



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Rijksvastgoedbedrijf

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

Justin Loomans

Justin.loomans@rijksoverheid.nl

Datum

4 maart 2026

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot:
Oprichting sportbouw samenwerkingsverband realisatie sportvastgoed
Defensie**

Colofon

Contactpersoon
Mail:

Justin Loomans
Justin.loomans@rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties en Projecten
Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in het kader van een voorgenomen aanbesteding voor de nieuwbouw en revitalisering van sport- en trainingsfaciliteiten voor Defensie.

Met deze marktconsultatie beoogt het Rijksvastgoedbedrijf niet alleen de markt te informeren over de voorgenomen sportinfra-opgave, maar vooral een beter en realistischer beeld te krijgen van de huidige marktstructuur, de aanwezige competenties en de wijze waarop marktpartijen zichzelf positioneren binnen integrale sportbouwopgaven. Het RVB wil inzicht verkrijgen in hoe de markt aankijkt tegen langdurige samenwerking, de mate van organisatorische en technische volwassenheid, en de mogelijkheden om gezamenlijk invulling te geven aan een efficiënte en schaalbare realisatieaanpak.

De consultatie heeft nadrukkelijk een verkennend en open karakter. Het RVB wil marktpartijen uitnodigen om actief mee te denken over de inrichting van de samenwerking, de mogelijke contractuele structuren en de wijze waarop de opgave en de manier van samenwerken uitvoerbaar en aantrekkelijk kan worden gemaakt voor de markt. Daarbij worden partijen gestimuleerd om niet alleen vanuit hun eigen rol te reageren, maar ook na te denken over mogelijke samenwerkingsvormen, combinaties en ketenverbanden die kunnen bijdragen aan de uitvoering van de opgave.

Het RVB heeft de voorkeur dat de markt, waar mogelijk, zelf vorm geeft aan passende samenwerkingsverbanden en integrale oplossingen. Tegelijkertijd realiseert het RVB zich dat de omvang en aard van de opgave mogelijk nieuwe vormen van samenwerking of organisatie vragen. De marktconsultatie biedt daarom ruimte om gezamenlijk te verkennen welke ondersteuning, randvoorwaarden of structuur vanuit het RVB wenselijk kunnen zijn om effectieve samenwerking tussen marktpartijen te faciliteren en stimuleren.

Het RVB wil met deze marktconsultatie informatie ophalen uit de markt om:

- inzicht te krijgen in de haalbaarheid van verschillende contract- en samenwerkingsmodellen;
- te toetsen hoe de voorgenomen sportbouwstenenenaanpak aansluit bij marktpraktijk;
- te verkennen welke partijen geïnteresseerd zijn om deel uit te maken van een mogelijke sportbouwalliantie (als samenwerkingsvorm).

De marktconsultatie heeft mede tot doel om input op te halen voor de uiteindelijke contractstrategie.

Leeswijzer

Dit document beschrijft de achtergrond, doelstellingen en procedure van de marktconsultatie.

- Hoofdstuk 1 – Inleiding en context
- Hoofdstuk 2 – Opgave en projectinformatie
- Hoofdstuk 3 – Doelen marktconsultatie
- Hoofdstuk 4 – Procedure
- Hoofdstuk 5 – Randvoorwaarden en uitgangspunten

Bijlagen:

- Aanmeldformulier
- Overzicht sportbouwstenen Defensie
- Voorbeeld Sportbouwsteendocument loopaccommodaties
- Presentatie vakbeurs sportaccommodaties in de Expo in Houten (5 mei)

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, realisatie en instandhouding van het (sport)vastgoed van de Rijksoverheid, waaronder de vastgoedportefeuille van het Ministerie van Defensie. In dat kader werkt het RVB samen met Defensie aan een meerjarige vernieuwingsopgave voor de sport- en trainingsfaciliteiten.

Sport- en trainingsfaciliteiten spelen een cruciale rol in het waarborgen van de fysieke inzetbaarheid van Defensie personeel. Zij ondersteunen niet alleen het dagelijks trainen en onderhouden van fysieke conditie, maar dragen ook bij aan blessurepreventie, herstel en mentale weerbaarheid. Toegankelijke, veilige en goed functionerende sportinfrastructuur is daarmee een onmisbaar onderdeel van de basisvoorzieningen op Defensielocaties. Tegelijkertijd staat een deel van de bestaande sportinfrastructuur onder druk door veroudering, veranderende functionele eisen en intensief gebruik. Dit vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij sportvoorzieningen tijdig worden vernieuwd, aangepast en afgestemd op actuele en toekomstige trainingsconcepten van Defensie.

Defensie beschikt over een omvangrijk en geografisch verspreid netwerk aan kazernes, opleidingscentra en operationele locaties. Op vrijwel al deze locaties zijn sport- en trainingsvoorzieningen. Een aanzienlijk deel van deze voorzieningen dient de komende jaren te worden vernieuwd, uitgebreid of gerenoveerd.

De voorgenomen opgave ziet op de nieuwbouw en revitalisering van sportinfrastructuur verspreid over Defensielocaties in heel Nederland en Caribisch Nederland. Het kan zowel gaan om de realisatie van eenvoudige als meervoudige sportinfraprojecten. En daarnaast ook om de ontwikkeling en realisatie van complete sportcampussen.

Om deze opgave beheersbaar, schaalbaar en voorspelbaar te organiseren, hebben RVB en Defensie een behoeftestellingsmatrix ontwikkeld bestaande uit een catalogus van ruim 40 verschillende sportbouwstenen. Deze bouwstenen vormen de basis voor toekomstige projecten en moeten bijdragen aan standaardisatie, versnelling, verduurzaming en kwaliteitsborging.

Het RVB onderzoekt de mogelijkheid om deze opgave te realiseren in samenwerking met meerdere langdurige marktpartners binnen een zogenoemde sportbouwalliantie. De exacte contractvorm en marktbenadering staan op dit moment nog niet vast en vormen mede onderwerp van deze marktconsultatie.

2. Opdrachtinformatie

2.1 Huidige situatie

Defensie beschikt over een omvangrijke portefeuille van sport- en trainingsfaciliteiten, verspreid over meerdere locaties. Daarnaast zal deze alliantie ook voorzien in de uitvoering van kleinere opgaven voor DJI (Dienst Justitiële Inrichtingen).

Een aanzienlijk deel van deze voorzieningen moet:

- worden vernieuwd, het doen van groot onderhoud en of aangepast aan de tijd;
- worden uitgebreid, in zowel volume als ook toevoeging van trainingsfaciliteiten;
- Daarnaast bestaat de opgave uit de realisatie van nieuwbouw waar dat noodzakelijk is.

De huidige voortrollende portefeuille beslaat naar verwachting de periode 2027–2037. De indicatieve investeringsomvang bedraagt circa € 150 tot € 200 miljoen.

Naar verwachting omvat de portefeuille een veelvoud aan projecten per jaar, met een diverse scope en een brede geografische spreiding. De opgaven kunnen zich uitstrekken over locaties binnen Nederland en mogelijk ook in het Caribisch gebied.

Binnen de uitvoering wordt uitgegaan van een integrale samenwerking binnen een projectteam(s). De aard en omvang van de projecten kunnen variëren: van een enkelvoudige bouwsteen op één locatie tot een samenhangend geheel van meerdere bouwstenen op één locatie, bijvoorbeeld als onderdeel van een integrale ontwerp- en nieuwbouwopgave binnen een grotere kazerne-revitalisering of ontwikkeling.

2.2 Scope

Het RVB onderzoekt de mogelijkheid om samen met marktpartijen een sportbouwalliantie te vormen voor de realisatie van sportinfra. RVB heeft de behoefte om vanuit RVB samen met Defensie een Schets Ontwerp (SO) op te stellen en daarna een Voorlopig Ontwerp (VO) snel ontwerp (DO + UO), engineering en / of construct opdrachten weg te kunnen zetten binnen een sportbouw samenwerkingsverband / sportbouwalliantie.

Voorlopige werkverdeling:

- RVB & Defensie: behoeftebepaling en uitwerking tot (SO)
- Alliantiepartners: Raming Bouwkosten, VO, DO – UO - Bestek / Werkomschrijving – Uitvoering

De opgave omvat onder meer:

- binnensportvoorzieningen
- buitensportvoorzieningen
- recreatieve sportvoorzieningen

Behoeftestellings matrix sportaccommodaties Defensie:

De behoeftestellingmatrix bestaat uit samen met Defensie samengestelde standaard catalogussen voor de zogenaamde binnen-, buiten- en recreatieve sportbouwstenen. Deze is met name ontwikkeld om een behoeftestellingsproces aan de kant van de diverse krijgsmachtonderdelen van Defensie (Marine, Landmacht, Luchtmacht en Marechaussee) te uniformiseren, structureren, standaarddisen en te versnellen. Daarnaast is de behoeftestellingsmatrix bedoelt om naast de keuze in de verschillende sportbouwstenen per behoefte ook in beeld te brengen welke uitvoering en omvang (klein, normaal, groot, custom) van elke sportbouwsteen voor elke behoefte benodigt is. Zie voor nadere informatie de laatste versie van de behoeftestellingsmatrix in de bijlage. Dit is en blijft een werkdocument dat periodiek geactualiseerd zal worden op basis van de voortschrijdende inzichten vanuit het RVB, Defensie en wet- en regelgeving.

Sportbouwstenen sportaccommodaties Defensie:

In de sportbouwsteendocumenten is per sportbouwsteen beschreven wat de functionele eisen zijn vanuit Defensie. En wordt hierin per thema op een gestructureerde manier vastgelegd welke kwalitatieve, technische en duurzaamheids normen en richtlijnen van toepassing zijn. Doel is dat voor alle marktpartijen hiermee al deze aspecten op een centrale en uniforme manier zijn vastgelegd zodat de uitgangssituatie voor iedereen gelijk is en hierover zo min mogelijk discussie hoeft te ontstaan. Ook deze documenten worden uiteraard periodiek geactualiseerd op basis van de ervaringen vanuit de praktijk, de kennis en kunde vanuit de markt, innovaties, de gewijzigde functionele behoeften vanuit Defensie, gewijzigde wet- en regelgeving etc. Middels versiebeheer zullen deze wijzigingen door het RVB centraal worden bijgehouden en gedeeld met alle partners uit de Markt en Defensie. Om een indruk te krijgen van de opzet en inhoud van de sportbouwsteendocumenten zie als voorbeeld het sportbouwsteendocument van de loopaccommodatie in de bijlage.

2.3 Contractuele verkenning

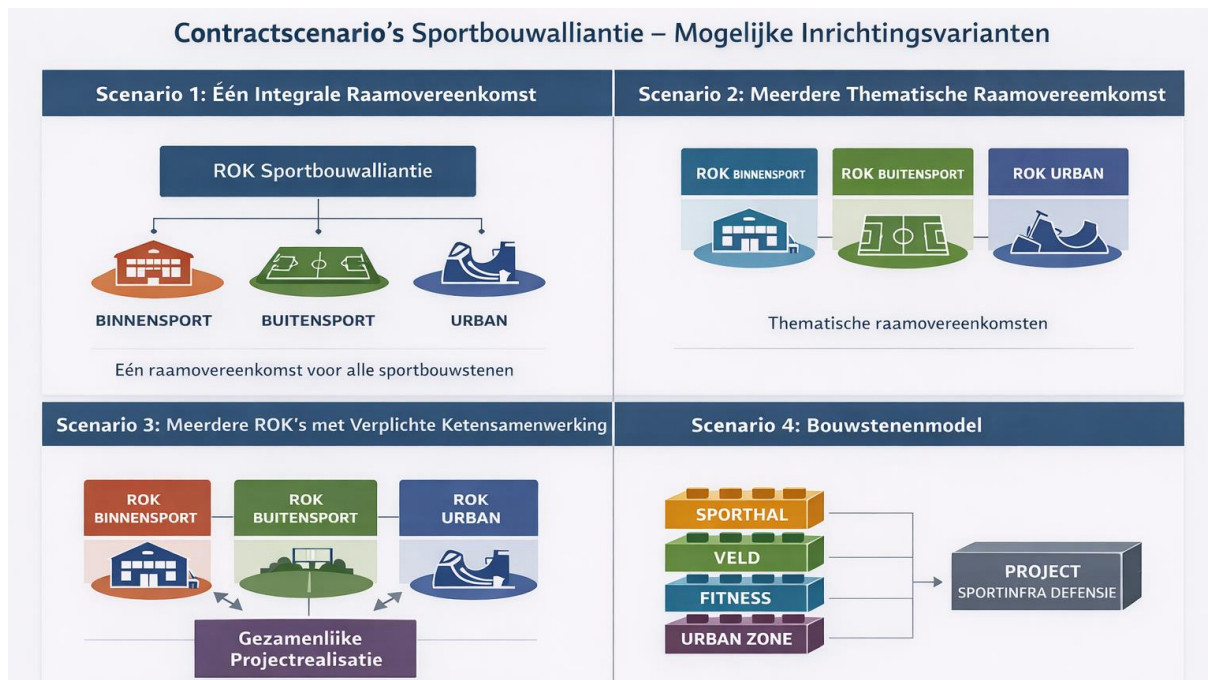
Het RVB onderzoekt verschillende contract- en samenwerkingsmodellen voor de realisatie van de sportinfra-opgave. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de inrichting van langdurige samenwerking met marktpartijen binnen een sportbouwalliantie.

De sportbouwalliantie wordt door het Rijksvastgoedbedrijf primair gezien als een samenwerkingsvorm gericht op langdurige samenwerking, kennisdeling en gezamenlijke optimalisatie, en niet als een specifiek juridisch alliantiecontract. De aard van de opgave – een meerjarige, gefaseerde portefeuille van projecten waarvan omvang en planning nog in ontwikkeling zijn en die door het RVB en Defensie tot SO-niveau worden uitgewerkt – lijkt voor een klassiek alliantiecontract minder passend. Daarom verkent het RVB contractvormen, zoals raamovereenkomsten met samenwerkingsprincipes, die ruimte bieden voor flexibiliteit per project en tegelijkertijd de voordelen van een structurele samenwerking met de markt borgen.

De volgende varianten worden verkend, maar niet uitsluitend:

- één integrale landelijke raamovereenkomst met één of meerdere partners;
- meerdere raamovereenkomsten verdeeld naar type sportvoorziening (bijvoorbeeld binnensport, buitensport en urban);
- meerdere raamovereenkomsten met verplichte ketensamenwerking tussen specialismen;
- een modulaire bouwstenenaanpak waarbij opdrachten per bouwsteen of projectcluster worden verstrekt en partijen dienen samen te werken.

Contractscenario's Sportbouwalliantie – Mogelijke Inrichtingsvarianten



Daarnaast wordt verkend hoe de geografische dekking het beste kan worden ingericht. Hierbij worden onder meer de volgende opties beschouwd:

- landelijke dekking via één of meerdere landelijke contractpartners;
- regionale indeling in percelen (bijvoorbeeld Noord, Midden, Zuid, Carib / Buitenland of anderszins functioneel ingedeeld);
- een hybride model met landelijke specialismen en regionale uitvoeringspartners.

Bij de beoordeling van deze varianten spelen onder meer schaalbaarheid, uitvoerbaarheid, logistiek, regionale spreiding van projecten, Marktbeschikbaarheid en continuïteit een rol. De contractvorm, parcelering en geografische indeling zijn nadrukkelijk nog niet vastgesteld en vormen onderdeel van de marktconsultatie.

3. Marktconsultatie

3.1 Doelen

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de voorgenomen sportinfra-opgave;
2. Input ophalen over mogelijke samenwerkings- en contractmodellen;
3. Toetsen van de sportbouwstenenaanpak;
4. Verkennen van marktinteresse en ketensamenstellingen;
5. Inzicht verkrijgen in risico verdeling, uitvoerbaarheid en schaalbaarheid.
6. Inzicht verkrijgen in voorkeursmodellen vanuit de markt voor een perceelindeling

3.2 Doelgroep

Het RVB richt zich op ondernemingen die mogelijk kunnen optreden als:

- sportinfra bouwmanagementbureau
- sportinfra ontwerp, ingenieurs en adviesbureau's
- integrale bouwpartners;
- hoofdaannemers;
- multidisciplinaire consortia;
- specialistische sportbouwbedrijven.

Een alliantiepartner kan bestaan uit:

- meerdere combinanten;
- hoofdaannemer
- onderaannemers / specialistische ketenpartners;
- ontwerp, ingenieurs en adviseurs
- bouwmanagment.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Aanmelden
2. Groepsbijeenkomst (dialoog)
3. Rapportage

4.1 Aanmelden

Aanmelden voor de marktconsultatie kan door het aanmeldformulier in de bijlage via de berichtenmodule in te dienen. Aan de geïnteresseerde marktpartijen wordt verzocht om eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in het aanmeldformulier. 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. Het is niet verplicht om de vragen te beantwoorden, het wordt echter wel op prijs gesteld.

Een selectie van marktpartijen die zich hebben aangemeld via TenderNed worden uitgenodigd voor een gespreksronde. Aanmelden kan tot uiterlijk 28 april 2026 via de berichtenmodule in TenderNed.

4.2 Sportcafé (gesprek)

Waar: KNVB Campus in Zeist
Datum: dinsdag 12 mei 2026
Aanvang: 13:30 inloop | start 14:00 | einde 18:00
14:00 Plenaire opening
15:00 – 17:00 Rondetafelgesprekken
17:00 – 18:00 Netwerk sportcafé

Mogelijk zijn er teveel geïnteresseerde partijen voor de locatie. Er zal dan een selectie worden gemaakt van partijen op basis van de input. Alle partijen die zich hebben aangemeld zullen de rapportage ontvangen.

4.3 Rapportage

Van de schriftelijke beantwoording en de groepsbijeenkomst zal een (anonieme) eindrapportage worden 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. De 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
Uiterlijk moment voor aanmelding groepsbijeenkomst (en inleveren antwoorden op de vragenlijst (zie bijlage 1)	28 april 2026
Uitnodiging groepsbijeenkomst	Zo spoedig mogelijk na 28 april
Groepsbijeenkomst	12 mei 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: Justin Loomans.

4.1 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl.

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 ontleen;
- 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.