



Behoort bij bestek nr. 1-506-12

Gebiedsontwikkeling Rijnhaven, Concessie

Rotterdam, 4 oktober 2013

3° Nota van inlichtingen

met - Vragen & Antwoorden 1-506-12

In aansluiting op procedure nr. 1-506-12, de nota van inlichtingen d.d. 5 augustus 2013 en de 2° nota van inlichtingen d.d. 17 september 2013 betreffende:

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 tot 27 september 2013 ontvangt u hierbij de derde Nota van Inlichtingen voor de procedure "1-506-12" Rijnhaven Gebiedsontwikkeling, Concessie". Zoals in de leidraad vermeld kunt u eventuele vragen richten aan concessierijnhaven@stadshavensrotterdam.nl.

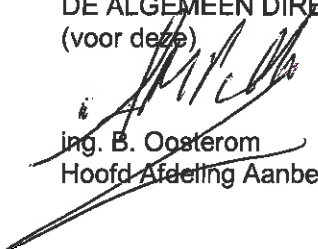
In aanvulling op de antwoorden die wij in bijgevoegde bijlage geven willen we via deze weg vragen om, op het moment van aanmelden, aan te geven welke onderwerpen besproken zouden moeten worden tijdens de eerste en tweede consultatieronde. Dit om te zorgen dat tijdens de consultatierondes ook uw bespreekpunten voldoende aan bod zullen komen.

Het aangeven van onderwerpen voor de agenda is geen verplichting en heeft geen enkele invloed op de toetsing van de aanmelding aan de vereisten.

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. 3 - 2 oktober 2013

No.	Vraag	Antwoord
67	Kunt u aangeven wat de 30-jarige gebiedsconcessie betekent voor beheer, ontwikkeling en exploitatie?	De gebiedsconcessie behelst een beheerplicht en ontwikkelrecht voor 30 jaar. Na 30 jaar stopt het ontwikkelrecht en worden over het beheer afspraken gemaakt met gemeente. Exploitatie van vastgoed of deelgebieden mag langer doorlopen. De haven hoeft dus niet na 30 jaar in de oorspronkelijke staat te worden teruggeleverd. Sterker nog: het wordt gewaardeerd als de haven ook na 30 jaar nog steeds maatschappelijke baten blijft opleveren.
68	Mag 'risicodragend ontwikkeld hebben' ook gelezen worden als 'risicodragend gefinancierd hebben'?	Nee. 'Risicodragend gefinancierd' is niet hetzelfde als 'risicodragend ontwikkeld'.
69	Wat moet er in de concept-visie en in de definitieve bekend zijn aan financiële strategie?	Ook voor de concept-visie geldt de inhoudsopgave zoals opgenomen in een bijlage van de leidraad, inclusief het hoofdstuk met de financiële strategie. Echter, de concept-visie wordt niet op inhoud beoordeeld. De concept-visie dient primair als uitgangspunt voor gesprek in de consultatieronde. Echter: hoe uitgebreider deze concept-visie is, hoe gericht het gesprek tussen consortium en gemeente plaats kan vinden. Financiële informatie in de concept-visie moet vanzelfsprekend passen bij het abstractieniveau van deze concept-visie.
70	Stel dat het plan sneuvelt in de planologische procedure, hoe zit het dan met de afdracht van de vergoeding aan de gemeente?	Als dit gebeurt na de start van de realisatiefase, liggen de risico's in beginsel bij de contractant.
71	Welke kansen biedt de Crisis- en Herstelwet voor het bekorten van procedures? Zou het daardoor voor partijen aantrekkelijk kunnen zijn om in te stappen?	De gemeente Rotterdam verkent op dit moment de ruimte ontstaat indien de CHW van toepassing is op dit gebied.
72	Hoe verhoudt zich de noodzaak om het plan aan te passen door bijvoorbeeld een RvS-procedure tot de verplichting voor het winnende consortium om zich te houden aan de uitvoering van het plan?	De gemeente Rotterdam wenst te sturen op het realiseren van maatschappelijke baten als prestatie. De wijze waarop deze worden gerealiseerd zal beïnvloed worden door de mogelijkheden die de ruimtelijke inpassing biedt, maar ook door voortschrijdend inzicht over de behoefte van het gebied, de omgeving en de stad. In de concessieovereenkomst zal worden opgenomen onder welke randvoorwaarden wijzigingen kunnen worden doorgevoerd en wat hiervoor voor partijen de gevolgen zijn.
73	Wat betekent de opmerking dat de gemeente zich opstelt als 'public businesspartner'?	De gemeente zal in ieder geval in haar communicatie over de ontwikkelingen in de Rijnhaven haar partner in de ontwikkeling noemen, bekendheid blijven geven aan de innovatieve ontwikkeling e.d.
74	Hoe kijkt de gemeente aan tegen het handhaven van de openbare orde. Wordt dit een taak van het consortium of blijft dit een taak van de gemeente?	Dit is nog onderwerp van nadere afweging. Duidelijk is wel dat de randvoorwaarden voor (openbare) veiligheid / orde geen andere regime zal gelden dan elders in Rotterdam.
75	Hoe zit het met de deelname van partijen in relatie tot leden van de beoordelingscommissie?	De leden van de beoordelingscommissie zijn gevraagd elke vorm van belangenverstrengeling te voorkomen. Zij zullen hiervoor een verklaring ondertekenen zodra de gegadigden bekend zijn. Verder worden de leden in de beoordelingscommissie kenbaar gemaakt aan gegadigden, zodat ook de gegadigden kunnen vaststellen of er een bezwaar is tegen deelnemende leden.

Nota's van inlichtingen

No. 3 - 2 oktober 2013

No.	Vraag	Antwoord
76	Wat is het proces als na 14 oktober blijkt dat er maar drie geldige aanmeldingen zijn?	Indien er na 14 oktober drie geldigde aanmeldingen zijn, dan zal de besluitvorming rond de selectie van partijen worden overgeslagen (3-4 weken tijdwinst). Wel zullen de visies beoordeeld worden door de commissie, omdat de gemeente van mening is dat dit waardevolle feedback oplevert voor de verdere uitwerking van de plannen.
77	Moet ook de concept-visie al tweetalig worden ingeleverd?	Nee, alleen definitieve stukken hoeven tweetalig te worden ingeleverd.
78	Wat wordt er bedoeld met een 'derden-lijst'?	Zie beantwoording vraag 5.
79	Hoe gaat de gemeente om met randvoorwaarden die in de loop van de 30 jaar veranderen? Bijvoorbeeld: Codrico verhuist.	In de concessieovereenkomst zal worden opgenomen hoe wijzigingen kunnen worden doorgevoerd en wat hiervoor de gevolgen zijn voor partijen.
80	Wat kan de gemeente zeggen ten aanzien van de verdere ontwikkeling van het gebied na de 30 jaar? Hoe kan de gemeente garanderen dat verdere ontwikkelingen niet nadelig zijn voor hetgeen dan in de Rijnhaven gerealiseerd is?	Net als de gegadigden geen voorspelling kunnen doen voor de verdere ontwikkeling na 30 jaar, kan de gemeente dat ook niet. De gemeente zal bij verdere ontwikkelingen het belang van de concessiehouder meewegen. Er kunnen geen garanties worden gegeven dat ontwikkelingen na 30 jaar niet nadelig zijn voor hetgeen dan in de Rijnhaven is gerealiseerd