



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

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

Datum
3 april 2024

Verslag Marktconsultatie

In het kader van de voorbereiding voor de Europese
aanbestedingsprocedure

“Tijdelijk beheer van het Marineterrein Amsterdam”



Voorwoord

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in de voorbereiding voor onderhavige Europese aanbestedingsprocedure een marktconsultatie uitgevoerd.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met deze marktconsultatie de volgende doelen gehad:

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing werd gezocht.
2. Het verkrijgen van inzicht in de (types) marktpartijen die deze opgave kunnen en willen uitvoeren.
3. Het verkrijgen van input op de beheers- en exploitatieopdracht en de wijze van invulling hiervan.
4. Het verkrijgen van input op de curatorsopdracht, de rol van de curator en de wijze van invulling hiervan.
5. Het verkrijgen van inzicht op de visie van de markt op het voorgestelde governance-model.
6. Het verkrijgen van inzicht op de visie van de markt op de twee scenario's voor invulling van het curatorschap.

In dit document zijn de onderwerpen opgenomen die tijdens de marktconsultatie zijn behandeld. Op elk onderwerp is een samenvattend antwoord opgesteld afkomstig van de input die door de deelnemers van de marktconsultatie is aangeleverd.

Vragen en antwoorden

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft aan de hand van de onderstaande onderwerpen input gevraagd van marktpartijen.

Om inzicht te krijgen in de wijze waarop marktpartijen zijn ingericht, heeft het Rijksvastgoedbedrijf een korte introductie gevraagd over de organisatie van de deelnemende marktpartijen. Deze introductie was voor de projectgroep van het Rijksvastgoedbedrijf uitsluitend relevant om een beter beeld van de markt te krijgen. Deze informatie is verder niet gebruikt voor het opstellen van alle aanbestedingsstukken en is derhalve niet in deze uitwerking van de marktconsultatie opgenomen.

Beheer en exploitatie

Het merendeel van alle deelnemende partijen heeft aangegeven dat een concrete schets van de huidige situatie en de kaders voor het beheer en exploitatie van het Marineterrein ten tijde van de marktconsultatie onvoldoende duidelijk zijn meegegeven. Desondanks is de opgave in het algemeen voor de deelnemende marktpartijen duidelijk.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met betrekking tot het beheer een exploitatie van het Marineterrein input gevraagd over de verschillende mogelijkheden van financiering van de opdracht. Vanuit marktpartijen zijn verschillende manieren aangedragen. De meest genoemde mogelijkheden zijn:

- Vaste fee per jaar
- Afrekening op basis van nacalculatie (ingezette uren)
- Vergoeding op basis van huurinkomsten, waaronder omzet- of winstpercentage
- Inkomsten afkomstig uit evenementen
- Subsidies

Ten tijde van de marktconsultatie is het voor het merendeel van de deelnemende partijen onvoldoende duidelijk welke rolverdeling tussen het Rijksvastgoedbedrijf, de Gemeente Amsterdam en de opdrachtnemer de voorkeur van de opdrachtgever heeft.

Alle deelnemende partijen zien veel mogelijkheden voor het kunnen toevoegen van maatschappelijke waarde bij het tijdelijk beheer en exploitatie van het Marineterrein. De meeste deelnemende partijen richten zich vooral op initiatieven waarbij niet alleen de community, maar ook de Gemeente en buurt bij kan worden betrokken.

Door een aantal deelnemende partijen is geadviseerd om niet alle initiatieven voor de invulling van het tijdelijk beheer en exploitatie aan de markt over de laten, maar als opdrachtgever de eindverantwoordelijkheid te houden.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met betrekking tot het tijdelijk beheer en exploitatie van het Marineterrein een vraag gesteld hoe deelnemende partijen aankijken tegen de omschreven behoefte, met als doel te toetsen of de voorliggende vraag helder was. Het merendeel van de deelnemende partijen begrijpt de voorliggende opgave met de verhouding tussen de beheersorganisatie en de curator (voor zover dat met de beperkt verstrekte informatie mogelijk was).

Curatorschap

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft bij de deelnemende partijen getoetst of de rol van de curator duidelijk was. Ondanks dat de verhoudingen tussen de curator en de beheerorganisatie maar ook de opdrachtgever ten tijde van de marktconsultatie beperkt was uitgewerkt, is de algemene indruk dat deelnemende partijen de rol van de curator goed begrijpen. De deelnemende partijen hebben een gedeeld beeld over hoe de verhouding tussen de beheerorganisatie en curator zou moeten zijn. Hierbij staat de beheerorganisatie ten dienste van de curator. De meeste deelnemende partijen hebben daarbij ook aangegeven dat, voor een goede uitvoering van de opdracht, duidelijke verantwoordelijkheden en mandaat voor de curator moet zijn vastgelegd.

Alle deelnemende partijen zien voldoende mogelijkheden om door middel van het curatorschap bij te dragen aan de doelstellingen voor het Marineterrein, zoals beschreven in de verstrekte projectnota.

Het merendeel van de deelnemende partijen heeft geadviseerd om beide rollen (beheerorganisatie & curatorschap) voor de beoogde periode bij één partij onder te brengen. Belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Korte (communicatie) lijnen
- Geen tegenstrijdige belangen
- Makkelijker gebruik maken van elkaars expertise
- Snelle opstart i.v.m. tijdelijke opgave
- Eén aanspreekpunt voor community en opdrachtgever

Tevens geven de meeste deelnemende partijen aan beide rollen te kunnen vervullen, al dan niet in samenwerkingsverband met een andere organisatie.

Samenwerking

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft deelnemende partijen gevraagd hoe zij de verhouding zien tussen de curator, beheerorganisatie en stuurgroep. Vanuit het merendeel van deelnemende partijen komt duidelijk naar voren dat, in het geval de beheerorganisatie en het curatorschap bij één partij wordt ondergebracht, de curator de aansturing heeft op de beheersorganisatie.

Daarnaast wordt vanuit de deelnemende partijen geadviseerd om de curator voldoende te betrekken bij de stuurgroep van de opdrachtgever, om een goede afstemming te borgen. Ten slotte hebben enkele deelnemende partijen ook aangedragen om de curator een rol te geven in de lange termijn ontwikkeling van het Marineterrein, of de voorbereiding hiervan.

Europese aanbesteding

De deelnemende partijen zijn gevraagd aan te geven om welke reden besloten wordt wel of niet deel te nemen aan deze Europese aanbestedingsprocedure. Het merendeel van de deelnemende partijen heeft aangegeven dat de belangrijkste voorwaarde voor deelname is dat er een duidelijke opdrachtbeschrijving moet zijn opgesteld, waaruit voldoende mandaat blijkt (ook financieel) met bijpassende verantwoordelijkheden en een beschrijving van het takenpakket.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft tevens onderzocht waarop de deelnemende partijen zich kunnen onderscheiden in het kader van gunningscriteria. De belangrijkste input die hierop is aangeleverd:

- Aantoonbare ervaring met het beheren en exploiteren van (rijks)monumenten in een tijdelijke situatie
- Het creëren van maatschappelijke waarde voor de omgeving
- Aantoonbare ervaring met het programmeren m.b.t. gebiedsontwikkeling
- Aantoonbare ervaring in placemaking en tijdelijk beheer
- Niet alleen de focus op prijs, maar juist op kwaliteit, inhoud en passendheid.

Ten slotte heeft het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot de 'geschiktheidseisen' aan de deelnemende partijen gevraagd wat de minimale vereisten zouden moeten zijn voor de uitvoering van deze opgave. Hierbij zijn vooral ervaringseisen voorgesteld met betrekking tot het curatorschap, placemaking en het beheer en exploitatie.

Opdrachtgeverschap

Als laatste onderwerp heeft het Rijksvastgoedbedrijf de deelnemende partijen gevraagd welke aspecten het Rijksvastgoedbedrijf moet borgen voor een (mogelijke) opdrachtnemer, om deze in staat te stellen de gevraagde dienstverlening goed te kunnen leveren. Bijna alle deelnemende partijen hebben het belang aangedragen van een uitgebreide 'warme' overdracht met de zittende opdrachtnemer.

Verder wordt aanbevolen om kritische prestatie indicatoren (KPI's) op te stellen, zodat er gestuurd kan worden op een succesvolle samenwerking en het koppelen van de juiste actoren binnen de omgeving (Gemeente Amsterdam, Rijksvastgoedbedrijf, Defensie, etc.).

Resultaat marktconsultatie

Deze marktconsultatie heeft het Rijksvastgoedbedrijf op de bovengenoemde onderwerpen zeer nuttige informatie opgeleverd ten aanzien van de zienswijze van de markt op onderhavige opgave. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de input die is ontvangen zoveel mogelijk (voor zover dat wenselijk en haalbaar was) meegenomen in de aanbestedingsstukken.

Het Rijksvastgoedbedrijf benadrukt te zeggen dat de partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie geen informatie hebben gekregen die overige in de aanbesteding deelnemende partijen niet hebben of krijgen. Er zijn ten aanzien van deze aanbesteding derhalve ook geen voordelen verbonden voor de marktpartijen die in de marktconsultatie hebben deelgenomen.

Het hebben van een gelijk speelveld (level-playing field) voor alle in de aanbesteding deelnemende marktpartijen is voor het Rijksvastgoedbedrijf van groot belang.

Voor de volledigheid is het beschrijvend document van de bijlage, inclusief de gestelde vragen als informatiebijlage toegevoegd.