



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten

Afdeling Inkoop &
Contractmanagement

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Korte Voorhout 7
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Contactpersoon

Marc Hooijmans

Datum

30 juni 2026

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de beknopte
marktconsultatie met betrekking tot het project
"Design, Build & Maintain huisvesting KNMI De Bilt"**



Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktconsultatie voor de aanbesteding van Design, Build & Maintain huisvesting KNMI in De Bilt. Dit betreft een beknopte schriftelijke marktconsultatie. Het belangrijkste doel van het Rijksvastgoedbedrijf hierbij is om de interesse vanuit de markt voor deze opgave te peilen. Daarnaast wordt er feedback gevraagd over enkele aspecten van de opgave.

Door het hanteren van een TenderNed marktconsultatie zijn de communicatiemiddelen vanuit dit platform beschikbaar voor deze consultatie.

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 vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen.

Bijlagen gepubliceerd op TenderNed:

- Bijlage 1: Vragenlijst
- Bijlage 2: Informatiedocument

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. 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.

Deze marktconsultatie richt zich op de vernieuwing van de huisvesting van het KNMI in De Bilt.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

Intensief onderzoek naar de kwaliteit van de huisvesting van het KNMI toont aan dat de huidige huisvesting van het KNMI zowel functioneel als technisch sterk verouderd is, niet past bij de werkprocessen van het KNMI en niet duurzaam is.

2.2 Behoefte

Het Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI) heeft behoefte aan toekomstgerichte hoogwaardige huisvesting die de operationele processen (met name metingen en onderzoek), samenwerking en kennisuitwisseling optimaal faciliteert en het KNMI neerzet als Early Warning Centre (EWC).

De opgave omvat het ontwerpen (Design), het realiseren (Build) en het langjarig onderhouden (Maintain) van een - in relatie met de omgeving integraal ontworpen - toekomstbestendige huisvesting voor het KNMI, in de vorm van nieuwbouw in één of meerdere volumes op het eigen landgoed, inclusief aanpassingen van bestaande bebouwing en in beperkte mate aan het KNMI-landgoed. Hiervoor is het noodzakelijk dat de huidige kantoorgebouwen A en B gedemonteerd en circulair geogst zullen worden. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden, de historische continuïteit, de unieke positie van het KNMI in De Bilt en de directe omgeving.

Tot de scope van deze opdracht behoort een deel van het KNMI-landgoed, inclusief een deel van de bestaande bebouwing:

- Demontage ca. 19.500 m² BVO.
- Nieuwbouw ca. 9.340 m² BVO.
- Renovatie ca. 2.200 m² BVO.
- Minimale aanpassingen (achterstallig onderhoud) ca. 960 m² BVO.
- Minimale aanpassingen landgoed, met name ten behoeve van de inpassing van: auto parkeren (100 plaatsen) en fiets parkeren (370 plaatsen).

De uitgangspunten voor deze opgave zijn omschreven in het informatiedocument (zie bijlage 2).

Hiervoor is een project gedefinieerd waarbij een contractvorm Design, Build & Maintain is gekozen om dit vraagstuk integraal te laten oppakken door één Opdrachtnemer.

Het Rijksvastgoedbedrijf is dan ook op zoek naar een partner, die deze integrale ontwerp-, bouw- en onderhoudsopgave onder kwaliteitsborging kan organiseren en aansturen.

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf wil een beknopte schriftelijke marktconsultatie houden met de volgende doelen:

1. De markt vroegtijdig informeren over deze opgave, zodat zij kunnen anticiperen op de aankomende aanbesteding (publicatie gepland in het 2^e kwartaal van 2027); Zie voor de omschrijving van de opgave en de aanbesteding het bijgevoegde informatiedocument (bijlage 2).
2. Polsen hoeveel animo en capaciteit in de markt aanwezig is voor de opgave. Zie de bijgevoegde vragenlijst (bijlage 1).
3. Verifiëren van de haalbaarheid van de doorlooptijd van de opdracht en signaleren van eventuele onduidelijkheden, opvallende zaken, kansen en/of risico's gezien door marktpartijen. Zie de bijgevoegde vragenlijst (bijlage 1).

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die in staat zijn een integrale ontwerp-, bouw- en onderhoudsopgave onder kwaliteitsborging te organiseren en aan te sturen.

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Nadere inlichtingen ter verduidelijking
2. Schriftelijke vragenronde
3. Rapportage

4.1 Nadere inlichtingen ter verduidelijking

U kunt over de marktconsultatie zelf (zoals het proces en dit marktconsultatiedocument) vragen stellen via de TenderNed berichtenmodule. De uiterlijke datum voor het indienen van deze vragen door marktpartijen over marktconsultatie is vermeld in de planning, zie paragraaf 4.4. De vragen zullen via een nota van inlichtingen aan belangstellenden worden beantwoord uiterlijk op de in de planning vermelde datum.

4.2 Schriftelijke vragenronde

Wij nodigen geïnteresseerde marktpartijen uit om mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in bijlage 1 van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen wordt 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 de ingevulde bijlage 1 die via de TenderNed berichtenmodule kan worden ingeleverd.

De uiterlijke datum voor het indienen van de beantwoording op de vragen in bijlage 1 door marktpartijen is vermeld in de planning, zie paragraaf 4.4.

4.3 Rapportage

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de (geanonimiseerde) eindrapportage op TenderNed. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden. Daarnaast zijn hierbij ook uitgesloten bijvoorbeeld oplossingsrichtingen of voor deze fase minder relevante zaken, 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.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Datum
Publiceren marktconsultatie	30 juni 2026
Uiterste datum stellen van vragen ter verduidelijking (paragraaf 4.1)	21 augustus 2026
Uiterste datum beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen (paragraaf 4.1)	31 augustus 2026
Uiterste datum indienen beantwoording op vragen in bijlage 1 door marktpartijen (paragraaf 4.2)	21 september 2026
Publiceren eindrapportage (paragraaf 4.3)	12 oktober 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: Marc Hooijmans (Inkoopadviseur).

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: Marktpartijen kunnen op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft een 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 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.