



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
L. Reinders
Lukas.reinders@rijksoverheid.nl
Tel: 06-21124374

Datum
18 januari 2024

Marktconsultatiedocument

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie ten behoeve van de
voorbereiding voor de Europese aanbestedingsprocedure**

'Beheersorganisatie Marineterrein Amsterdam'



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek ten behoeve van het tijdelijk beheer en exploitatie en programmering van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein Amsterdam. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over de optimale invulling van het tijdelijk beheer en exploitatie hiervan, binnen de doelstellingen en ambities uit de Projectnota van de gemeente Amsterdam (zie hoofdstuk 6 voor onderliggende bijlagen). Belangrijk onderwerp hierbij is de wijze van invulling van het curatorschap en de organisatievorm van de beheersorganisatie.

Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens, mede namens de gemeente Amsterdam, een curator aan te stellen die de programmering van het tijdelijk beheer aanstuurt. Het Rijksvastgoedbedrijf is hierbij zelfstandig opdrachtgever. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente houden gezamenlijk toezicht op hoe de curator invulling geeft aan ambities en doelstellingen voor het terrein zoals verwoord in de Projectnota en Nota van Uitgangspunten. Daarnaast zoekt het Rijksvastgoedbedrijf een beheerorganisatie die het tijdelijk dagelijkse beheer en exploitatie van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein (buitenruimte en gebouwen) uitvoert.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstellingen aan de deelnemende partijen. In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is de opgave waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In de bijlage vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen. Het is hierbij toegestaan om niet alle categorieën vragen te beantwoorden en enkel te reageren op vragen die uw specialisatie betreffen.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 13 mln. m2 bruto vloeroppervlak.

2. Projectinformatie

2.1 Het Marineterrein

Het Marineterrein (adres: Kattenburgerstaat 5, 1018 JA) is een gebied van ongeveer 13 hectare met een prachtige ligging in het centrum van Amsterdam en een rijke geschiedenis. Het Marineterrein is eigendom van het Rijk en wordt nu nog voor ongeveer de helft gebruikt als afgesloten kazerne voor Defensie. Het andere deel is sinds 2015 opengesteld voor publiek. Veel Amsterdammers en bezoekers komen er nu al graag om te leren, werken en te recreëren. Op dit deel van het terrein is al een levendige community van kennisinstellingen en ondernemingen ontstaan die nu al bijdraagt aan het realiseren van de ambities voor het terrein. Het Rijk is voornemens om in de toekomst een groot deel van het Marineterrein te verkopen.

Het Rijk en de gemeente Amsterdam werken samen met de ambitie om van het Marineterrein een adaptieve en innovatieve stadswijk te maken. Het wordt een stadskwartier waar innovatie centraal staat. Waar geleerd en gewerkt wordt aan de uitdagingen voor een gezonde en leefbare stad. Door te experimenteren met verschillende oplossingen voor stedelijke uitdagingen levert dit gebied een grensverleggende bijdrage aan een toekomstbestendige stad.

Het duurt nog wel even voordat de definitieve plannen voor de ontwikkeling vorm krijgen. Defensie bouwt eerst een nieuwe kazerne en er komt een sportveld voor gezamenlijk gebruik door Defensie en Amsterdammers. De nieuwe kazerne van Defensie neemt straks veel minder plek in, waardoor ruimte ontstaat om het gebied te ontwikkelen tot een stadskwartier voor innovatie met ongeveer 800 woningen en een ruimer stadspark.

Tot het moment van verkoop door het Rijk over enige jaren moet het tijdelijk beheer en exploitatie van het opengestelde deel van het Marineterrein ingevuld worden. Daarnaast moet door middel van programmatische sturing bijgedragen worden aan het realiseren van de ambities zoals verwoord in de Projectnota.

Voor meer informatie over het Marineterrein, zie de toelichting van bijlage B 'Praatplaat Marineterrein Amsterdam' en <https://www.amsterdam.nl/projecten/marineterrein>

2.2 Doelstelling

Het op de kaart zetten van het Marineterrein als bijzondere plek in de stad en het beheer en de exploitatie van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein is sinds 2013 door de gemeente Amsterdam en het Rijk (ministerie van Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf) middels een bestuursovereenkomst belegd bij een projectdirecteur. De projectdirecteur heeft voor de uitvoering hiervan het Projectbureau Marineterrein Amsterdam (PBMA) ingericht. Het PBMA heeft de afgelopen jaren een levendige community gecreëerd op dit deel van het Marineterrein. Dit door het selecteren van (tijdelijke) huurders, het faciliteren van veel initiatieven, een zorgvuldige programmering en veel aandacht voor community management en communicatie en het zoeken van verbinding met de stad.

Op 9 november jongstleden heeft de gemeenteraad de Projectnota Marineterrein vastgesteld waarin onder andere de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn beschreven.

Met de vaststelling van de Projectnota gaat het project Marineterrein een nieuwe fase in. Bij deze nieuwe fase past een nieuwe invulling van het tijdelijk beheer en exploitatie. In de nieuwe fase ligt de focus op beheer van het terrein en behoud en versteviging van de opgebouwde community. Hiervoor worden een beheersorganisatie en curator gezocht die gezamenlijk de programmering, het beheer en de exploitatie van het terrein uitvoeren.

Het Marineterrein heeft een eigen karakter dat zich kenmerkt door een levendige mix van innovatieve bedrijven en onderwijs. Deze mix moet nu en in de toekomst behouden blijven. De curator en beheersorganisatie hebben als doel de toegevoegde waarde voor het terrein en de doelstellingen uit de projectnota naar de toekomst te waarborgen, tot aan overdracht van het terrein aan een nieuwe eigenaar.

Belangrijk aspect hierin is de community van (tijdelijke) gebruikers en huurders op het publiek toegankelijke terrein. In de nieuwe fase is het de wens dat de community zich doorontwikkelt naar een geheel dat zelfstandig kan functioneren tot aan verkoop van het Marineterrein door het Rijk en volwaardig gesprekspartner wordt voor de curator dan wel nieuwe eigenaar.

2.3 Behoefte

Het Rijksvastgoedbedrijf is op zoek naar een organisatie die het tijdelijk beheer en de exploitatie van het openbaar toegankelijke Marineterrein kan invullen.

De opgave betreft enerzijds het beheer en de exploitatie voor de periode tot overdracht van het Rijk naar een nieuwe eigenaar slagvaardig, met heldere afspraken en efficiënt bij één beheersorganisatie en curator onder te brengen. Anderzijds is het wenselijk dat de nieuwe invulling van het beheer en de exploitatie een opmaat is voor de toekomstige governance en moet bijdragen aan een soepele overgang naar de toekomstige situatie.

Door middel van het doorlopen van een Europese aanbestedingsprocedure heeft het Rijksvastgoedbedrijf voor ogen om een partij te contracteren voor de periode tot het moment van overdracht van het terrein aan een nieuwe eigenaar voor in elk geval de volgende diensten:

1. Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt mede namens de gemeente Amsterdam een curator, die door programmatische sturing inhoud geeft aan de ambities en uitgangspunten zoals geformuleerd in de Projectnota (zie bijlage C) en op basis daarvan het dagelijkse beheer en exploitatie van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein aanstuurt.
2. Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt een beheerorganisatie die onder aansturing van de curator het dagelijkse beheer en exploitatie van het Marineterrein uitvoert.

Het Rijksvastgoedbedrijf is in alle situaties zelfstandig opdrachtgever. Het Rijk en de gemeente houden gezamenlijk toezicht op het programmatisch functioneren van de opdrachtnemer(s) middels een stuurgroep.

De curator vertegenwoordigt het project Marineterrein, bewaakt het projectconcept en heeft als focus een invulling van het terrein te realiseren die aansluit bij de doelstellingen. Mede op basis van de uitkomsten van deze marktconsultatie maakt het Rijksvastgoedbedrijf een keuze om de curatorsrol al dan niet gezamenlijk met de beheersorganisatie aan te besteden in één opdracht. Dit wordt later nader toegelicht.

2.4 Specificatie diensten

Het curatorschap en de beheersorganisatie behelst in elk geval de volgende diensten:

1. Een curator die het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein vertegenwoordigt en het projectconcept bewaakt in de dagelijkse bedrijfsvoering van dit deel van het Marineterrein, zoals ook in de projectnota is vastgelegd. Afhankelijk van het te kiezen scenario wordt de curator onderdeel van de beheerorganisatie, of wordt afzonderlijk gezocht. De curator werkt samen met de beheersorganisatie aan ten minste de volgende taken:
 - a. In tijdelijkheid invulling geven aan de projectdoelstellingen zoals omschreven in de Projectnota en Nota van Uitgangspunten (zie bijlage), in de ontwikkeling tot een toonaangevend innovatiedistrict, waar werken, wonen, leren en experimenteren continu met elkaar in verband worden gebracht;
 - b. bepalen, uitvoeren en bijsturen van een programmastrategie hiervoor;
 - c. ambassadeursfunctie: vertegenwoordigen en aanjagen;
 - d. communitymanagement en verder versterken en samen brengen van de gemeenschap op het terrein;
 - e. programmering van activiteiten, projecten en zoeken van huurders in lijn met de ambities;
 - f. marketing en communicatie;
 - g. verbinding leggen met de stad en de directe omgeving.
2. Het voeren van een zelfstandige beheerorganisatie, onder aansturing van de curator, dat binnen een te stellen budget het dagelijkse beheer en

exploitatie van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein voert, ten minste bestaande uit:

- a. het coördineren van het technisch beheer;
- b. de organisatie en het (laten) uitvoeren van projecten en evenementen;
- c. lijnmanagement;
- d. algemene exploitatie van het (openbare) terrein, inclusief de openbare orde en veiligheid en overige zaken die in samenwerking met de gemeente plaatsvinden zoals afvalinzameling;
- e. organiseren van verhuringen (onderhandelen, contracteren namens opdrachtgever);
- f. het voeren van de administratie en financieel beheer behorend bij de bovenstaande taken.

Het huidige projectbureau zal haar werkzaamheden door middel van een warme overdracht afronden.

2.5 Scenario's

Voor de invulling van het curatorschap worden er momenteel twee scenario's overwogen:

1. De curator maakt deel uit van dezelfde aanbestedingsopdracht en entiteit als de uitvoerende beheersorganisatie.
2. Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt afzonderlijk een curator en afzonderlijk een beheersorganisatie. Deze werken wel nauw met elkaar samen, maar zijn afzonderlijke entiteiten.

In deze marktconsultatie kunnen deelnemers hun visie geven op deze scenario's en de mogelijke invullingen hiervan.

2.6 Uitgangspunten en kaders

De uitgangspunten voor deze opgave zijn:

- a. Praatplaat
- b. Projectnota
- c. Nota van Uitgangspunten
- d. Overzicht gebouwen en verhuringen;
- e. Overzicht fte's huidige PBMA.

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met deze marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
2. Het verkrijgen van inzicht in het type marktpartijen dat deze opgave kan en wil uitvoeren;
3. Het krijgen van input op de beheer- en exploitatieopdracht en de wijze van invulling hiervan;
4. Het krijgen van input op de curatoropdracht, de rol van de curator en de wijze van invulling hiervan;

5. Het krijgen van inzicht op de visie van de markt op het voorgestelde governance-model;
6. Het krijgen van inzicht op de visie van de markt op de twee scenario's voor de positie van de curator.
7. Het verkrijgen van input op de wijze waarop de markt voor de periode tot overdracht van het terrein door het Rijk aan een nieuwe eigenaar in tijdelijkheid kan bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen uit de Nota van Uitgangspunten en de projectnota.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die het dagelijks beheer en exploitatie van het publiek toegankelijke deel van het Marineterrein en/of het curatorschap zoals omschreven in paragraaf 2.2 kunnen uitvoeren.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Gespreksronde (dialoog)
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor de marktpartijen en het Rijksvastgoedbedrijf te beperken is er voor gekozen om eerst een schriftelijke vragenronde te doen die openstaat voor alle geïnteresseerde partijen. Aansluitend zal het Rijksvastgoedbedrijf op basis van de beantwoording van het vragenformulier een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 6) uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op de vragen.

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is donderdag 8 februari 2024.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse zal het Rijksvastgoedbedrijf een aantal marktpartijen uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

Tot maandag 29 januari 2024, 12:00 uur kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) nog vragen stellen via de 'berichten module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op donderdag 1 februari 2024.

4.2 *Gespreksronden (dialoog)*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om 1 op 1 gesprekken te voeren met uitgenodigde partijen. Een 1 op 1 gesprek heeft als voordeel dat er meer diepgang is en er meer ruimte is om vragen toe te lichten. Het Rijksvastgoedbedrijf verwacht dat deze vorm meer bruikbare informatie oplevert dan wanneer gekozen wordt voor een groepsbijeenkomst met meerdere marktpartijen. Gezien de betrokkenheid van de gemeente Amsterdam bij het Marineterrein is deze ook bij de gesprekken vertegenwoordigd.

De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk maandag 19 februari 2024 via de berichtenmodule van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen in week 9 tussen 09.30 en 16.30 uur plaatsvinden op het Marineterrein in Amsterdam.

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Een introductie door de marktpartij van haar organisatie;
3. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de vragenlijst.

De gesprekken duren maximaal 2 uur per marktpartij. De exacte tijdsindeling zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

4.3 *Rapportage*

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. De eindrapportage zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	Donderdag 18 januari 2024
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	Maandag 29 januari 2024, tot 12.00 uur
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	Donderdag 1 februari 2024
Indienen beantwoording vragen in de bijlage A 'Vragen marktconsultatie Marineterrein Amsterdam'	Donderdag 8 februari 2024, tot 15.00 uur
Verzenden uitnodiging gesprek	Maandag 19 februari 2024
Gespreksronden gepland op	Week 9 (26 februari – 1 maart 2024)
Eindrapportage	Vrijdag 15 maart 2024 (uiterlijk)

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het Rijksvastgoedbedrijf of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het Rijksvastgoedbedrijf (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: dhr. L. Reinders.

4.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op de website van het Rijksvastgoedbedrijf en sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl. Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Een toelichting op de wijze waarop een inschrijving ingediend kan worden is te vinden via TenderNed op de volgende link: [Hulp bij het gebruik van TenderNed | TenderNed](#).

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en)
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

6. Bijlagen

Bij dit document horen de volgende bijlagen:

- a. Vragen marktconsultatie Marineterrein Amsterdam;
- b. Praatplaat Marineterrein Amsterdam;
- c. Projectnota Marineterrein Amsterdam;
- d. Nota van Uitgangspunten Marineterrein Amsterdam;
- e. Overzicht gebouwen en verhuringen Marineterrein Amsterdam;
- f. Overzicht fte's huidige PBMA.