



Informatiedocument

Raamovereenkomst producten Projectbeheersing



Versie 1.1
Datum 11 december 2025
Status **Definitief**

Inhoud

Inleiding	3
1. Aanleiding	4
2. Scope.....	5
3. Omvang	6
4. Doel en kritische succesfactoren	7
5. Beoogde opzet raamovereenkomst.....	9
6. Beoogde opzet aanbesteding	11
7. Aanmelding informatiebijeenkomst	14

Inleiding

Dit informatiedocument is opgesteld in het kader van een marktconsultatie voor de voorgenomen aanbesteding van een raamovereenkomst. Deze raamovereenkomst betreft producten ten behoeve van Projectbeheersing voor het Rijksvastgoedbedrijf. De inhoud van dit document wordt toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst op woensdag 17 december 2025. Voor informatie over het aanmelden hiervoor, zie het laatste hoofdstuk.

Het Rijksvastgoedbedrijf nodigt u uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie, in de vorm van een informatiebijeenkomst, door antwoorden en/of feedback te geven op de vragen in dit document.

Het doel van de informatiebijeenkomst is om geïnteresseerde ondernemingen uitleg te geven over de inhoud en omvang van de opdracht alsmede de aanbestedingsprocedure. Tevens is het doel om inzichten te verkrijgen door o.a. uw antwoorden op de vragen (zoals gesteld in dit document) en uw interesse/capaciteit te peilen. Ook zullen op basis van relevante inzichten de aanbestedings- en contractdocumenten nader worden uitgewerkt.

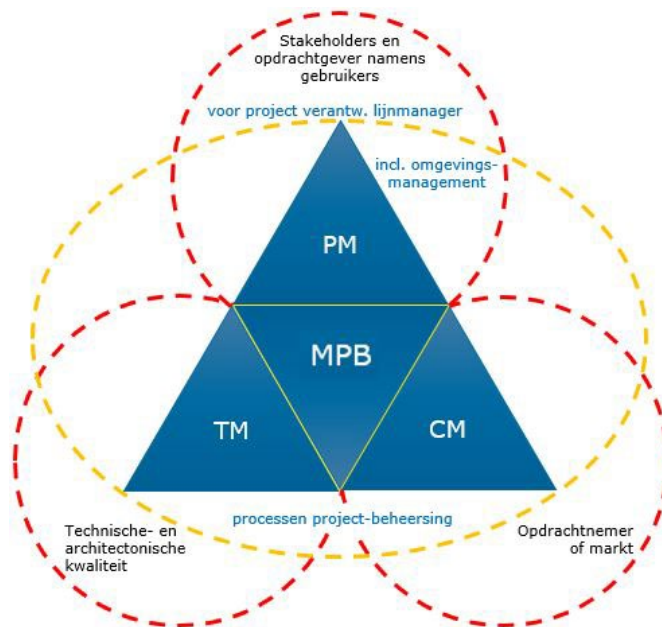
Van deze informatiebijeenkomst wordt een verslag op hoofdlijnen gemaakt. Er kunnen voorafgaand en na de informatiebijeenkomst geen schriftelijke vragen worden gesteld.

Aan de verstrekte informatie in dit document inclusief bijlagen en informatiebijeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend.

1. Aanleiding

Om beter grip te krijgen op de toenemende complexiteit en dynamiek van de vastgoedprojecten heeft een aantal jaar geleden de Integraal Projectmanagement-methodiek (IPM) binnen het Rijksvastgoedbedrijf haar intrede gedaan. Dit model is gebaseerd op samenwerking, gelijkwaardig, integraliteit, het delen van kennis en ervaringen en is sterk risico-gestuurd. Binnen het Rijksvastgoedbedrijf worden vijf rolhouders onderscheiden, waarbij de eerste vier in elk IMP-project zijn vertegenwoordigd en de vijfde rol wordt toegevoegd, afhankelijk van de specifieke omgeving:

1. Projectmanager/Integraal Projectverantwoordelijke (PM/IPV)
2. Technisch manager (TM)
3. Contractmanager (CM)
4. Manager Projectbeheersing (MPB)
5. Omgevingsmanager (OM)



Afbeelding 1 – IPM-organisatie in relatie tot lijnorganisatie RVB

De Managers Projectbeheersing (MPB'ers) zijn verantwoordelijk voor de integrale sturing op de projectbeheersingsaspecten (Geld, Risico's, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit) en zijn ondergebracht binnen de sectie Projectbeheersing onder de afdeling Projecten 2 van de directie Transacties en Projecten. De sectie bedient het gehele Rijksvastgoedbedrijf. Voor nadere informatie zie Bijlage 2 IPM Projectorganisatie.

Het aantal projecten dat via IPM wordt uitgevoerd binnen het Rijksvastgoedbedrijf, neemt als gevolg van de eerder genoemde complexiteit steeds verder toe. Daarmee wordt ook een groter beroep gedaan op de sectie Projectbeheersing als het gaat om de inzet van de MPB'ers. De MPB'ers zijn in de huidige situatie verantwoordelijk voor het uitvoeren van zowel de tactische als de operationele werkzaamheden. Om hen met name ten aanzien van de operationele werkzaamheden te ontlasten, wordt een raamovereenkomst voor projectbeheersing afgesloten. Daarmee wordt de huidige (en toekomstige) capaciteit slimmer ingezet en wordt de markt effectief betrokken bij de opgave waar het RVB voor staat.

2. Scope

De producten die worden uitgevraagd binnen de raamovereenkomst zijn verdeeld over de volgende categorieën:

- Scopemanagement
- Planningsmanagement
- Kansen- en risicomanagement
- Financieel management
- Projectbeheersing algemeen

Dit betreft producten als risicodossier, planning, etc. Deze zijn nader omschreven in bijlage 1 Productbeschrijvingen raamovereenkomst producten projectbeheersing (concept).

Buiten de scope vallen in ieder geval;

- Projectbeheersingstaken die door ingehuurde of gedetacheerde personen worden uitgevoerd.
- Ca. 10% van de projecten of onderdelen van projecten waarbij sprake is van gerubriceerde documenten vanaf niveau staatsgeheim (STG).

3. Omvang

De omvang van de raamovereenkomst is weergegeven op basis van een verwachte en de maximale financiële omvang:

- Verwachte omvang is € 28.000.000 excl. BTW over 4 jaar.
- Maximale omvang is € 60.000.000 excl. BTW over 4 jaar.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- In het eerste jaar is de verwachte omvang € 4.900.000 excl. BTW.
- een verwachte jaarlijkse groei van ca. 20%
- een verwachte jaarlijkse indexatie van ca. 3%

De wens is om 3 tot 4 raamcontractanten voor deze raamovereenkomst te contracteren. Het aantal raamcontractanten hangt mede van de beschikbare capaciteit van marktpartijen voor de levering van producten. De raamovereenkomst gaat uit van een evenredige financiële omvang per raamcontractant. De omvang van de Nadere overeenkomsten zal hiertoe periodiek worden gemonitord.

Vragen voor informatiebijeenkomst

- Welke omvang qua omzet (excl. BTW) kunt u op jaarbasis aan voor een dergelijke opdracht?
- Eventuele vragen tijdens de bijeenkomst vanuit marktpartijen over het onderwerp van dit hoofdstuk.

4. Doel en kritische succesfactoren

Het doel van de raamovereenkomst is het snel en flexibel kunnen inkopen van projectbeheersingsproducten voor vastgoedprojecten binnen de portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf. Bijvoorbeeld voor nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsprojecten. Het Rijksvastgoedbedrijf streeft hierbij naar een rechtmatige, efficiënte en effectieve manier van samenwerken met de contractpartijen. Belangrijke uitgangspunten zijn: uniformiteit in werkwijzen, kwaliteitsborging, één gezicht naar de markt en invulling geven aan de Marktvisie Rijksvastgoedbedrijf. Tevens dient de raamovereenkomst bij te dragen aan een verdere ontwikkeling van het vakgebied van projectbeheersing binnen het Rijksvastgoedbedrijf.

1. **Ontzorgen sectie Projectbeheersing, waardoor de MPB-rol zich kan ontwikkelen richting regievoering op de expertgebieden.**

In de huidige situatie is de Manager Projectbeheersing verantwoordelijk voor het gehele takenpakket van de projectbeheersing. Daarmee is de MPB-er veel tijd kwijt aan operationele werkzaamheden zoals het opzetten en bijhouden van plannings- en risicodossiers. Door meer operationele taken weg te leggen bij de ROK-partijen, kan de MPB-er meer op tactisch niveau invulling geven aan de functie. Dat betekent dat de MPB-er ten opzichte van de huidige gang van zaken, meer als regievoerder voor de operationele taken zal optreden, wat een ontwikkeling binnen de functie noodzakelijk maakt.

2. **Beschikbaarheid van projectbeheersingsproducten**

De diversiteit aan projecten en omvang van projecten fluctueert en opgave van het Rijksvastgoedbedrijf neemt de komende jaren toe. De nood om die opgaven in te vullen daarmee ook. De ROK geeft uitkomst door slim, efficiënt en snel te werken en vooral door samen te werken. Daarom wordt flexibiliteit gevraagd om de projectbeheersingsproducten via een gedegen werkproces te leveren. Vanuit de raamovereenkomst betekent dit een coproductie van de markt met het Rijksvastgoedbedrijf om snel en volledig de productaanvragen te kunnen uitzetten en behandelen en vervolgens efficiënt de opdracht te kunnen uitvoeren. Een aantoonbaar goed werkend kwaliteitssysteem van de Raampartijen voor de ROK en de daaruit voortvloeiende NOK's zijn noodzakelijk: de gevraagde producten worden tijdig geleverd en voldoen aantoonbaar aan de gevraagde kwaliteit en doel, waardoor de MBP-rol (blindelings) kan vertrouwen op deze producten en zich kan richten op regievoering.

3. **Verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening van het werkproces d.m.v. advies over het vakgebied vanuit de raamcontractanten.**

Binnen het RVB wordt sinds vijf jaar gewerkt volgens het IPM-model. Als onderdeel van deze keuze is de sectie Projectbeheersing opgericht. Het is daarmee een relatief jonge sectie binnen de organisatie en het vakgebied van projectbeheersing is dan ook nog volop in ontwikkeling. Van de ROK-partijen wordt verwacht dat zij actief participeren in de

verdere ontwikkeling van het vakgebied van projectbeheersing binnen de RVB-organisatie.

4. Effectieve en professionele samenwerking

Een effectieve en professionele samenwerking is randvoorwaardelijk voor het behalen van de doelstelling van de ROK. Dat betekent dat de ROK-partijen in staat zijn te denken in oplossingen, eigenaarschap tonen en afspraken nakomen.

Voor de voorspelbaarheid, herkenbaarheid en efficiency is het van belang dat de projectbeheersingsproducten aansluiten op de processen van het Rijksvastgoedbedrijf en eenduidig zijn. Dit is in lijn met onze marktvisie: een gezicht naar de markt en naar de klant.

Periodieke evaluatie van ROK-partijen op basis van vastgestelde afwijkingen, kennis en ervaring ten behoeve van het efficiënt/doelmatig verbeteren van de ROK-processen/producten zorgt voor een blijvend stabiele inzet.

5. Flexibiliteit bij veranderingen en afwijkingen

Zoals beschreven wordt er een jaarlijkse uitbreiding van onze projectenportefeuille van ca. 20% verwacht. Deze is afhankelijk van meerdere factoren waarop het RVB geen invloed heeft (denk onder andere aan de benodigde financiën). Flexibiliteit van de ROK-opdrachtnemer is daarom een vereiste, bijvoorbeeld opschaling in de levering van producten.

Vragen voor informatiebijeenkomst

- In hoeverre zijn dit doel en bijbehorende en kritische succesfactoren voldoende helder voor u om een beeld te vormen over wanneer deze raamovereenkomst voor het Rijksvastgoedbedrijf geslaagd is?
- Eventuele vragen tijdens de bijeenkomst vanuit marktpartijen over het onderwerp van dit hoofdstuk.

5. Beoogde opzet raamovereenkomst

Het voornemen is om in de raamovereenkomst onder meer de volgende onderdelen op te nemen:

1. Productbeschrijvingen projectbeheersing.
2. Omgangswijze met gerubriceerde informatie, screening en geheimhouding.
3. Proceseisen/processen voor de kwaliteitsborging van producten.

1. Productbeschrijvingen projectbeheersing.

De productbeschrijvingen zijn tot stand gekomen vanuit interne expertteams voor de diverse projectbeheersingsgebieden. Daarmee zijn het gedragen producten die herkenbaar zijn binnen de organisatie en aansluiten bij de wijze van werken.

Voor het Rijksvastgoedbedrijf is het werken met producten voor projectbeheersing relatief nieuw, waardoor er tijdens de looptijd van de raamovereenkomst evaluatiemomenten zullen plaatsvinden met als doel een optimale inzet en optimale resultaten van de producten.

De concept productbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 1 Productbeschrijvingen Raamovereenkomst producten projectbeheersing (concept v0.2, 11 december 2025).

2. Omgangswijze met gerubriceerde informatie, screening en geheimhouding.

In een aantal projecten van het Rijksvastgoedbedrijf wordt gewerkt met gerubriceerde informatie. Rubriceren is het proces waarbij de opsteller van een document de mogelijke schade voor het departement, de Staat of haar bondgenoten, of de nationale veiligheid inschat in geval dat de informatie uitlekt, ongeautoriseerd wordt gewijzigd of niet meer beschikbaar is. Er zijn vier rubriceringsniveaus met elk een bijpassende set van beveiligingsmaatregelen:

- Departementaal VERTROUWELIJK (DEP-V)
- Staatsgeheim CONFIDENTIEEL (STG)
- Staatsgeheim GEHEIM (STG)
- Staatsgeheim ZEER GEHEIM (STG)

Omgangswijze informatie tot DEP-V

Op dit niveau zijn geen beveiligingsmaatregelen van toepassing en zijn ook geen specifieke verklaringen vereist.

Betreffende werknemer(s) van de raamcontractant kan/kunnen gebruik maken van eigen device/middelen en account.

Er kan informatie worden gemaakt en uitgewisseld met eigen apparaten en account van betreffende raamcontractant (bijv. middels mail van naam@externbedrijf.nl aan naam@rijksoverheid.nl).

Omgangswijze informatie met DEP-V rubricering

Voor kennisname van departementaal vertrouwelijke informatie is jaarlijks een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) noodzakelijk. Zie voor meer informatie [Verklaring Omtrent het Gedrag \(VOG\) | Justis](#).

Aanvullend een GHV (Geheimhoudingsverklaring op organisatieniveau, getekend voor gezien door de medewerkers).

Het Rijksvastgoedbedrijf voorziet hiervoor de nodige (communicatie)middelen en/of kanalen voor gegevensuitwisseling indien dit vanaf DEP-V noodzakelijk is. De raamcontractant dient hier aan mee te werken en haar werkwijze hier op aan te passen. Beoogd wordt dat de raamcontractant geen aparte middelen hiervoor voor hoeft te reserveren, dan normale, gangbare werkplekvoorzieningen (PC/Telefoon)

Omgangswijze informatie met STG rubricering

Aanvullend op de eisen voor DEP-V rubricering geldt; Voor structurele toegang tot staatsgeheimen dient men te beschikken over een Verklaring van Geen Bezwaar (VGB). Deze wordt afgegeven na een positieve afronding van een veiligheidsonderzoek door de Unit Veiligheidsonderzoeken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Defensie. De kosten voor dit onderzoek worden na goedkeuring van een gespecificeerde offerte vergoed door het RVB. Daarnaast zal ook een geheimhoudingsverklaring moeten worden getekend.

Betreffende werknemer(s) van de raamcontractant kan/kunnen op locatie van Defensie of RVB gebruik mogen maken van een ABDO ruimte om informatie in te zien.

Er mag op geen enkele wijze door de raamcontractant STG informatie worden gemaakt of worden uitgewisseld.

De STG rubricering is naar inschatting op ca. 10% van de projecten van toepassing.

3. Proceseisen/processen voor de kwaliteitsborging van producten.

In de raamovereenkomst zullen proceseisen/processen voor het borgen van de kwaliteit van de producten worden opgenomen. De raamcontractant dient, al dan niet op basis van zijn gecertificeerde kwaliteitsmanagementsysteem, aantoonbaar de scope (tijd en kwaliteit) van de producten doelmatig en efficiënt te borgen.

Vragen voor informatiebijeenkomst

- Zijn de concept productbeschrijvingen opgenomen in bijlage 1 Productbeschrijvingen raamovereenkomst producten projectbeheersing (concept) voldoende helder voor u om invulling te geven aan het aanbieden hiervan inclusief vaste productprijzen?
- Welke aanvullende producten zouden in uw ogen een toegevoegde waarde hebben bij het integraal invullen van de doelstellingen?
- Hoe denkt u over de door ons beoogde doorlooptijd van 4 tot 6 weken vanaf afroep van producten bij Raamcontractant tot start aanvang levering producten (zoals haalbaarheid, efficiëntie en effectiviteit)?
- In hoeverre is KSF5 (Flexibiliteit bij veranderingen en afwijkingen) voor u haalbaar binnen de beoogde doorlooptijd van 4 tot 6 weken?
- Kunt u aantoonbaar de kwaliteit van de producten de scope (tijd en kwaliteit) doelmatig en efficiënt borgen?
- Wat is uw bereidheid tot invulling geven aan de beveiligingsmaatregelen voor het omgaan met gerubriceerde informatie zoals in een deel van de projecten van toepassing zal zijn?
- Eventuele vragen tijdens de bijeenkomst vanuit marktpartijen over het onderwerp van dit hoofdstuk.

6. Beoogde opzet aanbesteding

Het voornemen is om een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure te organiseren. De aanbesteding vindt plaats in twee fasen; een Aanmeldingsfase en een Inschrijvingsfase.

Aanmeldingsfase

Wat betreft de Aanmeldingsfase is het voornemen deze zo eenvoudig mogelijk in te richten, zodanig dat er zo min mogelijk administratieve lasten voor Gegadigden zijn. Dit wordt bereikt door zo min mogelijk geschiktheidseisen en het hanteren van binaire selectiecriteria (competentie wordt wel/niet aangetoond).

Inschrijvingsfase

De inschrijvingsfase zal aanvangen met een informatiebijeenkomst voor de 5 geselecteerde Gegadigden. Afhankelijk van de capaciteit van marktpartijen in relatie tot de ingeschatte/maximale omvang worden naar verwachting 3 of 4 raamcontractanten gecontracteerd.

Gunningsmechanisme Raamovereenkomst en Nadere overeenkomst

- De gunning voor deelname aan de Raamovereenkomst zal plaatsvinden op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV). De inschrijvers worden hierbij beoordeeld op basis van kwalitatieve gunningscriteria (en hiervoor in te dienen Plannen van Aanpak) en een financieel gunningscriterium.

De door inschrijvers ingediende producttarieven worden hierbij vermenigvuldigd met fictieve aantallen per product. Het totaal hiervan bedraagt de inschrijvingssom.

Hierbij gelden door het Rijksvastgoedbedrijf vastgestelde minimum producttarieven om te voorkomen dat er (te) laag wordt ingeschreven en daarmee het risico op een (te) lage productkwaliteit wordt vergroot.

De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van gunningscriteria die leiden tot een fictieve financiële korting op de inschrijvingssom.

- De gunning van een Nadere Overeenkomst is steeds op basis van een afroep aan één Raamcontractant. De door Raamcontractant bij Inschrijving ingediende producttarieven gelden hierbij. Per afroep/Nadere overeenkomst wordt door de gebruiker aangegeven welke producten en welke aantallen worden afgenomen.

Beoogde geschiktheidseisen

De inschrijver heeft aantoonbare ervaring met operationele projectbeheersing binnen vastgoedprojecten voor publieke organisaties. Deze ervaring dient te worden aangetoond aan de hand van een beschrijving van minimaal één (1) en maximaal drie (3) uitgevoerde referentieopdrachten, die minimaal de volgende productcategorieën omvatten:

- Scopemanagement
- Planningsmanagement
- Kansen- en risicomanagement
- Financieel management

Vereisten:

- De omvang van deze opdracht(en) bedraagt in totaal minimaal €500.000, exclusief BTW.
- Er was sprake van projectbeheersing binnen een vastgoedproject met een minimale omvang bouwkosten van €15.000.000, exclusief BTW.
- De referentieopdrachten dient/dienen in de afgelopen 3 jaar te zijn afgerond.

Beoogde selectiecriteria

Er worden punten toegekend op basis van het voldoen aan de onderstaande selectiecriteria.

1. X punt(en) indien in een ingediend project voor geschiktheidseis 1 sprake was van aantoonbare ervaring met het werken in projecten waarbij sprake is van geïntegreerde contractvoorwaarden zoals de UAV-GC en DBFMO.
2. X punt(en) indien in een ingediend project voor geschiktheidseis 1 sprake was van aantoonbare ervaring met het werken in projecten waarbij sprake is van utiliteitsbouw.
3. X punt(en) indien uw bedrijf in bezit is van een geldig ISO 9001 certificaat met de scope projectbeheersing of projectmanagement
4. X punt(en) indien in een ingediend project voor geschiktheidseis 1 sprake was van een statistisch doorgerekende probabilistische planning.
5. X punt(en) indien in (de/een) ingediend project(en) voor geschiktheidseis 1 sprake was van een minimale omvang van deze opdracht(en) van in totaal minimaal €1.000.000, exclusief BTW.
6. X punt(en) indien in (de/een) ingediend project(en) voor geschiktheidseis 1 sprake was van een minimale omvang van deze opdracht(en) van in totaal minimaal €2.000.000, exclusief BTW.

Beoogde gunningscriteria

De beoogde gunningscriteria zijn gebaseerd op een drietal thema's:

- Borgen productkwaliteit:
De mate waarin aangetoond wordt dat producten tijdig en conform eisen worden geleverd
- Ontwikkeling vakgebied:
De mate waarop u kennis deelt vanuit de opgedane ervaringen en verbeterpunten vanuit de geleverde producten en daarnaast ook kennis over het vakgebied van projectbeheersing deelt.
- Samenwerking:
De mate waarin aangetoond wordt dat uw organisatie en communicatie bijdragen aan wederzijds vertrouwen en een constructieve samenwerking.

Planning aanbesteding

Het voornemen is om de aanbesteding in januari 2026 te publiceren en voor de zomervakantie te gunnen aan drie tot vier Raamcontractanten.

De aanbesteding vindt plaats in 2 fasen:

De Aanmeldingsfase duurt ca. 11 weken en

de Inschrijvingsfase duurt ca. 15 weken.

Vragen voor informatiebijeenkomst

- In hoeverre zijn de beoogde geschiktheidseisen en selectiecriteria duidelijk en haalbaar voor u?
- In hoeverre zijn de beoogde gunningscriteria duidelijk en aantoonbaar voor u?
- In hoeverre is het prijsmechanisme duidelijk voor u?
- Eventuele vragen tijdens de bijeenkomst vanuit marktpartijen over het onderwerp van dit hoofdstuk.

7. Aanmelding informatiebijeenkomst

De informatiebijeenkomst vindt plaats op 17 december 2025 van 9:30 tot 12:00 uur in de Witte Vosch aan de Oudegracht 46 Utrecht.

Ondernemingen kunnen zich aanmelden voor de informatiebijeenkomst door uiterlijk op 15 december 2025 een bericht te sturen via de berichtenmodule van TenderNed.

In het bericht dient de bedrijfsnaam te worden vermeld en de namen van de personen die de inlichtingenbijeenkomst namens de onderneming zullen bijwonen.

Per onderneming mogen maximaal drie personen deelnemen aan de informatiebijeenkomst. Deze personen dienen zich te kunnen legitimeren met een geldig identiteitsbewijs.