



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

44345 | Raamovereenkomst Externe kwaliteitsborging (TIS) van gestandaardiseerde legeringsgebouwen voor Defensie

Bijlage 3 Vraagspecificatie Externe Kwaliteitsborging

Documentreferentie : 44345
Documentversie : 1.0
Documentdatum: : 15 oktober 2025

Inhoudsopgave

1	Basisgegevens.....	3
2	Beschrijving project en opdracht.....	3
2.1	<i>Inleiding.....</i>	3
2.2	<i>Opgave Legeringsgebouwen</i>	3
2.3	<i>Opgave Externe Kwaliteitsborging (TIS)</i>	5
2.4	<i>Scope Externe Kwaliteitsborging (TIS)</i>	5
2.5	<i>Fasering</i>	5
3	Gevraagde Dienstverlening	6
4	Doorlooptijden, vergaderschema.....	7
5	Aantallen te leveren stukken	8
6	Bijlagen	8

1 Basisgegevens

Projectnaam	: Externe Kwaliteitsborging (TIS) Standaard Legeringsgebouwen
Projectnummer	: 44345
Adres	: Diverse objecten in Nederland
Objectreferentie	: Diverse

2 Beschrijving project en opdracht

2.1 Inleiding

Na jarenlange bezuinigingen gaat het ministerie van Defensie fors investeren in mensen en materieel. Ook het verouderde vastgoed wordt komende jaren aangepakt. Kazernes, vliegvelden, marinehavens en alles wat hieraan gelieerd is wordt onder de loep genomen. Een uitzonderlijk groot aantal gebouwen wordt duurzaam en toekomstbestendig gemaakt, zodat het past bij een moderne en groeiende krijgsmacht. Dit gebeurt door sloop en (ver)nieuwbouw. Met zo'n 10.000 gebouwen (kantoren, legeringsgebouwen, magazijnen e.d.) op ruim 300 locaties is deze opgave op zijn minst groot en uitdagend te noemen. Het Rijksvastgoedbedrijf adviseert en ondersteunt hierbij als strategisch partner en werkt gebiedsgericht samen met andere overheidsinstanties, de omgeving en marktpartijen.

2.2 Opgave Legeringsgebouwen

Op korte termijn is behoefte aan extra legeringsgebouwen. Dat zijn de gebouwen op een kazerne waar militairen (tijdelijk) wonen of ander Defensie personeel incidenteel overnacht. Gezien de omvang van het aantal gebouwen en de wens om snel veel gebouwen te realiseren is besloten om de legeringsgebouwen te gaan standaardiseren met de mogelijkheid om locatie specifieke wijzigingen door te voeren. Hiertoe is een aanbesteding gestart om te komen tot twee raamcontracten voor de duur van 60 maanden, met ieder één partij voor het ontwerpen en realiseren van gestandaardiseerde legeringsgebouwen voor Defensie. Deze bestaan uit 1- en/of 8-persoonslegering kamers die verspreid door Nederland op Defensie locaties komen te staan. Het is de bedoeling een eerste legeringsgebouw gebruiksgereed op te leveren in 2026.

De scope van de opdracht Legeringsgebouwen bestaat in hoofdlijnen uit:

- Het ontwerpen van industrieel modulaire legeringsgebouwen;
- De realisatie van legeringsgebouwen, inclusief fundering;
- Het gebruiksgereed opleveren van het legeringsgebouw, alsmede het coördineren van Defensiecontractanten;
- Het onderhouden van de gerealiseerde gebouwen gedurende 18 maanden na oplevering.

Uitgangspunt hierbij is dat het RVB eind 2025 een Raamovereenkomst sluit voor het ontwerpen + realisatie van diverse legeringsgebouwen voor de periode van 5 jaar. De opgave voor legeringsgebouwen is onderverdeeld in twee percelen met ieder één Opdrachtnemer.

De opgave voor perceel 1 betreft:

Naam en Locatie	Kamertype	Indicatief aantal bedden	Verwachte realisatie
Vliegbasis Leeuwarden	1-persoons	60	Q3/4 2026
Legerplaats Harskamp, Harskamp	8-persoons	260	n.n.t.b.
Legerplaats Ermelo, Ermelo	1- en 8-persoons	110	n.n.t.b.
Koninklijk Instituut Marine, Den Helder	1-persoons	380	n.n.t.b.
Buitenveld, Den Helder	1-persoons	260	n.n.t.b.

De opgave voor perceel 2 betreft:

Naam en Locatie	Kamertype	Indicatief aantal bedden	Verwachte realisatie
Vliegbasis Volkel, Volkel	1-persoons	166	Q3/4 2026
Walaardt Sacré Kamp, Huis ter Heide	1-persoons	200	n.n.t.b.
Legerplaats Stroe, Stroe	1-persoons	110	n.n.t.b.
Legerplaats Soesterberg, Soesterberg	1-persoons	310	n.n.t.b.
Engelbrecht van Nassaukazerne, Roosendaal	1-persoons	100	n.n.t.b.

Daarnaast wordt gewerkt met een reservelijst, deze locatie kunnen zowel aan perceel 1 als aan perceel 2 worden toegevoegd

Locatiennaam en plaats	Indicatief aantal bedden	Kamertype
Johan Willem Frisokazerne, Assen	140	1-persoonskamers
Luitenant-generaal Bestkazerne, Vredepeel	190	1-persoonskamers
Luitenant-kolonel Tonnetkazerne, 't Harde	215	1-persoonskamers

Du Moulinkazerne, Soesterberg	190	1-persoonskamers
Van Ghentkazerne, Rotterdam	230	1-persoonskamers
Oranjekazerne, Schaarsbergen	200	1-persoonskamers

Los van de bovenstaande opgave in perceel 1, perceel 2 en de reservelijst kunnen ook nog andere (nieuwe) locaties worden toegevoegd aan de opdracht.

De relevante documenten bij de Raamovereenkomst Legeringsgebouwen zijn als bijlage 2 t/m 7 aan deze vraagspecificatie toegevoegd. Tevens wordt toegang geboden tot de Relatics omgeving, waarin de eisen die aan de nieuwbouw van de Legeringsgebouwen zijn gesteld, zijn vastgelegd.

2.3 Opgave Externe Kwaliteitsborging (TIS)

Voor de integrale, onafhankelijke en deskundige kwaliteitscontrole van zowel het ontwerp als de realisatie van bovengenoemde ontwerp- en realisatieopgave van de legeringsgebouwen is gekozen voor de inzet van een TIS-bedrijf. De TIS treedt op als onafhankelijke kwaliteitsborger, die een onafhankelijke positie heeft in het totale proces.

Uitgangspunt is dat de TIS partij gecontracteerd moet zijn op het moment dat de raamovereenkomsten voor Legering aanvangen (eind december 2025) en dat TIS-partij gedurende de hele looptijd van de raamcontracten Legering zullen betrokken moeten zijn, ofwel 5 jaar. Gedurende de looptijd van het raamcontract Legering zal de TIS partij namens het Rijksvastgoedbedrijf worden ingezet om risico gestuurd inspecties uit te voeren van zowel de ontwerpen als uitvoering van de legeringsgebouwen.

Dit zodat er bij de oplevering van een legeringsgebouw een verklaring kan worden afgegeven dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde bouwtechnische eisen en regelgeving.

2.4 Scope Externe Kwaliteitsborging (TIS)

Het zorgdragen van kwaliteitsborging op het ontwerp en de bouw van Legeringsgebouwen, tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst, uit te voeren namens het RVB. Tevens het stimuleren en bijdragen aan het lerend vermogen, het optimaliseren en de kwaliteitsverbetering bij toepassing van modulaire bouw voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemers legeringsgebouwen

De toetscope van de kwaliteitsborging omvat de vijf basisdisciplines:

1. Algemeen Bouwkundig
2. Constructieve Veiligheid
3. Brandveiligheid
4. Bouwfysica
5. Gebouwegebonden Installaties.

2.5 Fasering

Uitgangspunt is dat er in december 2025 een contract wordt gesloten met een tweetal raamcontract partners die in Q1-2026 zullen starten met de werkzaamheden (ontwerp-werkvoorbereiding-realisatie). Gestart zal worden met de locaties vliegbasis

Volkel en vliegbasis Leeuwarden. Medio Q3-2026 zullen de eerst gebouwen met daarin legeringskamers op deze locaties moeten worden opgeleverd.

Gelijktijdig (of evt aansluitend) zullen de overige locaties worden voorbereid waarbij eind 2030 de gehele scope van de ROK-legering uitgevoerd dient te zijn.

3 Gevraagde Dienstverlening

In het taakverdelingsoverzicht in het document CBS-TIS verse 2.2 (zie bijlage 1) is vastgelegd welke taken de opdrachtnemer moet uitvoeren, om invulling te geven aan de navolgende gevraagde dienstverlening. Hieronder is een beknopte samenvatting weergegeven.

Startoverleg

- Binnen 2 weken na gunning opdracht

Voortgangsoverleg per opdracht

- Iedere maand

Kwartaaloverleg

- Ieder kwartaal, nadat het voortgangsverslag is opgesteld

Initiatiefase (overall)

- Het opstellen van een Plan van Aanpak TIS

Vraagspecificatie (overall)

- Het analyseren van de vraagspecificatie ROK
- Opstellen van rapport "Analyse vraagspecificatie
- Opstellen van een borgingsplan

Per opdracht (NOK)

- Vaststellen van de toetsscope
- Opstellen van project specifieke risico-analyse

Voorlopig ontwerp (per opdracht)

- Beoordeling van het gehele Voorlopig Ontwerp obv de toetsscope TIS (5 basisdiensten)
- Vastleggen van de resultaten
- Het leveren van een rapportage van de resultaten

Definitief ontwerp (per opdracht)

- Beoordeling van het gehele Definitief Ontwerp obv de toetsscope TIS (5 basisdiensten)
- Vastleggen van de resultaten
- Het leveren van een rapportage van de resultaten

Uitvoeringsontwerp (per opdracht)

- Beoordeling van het gehele Uitvoeringsontwerp obv de toetsscope TIS (5 basisdiensten)
- Vastleggen van de resultaten
- Het leveren van een rapportage van de resultaten

Beoordeling uitvoering (per opdracht)

- Uitvoeren van diverse inspecties op bouwplaats en evt locaties waar onderdelen van het werk worden geproduceerd. Dit obv de toetsscope TIS (5 basisdiensten)
- Bijwonen van monsterafname, beproevingen, ed.
- Vastleggen van de resultaten
- Het leveren van een rapportage van de resultaten

Tussentijdse voortgangsrapportages (overall en per opdracht)

- Het leveren van tussentijdse voortgangsrapportages (per kwartaal)

Eindrapportages (per opdracht)

- Het leveren van eindrapportages en verklaringen van geen bezwaar per legeringsgebouw

4 Doorlooptijden, vergaderschema

De werkzaamheden van de TIS (omvang en planning) is afhankelijk van, en volgt de planning, van de ROK Legeringsgebouwen.

Vergaderschema:

Naam	Moment-frequentie	Met	Vorm
Startoverleg	Binnen 2 weken na gunning	Kernteam OG en beide Opdrachtnemers Nieuwbouw Legeringsgebouwen (Perceel 1 en 2)	Fysiek, duur 2 uur
Voortgangsoverleg	4 wekelijks	Kernteam OG en betreffende ON Nieuwbouw per object	Online, duur 1 uur
Kwartaaloverleg	3 maandelijks, na voortgangsverslag	Kernteam OG en beide Opdrachtnemers Nieuwbouw Legeringsgebouwen (Perceel 1 en 2)	Online, duur 2 uur

5 Aantallen te leveren stukken

Plan van Aanpak TIS	:	digitaal
Rapportage analyse vraagspecificatie	:	digitaal
Borgingsplan	:	digitaal
Rapportages Toets scope en risicoanalyse	:	digitaal
Rapportages van beoordeling Schetsontwerp	:	digitaal
Rapportages van beoordeling Voorlopig Ontwerp	:	digitaal
Rapportages van beoordeling Definitief Ontwerp	:	digitaal
Rapportages van beoordeling Uitvoeringsontwerp	:	digitaal
Rapportages van beoordeling Uitvoering	:	digitaal
Voortgangsrapportage	:	digitaal

Aan te leveren digitale bestanden in pdf én in het oorspronkelijke formaat, Microsoft Office (.docx, .doc, .xlsx, .xls, etc.)

Andere bestandformaten alleen toegestaan na instemming van de Oprachtgever.

6 Bijlagen

1. CBS-TIS_versie-2.2-d.d.-02-05-2022_
2. Contractdocumenten Legering
 - 2.1. Raamovereenkomst voor de nieuwbouw van gestandaardiseerde legeringsgebouwen voor Defensie Perceel 1
 - 2.2. Raamovereenkomst voor de nieuwbouw van gestandaardiseerde legeringsgebouwen voor Defensie Perceel 2
 - 2.3. Nadere Overeenkomst Fase 1 - Dienstverleningsovereenkomst ARVODI - Overkoepelende producten en processtappen
 - 2.4. Bijlage NOK Fase 1 Overkoepelende producten en processtappen bij NOKs
 - 2.5. Nadere Overeenkomst Fase 2 - Basisovereenkomst UAV-GC 2025 - Pilot locatie Leeuwarden of Volkel
 - 2.6. Ambitiedocument Legering v1.1
 - 2.7. Kavelpaspoort Leeuwarden