

Marktkonsultatie Koekamp - Verslag

Datum

7-7-2025

Doorlopen procedure

Publicatie marktkonsultatie

Uiterste datum voor het stellen van vragen ter verduidelijking van de procedure

Publicatie nota van inlichtingen marktkonsultatie

Uiterste datum voor het indienen van de beantwoording van de vragen uit bijlage 2

Publicatie eindrapportage

Datum

21 mei 2025

28 mei 2025

11 juni 2025

23 juni 2025

7 juli 2025

Verslag

Er zijn geen vragen gesteld.

Rr is geen nota van inlichtingen opgesteld

Alle ingediende vragenlijsten waren tijdig en volledig

Eindverslag is tijdig gepubliceerd

Nr.	Gestelde vragen	Deelnemers	Samenvatting reacties
	Programma van eisen		
1	In bijlage 1 is het programma van eisen beschreven. Is het programma van eisen wat u betreft voldoende duidelijk? Zo niet, op welke punten zou u het programma van eisen willen aanpassen?		Het programma van eisen is voldoende duidelijk. Er is wel behoefte aan meer duidelijkheid t.a.v. herkomst bezoekersaantallen, duidelijkheid t.a.v. toekomstige activiteiten van SBB en rollen en verantwoordelijkheden tussen SBB en exploitant.
2	Kunt u zich vinden in een ROZ 290 overeenkomst of ziet u andere mogelijkheden om de samenwerking contractueel vast te leggen.		Ja de ROZ 290 is acceptabel.
	Gevraagde concept		
1	Kunt u een kort plan schetsen van het gevraagde concept (thema, aanbod, doelgroep, etc.) dat u het meest kansrijk acht op deze locatie?		V.w.b. het concept wordt gedacht aan natuurbeleving, ontmoeten, natuurlijk gastheerschap en aanbod van lokale producten. Brede doelgroep (natuurliefhebbers, passanten, zakelijk, scholieren en studenten). Vooral laagdrempelig en kwalitatief hoogwaardig en schappelijk geprijsd aanbod. Natuurlijke uitstraling passend bij het landschap.
2	In het complex bevinden zich ook twee vergaderruimten van 18,7 m2 resp. 26,8 m2. Welke kansen ziet u voor de exploitatie van de vergaderruimtes in relatie tot de horeca? U dient dit los van het horeca concept inzichtelijk te maken.		Vergaderruimtes zijn een mooie aanvulling op de horeca. Multifunctioneel gebruik, arrangementen en aantrekkelijke uitstraling. Nadenken over beschikbaar stellen van diverse faciliteiten (beeld & geluid).
	Financieel kader		
1	Welke mogelijkheden ziet u voor een duurzame en gezonde bedrijfsvoering en exploitatie?		Bedrijfsvoering gericht op ecologische en economische duurzaamheid. Streven is een stabiele maar flexibele bedrijfsvoering met inzet van veel ervaring en expertise in de horecabranche.
2	Welke risico's ziet u?		- Personeelstekort - Kostenstijging a.g.v. maatschappelijke ontwikkelingen - Afhankelijkheid van Staatsbosbeheer (beleidsmatig, regulering) - Beperkte logistiek (keuken) - onzekerheid t.a.v. te verwachten bezoekersaantallen
3	Welke huursom zou volgens u passend zijn bij deze locatie, op basis van het programma van eisen?		Huurprijs is acceptabel, maar moet wel worden afgestemd op de werkelijke bezoekersaantallen. Maatwerk gewenst t.a.v. aanloopfase.
4	Wat zijn uw verwachtingen van de markt in de komende 5 tot 10 jaar en welke kansen ziet u ten aanzien van de exploitatie op deze locatie?		Locatie kan uitgroeien tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek, waar ook diverse (vernieuwende) activiteiten kunnen plaatsvinden. Samenwerking met Staatsbosbeheer is toonaangevend.
5	Staatsbosbeheer zoekt naar een succesvol aanbestedingsresultaat! Dit betekent een zo optimaal mogelijk proces, met de focus op kwaliteit maar zeker ook een inkomstenbron om een deel van de exploitatielast van de Koekamp te kunnen dekken. Op welke manier zal u, als partner van Staatsbosbeheer, in dit proces hier invulling aan geven?		Optimale samenwerking tussen exploitant en Staatsbosbeheer levert een duurzame en langjarige exploitatie op waarin ruimte is voor diverse activiteiten. Hiervan kunnen beide partijen profiteren.
	Aanbestedingsprocedure		
1	Bent u geïnteresseerd en bereid mee te doen aan de aanbestedingsprocedure?		Ja.
3	Staatsbosbeheer wenst in de aanbestedingsprocedure te selecteren op kwaliteit. Welke beoordelingscriteria, gebaseerd op de ontwikkelkaders in het programma van eisen (bijlage 1), moeten dan het zwaarst wegen?		• Aansluiten op missie en doelstellingen Staatsbosbeheer • Duurzaamheid: inzetten op een onderbouwde en samenhangende visie • Aantoobare ervaring • Vermogen tot samenwerking en flexibiliteit
4	Wat vindt u van deze marktkonsultatie? Wat kunnen wij in het vervolg beter doen?		Positief t.a.v. marktkonsultatie vooraf. Adviezen: • geef duidelijkheid t.a.v. rol- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen Staatsbosbeheer en exploitant • geef exploitant vrijheid om te ondernemen (te strakke regie niet wenselijk)
5	Welke adviezen zou u aan Staatsbosbeheer nog mee willen geven voor het opstellen van de aanbestedingsstukken?		• maak duidelijk welke natuur- en cultuurwaarden belangrijk zijn • laat het duurzaamheidscriterium zwaar wegen • maak ruimte voor exploitatievrijheid i.c.m. kwaliteitstoetsing • Vervul niet in te strakke regie waarmee de creativiteit van de ondernemer wordt ingeperkt.