



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Informatiebijeenkomst

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

Doel: Informatieve bijeenkomst om context te schetsen

30 oktober 2025



Programma informatiebijeenkomst

- Welkom en opening
Doel & spelregels informatiebijeenkomst
Introductie projectteam Rijksvastgoedbedrijf
Erik van Luinen
- Project Legeringsgebouwen op hoofdlijnen
Erik van Luinen
- Scope Externe kwaliteitsborging (TIS)
Meral Akyilmaz
- Raamovereenkomst en Nadere overeenkomsten
Keimpe van der Molen
- Aanbesteding, procedure, relevante termijnen
Annette Biesboer
- Eventuele vragen
- Afsluiting



Introductie projectteam Rijksvastgoedbedrijf

- Martijn van der Bom
- Erik van Luinen
- Keimpe van der Molen
- Annette Biesboer
- Arlette Rugebregt
- Meral Akyilmaz
- Benno Moor
- Levina de Jong

integraal projectverantwoordelijke

projectmanager

contractmanager

inkoopadviseur

inkoopadviseur

technisch manager

technisch manager

project assistent



Doel en spelregels

- Informatieve bijeenkomst om context te schetsen, gegevens uit Aanbestedingsdocumenten zijn leidend
- Inhoudelijke vragen die hier mondeling worden gesteld, dienen ook schriftelijk te worden ingediend in de vraag- en antwoordmodule op TenderNed. Vragen kunnen aan het einde van de presentatie worden gesteld
- Eventuele mededelingen die volgen uit dit bezoek worden nogmaals schriftelijk gedeeld via de Nota van Inlichtingen
- Deze presentatie wordt via TenderNed beschikbaar gesteld



Project Legeringsgebouwen op hoofdlijnen



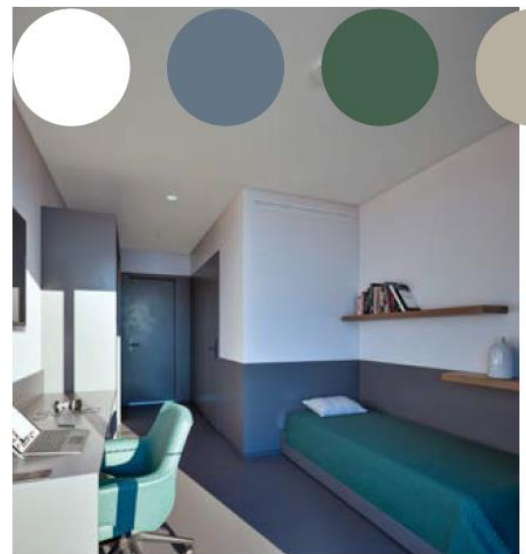
Project Legeringsgebouwen op hoofdlijnen

- Onderdeel van een groter Programma.
- Investerings door Defensie in vernieuwen/verbeteren vastgoed
 - Achterstallig onderhoud
 - Oud vervangen door nieuw en meer efficiënt
- Passend bij een groeiende krijgsmacht
- Gekozen voor een programmatische aanpak
- Raamovereenkomst, twee percelen met elk een eigen aannemer
- Gunning voorzien december 2025



Project op hoofdlijnen

- Het kostenefficiënt realiseren van gestandaardiseerde legeringsgebouwen met 1- en/of 8-persoonskamers verspreid over Defensielocaties in Nederland
- Binnen een zo kort mogelijk tijdsbestek nadat de omgevingszekerheid geborgd is



'De legeringskamer kent een prettige uitstraling met uitzicht op de omgeving.'



Kritische Succesfactoren:

- Het toepassen van een gestandaardiseerd bouwconcept in een geïndustrialiseerde omgeving waardoor de productiesnelheid van de realisatie van nieuwe gebouwen toeneemt
- Het realiseren van gebouwen die duurzaam en betaalbaar zijn (beheersbare kosten)
- Het realiseren van gebouwen die aantrekkelijk zijn om in te verblijven
- Het realiseren van gebouwen die de trots van de militairen en de medewerkers ondersteunt



Kritische Succesfactoren:

- Het continue meenemen van 'lessons learned' in het proces
- Een goede samenwerking/afstemming tussen partijen die de voorspelbaarheid en betrouwbaarheid (met name van de planning) ten goede komt
- Het tijdens de realisatiefase zorgen voor continuïteit van de reguliere bedrijfsvoering van gebruiker (Defensie) door deze zo min mogelijk te verstoren



Project op hoofdlijnen

De scope van de opdracht:

- Het ontwerpen van industrieel modulaire legeringsgebouwen
- Het realiseren van legeringsgebouwen (met de inzet van 100% Zero Emissie materieel en bouwlogistiek als standaarduitvoeringsmethodiek)
- Funderingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw
- Het gebruiksgereed opleveren van de legeringsgebouwen, alsmede het coördineren van Defensiecontractanten
- Het onderhouden van de gerealiseerde gebouwen gedurende 18 maanden na oplevering



Project op hoofdlijnen

Buiten de scope van de opdracht:

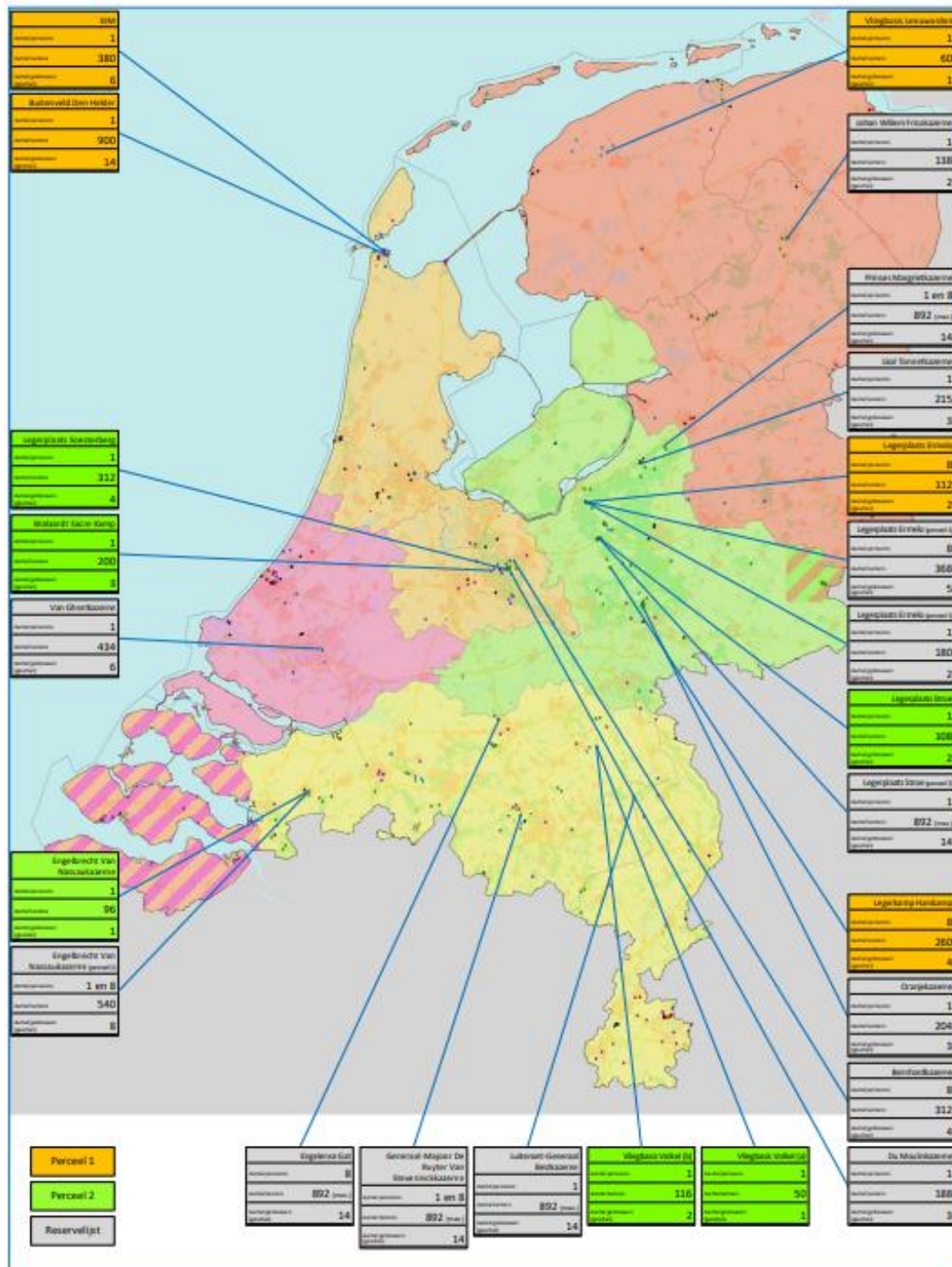
- Het slopen van bestaande gebouwen (indien noodzakelijk);
- Het bouwrijp maken van de kavels;
- Het woonrijp maken na realisatie van de legeringsgebouwen.



Project op hoofdlijnen

- Geografische scope
- Onderverdeling in 2 percelen;
 - Perceel 1 (div.locaties, ca. 1070 st. 1/8 pers.)
 - Perceel 2 (div.locaties, ca 886 st. 1 pers.)
- Omgevings(on)zekerheid
- Reservelijst locaties toevoegen

aantallen zijn indicatief





Industrieel bouwen

- Snel
- Operationele continuïteit
- Stikstof- en emissieloos
- Gestandaardiseerd
- Schoon en remontabel
- Hoge kwaliteit componenten

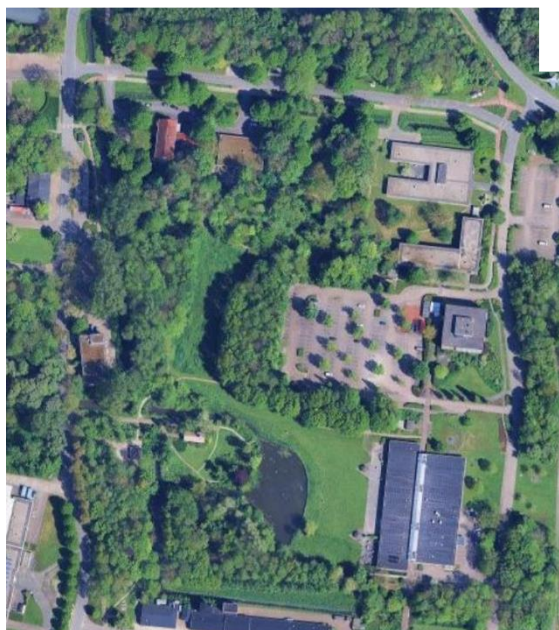




Leeuwarden

Kavelpaspoort Pilot Perceel 1

- Ontwerp+Realisatie Legeringsgebouw 60 kamers (*uav-gc*)
- Ontwerp obv ambitiedocument
- Ontwerpfase Q1-'26 / Q2-'26
- Realisatie Q3-'26 / Q4-'26





Scope Externe Kwaliteitsborging (TIS)





Scope Externe kwaliteitsborging (TIS)

- Kwaliteitsborging op ontwerp en bouw Legeringsgebouwen
 - Tijdens de looptijd van de Raamovereenkomst (5 jaar)
 - Onafhankelijke kwaliteitsborging i.o.v RVB
- Stimuleren en bijdragen aan lerend vermogen, optimaliseren en kwaliteitsverbetering bij toepassing van modulaire bouw voor zowel opdrachtgever als opdrachtnemers legeringsgebouwen
- Relatie met ROK legering, locaties
- Eerst Volkel en Leeuwarden, daarna opvolgend andere locaties
- Van Vo tot oplevering



Vervolg scope(2)

De toetsscope van de integrale kwaliteitsborging omvat de vijf basisdisciplines:

- Algemeen Bouwkundig
- Constructieve Veiligheid
- Brandveiligheid
- Bouwfysica
- Gebouwgebonden Installaties



Vervolg scope(3)

- **Overleggen**

- Startoverleg, voortgangsoverleggen en kwartaal overleggen

- **Initiatiefase + vraagspecificatie**

- Het opstellen van een Plan van Aanpak TIS
- Het analyseren van de vraagspecificatie
- Opstellen van rapport "Analyse vraagspecificatie"
- Opstellen van een borgingsplan

- **Per opdracht (NOK)**

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

- **Voorlopig ontwerp**

- **Definitief ontwerp**

- **Uitvoeringsontwerp**

- **Beoordeling uitvoering**

- **Voortgangsrapportages**

- **Eindrapportages**

Conform Vraagspecificatie en CBS _TIS en bijlage 3



Toelichting op Relatics

- Leeswijzer ON toegevoegd in Relatics omgeving;
- De Vraagspecificatie is bereikbaar via de hyperlink <https://rgd.relaticsonline.com>, hiervoor dient u eerst een account aan te vragen (via de module op Tendered);
- De Vraagspecificatie is een database waarin veel onderscheidende elementen onder elkaar geordend en zijdelings gekoppeld zijn;
 - Het model heeft een meerdimensionale gelaagdheid.
- De Vraagspecificatie is functioneel gespecificeerd;
- De ON heeft een resultaatverplichting. Dit betekent dat de eisen t.a.v. de processen en het uiteindelijke Werk, correct navolgbaar toegepast moeten worden.



Raamovereenkomst en Nadere Overeenkomsten



Raamovereenkomst en Nadere Overeenkomsten

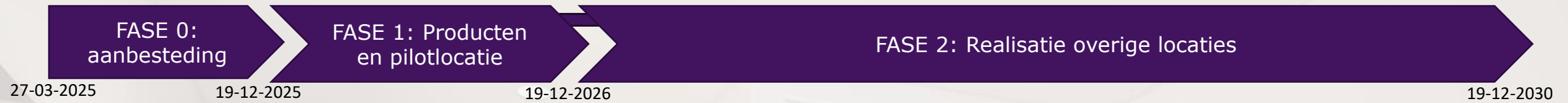
- Aard van de raamovereenkomst
 - Overkoepelende overeenkomst en processtappen bij Nadere Overeenkomsten
- Nadere overeenkomsten
 - Nadere overeenkomsten op basis van ABAA-DNR
 - Een NOK per locatie



Toelichting op de Raamovereenkomst

- Overweging Raamovereenkomst
 - Onbekendheid exacte locaties en hoeveelheden;
 - Standaardisatie (legeringskamer);
 - Zekerheid → Versnelling.
 - Sluit aan bij wijze opdrachtverlening Legeringsgebouwen
- Kenmerken Raamovereenkomst
 - Raamwerk voor het plaatsen van toekomstige opdrachten;
 - Deze opdrachten onder reeds vastgestelde voorwaarden (bijv. prijs) verstrekken aan de opdrachtnemer.
- Raamovereenkomst zelf is geen (overheids)opdracht, hier vloeien in principe geen werkzaamheden uit voort

Fasering ROK legering

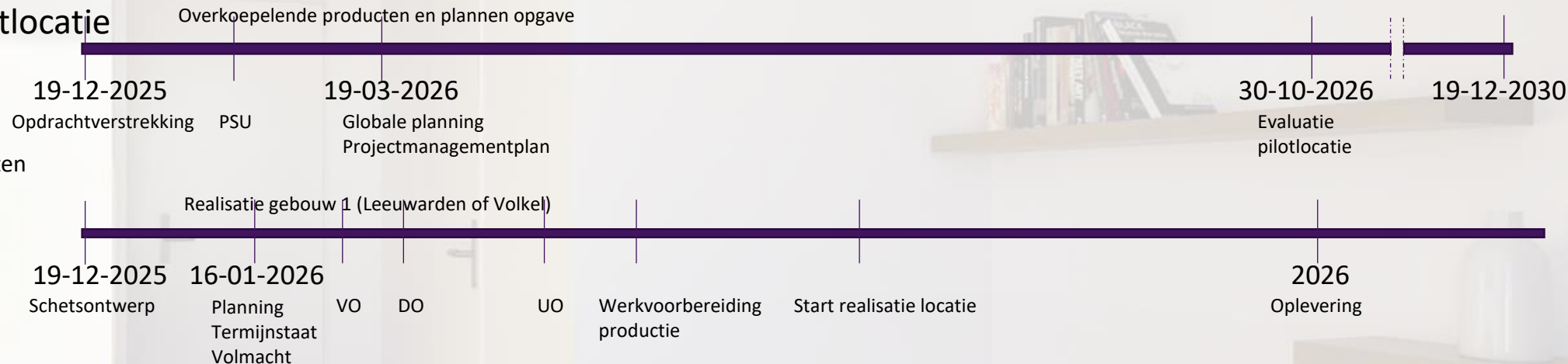


FASE 0: aanbesteding

- Plan van aanpak (waar SO onderdeel van is, kwalitatieve deel van de inschrijving)
- Aanbieding (en acceptatie) fase 1 (NOK 1)
- Aanbieding (en acceptatie) pilotlocatie

FASE 1: planning en pilotlocatie

- Kwaliteitsdocumenten
- Evaluatierapport
- Plannen opgave
- Toets en acceptatieplan documenten
- Oplevering pilotlocatie



FASE 2: productie

- Aanbieding en acceptatie gebouw 2, 3, 4 en 5 (NOK 3, 4, 5 en 6)
- In gebruikname gebouw 2, 3, 4 en 5
- Planning additionele opgave
- Aanbieding en acceptatie additionele opgaves



Proces verstrekken Nadere Overeenkomst

- Verstrekking Nadere Overeenkomsten d.m.v. offerte uitvraag aan de opdrachtnemer (artikel 5.3 ROK)
 - Bijeenkomst duiding opdracht;
 - Uitvraagbrief (4), procedure beschrijving (5) en concept nadere overeenkomst (6);
 - Basis zijn de (technische) eisen uit de Vraagspecificatie (bijlage 3);
 - Inschrijving op basis van de vastgelegde prijzen uit de aanbidding (ROK);
- De Nadere Overeenkomst is een ABAA DNR opdracht.
- Verschil vraagspecificatie ROK EKB TIS en ROK legering



Aandachtspunten ROK - NOK

ROK – NOK EKB TIS

- Financieel – Indexatie
- Overleg – vraagspecificatie
- Defensie (toegang)

ROK – NOK legeringsopgave

- Kwaliteitsborging (SCB, TIS)
- Duurzaamheid (ZE, MVI, MPG)
- Onderhoud (18 maanden)
- Samenwerking (prestatie meten)



Aanbestedingsprocedure





Aanbestedingsprocedure

- Europese Openbare procedure
- Één winnende inschrijver
- Om in aanmerking te komen voor de opdracht
 - Toets op uitsluitingsgronden (zie UEA)
 - Voldoen aan Geschiktheidseisen
 - Overige inschrijvingsvereisten
- Nota van inlichtingen



Aanbestedingsprocedure: planning

Planning aanbesteding op hoofdlijnen	
Omschrijving	Datum
Informatiebijeenkomst	30 oktober 2025
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen	28 november 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen	5 december 2025
Sluitingsdatum indienen inschrijving	17 december 2025, 10:00 uur
Mededeling gunningsbeslissing & start beroepsperiode tegen gunningsbeslissing (20 kalenderdagen)	16 januari 2026
Opdrachtverstrekking & ondertekenen Raamovereenkomst	6 februari 2026



Aanbestedingsprocedure | Geschiktheidseisen

- Twee geschiktheidseisen: aan allen moet worden voldaan (kwestie van voldoen JA/NEE > geen kwalitatieve beoordeling)
- Bij vragen/onduidelijkheden over Geschiktheidseisen, stel ze in de Vraag en Antwoordmodule (NvI) uiterlijk 28 november. Hoe eerder hoe beter
- Niet alle bewijsstukken hoeven direct bij aanmelding te worden ingediend, zie tabel checklist pag. 22 in de Aanbestedingsleidraad



Aanbestedingsprocedure | Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen

1. Technische bekwaamheid:

Ervaring met het uitvoeren van externe kwaliteitsborging ter zake het ontwerpen en realiseren van gebouwen

2. Beroepsbevoegdheid:

Bewijs van accreditatie "Type A inspectie instelling conform de vereisten zoals vastgelegd in EN ISO/IEC 17020:2012 voor de beoordeling van de technische kwaliteit van bouwwerken conform het CBS TIS"



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

EMVI: Economisch meest voordelige inschrijving -> Beste Prijs-Kwaliteitsverhouding

Bepaling BPKV op basis van:

0. Inschrijvingssom → inschrijvingsbiljet, prijzenblad + onderbouwing
1. Aanpak totaal opdracht TIS Legeringsopgave → plan van aanpak
2. Uitwerking Casus Leeuwarden → plan van aanpak



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

Het bepalen van de **Inschrijvingssom**

- Opgebouwd uit twee onderdelen:
 - Tarieven per functie (Junior en Senior)
 - Prijs voor locatie Leeuwarden
- Prijzenblad = Invulbare Excel:
 - Bij invoering gevraagde tarieven en prijzen wordt de inschrijvingssom automatisch berekend
 - De bedragen bij casus Leeuwarden dienen onderbouwd te worden waarbij de tarieven uit de tarievenlijst gehanteerde moeten worden.

Doel is tweeledig: het bepalen van inschrijvingssom + tarieven en prijzen vastleggen voor Nadere Overeenkomsten



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

De kwaliteitscriteria

- Een plan van aanpak met opgenomen:
 1. Aanpak totaal opdracht TIS Legeringsopgave
 2. Uitwerking Casus Leeuwarden

Uitgangspunt is dat de basis in huis is (uitgaande van het voldoen aan de Geschiktheidseisen), beoordeeld wordt in hoeverre inschrijvers invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen. Toon de gevraagde beoordelingsaspecten aan en beschrijf op welke wijze aan doelstellingen van Opdrachtgever voldoet. Werk dit uit met een aantal concrete voorbeelden. *Let goed op de vereisten van hetgeen in te dienen (pagina's etc.).*



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

Doelstelling criterium 1 Aanpak totaal opdracht TIS Legeringsopgave

Inschrijver doorgrondt de context van de totaal opdracht en is in staat tijdig en accuraat de juiste kennis en kunde in te zetten zodat de benodigde kwaliteitsborging gegarandeerd is, het lerend vermogen over de opdrachten heen wordt benut zodat er een optimaal en efficiënt proces ontstaat zonder onnodige werkzaamheden en vertraging. RVB wenst hierin een goede samenwerking tussen RVB, aannemers en TIS, met behoud en borging van de onafhankelijkheid van TIS.



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

Doelstelling criterium 2 Uitwerking Casus Leeuwarden

Inschrijver doorgrondt de context van de casus Leeuwarden en is in staat de juiste kennis en kunde tijdig in te zetten zodat de benodigde kwaliteitsborging gegarandeerd is en er geen onnodige vertraging ontstaat.



Aanbestedingsprocedure | Gunningscriteria

Criterium	Maximale kwaliteitswaarde	Score (punt)	Behaalde Kwaliteitswaarde	Totalen Euro
0. Inschrijvingssom				€[XX]
1. Aanpak totaal opdracht TIS Legeringsopgave	€ 300.000,-	Min. 0 - max. 3	€[XX]	
2. Uitwerking Casus Leeuwarden	€ 150.000	Min. 0 - max. 3	€[XX]	
Totale kwaliteitswaarde kwaliteitscriterium 1 t/m 2:				€[XX]
Fictieve inschrijvingssom = Inschrijvingssom – totale kwaliteitswaarde				€[XX]



Aanbestedingsprocedure | aandachtspunten

In te dienen bij Inschrijving **(kluissluiting 17 december 2025)**

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Eigen Verklaring)
- Eigen Verklaring Sancties Rusland (rechtmatig ondertekend)
- Bewijsstukken om te voldoen aan Geschiktheidseisen
- Inschrijvingsbiljet
- Prijzenblad (begroting)
- Onderbouwing (begroting)
- Plan van aanpak (criterium 1 en criterium 2)
- Overige bewijsstukken pas na verzoek van Rijksvastgoedbedrijf (wel al in bezit hebben)



Vragen?

