbestedende dienst maakt vergoed dienen te worden door de toekomstige Contractpartij. De inbreng van eventuele gronden wordt in een latere fase verduidelijkt.
15	Zijn er privaatrechtelijke afspraken met derden in en rondom het gebied die op enige wijze van invloed kunnen zijn op de concessie voor de Rijnhaven? Bijvoorbeeld: 'Bestaande rechten' in de Rijnhaven, eventuele afspraken over claims e.d.	Er wordt een lijst opgesteld met deze informatie. Zodra deze gereed is zal de aanbestedende dienst dit melden aan alle betrokkenen.
16	Aankondiging en selectieleidraad, paragraaf 5.2: Er wordt aangegeven dat er vier gunningcriteria zijn met iedere een weegfactor van 25. Daarnaast wordt er op pagina 30 van de selectie-leidraad aangegeven dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om de gewichtsverdeling tussen de gunningcriteria in een later stadium aan te passen. Is dit niet in strijd met het transparantie- en gelijkheidsbeginsel, omdat deze aanpassing in een voorkomend geval plaats vindt na indiening van en kennisneming van de (concept)visie?	De aanbestedende dienst is van mening dat dit niet in strijd is met transparantie en gelijkheidsbeginsel. Voor de visiefase zijn de criteria en wegingsfactoren vastgesteld en worden niet meer aangepast. Voor de volgende fase wordt aangegeven dat criteria nader worden uitgewerkt (passend bij het uitwerkingsniveau van die fase) en dat de gewichtsfactoren mogelijk worden aangepast (passend bij het karakter van de uitwerking). Uiteraard wordt dit bij aanvang van de volgende fase aan de 3 resterende gegadigden bekend gemaakt zodat iedereen weet hoe in de volgende fase beoordeeld zal worden. Verder realiseert de aanbestedende dienst zich dat de mate waarin aanpassing plaats kan vinden beperkt wordt door het feit dat dit niet mag leiden tot bevoor- of benadelen van één of meer van de geselecteerde of afgefallen gegadigden.
17	Selectieleidraad, paragraaf 4.3 geschiktheideisen, ontwikkelingsgebonden geschiktheid: Wij begrijpen dat het lastig is om geschiktheideisen op te stellen. Maar ontstaat er niet het gevaar dat partijen altijd voldoen aan de door haar opgestelde geschiktheideisen waardoor deze mogelijk geen onderscheidend karakter meer hebben? Ook vragen wij ons af hoe je voor een nieuw innovatief gebiedsontwikkelingsmodel kan terug vallen op ervaringseisen. Daarmee schakel je nieuwe ideeën/ partijen uit of dwing je ze met een 'oude' partij in zee te gaan. Heb-ben we in de afgelopen 5 jaar niet geleerd dat vele 'ervaren' ontwikkelaars, directeurs en bestuurders prestaties hebben geleverd die niet allemaal 'om naar huis te schrijven' zijn? Zijn we niet klaar voor geheel nieuwe bestuursmodellen?	De aanbestedende dienst deelt de mening dat in de huidige tijd ervaringen vanuit het verleden geen garantie geven voor de toekomst. Om die reden is het aantal geschiktheidseisen beperkt gehouden en wordt er bij de "ontwikkelingsgebonden" geschiktheid gevraagd om referenties (niet uitsluitend referentieprojecten). De aanbestedende dienst meent daarmee voldoende ruimte te geven om de geschiktheid aan te tonen op een andere wijze dan met enkel projecten. Het aantonen van ervaring in het geval van innovatieve projecten, is naar de mening van de aanbestedende dienst juist een punt waarbij referentieprojecten niet werken, omdat het hier gaat om het aantonen van de competentie te "kunnen innoveren".
18	In het bidbook wordt gesproken over een in gezamenlijk overleg gekozen ontwikkelstrategie en een daarmee versmolten samenwerkingsmodel. In de selectieleidraad wordt gesproken over de samenwerking publiekprivaat; zijn er al richtingen aan te geven hoe de gemeente hier concreet vorm en inhoud aan wil geven?	Nee. Het doen van voorstellen op dit punt is onderdeel van de uitvraag, juist omdat de aanpak per voorstel heel verschillend kan zijn. De markt is hierin dus initierend en medebepalend.

## Nota's van inlichtingen

No. 1 - 5 augustus 2013

No.	Vraag	Antwoord
19	In het bidbook wordt gesproken over 3 miljoen aan gemaakte plankosten die worden ingebracht. Kan er een nadere onderbouwing worden gegeven van deze afweging?	Voor het project is als financieel kader meegegeven dat het project kostendekkend moet zijn. Het bedrag van minimaal EUR 3 miljoen, is daarbij een ordegrootte indicatie van de te verwachten kosten.
20	Kan de gemeente een indicatie geven van het uiteindelijke (plafond)bedrag voor te vergoeden ambtelijke kosten die bovenop het bedrag van 3 miljoen komen?	Zoals uit de stukken naar voren komt wil de aanbestedende dienst deze ontwikkeling kostenneutraal uitvoeren. De indicatie van € 3 mln is gebaseerd op hoe de aanbestedende dienst nu tegen het proces aankijkt. De aanbestedende dienst zal later in de procedure een betere indicatie afgeven. Voor de kosten gemoeid met de begeleiding van het contract door de gemeente, merkt de aanbestedende dienst op dat de hoogte van deze kosten mede afhangen van de wijze waarop de contractpartij het project inricht, organiseert en uitvoert en welke betrokkenheid van de gemeente door de contractpartij wordt verlangd.
21	Welke rol ziet de gemeente voor zichzelf t.a.v. waarde die wordt gerealiseerd door private partners, maar waarvan de baten vallen binnen het publieke domein?	De aanbestedende dienst faciliteert het realiseren van deze publieke waarde door private partners, door 21 ha stadshaven beschikbaar te stellen aan die partij die de meeste maatschappelijke baat (zoals beschreven in de uitvraag) weet te realiseren. Gedurende de concessieperiode acht de gemeente het noodzakelijk om regelmatig de voortgang op de realisatie te bespreken met de uiteindelijke contractpartij. Andere betrokkenheid van de gemeente gedurende de concessieperiode hangt af van wat de markt voorstelt. Na de concessieperiode kan de gemeente Rotterdam weer op gaan treden als beheerder van het gebied. Hiervoor zijn in de stukken randvoorwaarden gegeven en wordt aan de markt gevraagd hoe zij die transitie voorstellen.
22	Het is moeilijk voorstelbaar dat het al 2 jaar bekend is dat de Rijnhaven als project op de markt komt en dat er na 8 juli nog 1,5 jaar nodig is om een keuze te maken voor een partner. En we na benodigde vergunningen pas beginnen in 2015. Nederland heeft het economisch moeilijk. Rotterdam heeft het moeilijk. Een ander moeilijk punt van deze timing is dat er geen afspraken kunnen worden gemaakt met andere partijen (leveranciers, technologiepartners, klanten, kapitaal verschafters). Dit heeft grote invloed op het businessplan. Is het mogelijk de time-line aan te passen? En voor maart 2014 (verkiezingen) de volledige procedure af te ronden?	De aanbestedende dienst heeft gemeend om, zeker in de eerste fase, voldoende voorbereidings tijd te geven aan de markt (ook aan partijen die minder vansprekend lijken, maar wel als gegadigden willen inschrijven). Uit de kennismakingsgesprekken maken wij op dat dit ook wordt gewaardeerd. De aanbestedende dienst blijft er, samen met de marktpartijen, naar streven om de procedure niet langer te laten zijn dan noodzakelijk. Dit wordt echter pas duidelijk nadat gegadigden bekend zijn. Voor de tweede fase, met slechts drie gegadigden, kan in overleg met deze partijen gezocht worden naar een versnelling binnen de procedure en/of versnellen door het parallel laten lopen van bijvoorbeeld de bestemmingsplanwijziging. De aanbestedende dienst acht een zorgvuldige selectie van een concessiehouder voor maart 2014 niet reeel.