



Rijksvastgoedbedrijf
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Rijksvastgoedbedrijf voor

NL

**Raamovereenkomst Technische en
Architectonische Adviesproducten 2025
ROK TAA 2025**

Maart 2025



Welkom



Agenda

- > **Welkom**
- > **Belang ROK voor Rijksvastgoedbedrijf en de markt**
- > **ROK TAA 2025 toegelicht**
 - > **Scope**
 - > **Geschiktheidseisen**
 - > **Gunningcriteria**
- > **Pauze**
- > **Aanbestedingsproces**
- > **Vragen en suggesties (voor zover mogelijk)**
- > **16.00 uur - Einde bijeenkomst**



Informatiebijeenkomst ROK TAA 2025

- › Doel: ondernemingen uitleg geven
 - over inhoud en omvang van de raamovereenkomst.
 - over de aanbestedingsprocedure.



Belang raamovereenkomst

Frans van Ekerschot
Interim afdelingshoofd A&T



Aanleiding voor ROK TAA 2025

- › Doel van de nieuwe raamovereenkomst:
 - snel en flexibel inkopen van technische en architectonische adviesproducten voor nieuw- en verbouwprocessen bij het Rijksvastgoedbedrijf,
 - efficiënte manier van samenwerken met de contractpartijen.

- › Uitgangspunten:
 - uniformiteit in werkwijze,
 - kwaliteitsborging,
 - één gezicht naar de markt
 - invulling geven aan de Marktvisie Rijksvastgoedbedrijf.



ROK TAA 2025 toegelicht

Michiel Buren-Meeuwisse
Technisch manager

Jan Mutsaers
Projectmanager



ROK TAA 2025 toegelicht

Scope



Over ons, het Rijksvastgoedbedrijf

- › **Onze opgave:** het Rijksvastgoedbedrijf realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen. **Dat doen we samen met marktpartijen.**
- › **Uniek in omvang en verscheidenheid.** We zijn verantwoordelijk voor ca. 900 vierkante kilometer grond en bijna 12 miljoen voerkante meter aan gebouwen.
- › Dit valt uiteen in vier vastgoedportefeuilles:
 - **Kantoren** (20%);
 - **Specialties**, zoals justitiële inrichtingen, gerechtsgebouwen en laboratoria (20%);
 - **Bijzondere Specialties**, zoals paleizen en rijksmusea (10%);
 - **Defensie**, zoals kazernes, oefenterreinen, vliegvelden en havens (50%).



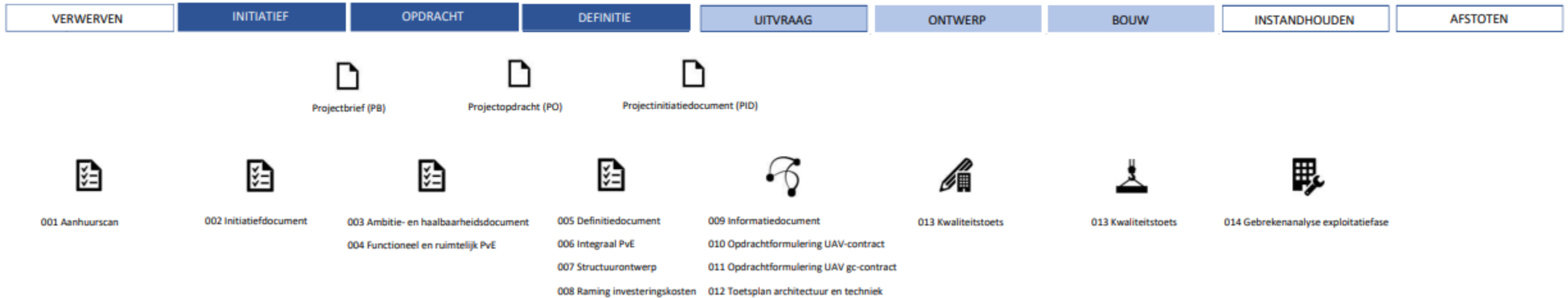
Over de raamovereenkomst

- › Uitvoering huisvestingsprojecten **nieuwbouw en renovatie** door de RVB-directie Transacties en Projecten (T&P).
- › Deze raamovereenkomst ziet toe op de **advies- en ingenieursdiensten** die door de afdeling Architectuur en Techniek (A&T) geleverd worden.
- › Advies ten behoeve van **projectvoorbereiding, onderzoek- en ontwikkelopdrachten, beleids- en strategische advisering** en overige werkzaamheden overeenkomstig de taakvelden zoals aangegeven in de DNR Standaardtaakbeschrijving (STB).
- › Geen inhuur van adviescapaciteit maar **inkoop van adviesproducten**.



Over de adviesproducten

- Producten liggen vast in afgesproken werkwijze en komen voort uit een gefaseerde aanpak, ofwel volgens het **Spoorboekje Technisch Management**





Over de adviesproducten, ingezoomd

INITIATIEF

OPDRACHT

DEFINITIE

UITVRAAG



Projectbrief (PB)



Projectopdracht (PO)



Projectinitiatiedocument (PID)



002 Initiatiefdocument



003 Ambitie- en haalbaarheidsdocument

004 Functioneel en ruimtelijk PvE



005 Definitiedocument

006 Integraal PvE

007 Structuurontwerp

008 Raming investeringskosten



009 Informatiedocument

010 Opdrachtformulering UAV-contract

011 Opdrachtformulering UAV gc-contract

012 Toetsplan architectuur en techniek



Adviesproducten raamovereenkomst

nummer	product	projectfase
001	aanhuurscan; advies voor aanhuren vastgoed	verwerven
002	initiatiefdocument	initiatief
003	ambitie- en haalbaarheidsdocument	opdracht
004	functioneel en ruimtelijk programma van eisen	opdracht
005	definitiedocument	definitie
006	integraal programma van eisen	definitie
007	structuurontwerp t.b.v. haalbaarheidsstudie(s) / 3D-of 2D-tekening(en) / impressie(s)	definitie
008	raming investeringskosten (life cycle cost)	definitie
009	informatiedocument t.b.v. uitvraag	uitvraag
010	opdrachtformulering: (ontwerp)diensten / -product en proceseisen (UAV 2012)	uitvraag
011	opdrachtformulering: outputspecificatie / prestatie-eisen / leveren bijdrage aan Vraagspecificatie RVB (UAV-gc)	uitvraag
012	toetsplan architectuur en techniek	uitvraag
013	kwaliteitstoets ontwerp en realisatie (UAV 2012 / UAV-gc)	VO, DO, TO, UO
014	gebrekenanalyse exploitatiefase	gebruik / exploitatie
015	bijdrage aan (niet projectspecifieke) beleids- en/of adviesvraagstukken	n.v.t.



Adviesproducten en deeladviesproducten

- › **Adviesproducten** komen veelal langs meerdere **deeladviesproducten** tot stand.
- › Bijvoorbeeld **002 Initiatiefdocument**. Doelstelling van dit adviesproduct is het borgen dat alle informatie actueel en volledig is en de vereiste diepgang heeft om een project te kunnen starten.
- › **Deeladviesproducten** zijn het aanvullen van vastgoedinformatie zoals:
 - Bouwkundig en installatietechnisch revisietekeningwerk;
 - Meetstaat NEN 2580;
 - Integraal plan brandveiligheid;
 - Uitgangspuntendocument constructies;
 - Beveiligingsscan;
 - Opname integrale toegankelijkheid, etc. etc.



Scope en samenwerkingsvormen

- › Inzet Raamovereenkomst op basis van de beschikbaarheid van **interne capaciteit** en het **risicoprofiel project**.
- › Afweging leidt tot verschillende mogelijke **samenwerkingsvormen**.
- › Volledige inzet Raamovereenkomst (100% ROK)
- › Inkoop door RVB-projectteam, aanvraag door Technisch Manager RVB
- › Multidisciplinaire adviesproducten door ROK-partner
- › Adviescoördinatie en –integratie door adviescoördinator ROK-partner
- › Kwaliteitsborging proces en product door ROK-partner
- › Risicogestuurde proces- en/of producttoets door toetsteam RVB



Scope en samenwerkingsvormen

- › Inzet Raamovereenkomst op basis van de beschikbaarheid van **interne capaciteit** en het **risicoprofiel project**.
- › Afweging leidt tot verschillende mogelijke **samenwerkingsvormen**.
- › Hybride inzet (xx% RVB en xx% ROK)
- › Inkoop door RVB-projectteam, aanvraag door Technisch Manager RVB
- › Multidisciplinaire adviesproducten door ROK-partner en adviseurs RVB
- › Adviescoördinatie en –integratie door ROK-partner of Technisch Manager RVB
- › Kwaliteitsborging proces en product door ROK-partner en adviseurs RVB
- › Risicogestuurde proces- en/of producttoets door toetsteam RVB



Scope en samenwerkingsvormen

- › Inzet Raamovereenkomst op basis van de beschikbaarheid van **interne capaciteit** en het **risicoprofiel project**.
- › Afweging leidt tot verschillende mogelijke **samenwerkingsvormen**.
- › Inkoop deelproducten
- › Inkoop door RVB-projectteam, aanvraag door Technisch Manager RVB
- › Deeladviesproducten door ROK-partner
- › Adviescoördinatie en –integratie door ROK-partner of Technisch Manager RVB
- › Kwaliteitsborging proces en product door ROK-partner en adviseurs RVB
- › Risicogestuurde proces- en/of producttoets door toetsteam RVB



Adviesdisciplines

- › (deel-)adviesproducten zijn veelal **multidisciplinaire producten**.
- › Dit vraagt inzet van o.a. de adviesdisciplines:
 - architectuur, stedenbouwkunde, landschapsarchitectuur, bouwkunde, bouwfysica, duurzaamheid, elektrotechniek installaties E / ICT, werktuigbouw installaties W, veiligheidskundige (ontwerpcoördinatie V&G, VGCO), brandveiligheid, geotechniek, constructie, beveiliging, bouwkosten, huisvestingsadvies / interieur, adviescoördinator/technisch projectleider, system engineer(utiliteit, UAV-gc).
- › Voor specifieke projecten wordt inzet van **specialistische adviesdisciplines door derden** voorzien, o.a. bij grootschalige en/of, complexe ruimtelijke ontwikkelingen:
 - specialist Architectuur, specialist Stedenbouwkunde en specialist Landschapsarchitectuur.



ROK TAA 2025 toegelicht

Geschiktheidseisen

CONCEPT



Geschiktheidseisen (1)

- › Kerncompetentie: het kunnen uitvoeren en coördineren van een omvangrijke integrale adviesopdracht.
- › Aspecten aan te leveren referenties:
 - Adviesopdracht in de utiliteitsbouw met betrekking tot renovatie en/of kantoren in de fasen van het haalbaarheidsonderzoek, ten minste tot en met het PVE;
 - Inschrijver was als Hoofdopdrachtnemer verantwoordelijk voor de uitvoering en coördinatie van een integrale adviesopdracht, vanaf de fase van het haalbaarheidsonderzoek tot ten minste de PVE-fase;
 - De opdracht bestond ten minste uit de volgende disciplines: Architectuur, Bouwkunde, bouwfysica, brandveiligheid en E&W installaties;
 - De waarde van de opdracht bedroeg ten minste EUR 150.000,- opdrachtsom of gefactureerd bedrag;
 - De fase tot en met het PVE dient te zijn afgerond in de afgelopen drie jaar, gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze aanbesteding.



Geschiktheidseisen (2)

- › Kerncompetentie: **ervaring in het opstellen van een vraagspecificatie ten behoeve van een geïntegreerd contract.**
- › Aspecten aan te leveren referenties:
 - Een adviesopdracht voor een project dat is uitgevoerd volgens een UAV-GC- / DBFMO- of vergelijkbaar contract;
 - Waarbij Inschrijver heeft geadviseerd over ten minste de disciplines bouwkunde, installatietechniek en architectuur;
 - De waarde van de opdracht bedroeg ten minste EUR 150.000,- opdrachtsom of gefactureerd bedrag;
 - Inschrijver was als Hoofdopdrachtnemer verantwoordelijk voor de uitvoering en coördinatie van een integrale adviesopdracht, vanaf de fase van het haalbaarheidsonderzoek tot en met ten minste de PVE-fase;
 - De vraagspecificatie dient te zijn afgerond in de afgelopen drie jaar, gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze aanbesteding.



Geschiktheidseisen (3)

- › Kerncompetentie: **ervaring met de integratie van duurzaamheid in een project.**
- › Aspecten aan te leveren referenties:
 - Een adviesopdracht met betrekking tot de utiliteitsbouw;
 - Waarbij Inschrijver een integrale afweging heeft gemaakt tussen de duurzaamheidsthema's, zoals energie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en daarbij behorende maatregelen, in samenhang met de bijhorende kosten over de gehele levensduur van het object;
 - De referentieopdracht dient te zijn opgeleverd in de afgelopen drie jaar, gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze aanbesteding.



Geschiktheidseisen (4)

- › Kerncompetentie: inschrijver is voldoende bekwaam en kundig om te werken op basis van een kwaliteitsmanagementsysteem.
- › Aspecten aan te leveren referenties:
 - Het kwaliteitsmanagementsysteem dient door een geaccrediteerde certificeringsinstantie te zijn gecertificeerd op basis van de NEN-ISO 9001:2015 binnen de scope (advies en ontwerp).



ROK TAA 2025 toegelicht

Gunningcriteria

CONCEPT



Kritische succesfactoren ROK TAA 2025

- > Producten zijn binnen korte tijd leverbaar
 - Adviseur is in staat om snel producten welke vallen binnen de scope te kunnen leveren.
- > Adviseurs zijn flexibel inzetbaar
 - Adviseurs kunnen zo flexibel en zo breed mogelijk expertise leveren die inzetbaar is in meerdere projectfasen, al dan niet door strategisch partnerschap met derden;
- > Producten zijn uniform
 - Ingekochte producten hebben een uniforme inhoud en uitstraling, in lijn met de producten die het Rijksvastgoedbedrijf zelf opstelt en waarbij voor zover van toepassing modellen, sjablonen van het Rijksvastgoedbedrijf worden gebruikt.
- > Producten voldoen aan uitgevraagde kwaliteit
 - De procesinrichting (kwaliteitsmanagement) en de geleverde producten zijn conform uitgevraagde kwaliteit zodat kwaliteitscontrole door de opdrachtgever tot een minimum kan worden beperkt en de geleverde producten voldoen aan de uitgangspunten van de Marktvisie: proportioneel, leesbaar, faire risicoverdeling, haalbare vraag, geen tegenstrijdigheden.



Gunningcriteria (1)

1. Wijze inzet van specialistische expertise voor de disciplines architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur

Voor opdrachtgever is het belangrijk dat een raamcontractant in staat is om tijdig te beschikken over de juiste kennis en kunde voor het uitvoeren van specifieke deelopdrachten waarin ruimtelijke vraagstukken centraal staan (een beschrijving van de wijze waarop de aanpak inspeelt op het inzetten van specialistische expertise op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschap voor de opdracht).

Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de mate waarin er bereidheid is om per deelopdracht een nader te bepalen onderopdrachtnemer in te schakelen, de wijze waarop voorstellen worden gedaan en afwegingen worden gemaakt voor de meest passende in te schakelen specialistische expertise voor de deelopdracht; en de wijze waarop voorgaande aspecten worden gewaarborgd in een deelopdracht.



Gunningcriteria (2)

2. Wijze van inzet kennis

Voor opdrachtgever is het belangrijk dat een raamcontractant in staat is om tijdig te beschikken over de juiste kennis en het juiste personeel voor het uitvoeren van een deelopdracht en dat kennisuitwisseling (waaronder de terugkoppeling van verbeterpunten) plaatsvindt.

3. Samenwerking

De mate waarin de projectorganisatie en communicatie bijdragen aan maximale ontzorging van het Rijksvastgoedbedrijf.

4. Proceskwaliteit

De mate waarin meerwaarde wordt aangetoond ten aanzien van het gestructureerd en beheerst uitvoeren van de (deel)opdrachten, inclusief bijbehorende risicobeheersing.

Voor bovenstaande criteria wordt bijvoorbeeld gekeken naar de wijze waarop een opdrachtnemer de gevraagde aspecten waarborgt in een deelopdracht.

Prijzenblad

Bijlage B.03 Prijzenblad						
46329 Raamovereenkomst Technische en Architectonische Adviesproducten 2025						
Bij de deelopdrachten geldt het uurtarief per discipline, zoals door Inschrijver opgegeven in kolom C op het Prijzenblad, als maximumprijs.						
Nr.	Disciplines A&T	Uurtarief * (exclusief BTW)	Minimum uurtarief***	Maximum uurtarief***	Aantal fictieve uren	Totaal (= uurtarief x aantal fictieve uren)
	Specialistische expertise voor specifieke opgaven ****					
1	Specialist Architectuur ****		€ 200,00	€ 200,00	1	€ -
2	Specialist Stedenbouwkunde ****		€ 200,00	€ 200,00	1	€ -
3	Specialist Landschapsarchitectuur ****		€ 200,00	€ 200,00	1	€ -
	Reguliere expertise van Opdrachtnemer					
4	Architectuur		€ 120,00	€ 160,00	75	€ -
5	Stedenbouwkunde		€ 120,00	€ 160,00	50	€ -
6	Landschapsarchitectuur		€ 120,00	€ 160,00	50	€ -
7	Bouwkunde		€ 120,00	€ 160,00	75	€ -
8	Huisvesting / interieur		€ 120,00	€ 160,00	50	€ -
9	Bouwfysica		€ 120,00	€ 160,00	40	€ -
10	Duurzaamheid		€ 120,00	€ 160,00	40	€ -
11	Elektrotechniek installaties E		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
12	ICT		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
13	Werktuigbouw installaties W		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
14	Veiligheid en gezondheid coördinator ontwerp (VGCO)		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
15	Brandveiligheid		€ 120,00	€ 160,00	20	€ -
16	Geotechniek		€ 120,00	€ 160,00	10	€ -
17	Infrastructuur/buitenruimte		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
18	Constructie		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
19	Beveiliging		€ 120,00	€ 160,00	40	€ -
20	Bouwkosten		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
21	System engineer (utiliteit, UAV-gc)		€ 120,00	€ 160,00	30	€ -
22	Adviescoördinator / Technisch projectleider		€ 130,00	€ 160,00	100	€ -
				Totaal aantal uren	793	
				Totaalbedrag** (exclusief BTW)	€	-
	groen	=				Verplicht te beprizen / in te vullen
	grijs	=				Beveiligde cellen, hier mogen geen wijzigingen in aangebracht worden.
	*	=				Alle uurtarieven zijn inclusief alle bijkomende kosten zoals onder andere documenten, klein materiaal, staartkosten (indirecte kosten), voorrijdkosten, reis- en verblijfkosten in afwijking van de ABAA DNR 2011.
	**	=				Het totaalbedrag is het bedrag dat ingevuld dient te worden op het inschrijvingsbiljet (bijlage B.02a / B.02b)
	***	=				Minimum en maximum uurtarief per discipline. Bij onderschrijding van het minimum uurtarief en/of overschrijding van het maximum uurtarief wordt de inschrijving ter zijde gelegd.
	****	=				Uurtarieven zijn geldig ingeval van specialistische expertise volgens de uitvraag van de opdrachtgever. De uurtarieven zijn exclusief 10% opslag ingeval van inzet van specialistische expertise (een derde specialistisch adviseur) niet zijnde een vaste partner of een vaste onderopdrachtnemer van opdrachtnemer voor deze raamovereenkomst en/of niet zijnde een zusterbedrijf, moederbedrijf of dochterbedrijf van opdrachtnemer.



Bepaling fictieve inschrijvingsom

criterium	Maximale kwaliteitswaarde	Score (punt)	Behaalde Kwaliteitswaarde	Totale Euro
1. Inschrijvingsom				€[XX]
2. Wijze inzet van disciplines architectuur, stedenbouw, landschap/buitenruimte	€ 35.000,-	Min. 0 - max. 5	€[XX]	
3. Wijze inzet van kennis	€ 35.000,-	Min. 0 - max. 5	€[XX]	
4. Samenwerking	€ 25.000,-	Min. 0 - max. 5	€[XX]	
5. Proceskwaliteit	€ 20.000,-	Min. 0 - max. 5	€[XX]	
Totale kwaliteitswaarde kwaliteitscriterium 1 t/m 5:				€[XX]
Fictieve inschrijvingsom = Inschrijvingsom – totale kwaliteitswaarde				€[XX]

Score	Waardering meerwaarde	Te behalen kwaliteitswaarde uitgedrukt in %
5	Uitmuntend (Maximale meerwaarde)	100%
4	Heel goed (Veel meerwaarde)	80%
3	Goed (Aanzienlijke meerwaarde)	60%
2	Ruim voldoende (Meerwaarde)	40%
1	Voldoende (Enige meerwaarde)	20%
0	Neutraal (Voldoet, maar geen meerwaarde)	0%



Pauze



ROK TAA 2025 toegelicht

Aanbestedingsproces



Hoofdpunten ROK TAA 2025

- › Huidige ROK verbeteren waar nodig en uitbreiden waar mogelijk.
- › Aandacht voor verbetering, kwaliteit en (gezamenlijke) kennisontwikkeling.
- › Waarde indicatie: > € 30.000.000 (maximale waarde indicatie € 60.000.000 (geen gegarandeerde omzet).
- › Looptijd 6 jaar (2+1+1+1+1 jaar).
- › Maximaal 5 partijen (minimaal 3 partijen).
- › Opdrachten vanaf € 33.000 (geen maximum waarde).
- › Gelijkmatische verdeling op basis van omzet.
- › Eén-op-één opdrachtverstrekking voor iedere uitvraag.



Hoofdpunten ROK TAA 2025

- > Inschrijven met uurtarieven die liggen tussen minimum en maximum uurtarieven.
- > Alle uurtarieven zijn inclusief alle bijkomende kosten.
- > Opdrachtgever geeft in uitvraag een ureninschatting van de te besteden tijd.
- > Specialistische adviesdisciplines door derden voorzien, o.a. bij grootschalige en/of, complexe ruimtelijke ontwikkelingenexpertise.



Planning aanbesteding ROK TAA 2025

- | | |
|---|---------------|
| > Informatiebijeenkomst (voor aankondiging) | 25 maart 2025 |
| > Publicatie aanbesteding | 31 maart 2025 |
| > Uiterste datum doorlopende vragenronde | 6 mei 2025 |
| > Nota van inlichtingen | 20 mei 2025 |
| > Inschrijving (sluitingsdatum) | 10 juni 2025 |
| > Mededeling gunningsbeslissing | 8 juli 2025 |
| > Opdrachtverstrekking | 29 juli 2025 |

De ROK TAA 2025 is in werking vanaf eind september 2025



Vragen en suggesties

? - !



Samengevat

- > Aankondiging Publicatie begin volgende week!
- > Vragen? Doorlopende vragenronde tot en met 6 mei 2025!



Dank voor uw
aanwezigheid