

Marktconsultatie

CPV-codes: 71000000 - Dienstverlening op het gebied van architectuur,
 bouwkunde, civiele techniek en inspectie
 71300000 - Dienstverlening door ingenieurs
 71530000 - Bouwadviezen

Door	V.V.H. Smith
Afdeling	Politiedienstencentrum – Dienst Verwerving
Templateversie	1.3
Documentversie	1.0
Datum	25 april 2026
Kenmerk	HV0009
Status	Definitief
Rubricering	Openbaar

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Beoogde opdracht.....	4
2.1	Aard en omvang van de huidige dienstverlening	4
2.2	Doelstellingen toekomstige dienstverlening	7
2.3	Alternatieven	7
2.4	Betrokken organisatieonderdelen	7
3	Doel en opzet marktconsultatie	9

1 Inleiding

Ter voorbereiding op een eventuele (Europese) aanbesteding organiseert de Politie deze marktconsultatie voor Ingenieurs- en adviesdiensten.

De vragen die de Politie in dit kader aan u stelt staan vermeld in de bijlage, welke als apart bewerkbaar Word-document is te downloaden.

In dit document wordt de beoogde opdracht, het doel van de marktconsultatie, de opzet en de wijze waarop geïnteresseerde partijen kunnen deelnemen beschreven.

Voor meer informatie over de Politie verwijzen wij u naar onze website <http://www.politie.nl> en voor specifieke informatie over inkoop en aanbestedingen naar de website <https://www.politie.nl/onderwerpen/zakendoen-met-de-politie.html>

2 Beoogde opdracht

2.1 Aard en omvang van de huidige dienstverlening

De Dienst Vastgoed richt zich op het optimaal faciliteren van de Politie bij de realisatie en het beheer van de vastgoedportefeuille op functioneel, financieel en technisch gebied. Zij is verantwoordelijk voor het leveren van passende huisvesting voor alle processen van het Politiekorps, binnen de daarvoor opgestelde beleidsmatig vastgestelde kaders. Dit betekent een grote vastgoedopgave bestaande uit enerzijds vele kleine en enkele grote projecten en anderzijds het uitvoeren van het beheer en onderhoud van ruim 800 panden die moet resulteren in een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en toekomst vaste huisvestingsportefeuille.

Om de integraliteit en de kwaliteit van deze projecten te waarborgen heeft de Politie, onder andere, overeenkomsten met drie ingenieurs- en adviesdienstverleners. Deze dienstverleners hebben in de verkenningen en projecten een voorwaardenscheppende en controlerende rol. Deze overeenkomsten eindigen van rechtswege in 2027.

Sleutelfunctionarisrol

Om de samenwerking te bevorderen heeft elk van de opdrachtnemers een sleutelfunctionaris aangewezen. Dat is een persoon die uit hoofde van zijn of haar functie een belangrijke coördinerende en bepalende positie heeft, waarvan anderen binnen de organisatie afhankelijk zijn. Samen met de huidige contractanten wordt deze rol op dit moment geëvalueerd. De uitkomst ervan wordt meegenomen in het bepalen van de toekomstige rolinvulling. Dit gebeurt samen met de toekomstige contractanten.

Voor de Politie vallen de volgende vakgebieden onder het begrip Ingenieursdiensten:

- Bouwkunde;
- Elektrotechniek;
- Werktuigbouwkunde,
- Energietechniek;
- Bouwfysica;
- Gebouwautomatisering;
- Transportvoorzieningen;
- Brandveiligheid;
- Communicatie en beveiliging;
- Constructies;
- Civiele techniek;
- Cultuurtechniek;
- Geologie; Methodiek: ontwerpintegratie en systems engineering.

Voor de Politie vallen de volgende vakgebieden onder het begrip adviesdiensten:

- Huisvestingsadvies (o.a. Huisvestingsplan, -concept, PvE, studies);
- Vastgoed economie;
- Bouw- en huisvestingskosten;
- Juridisch advies met betrekking tot ruimtelijke procedures;
- Planning;
- (Geïntegreerde) contracten;
- Informatiemanagement;
- Kwaliteitsmanagement;
- Risicomanagement;
- BIM (Building Information Modeling);
- Duurzaamheid;
- (interieur)Architectuur, stedenbouw en landschap.

Huidige samenwerking met de Politie voor ingenieursdiensten

Een huisvestingsopgave van de Politie kent diverse fases. Voor deze fasering wordt de kruisjeslijst uit de standaardtaakbeschrijving (STB) gehanteerd. De zogenoemde nadere opdrachten worden over de drie dienstverleners zowel via minicompentie als via een rechtstreeks opdrachtverdelingssysteem verdeeld.

In de verkenning-/pre-projectfase is er sprake van een probleem of een nieuwe behoefte en is er nog geen sprake van een project. Er worden voornamelijk onderzoeken gepleegd en projectopdrachten geformuleerd.

De opdrachten aan de dienstverleners hebben in deze fase onder andere betrekking op:

- Technische-, ruimtelijke en functionele haalbaarheidsonderzoeken;
- Leveren van een realitycheck/ haalbaarheidsonderzoek van een opgave op/bij een object;
- Impactanalyse van nieuwe ontwikkelingen (operatie/ beleid/ wetgeving) op portefeuilleniveau;
- Opstellen van richtlijnen en instrumenten op basis van repeterende voorvallen, beleid of wetgeving;
- Opstellen van standaarden als een Algemeen PvE, bestek, tekenvoorschriften, e.d.;
- Opstellen ruimteboek, huisvestingconcept, (beeld)kwaliteitsplan, visiedocumenten, e.d.;
- Opzetten systemen voor bijvoorbeeld BIM of smartbuildings;
- Adviseren in opzetten risico-, kwaliteits- en compliancy management;
- Adviseren in opzetten portfolio- en assetmanagement;
- Due diligence onderzoek van een pand;
- Stikstof depositie;
- CO2 berekeningen;
- Netcongestie.

De initiatiefase (fase 1- kruisjeslijst uit het STB) is het begin van een huisvestingsproject. In deze fase wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Doel van deze fase is haalbare alternatieven te onderzoeken en de scope nader te definiëren. In deze fase van het project bestaan de opdrachten onder andere uit:

- Technische, ruimtelijke en functionele haalbaarheidsonderzoeken;
- Kosten-kwaliteit onderzoek;
- Leveren van een businesscase voor een opgave.

In de definitiefase (fase 2 en fase 3- kruisjeslijst uit het STB) van een huisvestingsproject worden de eisen en wensen zo compleet mogelijk bepaald. Onder andere zijn dat het formuleren van randvoorwaarden, functionele en operationele eisen en opgeven van de ontwerpbeperkingen.

In deze fase bestaan de Opdrachten aan de dienstverleners onder andere uit:

- Het uitvoeren van een massastudie, opstellen van vlekkenplannen en inpassingsstudies eventueel in samenwerking met het atelier voor ruimtelijke kwaliteit;
- Het, op projectniveau, opstellen van het programma van eisen en de gebruikers bij de Politie adviseren van o.a. het huisvestingsconcept;
- Het formuleren van uitgangspunten voor de veiligheid, gezondheid en beveiliging;
- Het opstellen van het risico- en kansendossier;
- Inhoudelijke ondersteuning bij de aanbesteding van huisvestingsprojecten, incl. inhoudelijke en financiële beoordeling van offertes.

In de aanbesteding- en ontwerpfasen (fase 4 t/m 7- kruisjeslijst uit het STB) van een project worden enkele ontwerpen gemaakt waarmee men het projectresultaat kan bereiken. Het uitwerkingsniveau kan verschillen in een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en uitvoeringsontwerp. In deze fase bestaan de Opdrachten aan de dienstverleners onder andere uit:

- Opzetten van werkbeschrijvingen voor kleinere werken;
- Het integraal toetsen van het door de markt/architect geleverde ontwerp en advies;
- Toetsen van afwijkingen en juridisch contractadvies (als materiedeskundige);
- Inventarisatie en (indien nodig) aanvragen van vergunningen;
- Inhoudelijke ondersteuning (als materiedeskundige) bij de aanbesteding van projecten en renovatie- en onderhoudstrajecten, incl. inhoudelijke en financiële beoordeling van offertes.

In de aanbesteding- en realisatiefase (fase 8 en fase 9- kruisjeslijst uit het STB) van een project valt de voorbereiding, realisatie en inhuizen- nazorgfase. Vaak wordt in deze fase de aannemer geselecteerd, start de bouw en wordt het project opgeleverd en door de gebruikers in gebruik genomen. In deze fase bestaan de opdrachten aan de dienstverleners onder andere uit:

- Het integraal toetsen van de door de markt/aannemer geleverde ontwerp- en uitvoeringsdocumenten (geen toezicht of directievoering);
- Toetsen van afwijkingen en juridisch contractadvies als materiedeskundige.

In de beheer & onderhoudsfase (fase 10- kruisjeslijst van het STB) is het doel om het vastgoed te behouden in een bruikbare staat en erop toezien dat het gebouw en gebouwgebonden installaties onderhouden worden. In deze fase bestaan de opdrachten aan de dienstverleners onder andere uit:

- Opstellen objectvisies;
- Impactanalyses van nieuwe ontwikkelingen (beleid, wetgeving) op het beheerprogramma of MJOP;
- Adviseren op complexe onderhoudszaken;
- Opzetten beheerprogramma;
- Opstellen van werkbestedingen;
- Kleinschalige ontwerpen ruimtelijk, functioneel, technisch om (planmatig) onderhoud (tot ca. €XX) uit te kunnen vragen/ realiseren.

Huidige samenwerking met de Politie voor adviesdiensten

De adviesdiensten zet de Politie in waar specialistische kennis & kunde, en/of onafhankelijkheid benodigd is om betere besluiten te nemen en risico's te beheersen. Deze zijn te onderscheiden in drie functies:

- Verdieping & Specialisme: complexe technische vraagstukken (installaties, veiligheid, duurzaamheid). Specialistische berekeningen/ onderzoeken. Toetsing aan wet- en regelgeving. "Niet alles hoeft in huis, maar we moeten wel snappen wat we inkopen";
- Onafhankelijke toets & borging: second opinion, ontwerp- en kwaliteitsniveaus;
- risicobeoordelingen. 'we gebruiken adviseurs ook om onze eigen aannames en die van de markt te toetsen';
- Capaciteit & flexibiliteit. Piekbelasting in projecten, danwel tijdelijke inzet van expertise. 'We houden de kern klein en wendbaar, en schalen op waar nodig'.

De huidige opdrachtnemers geven allerhande adviezen die een relatie hebben met vastgoed (eigenaarsverantwoordelijkheden, compliance, veiligheid en gezondheid) in relatie tot de omgeving van het vastgoed, onderzoeken naar waarom het vastgoed niet voldoet (bruikbaarheid, comfort, welzijn en gezondheid, veiligheid) en het onderzoeken van mogelijkheden om dit vastgoed aan te passen.

Tevens superviseren zij in de realisatiefase op verschillende disciplines. Verdiepend onderzoek of deel uitwerkingen van onderdelen (die eerder niet bekend/ onderzocht waren).

Beperking door de samenwerking

Om belangenverstremming te voorkomen is het de gecontracteerde dienstverleners niet toegestaan om als inschrijver (tevens) deel te nemen (op welke wijze dan ook) aan opdrachten met betrekking tot het ontwerp en realisatie (opdrachtnemers/ uitvoerderszijde) van de projecten m.u.v. kleinere werken.

Verder **buiten de scope** van de huidige opdrachten.

- Ingenieursdiensten bij projecten in de fase van Ontwerp en Realisatie (o.a. Bouwadviesdiensten en specifieke opdrachten per project);
- Contract-, project- en procesmanagement;
- Directievoering en toezicht van projecten;
- Beheer en onderhoud;
- Strategische adviesdiensten huisvesting;
- Uitvoeren van kleinere werken.

Omvang

De totale geschatte opdrachtwaarde bedraagt circa 5 miljoen euro (incl. btw) per jaar.

2.2 Doelstellingen toekomstige dienstverlening

Naast de voortzetting van de huidige dienstverlening wenst de Politie om de adviesdiensten op basis van resultaatgerichte opdrachten aan toekomstige partijen te gunnen in plaats van de huidige inspanningsverplichting. De Politie verwacht ondersteuning nodig te hebben bij het analyseren van knelpunten, identificeren van verbetermogelijkheden, ontwikkelen van handelingsperspectieven en beantwoorden van strategische, tactische en operationele vraagstukken ten behoeve van beheer en onderhoud.

Daarnaast zijn er in de projectgroep voor de komende aanbestedingsprocedure de volgende behoeften besproken en worden ter overweging genomen om toe te voegen aan de scope van de toekomstige opdracht:

Kostenoptimalisatie en besparingsmogelijkheden – Het identificeren van manieren om kosten te besparen, bijvoorbeeld door herstructurering, verduurzaming of het hergebruiken van bestaande panden.

Verhuur- en verkoopstrategieën – Het ontwikkelen van strategieën voor het succesvol verhuren of verkopen van vastgoed, inclusief pricing en marketing.

Verbetering kennisoverdracht – bij contractanten uit eerdere opdrachten en bij de Politie verbetering kennisoverdracht over de Politieorganisatie, wie we zijn, hoe we werken, wat onze eisen en wensen zijn, e.d.).

Verbetering kwaliteitsniveau - bij offertes en opdrachten (vooraf definiëren, offerreren).

2.3 Alternatieven

Naast een mogelijke alternatieven in functionele en/of geografische indeling van de dienstverlening, wil de Politie graag nadenken over eventuele alternatieve, innovatieve en/of duurzame oplossingen voor ingenieurs- en/of adviesdiensten. Doelmatigheid, rechtmatigheid, veiligheid in informatie delen/ uitwisseling, en duurzaamheid spelen hierbij een zwaarwegende rol.

De Politie is benieuwd naar de alternatieven (in het proces vanaf de bron) die u ziet, de kansen en risico's die daarbij onderscheiden moeten worden en de wijze waarop dit volgens u het best vertaald kan worden in de aanbestedingsstrategie.

2.4 Betrokken organisatieonderdelen

De Politie is een grote en complexe organisatie. Om op voorhand inzicht te geven in de omgeving waarbinnen de Opdracht wordt uitgevoerd, is hieronder per betrokken organisatieonderdeel een korte beschrijving gegeven.

Politiedienstencentrum (PDC)

De bedrijfsvoering van de Politie is landelijk georganiseerd in het Politiedienstencentrum (PDC). Het PDC ondersteunt het operationele politiewerk 24 uur per dag, 7 dagen per week. Dit doen bedrijfsvoeringmedewerkers vanuit locaties van het PDC of waar nodig op locatie in een eenheid. De bedrijfsvoering levert de producten en diensten waaraan de operationele collega's behoefte hebben. Door de bedrijfsvoering uit handen te nemen, krijgen agenten binnen de eenheden meer tijd voor het daadwerkelijke politiewerk. Het PDC bestaat uit diverse diensten zoals de Dienst Facility Management, Dienst Verwerving, Dienst Communicatie, etc.

Dienst Facility Management

De dienst facility management beheert een breed scala aan facilitaire aspecten in verschillende sectoren, variërend van (dagelijks)onderhoud, pandbeheer en schadeafhandeling tot verhuizingen, uitrusting en duurzaam informatiebeleid. Zij staan open voor de uitdagingen die het politiewerk met zich meebrengt, vooral met de veranderende behoefte, waaronder nieuwe politieonderdelen en landelijke programma's. De focus ligt op het mogelijk maken van diverse operationele aspecten door middel van huisvesting, werkplekken, vervoer, transport, uitrusting en eten en drinken. Het streven is de specifieke politiediensten te ondersteunen, variërend van handhaving en opsporing tot grootschalig optreden. Met een breed scala aan facilitaire diensten spelen we een essentiële rol in het efficiënt en effectief functioneren van verschillende politieonderdelen en hun activiteiten.

Dienst Vastgoed

Onderdeel van de dienst facility management is de dienst vastgoed. Zij beheren het vastgoed en terreinen en faciliteren een duurzame huisvesting van de Politie door actief te ontwikkelen en sturen op een huisvestingsportfolio. De dienst Vastgoed heeft haar kerntaken verdeeld over diverse sectoren, namelijk Vastgoedmanagement & Advies, Vastgoedprojecten, Vastgoedbeheer, Control, Informatie en Bedrijfsvoering en Vastgoed- en Huisvestingsbeleid. Hierin worden ze ondersteunt door een ingenieurbureau met adviseurs met ruimtelijk, functioneel, duurzaamheid (technische en kosten) expertise. De Dienst is geconcentreerd ingericht met de uitzondering dat de medewerkers daar werken waar de projecten worden uitgevoerd.

3 Doel en opzet marktconsultatie

Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is tweeledig. Enerzijds tracht de Politie hiermee inzicht te krijgen in de samenstelling van de markt en het aantal mogelijk geïnteresseerde opdrachtnemers om de beoogde opdracht uit te voeren.

Anderzijds hoopt de Politie op input vanuit de markt om de opdracht en mogelijke aanbesteding beter aan te laten sluiten bij huidige trends en ontwikkelingen.

De Politie benadrukt dat de informatie die bij deze marktconsultatie wordt verstrekt geen onderdeel hoeft uit te maken van de (nog volgende) aanbesteding en er dus ook geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de Politie in de voorbereiding van een eventuele aanbesteding en de daarbij horende aanbestedingsdocumenten. De Politie behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet, of niet volledig, te gebruiken.

Beantwoording vragen

Als u een bijdrage wilt leveren aan deze marktconsultatie wordt u vriendelijke verzocht om de vragen in de bijlage te beantwoorden en deze uiterlijk **vrijdag 22 mei 2026** te uploaden via het aanbestedingsplatform. U wordt gevraagd om uw beantwoording in de bijlage zelf (bewerkbaar Word-document) in te vullen.

Na de genoemde datum en tijdstip is het niet meer mogelijk om uw reactie te uploaden.

Voorwaarden en voorbehoud

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure;
2. De marktconsultatie is voor alle deelnemers vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
3. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie verwerkt kan worden in door de Politie nader uit te werken aanbestedingsstukken;
4. Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van een aanbesteding) wordt verstrekt;
5. Politie kan de informatie uit de marktconsultatie vrijelijk gebruiken, tenzij expliciet is vermeld dat de betreffende informatie niet (geanonimiseerd) bekend kan worden gemaakt;
6. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid of verzoeken om vergoeding hieromtrent worden niet gehonoreerd;
7. Eventuele kosten voor de deelname aan deze vragenlijst worden niet vergoed door de Politie;
8. De Politie is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het aanbesteden of uitvoeren van de opdracht;
9. De Politie behoudt zich te allen tijde het recht voor om een opdracht in plaats van middels een aanbestedingsprocedure uit te vragen, de betreffende opdracht op rechtmatige gronden middels een geheime procedure te gunnen;
10. Door deel te nemen aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.

Globale planning na de marktconsultatie

Het al dan niet doorlopen van een aanbesteding ten aanzien van de beoogde opdracht is enerzijds afhankelijk van de uitkomsten van de marktconsultatie en anderzijds van het interne besluitvormingsproces van de Politie.

Vooralsnog is de beoogde planning om de inschrijvingsleidraad medio september 2026 via TenderNed te publiceren.

Gezien de expiratedatum van de huidige overeenkomsten is het noodzaak om op 1 juli 2027 een nieuwe overeenkomst geïmplementeerd te hebben.