



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Rijksvastgoedbedrijf

DGVBR-RVB-Transacties & Projecten
DGVBR-RVB-T&P-
Inkoop&Contractmanagement

Contactpersoon

arlette.rugebregt@rijksoverheid.nl
Tel: 06 30042965

Datum

5 december 2025

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot
Interimvoorziening Bernhardkazerne
Referentienummer 45033**



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar **Marktconsultatie interimvoorziening**. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over:

- Mogelijk passende oplossingen i.r.t. de locatie en de verschillende interimgebouwen
- De investeringskosten en de scenario's koop vs. huurconstructies;

om met de inzichten die worden opgedaan de juiste aanbestedingsstrategie en contractvorm te bepalen.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen.

In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is het probleem waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In bijlage 1 vindt u de lijst met vragen, een word document met de vragen is opgenomen in bijlage 3. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 13 mln. m² bruto vloeroppervlak.

Gezien de opgave/ vraag waarop deze marktconsultatie is gericht, ziet het Rijksvastgoedbedrijf hierin mogelijkheden om samen met de markt naar oplossingsrichtingen te zoeken.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

De Bernhardkazerne in Amersfoort is de thuisbasis van onder andere het Opleidings- en Trainingscommando (OTCo) van de Koninklijke Landmacht en

belangrijk voor het klaarstomen van operationele eenheden. Het vastgoed is sterk verouderd en daarom gaat Rijksvastgoedbedrijf in opdracht van Defensie de kazerne opknappen en vernieuwen.

De komende jaren ondergaat het kazerneterrein een grootschalige renovatie die naar verwachting duurt tot 2037. De werkzaamheden omvatten de sloop en vervanging van de meest verouderde en te kleine gebouwen, de verbetering van overige gebouwen (circa 140 gebouwen, 120.000 m² BVO) op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid, en de herinrichting van de onder- en bovengrondse infrastructuur. Om de bedrijfsprocessen zoveel mogelijk doorgang te laten vinden tijdens de bouw, wordt voorzien in tijdelijke huisvesting voor legering, les- en kantoorvoorzieningen.

Meer informatie over de werkzaamheden op de Bernhardkazerne is te vinden op: <https://projecten.rijksvastgoedbedrijf.nl/groups/139-aanpak-bernhardkazerne/welcome>

2.2 *Behoefte*

Het Rijksvastgoedbedrijf is dan ook op zoek naar een partner die een product dan wel een dienst kan leveren voor een interim huisvestingsoplossing.

De uitgangspunten voor deze opgave zijn:

- een zo gunstig mogelijke investering, die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;
- een custom-off-the-shelf systeem, waarbij zo min mogelijk maatwerk nodig is.

3. Marktconsultatie

3.1 *Doel*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
2. Kennis uit de markt halen over mogelijk passende oplossingen i.r.t. de locatie en de verschillende interimgebouwen
3. Informatie vergaren over de investeringskosten en de scenario's koop vs. huurconstructies

3.2 *Doelgroep*

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die interim huisvesting leveren (koop of verhuur) en de plaatsing en onderhoud kunnen uitvoeren.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Gespreksronde (optioneel)

3. Rapportage

4.1 *Schriftelijke vragenronde*

Indien het Rijksvastgoedbedrijf na de schriftelijke reacties nog behoefte heeft aan een mondelinge toelichting wordt optioneel een gespreksronde georganiseerd.

Op basis van de beantwoording van het vragenformulier (bijlage 3) kan het Rijksvastgoedbedrijf daarom een aantal geïnteresseerde marktpartijen uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op de vragen. Daarbij wordt in de antwoorden onder andere gekeken naar:

- de stand van de techniek van het product of dienst zoals die door de geïnteresseerde marktpartij in de beantwoording wordt omschreven,
- de geschetste ideeën over eventuele ontwikkelingsmogelijkheden daarvan zodat het aan de behoefte van het Rijksvastgoedbedrijf voldoet en
- de identificatie van de kansen en bedreigingen voor deze opgave.

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geeft worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek.

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is **14 januari 2026**.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnengekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse zal het Rijksvastgoedbedrijf een aantal leveranciers uitnodigen voor een gesprek (dialogue).

Tot 15 december 2025 kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) nog vragen stellen via de 'vragen en antwoorden module' op TenderNed. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op **19 december 2025**.

4.3 *Rapportage*

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	5 december 2025
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	15 december 2025
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	19 december 2025
Indienen beantwoording vragen in bijlage 3	14 januari 2026
Eindrapportage	20 februari 2026

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het Rijksvastgoedbedrijf of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het Rijksvastgoedbedrijf (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Arlette Rugebregt, senior inkoopadviseur, te bereiken via: arlette.rugebregt@rijksoverheid.nl

4.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op de website van het Rijksvastgoedbedrijf en sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl. Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Let op: Sinds 27 juni 2015 kunnen potentiële Nederlandse inschrijvers op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft potentiële inschrijver geen toegang meer tot de gegevens van zijn/haar onderneming en kan niet worden deelgenomen aan digitale marktconsultatie via TenderNed. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningsmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

Zie voor een toelichting op de wijze waarop een Inschrijving ingediend kan worden via TenderNed de onderstaande link. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe het digitale proces in zijn werk gaat. <http://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned> . Daarnaast kan de eGids geraadpleegd worden via: <http://www.TenderNed.nl/egids/ON>.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleunen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;

- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en)
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.