

Marktconsultatiedocument TalentHub Dutch Fresh Port

Verkenning realisatie integraal arbeid-logies-ontwikkelconcept

15 oktober 2026

datum vrijgave	Beschrijving	goedkeuring	vrijgave
15-10-2026	Definitief 15102026	GJ Metselaar	nvt

1 Inleiding

Hierbij ontvangt u het marktconsultatiedocument voor de mogelijke ontwikkeling en realisatie van de TalentHub Dutch Fresh Port (DFP) te Ridderkerk. De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna te noemen: “GRNR”) wil een kader bepalen voor de mogelijke ontwikkeling en realisatie van de TalentHub Dutch Fresh Port (DFP) te Ridderkerk. Uw antwoorden op onze diverse technische, organisatorische en financiële vragen is voor ons van groot belang. Wij nodigen u van harte uit ons, vanuit uw deskundigheid en ervaring, deelgenoot te maken van uw suggesties en ideeën. Uw reactie zal een belangrijke rol spelen bij de verdere besluitvorming over het project.

1.1 Aanbestedende Dienst

De Aanbestedende Dienst is Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard

Bezoekadres	Postadres
GR Nieuw Reijerwaard	GR Nieuw Reijerwaard
Voorweg 25	Postbus 4010
2988 CG Ridderkerk	2980 GA Ridderkerk

De contactpersoon namens de Aanbestedende Dienst is de heer C.F. Wissink van Ferens en is bereikbaar op 0657557195 en/of wissink@ferens.nl

De gemeente Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam hebben gezamenlijk de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard op zich genomen. Hiertoe hebben zij per 1 januari 2012 de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna te noemen: GRNR) opgericht. De GRNR heeft de opdracht om een 96 hectare groot bedrijventerrein, de daarbij behorende ontsluitingen en de aanleg van een groene corridor te realiseren in Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk.

Een gemeenschappelijke regeling is een publiekrechtelijk samenwerkingsverband tussen bestuursorganen van (in dit geval) gemeenten. Kort gezegd is een gemeenschappelijke regeling: een publiekrechtelijke overeenkomst tussen bepaalde bestuursorganen van verschillende gemeenten waarbij bepaald wordt dat taken en bevoegdheden centraal uitgevoerd worden. Verdere informatie over GRNR kunt u nalezen op de website van GRNR: <https://www.nieuwreijerwaard.eu>

1.2 Dutch Fresh Port

Dutch Fresh Port (DFP) bestaat uit drie (aaneensluitende) bedrijventerreinen Nieuw Reijerwaard, BT Oost en Verenambacht, die zich op het grondgebied van de gemeente Ridderkerk en de gemeente Barendrecht bevinden. De GRNR ontwikkelt één van deze bedrijventerreinen.

DFP bouwt een community van bedrijven die zich inzetten voor duurzaamheid, waarbij kennisdeling en samenwerking centraal staan. De ruim honderd bedrijven op DFP zijn groente- en fruitimporteurs of dienstverlenende bedrijven in de food-sector en bieden hoogwaardige logistieke en/of opslagfaciliteiten, met state-of-the-art voorzieningen om de versheid en kwaliteit van producten te waarborgen. DFP is een hub voor internationale handel in groente en fruit, met een breed scala aan producten van over de hele wereld, die daarnaast investeert in opleiding en ontwikkelingsmogelijkheden voor personeel, wat een leven lang werken en ontwikkelen op DFP aantrekkelijk maakt.

1.3 Aanleiding

DFP is een economisch cluster van nationaal belang, waarin logistiek, voedselketens, internationale handel en arbeidsintensieve bedrijfsprocessen samenkomen. De continuïteit en verdere ontwikkeling van dit cluster worden in toenemende mate bepaald door de beschikbaarheid, kwaliteit en stabiliteit van arbeid.

De huidige situatie kenmerkt zich door structurele tekorten aan arbeid, versnipperde en moeilijk beheersbare verblijf- en logiesoplossingen, beperkte samenhang tussen werk, leren en tijdelijk verblijf, toenemende druk op leefbaarheid en woningmarkt en een groeiende behoefte aan transparantie, toezicht en professionele organisatie.

Deze problematiek is geen individueel bedrijfsprobleem en ook geen klassiek huisvestingsvraagstuk. Het is een systeemvraagstuk op clusterniveau. Bedrijven, gemeenten, gebiedsorganisatie, arbeidsmarktpartijen, onderwijs- en ontwikkelpartners en professionele logiespartijen hebben elkaar nodig om tot een beheersbare en toekomstbestendige oplossing te komen.

Om dit structureel te adresseren wenst GRNR grond te verkopen aan een ontwikkelaar die de TalentHub DFP voor eigen rekening en risico wenst te ontwikkelen als een integraal concept waarin tijdelijk verblijf, arbeidstoeleiding, scholing, communityvorming en doorstroom in samenhang worden georganiseerd.

De TalentHub DFP wordt nadrukkelijk niet beschouwd als reguliere woningbouw, niet als klassieke arbeidsmigrantenhuisvesting en niet als standalone vastgoedontwikkeling. De TalentHub DFP is bedoeld als arbeids- en ontwikkelinfrastructuur voor Dutch Fresh Port, waarbij tijdelijk en professioneel beheerd verblijf een noodzakelijke randvoorwaarde is om mensen een goede start, begeleiding en perspectief te bieden.

1.4 Doelstellingen van de marktconsultatie

Een marktconsultatie is een pro-actieve vorm van marktbenadering. GRNR gaat als opdrachtgever in gesprek met potentiële opdrachtnemers om informatie te

verzamenen met betrekking tot de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van de TalentHub DFP in Ridderkerk.

Met de marktconsultatie wordt gestreefd om inzicht te krijgen welke informatie (juridisch, organisatorisch en financieel) benodigd is om vanuit het perspectief van de markt uitspraken te doen over de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van een TalentHuB DFP te Ridderkerk.

Daarnaast heeft de marktconsultatie de volgende (sub)doelstellingen:

1. Verkennen welke marktpartijen in staat zijn een integraal concept te realiseren waarin tijdelijk verblijf, arbeidstoeleiding, leren, begeleiding, communityvorming en doorstroom aantoonbaar samenkomen.
2. Ophalen van randvoorwaarden, risico's, aandachtspunten en innovatieve oplossingsrichtingen.
3. Verzamelen van input voor een mogelijke vervolgprocedure, aanbestedingsstrategie, contractvorm en toezichtstructuren.
4. Toetsen of en onder welke voorwaarden een TalentHub DFP (van circa 500 verblijfseenheden) uitvoerbaar is.

Met deze marktconsultatie daagt GRNR u als marktpartij uit om te reageren op de vragen in hoofdstuk 4. Het betrekken van meerdere marktpartijen levert ons inziens meer inzicht op dan het enkel betrekken van een (individueel) adviesbureau voor een onderzoeksopdracht. Door de input uit de marktconsultatie kan een gedegen afweging worden gemaakt of de ontwikkeling en de realisatie van de TalentHub DFP haalbaar kan zijn en onder welke voorwaarden.

1.5 Doelgroep van de marktconsultatie

De marktconsultatie voor de ontwikkeling en de realisatie van de TalentHub DFP richt zich tot bedrijven in de markt die geïnteresseerd zijn om als mogelijke exploitant en/of ontwikkelaar van de TalentHub DFP te fungeren.

1.6 Leeswijzer

De marktconsultatie bestaat uit een schriftelijke vragenronde met alle marktpartijen die de vragen hebben beantwoord en een bijdrage willen leveren. Afhankelijk van de schriftelijke beantwoording is GRNR voornemens om drie tot vijf marktpartijen uit te nodigen voor toelichtende mondelinge en individuele gesprekken. Hoofdstuk 2 beschrijft de werkwijze en aanpak van de marktconsultatie in detail. Geïnteresseerde marktpartijen wordt verzocht om de onder hoofdstuk 4 opgenomen vragenlijst in te vullen en op te sturen.

2 Procedure marktconsultatie

2.1 Procedure

2.1.1 Planning

GRNR hanteert de volgende indicatieve planning voor de marktconsultatie:

Activiteit	Datum
Publiceren Marktconsultatiedocument (via TenderNed)	15 oktober 2026
Uiterste datum tot het stellen van vragen over het Marktconsultatiedocument	28 oktober 2026 vóór 12.00 uur
Publiceren Nota van Inlichtingen	5 november 2026
Uiterste datum voor indienen ingevulde vragenlijst	19 november 2026 vóór 12.00 uur
Datum voor mondelinge toelichtende gesprekken	1 december 2026
Afronding en publiceren resultaten (via TenderNed)	16 december 2026

Belangstellenden kunnen aan bovenstaande planning geen rechten ontleen. GRNR behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. Bovenstaande planning is derhalve indicatief, waarbij de grootst mogelijke zorg in acht wordt genomen om de planning aan te houden.

2.1.2 Vragen over het marktconsultatiedocument

Marktpartijen hebben de gelegenheid vragen te stellen over onduidelijke formuleringen in het marktconsultatiedocument met als doel transparante en eenduidige communicatie. Als partijen vragen hebben over het marktconsultatiedocument, kunnen deze per e-mail: wissink@ferens.nl worden gesteld vóór de in paragraaf 2.1.1 genoemde 'Uiterste datum tot het stellen van vragen over het marktconsultatiedocument'. De (geanonimiseerde) vragen van marktpartijen beantwoordt GRNR in een Nota van Inlichtingen die op TenderNed wordt gepubliceerd.

2.1.3 Indienen vragenlijst

Iedere geïnteresseerde marktpartij die potentieel geïnteresseerd is, conform hetgeen in paragraaf 1.4 is beschreven en die van mening is dat zij een bijdrage kan leveren aan de marktconsultatie, wordt verzocht om de antwoorden op de vragenlijst uit hoofdstuk 4 van dit marktconsultatiedocument in te dienen per e-mail: wissink@ferens.nl vóór de in paragraaf 2.1.1 genoemde 'Uiterste datum voor indienen ingevulde vragenlijst'. GRNR kan marktpartijen eventueel verzoeken om hun antwoorden schriftelijk te verduidelijken maar is hiertoe niet verplicht.

2.1.4 *Mondelinge toelichting op antwoorden & vergoeding*

Nadat GRNR kennis heeft genomen van de schriftelijke beantwoording van de vragen is zij voornemens over te gaan tot het uitnodigen van drie tot vijf marktpartijen voor toelichtende individuele gesprekken. Dit zijn marktpartijen waarvan GRNR heeft beoordeeld dat deze het meest bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen uit paragraaf 1.4.

De partijen die worden uitgenodigd voor een toelichtend mondeling gesprek krijgen elk een vergoeding van € 2.500,-- excl BTW. Vertegenwoordigers (en eventuele adviseurs) van GRNR zijn bij de gesprekken aanwezig.

Marktpartijen worden erop gewezen dat zij op geen enkele wijze aanspraak maken op een individueel gesprek (alsmede vergoeding) en dat marktpartijen niet in een voorkeurspositie komen indien zij uitgenodigd worden voor een dergelijk gesprek. In elk geval is GRNR niet verplicht om dergelijke gesprekken te voeren. De eventuele gesprekken vinden plaats op de in paragraaf 2.1.1. genoemde datum.

2.1.5 *Afronding marktconsultatie en terugkoppeling resultaten*

Afronding van de marktconsultatie vindt plaats op de in paragraaf 2.1.1 genoemde datum. Het projectteam zal de marktconsultatie afronden door een verslag van de marktconsultatie openbaar te publiceren (op www.tenderned.nl).

In het verslag zullen de, naar het oordeel van GRNR, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden. In verband met dit verslag wijst GRNR marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

1. Het verslag wordt openbaar gepubliceerd. Marktpartijen verlenen toestemming aan GRNR om hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens te gebruiken in dit verslag;
2. De beantwoording en andere informatie en/of gegevens zal/zullen geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen. Het verslag zal wel melding maken van de deelnemende marktpartijen;
3. Het verslag bevat de conclusies zoals deze door GRNR zijn verwoord. (De inhoud van) het verslag zal niet in concept worden afgestemd met deelnemende marktpartijen. In het verslag zal wel gemeld worden dat het verslag de weergave van GRNR behelst en dat dit niet noodzakelijkerwijs gedeeld is door de deelnemende marktpartijen.

2.2 **Vertrouwelijkheid**

GRNR behandelt de input van deelnemende marktpartijen vertrouwelijk indien de marktpartijen hier in hun schriftelijke en mondelinge antwoorden uitdrukkelijk om verzoeken. GRNR toont deze vertrouwelijke informatie uitsluitend aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij een mogelijke aanbesteding zijn betrokken. GRNR is wel gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

2.3 (Overige) bepalingen en voorwaarden

Naast de elders vermelde voorwaarden en bepalingen in dit document zijn op deze marktconsultatie de volgende overige voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding, maar een consultatieronde.
- Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden in het kader van mogelijke vervolgtrajecten.
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgprojecten. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten.
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens GRNR (of haar gelieerde partijen) ontlelen.
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een vergoeding of opdracht.
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in de door GRNR nader uit te werken stukken voor (een mogelijke aanbesteding van) de ontwikkeling en/of de realisatie van de TalentHub DFP te Ridderkerk.
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
- GRNR is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realiseren en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- GRNR behoudt zich het recht voor 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.
- Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding of ander verwervingstraject) wordt verstrekt.
- Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie is indicatief en louter bedoeld om de kwaliteit van de marktconsultatie te verhogen. Indien deze informatie strijdig is met de informatie, die later (in het kader van een aanbesteding of ander verwervingstraject) wordt verstrekt, is de laatstgenoemde leidend.

3. Inhoudelijke toelichting

3.1 Kern van het beoogd concept

De TalentHub DFP is een integraal ecosysteem waarin tijdelijk verblijf, arbeidstoeleiding, leren, begeleiding, communityvorming en doorstroom samenkomen. De kern van het beoogde concept is arbeidsmarktversterking en ontwikkeling, waarbij het tijdelijk verblijf het instrument is dat dit mogelijk maakt.

De TalentHub DFP heeft vier samenhangende functies:

1. tijdelijke woonvoorziening;
2. Ontsluiten van toegang tot werk, leerwerktrajecten en persoonlijke ontwikkeling binnen of rond Dutch Fresh Port;
3. scholing van de talenten die deelnemen aan de HUB (begeleiding, taalonderwijs, vakonderwijs en persoonlijke ontwikkeling;
4. communityvorming en sociale inbedding.

De TalentHub DFP is geen reguliere woningbouw, geen permanente woonvoorziening, geen klassieke arbeidsmigrantenhuisvesting, geen standalone vastgoedontwikkeling, geen instrument waarmee werkgevers huisbaas worden, geen voorziening waarbij verblijf automatisch afhankelijk is van één specifieke arbeidsovereenkomst.

3.2 Juridisch en functioneel kader

Het beoogde kader is tijdelijk verblijf/logies binnen een professioneel beheerd concept. Daarbij gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- 500 individuele verblijfseenheden, in beginsel één persoon per kamer;
- geen huishoudens;
- begrensde verblijfsduur in tijd;
- registratie, toezicht en handhaafbaarheid;
- professioneel beheer;
- duidelijke huisregels;
- periodieke rapportage;
- juridische scheiding tussen verblijf en arbeid;
- functionele verbinding met arbeid, leren en ontwikkeling binnen het DFP-ecosysteem;
- directe koppeling tussen einde werk en onmiddellijk einde verblijf met zorgvuldig kader.

De TalentHub DFP moet ruimte bieden voor werkgeversbetrokkenheid en ketenverantwoordelijkheid, maar zonder dat werkgevers feitelijk als huisbaas optreden of verblijf juridisch onzorgvuldig wordt gekoppeld aan één specifieke arbeidsovereenkomst.

De TalentHub DFP moet minimaal voldoen aan geldende normen voor kwaliteit, beheer, veiligheid en toezicht, maar gaat daar bewust bovenuit. Dit wordt aangeduid als Roemer-plus. Roemer-plus betekent in deze context:

- één persoon per kamer als uitgangspunt;
- professionele exploitatie en 24/7 beheer;
- registratie en toezicht;
- transparante huisregels en klachtenprocedure;
- actieve toegang tot taal, leren en ontwikkeling;
- begeleiding en community management;
- betrokkenheid van werkgevers bij ontwikkeling en begeleiding;
- lokale inbedding via sport, cultuur en maatschappelijke partners;
- doorstroom als expliciet onderdeel van het model;
- periodieke monitoring en rapportage;
- bestuurlijke controleerbaarheid.

3.3 Ligging kavel I1 en juridisch-planologisch kader

Kavel I1 ligt in de hoek van de Verbindingsweg/Bieslookweg en wordt ontsloten via een mandelige weg vanaf de Bieslookweg. Deze mandelige weg komt in gezamenlijk eigendom en gebruik van de toekomstige eigenaren van kavel I1 en het naastgelegen kavel I3. Kavel I1 heeft een oppervlak van 23.693 m² en beschikt over een tijdelijke bouwstroomaansluiting. De uitgiftetekening van Kavel I1 is opgenomen in Bijlage 1. Naast de uitgiftetekening zijn op kavel I1 onder andere het beeldkwaliteitsplan, staat van oplevering en overige uitgiftedocumentatie van toepassing. Deze documenten maken momenteel geen onderdeel uit van de marktconsultatie en worden in een eventuele vervolgfase beschikbaar gesteld.

Het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard wordt gevormd door het Provinciaal Inpassingsplan, opgesteld door Provincie Zuid-Holland, vastgesteld op 12 november 2014. Voor de regelgeving ten aanzien van bouwhoogtes, bebouwingspercentages en dergelijke wordt verwezen naar het Provinciaal Inpassingsplan.

Het Provinciaal Inpassingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl met de identificatie: NL.IMRO.9928.DOSx2011x0000029GC-0002

LET OP: Op dit moment heeft de gewenste locatie (zie bijlage 1) een bestemming 'Bedrijventerrein' en past bovengenoemd concept nog niet binnen deze bestemming. Er dient rekening gehouden te worden met een wijziging van het Omgevingsplan.

4. Vragen

Uw antwoorden op de onderstaande vragenlijst kunnen een belangrijke rol spelen bij de besluitvorming over de verdere aanpak van het project en de scope van een mogelijke aanbesteding. Door uw ervaring en kennis te vertalen in concrete antwoorden op de vragenlijst, helpt u GRNR om de haalbaarheid van de mogelijke ontwikkeling en/of realisatie van de TalentHub DFP in beeld te brengen. GRNR verwacht bij deelname een antwoord op basis van uw deskundigheid. GRNR hecht dan ook bijzonder veel waarde aan uw visie en stelt uw deelname aan deze marktconsultatie erg op prijs.

- 1a. Welke ervaring heeft u met vergelijkbare arbeidsgerelateerde verblijfconcepten waarin naast verblijf ook begeleiding, leren, participatie en sociale inbedding structureel zijn georganiseerd? Indien positief kunt u de (samenvatting van de) referentie toevoegen en toelichten?
- 1b. Welke lessen uit vergelijkbare projecten moeten volgens u nadrukkelijk worden meegenomen?
2. Welke juridische en/of planologische onderdelen, zoals (samenwerkings-)overeenkomsten, bestemmingsplanwijzigingen etc, denk u te moeten organiseren om het concept TalentHub DFP zoals in deze marktconsultatie is omschreven, te realiseren binnen de kaders zoals weergegeven in bijlage 1? (denk hierbij tevens ook aan de waarborgen conform de zogenaamde Roemer-plus eisen en hoe leren en ontwikkeling structureel onderdeel uit gaat maken van de TalentHub DFP?)
3. Welke contractuele structuur/overeenkomst(en) acht u passend voor bewoners/verblijvers van de TalentHub DFP, mede gelet op actuele en verwachte wet- en regelgeving? (als een van de onderdelen van deze vraag denken wij bijvoorbeeld aan hoe u denkt te voorkomen dat beëindiging van arbeid automatisch leidt tot beëindiging van het verblijf? Welk kader hanteert u hiervoor?)
- 4a. Kunt u met de gewenste eis van 500 bedden voor de TalentHub DFP aangeven of u de benodigde voorzieningen zoals beheer, community management, onderwijsruimten en sport-/ontmoetingsfaciliteiten rendabel en kwalitatief goed georganiseerd kunt krijgen?
- 4b. Zo ja, kunt u een beschrijving geven hoe u dit wenst te organiseren?
5. Welke minimale exploitatiehorizon en overige financiële randvoorwaarden zijn volgens u noodzakelijk om de TalentHub DFP op deze schaal kwalitatief en economisch haalbaar te realiseren en exploiteren?

6. Hoe voorkomt u dat de TalentHub DFP een algemene opvangvoorziening wordt zonder relatie met arbeid, leren of ontwikkeling en welke minimale eisen zou u opnemen om deze clusterfunctie te borgen?
7. Welke minimale eisen in een mogelijke aanbesteding zou u zelf voorstellen om het “leren en ontwikkelen” binnen de TalentHub DFP haalbaar en meetbaar te maken?
8. Acht u het haalbaar om als doelstellingseis op te nemen dat er een bepaald minimumpercentage van de bewoners/verblijvers actief wordt verbonden met lokale sport-, cultuur- of communitystructuren? Zo ja, welk percentage is dat dan en hoe denkt u dit te gaan organiseren en meetbaar te maken? Zo nee, waarom niet?
9. Bent u bereid en in staat om het concept “TalentHub DFP” zoals in deze marktconsultatie is omschreven, te realiseren? Zo nee, waarom niet.
10. Welke belangrijke risico’s, belemmeringen of randvoorwaarden ziet u die in deze marktconsultatie nog onvoldoende zijn onderkend, en wat wilt u GRNR meegeven voor de verdere uitwerking?

Bijlage 1: Kavel I1

