



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Ruben.plugge@rijksoverheid.nl
Tel: 0611084819

Datum
3 juni 2026

Marktconsultatiedocument

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot
Raamovereenkomst EML-maatregelen**

Marktconsultatie ROK EML



Verduurzaming defensieportefeuille

3.200 gebouwen | Realisatie uiterlijk 2029

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de mogelijkheden voor een raamovereenkomst EML-maatregelen (norm 2023). Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie toetsen of de uitvraag van de voorgenomen aanbesteding uitvoerbaar en interessant is voor de desbetreffende doelgroep binnen de markt.

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 beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven. 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.

Bijlagen

Bij dit marktconsultatiedocument horen de volgende bijlagen:

- 1. EML norm 2023;**
- 2. Vragenlijst marktconsultatie.**

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is bezig een Europese openbare aanbesteding voor te bereiden voor een raamovereenkomst voor de uitvoering van EML-maatregelen (norm 2023) binnen de Defensieportefeuille. Zie voor een overzicht bijlage 1. Met deze marktconsultatie willen wij niet alleen de markt informeren, maar vooral **gericht toetsen welke inrichting van de opgave haalbaar, uitvoerbaar en aantrekkelijk is voor marktpartijen**.

Deze consultatie richt zich met name op de volgende vraagstukken:

- Wat is een werkbare **schaal en perceelindeling** voor deze opgave?
- Hoe kan het **proces van nadere opdrachten** zodanig worden ingericht dat tempo en efficiëntie worden geborgd?
- Welke randvoorwaarden zijn nodig om de opgave **binnen de gestelde termijn (eind 2029)** te realiseren?
- Hoe moet de **verdeling van risico's en verantwoordelijkheden** worden ingericht?

Het RVB ziet deze consultatie nadrukkelijk als een middel om keuzes te toetsen en waar nodig bij te stellen. De uitkomsten worden, voor zover relevant, verwerkt in de aanbestedingsdocumenten en worden op hoofdlijnen gedeeld, zodat een **gelijk speelveld** wordt geborgd.

2. Projectinformatie (situatieschets, behoefte)

2.1 Situatieschets

Het Rijksvastgoedbedrijf staat voor een omvangrijke verduurzamingsopgave binnen de Defensieportefeuille. Het betreft circa **3.200 gebouwen** waarin EML-maatregelen (norm 2023) moeten worden gerealiseerd.

De belangrijkste randvoorwaarde is dat deze maatregelen **uiterlijk eind 2029** moeten zijn uitgevoerd.

De opgave kenmerkt zich door een combinatie van factoren die direct van invloed zijn op de uitvoerbaarheid:

- **Omvang en spreiding**
Grote aantallen gebouwen, verspreid over meerdere locaties met verschillende gebruiksfuncties;
- **Technische diversiteit**
Variërende staat en opbouw van gebouwen en installaties;
- **Afhankelijkheden in uitvoering**
Toegang tot locaties en afstemming met gebruikers (Defensie) zijn bepalend voor planning en voortgang;
- **Tijdsdruk**
De beschikbare tijd tot eind 2029 vereist een hoog en continue productietempo.

2.2 Behoefte

Het RVB is voornemens een **raamovereenkomst** voor werken af te sluiten met een looptijd van vier jaar (3 jaar + 1 optioneel jaar). De voorgenomen indeling is dat er 9 percelen zijn met elk één opdrachtnemer. Binnen deze raamovereenkomst worden de opdrachten in elk perceel direct verstrekt zonder mini-competitie voor opnemings (inspectie) en uitvoering van EML-maatregelen.

Kernbehoefte 1 – Integrale uitvoering

De werkzaamheden bestaan uit EML maatregelen norm 2023 die niet binnen het reguliere onderhoud (MJOP) vallen en projectmatig worden uitgevoerd.

Het betreft een **multidisciplinaire aanpak** (bouwkundig, werktuigbouwkundig en elektrotechnisch).

Kernbehoefte 2 – Schaal en continuïteit: percelenindeling en indicatieve omzetwaarde

De voorlopige percelenindeling en de bijbehorende indicatieve omzetwaarde voor de periode 2027 t/m 2029 is in de tabel weergegeven:

Perceel	Regio	Provincies	Aantal gebouwen	Indicatieve omzetwaarde per provincie	Indicatieve omzetwaarde per perceel
1	N	Friesland	111	€ 22.200.000	€ 56.000.000
	N	Groningen	14	€ 2.800.000	
	N	Drenthe (1)	155	€ 31.000.000	
2	N	Drenthe (2)	310	€ 62.000.000	€ 62.000.000
3	O	Gelderland (1)	349	€ 69.800.000	€ 69.800.000
4	O	Gelderland (2)	349	€ 69.800.000	€ 69.800.000
5	Z	Limburg	54	€ 10.800.000	€ 79.866.667
	Z	Noord-Brabant (1)	345	€ 69.066.667	
6	NW	Noord-Holland	339	€ 67.800.000	€ 67.800.000
7	NW	Utrecht	282	€ 56.400.000	€ 74.800.000
	O	Overijssel	92	€ 18.400.000	
8	Z	Noord-Brabant (2)	345	€ 69.066.667	€ 85.666.667
	ZW	Zuid-Holland	83	€ 16.600.000	
9	ZW	Zeeland	25	€ 5.000.000	€ 74.066.667
	Z	Noord-Brabant (3)	345	€ 69.066.667	
			3199		€ 639.800.000

Het RVB beoogt een raamovereenkomst die voldoende schaal biedt om:

- efficiënt te kunnen werken (batchgewijze uitvoering)
- capaciteit in de markt te mobiliseren en vast te houden
- voortgang richting 2029 te borgen

Tegelijkertijd moet de structuur ruimte laten voor flexibiliteit, gezien verschillen tussen locaties en fasering.

Wij willen de mogelijkheid openlaten aan inschrijvers om op meer dan één perceel in te schrijven zodat ook een inschrijver meer dan één perceel gegund kan krijgen.

Kernbehoefte 3 – Planning en tempo

De uitvoering moet in relatief korte tijd worden opgeschaald:

Jaar	Indicatief aandeel
2027	25%
2028	50%
2029	25%

In 2027 ligt de nadruk op voorbereiding en opstart met een deel van de uitvoering, waarna de uitvoering piekt in 2028.

Toelichting:

Als we de indicatieve omzetwaarde van de uit te voeren EML-maatregelen van **perceel 1** erbij pakken uit de tabel op pagina 4 zien we het volgende beeld voor de periode 2027 t/m 2029:

- 2027 indicatieve omzetwaarde: € 14.000.000,- (25% van €56.000.000,-)
- 2028 indicatieve omzetwaarde: € 28.000.000,- (50% van €56.000.000,-)
- 2029 indicatieve omzetwaarde: € 14.000.000,- (25% van €56.000.000,-)

Een concrete nadere opdracht bestaat uit één defensiecomplex welke kan bestaan uit meerdere gebouwen met indicatieve staffels:

- 15 -30 gebouwen
- 31 - 60 gebouwen
- 60 - 200 gebouwen

Met een gemiddelde omzetwaarde aan EML-maatregelen per gebouw van €200.000, -.

Er kunnen meerdere opdrachten van complexen parallel in een jaar worden uitgevoerd (gezien ook de indicatieve omzetwaarde).

De nadere opdracht wordt zo logisch mogelijk samengevoegd, waarbij het streven is om zoveel mogelijk gebouwen op een defensiecomplex bij elkaar te voegen. Dit zal niet altijd lukken. Het is dan niet uit te sluiten dat er ook gebouwen van verschillende defensiecomplex in één nadere opdracht worden samengevoegd.

Kernbehoefte 4 – Proces van nadere opdrachten

- **Aanbesteding**

- RVB zal als onderdeel van de aanbesteding een zogenaamde batchlijst meesturen. Hierin zijn alle gebouwen opgenomen op defensielocaties waar EML-maatregelen nodig zijn met einddatums waarop deze batches uiterlijk moeten zijn uitgevoerd.
- Voor verschillende defensiecomplexen worden thans EML opnames/inspecties uitgevoerd voor batch 1 en batch 2.
- Op basis van deze opnamerapporten in batch 1 en batch 2 zal RVB in de aanbesteding aangeven welke maatregelen zij wenst uit te laten voeren in batch 1 en batch 2. De gecontracteerde raamcontractpartijen stelt hiervoor een nadere offerte op. Na akkoord RVB zullen de gecontracteerde raamcontractpartijen de maatregelen uitvoeren, voor zover het betreffende perceel complexen bevat uit batch 1 en batch 2.
- In de aanbesteding wordt ook al voor elk perceel een eerst NOK 1-Inventarisatie en voorbereiding verstrekt aan de opdrachtnemer. Dit vanwege de tempo die is vereist.

De opdrachtverstrekking voor elk perceel is voorzien via een systeem van nadere opdrachten, middels directe gunning zonder minicompetitie:

- **NOK 1 – Inventarisatie en voorbereiding**

(schouw, validatie, raming, planning)

Trap 1: RVB geeft in een nadere opdracht aanvraag aan welke gebouwen geïnventariseerd moeten worden.

Er volgt een gezamenlijk startgesprek (opdrachtnemer, RVB, gebruiker defensie).

De opdrachtnemer voert de schouw uit, inventariseert de benodigde maatregelen en levert een gedetailleerde opnamestaat met EML-maatregelen per gebouw.

RVB beoordeelt de opnamestaat.

RVB geeft aan welke EML-maatregelen zij wenst uit te laten voeren.

Trap 2: Opdrachtnemer stelt een uitvoeringsgerichte offerte op voor de door RVB geselecteerde maatregelen.

Opdrachtnemer stelt tevens een planning op in overleg met de gebruiker en RVB.

De offerte wordt door RVB gecontroleerd aan de hand van het prijzenboek en (waar nodig) relevante (openbare) gegevens van bouwkosten.nl en normen Techniek Nederland.

Indien akkoord door RVB, volgt NOK 2.

Resultaat NOK 1 : Werkplan

De kosten voor de werkzaamheden in NOK-1 worden vergoed op basis van opname/inspectiewerkzaamheden. In het prijzenboek zullen wij een staffel opnemen naar omvang m2 BVO waar inschrijvers hun eenheidsprijzen voor kunnen indienen.

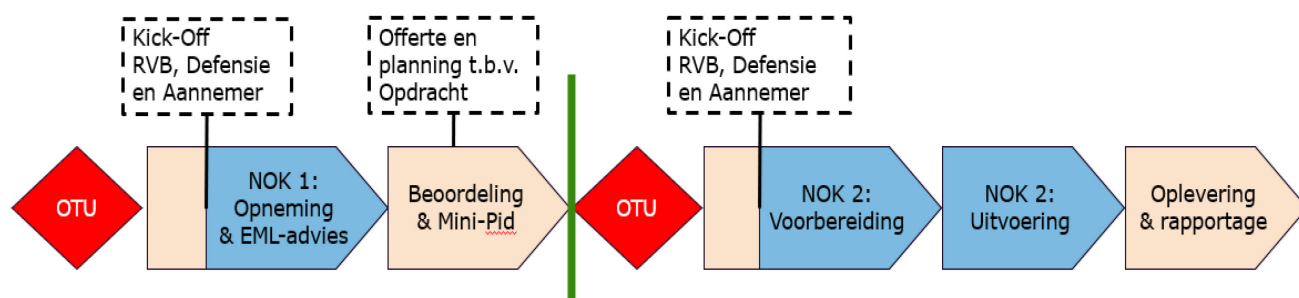
- **NOK 2 – Uitvoering en realisatie**

Dit proces moet leiden tot een efficiënte overgang van inventarisatie naar uitvoering EML-maatregelen en dossiervorming.

Er volgt een gezamenlijk startgesprek (opdrachtnemer, RVB, gebruiker defensie).

De Raamcontractant treft voorbereidende werkzaamheden en voert de EML-maatregelen uit volgens de overeengekomen scope, budget en planning.

RVB toetst de uitvoering en dossiervorming.



Figuur: Schematische weergave proces nadere opdrachten

Kernbehoefte 5 – Marktconformiteit en prijzenboek

Het RVB beoogt de werkzaamheden te laten uitvoeren tegen **marktconforme tarieven en tijdsnormen**.

- Als onderdeel van de (voorgenomen) aanbesteding zal een **prijzenboek** worden gehanteerd met eenheidsprijzen. Tevens worden er normtijden en uitgangspunten voor calculatie worden vastgelegd.

Onderdelen van het concept prijzenboek zijn bijgevoegd als afbeelding bij de vragen. Het prijzenboek vormt de basis voor de prijsvorming binnen nadere opdrachten (NOK 1 en NOK 2).

Tegelijkertijd is het van belang dat het prijzenboek voldoende aansluit op de praktijk en de dynamiek van de markt, zodat het:

- uitvoerbaar blijft voor opdrachtnemers
- geen onnodige risico-opslagen veroorzaakt

- en voldoende flexibiliteit biedt bij afwijkende situaties

Enkele van onze uitgangspunten voor het prijzenboek:

- AKB percentage voorgeschreven van 13%.
- Staffels inspectiewerkzaamheden obv m2 BVO
- Het RVB wil de calculatienormen van Techniek Nederland hanteren voor het aantal uren dat mag worden ingezet voor werkzaamheden.
- Toetsen marktconformiteit tarieven nadere overeenkomst obv prijzenboek/bouwkosten.nl

Binnen scope:

- Opnemings (inventarisatie en advisering) van EML-maatregelen;
- integrale uitvoering van EML-maatregelen en samenhangende werkzaamheden buiten het MJOP. Het betreft multidisciplinaire werkzaamheden;

Buiten scope:

- monodisciplinaire werkzaamheden;
- Complexen met een Geïntegreerd Instandhoudingscontract (GIC);
- andere programma's (bijv. Zon op Dak, Boeggolf);
- nieuwbouw;
- werkzaamheden < €2,4* mln (vallend onder ROK projectmatige werken);
- ABRO gebruijceerde objecten.

* Het grensbedrag is nog niet definitief vastgesteld. Bij de aanbesteding zal het definitieve grensbedrag worden opgenomen.

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. Het toetsen van de marktconformiteit van de voorgenomen uitvraag.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die ervaring hebben met het uitvoeren van EML-maatregelen en die integrale multidisciplinaire werkzaamheden kunnen uitvoeren en/of coördineren en die de aangegeven indicatieve omzetwaarden aan maatregelen ook in de beschreven periode kunnen uitvoeren.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke ronde
2. Rapportage

4.1 Schriftelijke ronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om deze consultatieronde schriftelijk af te handelen en zeer gerichte vragen te stellen met antwoord mogelijkheden, waarbij u een toelichting kunt geven per antwoord waar gewenst.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Indien de beantwoording van de vragen aanleiding geeft voor nadere toelichting zal het RVB deze marktpartij(en) vragen om middels een (digitaal) overleg verduidelijking te geven.

De vragenlijst dient uiterlijk 25 juni via de berichtenmodule van TenderNed te worden ingediend.

4.2 Rapportage

Van de marktconsultatie 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.

Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.3 Planning

Voor deze **marktconsultatie** houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Uiterlijke datum beantwoording schriftelijke vragen (bijlage 2) via de berichtenmodule:	25 juni 2026 om 10:00 uur
Optioneel, na verzoek van RVB: Nadere toelichtings gesprek(ken) (TEAMS)	6 juli 2026

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

De planning voor de voorgenomen **Europese openbare aanbestedings-procedure** ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Activiteit	Einddatum
Streefdatum publicatie:	20 juli 2026*
Ingangsdatum raamcontracten:	1 januari 2027

* Indien er uit de marktconsultatie grote wijzigingen voortvloeien zal de deze datum mogelijk worden gewijzigd. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

4.4 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: Ruben Plugge.

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 ontlenen;
- 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.