



bijlage

Marktconsultatie Interimvoorzieningen Bernhardkazerne

**DG Vastgoed en
Bedrijfsvoering Rijk**
DGVBR-RVB-Transacties &
Projecten
DGVBR-RVB-T&P-
Inkoop&Contractmanagement

Contactpersoon
M.C.A. Vermeule
*Expert Vastgoed en
Infrastructuur*

T 0615472998
marlous.vermeule@rijksoverh
eid.nl

Onze referentie
45033

Bijlage nummer	1
Horend bij	Marktconsultatiedocument Interimvoorzieningen
Datum	5 december 2025
Onze referentie	45033

Defensie gaat van krimp en bezuinigingen naar groei en het ondersteunen daarvan. Door met name het bestaande aantal verouderde en kleinere gebouwen te vervangen, met gecentraliseerde nieuwbouw of vernieuwbouw. Door een kleiner aantal moderne, grotere compacte gebouwen dalen structureel de investerings- en exploitatiekosten. Daarmee wordt de (toekomstige) bedrijfsvoering beter ondersteund en ontstaat er ontwikkelruimte voor nieuwe (toekomstige) behoeften.

De revitalisering van de Bernhardkazerne is het eerste project dat grootschalig gerevitaliseerd wordt en objectgericht wordt aangepakt. Dit houdt in dat de gehele kazerne de komende jaren flink aangepakt wordt: o.a. vernieuwbouw, nieuwbouw, sloop, boven- en ondergrondse infra wordt gerealiseerd en aangepakt. Ondanks dat er de komende jaren veel werkzaamheden op de kazerne zullen plaatsvinden, moet het bedrijfsproces op de kazerne zoveel mogelijk doorgang vinden. Om deze reden is er tijdelijke huisvesting nodig ten behoeve van legering, les- en kantoorvoorzieningen.

De volgende onderwerpen willen we graag toetsen in de markt:

1. Bouwsysteem (custom-off-the-shelf)
2. Inpassing programma en locatie
3. Businesscase
4. Inkoopstrategie en planning

1. Bouwsysteem (custom-off-the-shelf)

De doelstelling voor deze tijdelijke huisvesting is een zo gunstig mogelijke investering, vanzelfsprekend rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving. Voor deze tijdelijke huisvesting zijn we op zoek naar een custom-off-the-shelf systeem, waarbij zo min mogelijk maatwerk nodig is.

- 1.1. Heeft u een bouwsysteem beschikbaar?
- 1.2. Kunt u van het bouwsysteem dat u heeft informatie beschikbaar stellen, waaruit blijkt wat de mogelijkheden van het systeem zijn?
- 1.3. Welke verschillende kwaliteitsniveaus zijn er? En welke variant zou het meest basic zijn (in kwaliteit, maar wel voldoen aan wet- en regelgeving)?
- 1.4. Welke technische installaties zitten er standaard in het systeem? En welke opties zijn verder beschikbaar?

- 1.5. Heeft u praktijkvoorbeelden waarbij u tijdelijk huisvesting heeft geleverd?
Zijn er ook voorbeelden waarbij u het systeem gedemonteerd heeft en
heeft teruggekocht?

2. Inpassing programma en locatie

Voor de gehele Revitalisering van de Bernhardkazerne is een Masterplan opgesteld. In dit Masterplan is een positie aangemerkt ten behoeve van de plaatsing van de interim huisvesting. De interim huisvesting is bedoeld voor het cluster 'Werken Schoon'. Dit cluster bestaat uit kantoren, lesgebouwen en legering. De interimvoorziening voorziet dan in de behoefte om tijdelijk huisvesting te creëren om, gedurende alle werkzaamheden ten behoeve van het cluster 'Werken Schoon', alsnog in kantoor, les- en legeringsfuncties te kunnen voorzien.

Het programma tijdelijke huisvesting, bestaande uit de drie voorgenoemde functies, is voortsnog verdeeld in:

- Legering en onderwijs inclusief ondersteunende kantoren;
- Kantoren, staf, inclusief PGU kasten.

De legerings- en onderwijsfunctie is, in de tijdelijke huisvesting, ongeveer 2,5 jaar noodzakelijk. De tijdelijke huisvesting voor de kantoorfunctie is ongeveer 5 jaar benodigd.

Het aantal benodigde BVO's is als volgt verdeeld:

- Legering 1500 m2
- Onderwijs 3500m2
- Kantoren 7500m2 (incl. PGU)

De maximale bouwhoogte is max 24 meter.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de voorkeur voor interimgebouwen zonder verplichte liftvoorziening.

- 2.1. Welke mogelijkheden ziet u voor de tijdelijke huisvesting van het programma, bestaande uit kantoor, legering en lesgebouwen? Hoe kijkt u naar de verdeling in twee of drie gebouwen?
- 2.2. Zijn er beperkingen, in bijvoorbeeld stramienmaten of bouwlagen?
- 2.3. Wat is het optimum voor vloeroppervlakte per bouwlaag, per programmasoort (legering, les en kantoor)?
- 2.4. Kunt u aangeven welke randvoorwaarden er zitten aan de locatie?
- 2.5. In hoeverre is het voor u gangbaar om ook het bouwrijp maken en het aansluiten op de ondergrondse infra te realiseren?

3. Businesscase

Om zodoende een zo gunstig mogelijke investering te doen, is het van belang om inzicht te krijgen in de verschillende mogelijkheden i.r.t. koop, koop-terugkoop of huur. Hierbij zouden we graag inzicht verkrijgen in de restwaarde en het kantelpunt in relatie tot huur vs. koopconstructies:

A. Koop: inzet op beperkte investering

In dit scenario wordt ingezet op zo laag mogelijke investeringskosten. Hiermee wordt beperkte kwaliteit geleverd en slechts voldaan aan de wet- en regelgeving. Na afloop van de benodigde inzet van tijdelijke huisvesting worden de gebouwen gesloopt en kent zo min mogelijk restwaarde.

B. Koop: koop-terugkoop

In dit scenario wordt ingezet op kwalitatieve tijdelijke huisvesting, met de gedachte dat de onderneming de tijdelijke huisvesting na afloop van de genodigde looptijd terugkoopt. Hierbij dient aandacht te zijn voor aantrekkelijke restwaarde.

C. Koop: remontabel

In dit scenario wordt ingezet op kwalitatieve huisvesting, met aandacht voor remontabiliteit. De bedoeling is dat de tijdelijke huisvesting, na afloop van de benodigde looptijd, gedemonteerd kan worden en op een andere Defensie-locatie geplaatst kan worden door de/uw onderneming.

D. Huur: leaseconstructie

In dit scenario wordt onderzocht in hoeverre het financieel aantrekkelijk kan zijn om, gedurende de gebruikperiode van de tijdelijke huisvesting, de gebouwen te huren.

- 3.1 Kunt u een indicatie geven van de gemiddelde kosten (totaalprijs) voor het programma met het genoemde aantal m2 BVO, verdeeld over twee of drie gebouwen? Kunt u in uw beantwoording ingaan op de scenario's zoals bovenstaand uiteengezet?
- 3.2 In de huidige planning wordt uitgegaan van een gebruikperiode van 2,5 jaar (voor het programma legering) en 5 jaar (voor het programma kantoren en les). Wat betekent dit voor de gemiddelde kosten i.r.t. de afgegeven scenario's? Kunt u een indicatie geven van de verwachte restwaarde van de huisvesting na een gebruikperiode van 2,5 en 5 jaar?
- 3.3 Wat zou het betekenen als de twee of drie gebouwen een andere gebruikperiode behoeven? Is dit financieel gunstig of juist ongunstig?
- 3.4 Wat betekent remontabiliteit voor de investering? En wat zou het kosten om het systeem te verplaatsen (demontage, transport, montage) binnen een andere Defensie-locatie?
- 3.5 Welke factoren in de technische uitvraag zijn in algemene zin prijsverhogend?
- 3.6 Kunt u een indicatie geven van de kosten van een onderhoudspakket?

4. Inkoopstrategie en planning

Voor het realiseren van onze projecten zijn wij afhankelijk van de markt. Als opdrachtgever vinden wij het van belang om interessant en betrouwbaar opdrachtgever te zijn. De inkoopstrategie, daarmee de wijze waarmee wij onze aanbesteding en het contract inrichten, is daarbij relevant. Middels dit onderwerp verkrijgen wij graag inzicht in de factoren die doorslaggevend zijn om een interessante vraag naar de markt te brengen, wanneer het gaat om tijdelijke huisvesting.

- a. Welke contractvorm past het beste bij deze opgave? Wanneer de deze opdracht als werk classificeren (en daarmee niet als levering), bent u dan bekend met een geïntegreerde contractvorm, zoals de UAV-gc?
- b. Overwogen wordt een niet-openbare Europese aanbesteding, mede vanwege de verwachte interesse in de markt. Is ons beeld van de markt volgens u kloppend?
- c. Hoeveel tijd acht u noodzakelijk en wenselijk tussen het moment van gunning en het ontwerp, aanvraag vergunning en oplevering van de tijdelijke huisvesting?
- d. Hoeveel maanden (in doorlooptijd) neemt de plaatsing van de tijdelijke huisvesting in beslag?
- e. Welke informatie heeft u nodig tijdens de aanbesteding om een goede aanbieding te kunnen doen?