Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
kyra.stuij@rijksoverheid.nl

Datum
30 september 2026

Marktconsultatie document

Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot het project 'Vernieuwing energiecentrale op de Marinebasis in Den Helder'

Voorwoord
Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek m.b.t. het project Vernieuwing Energiecentrale op de Marinebasis in Den Helder. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over de wijze waarop het project Vernieuwing Energiecentrale het beste op de markt kan worden gezet met de daarbij behorende contractvorm(en).

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 de bijlage vindt u de lijst met vragen. U wordt 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvestiging 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 waarop deze marktconsultatie is gericht, heeft het Rijksvastgoedbedrijf behoefte om de markt te consulteren met betrekking tot mogelijke oplossingsrichtingen.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Projectomschrijving

De bestaande energiecentrale KWS (KrachtWarmteStation) op het marinecomplex de Nieuwe Haven distribueert de reguliere netstroom (vanuit het publieke elektriciteitsnet) en produceert noodstroom voor alle defensieobjecten in Den Helder die aangesloten zijn op het eigen elektriciteitsnet. Daarnaast voorziet het huidige KWS schepen aan de wal van 60 Hz elektriciteit (omgevormd vanuit de 50 Hz afkomstig van het publieke elektriciteitsnet). Tot slot levert het KWS ook warmte aan de gebouwen op de Nieuwe Haven. De warmte wordt opgewekt door middel van centrale gasketels in het KWS en gedistribueerd via een warmtenet naar de gebouwen.

De eerste fase van de integrale vervanging van de energiecentrale richt zich op de stappen tot 2032. De nieuwe centrale zal voorzien in de benodigde kernfunctionaliteiten: leveringszekere productie van noodstroom en piek opwekking voor de reguliere 50 Hz netvoeding, warmte en 60 Hz walstroom. Met deze functionaliteiten geeft de centrale zekerheid over het voorzien in de geprognotiseerde energievraag na 2032.

De realisatie van de nieuwe energiecentrale vindt plaats in samenhang met andere ontwikkelingen en projecten op de Nieuwe Haven. Hierbij moet rekening worden gehouden met onder meer bestaande en toekomstige infrastructuur, gebouwen, bereikbaarheid, parkeren, leefbaarheid en de benodigde omgevingszekerheid.

2.2 Projectdoel

Dit project heeft als doel de energievoorziening voor de Marinebasis Nieuwe Haven en de aangesloten Defensielocaties toekomstbestendig te maken door de realisatie van een nieuwe energiecentrale en de bijbehorende energie-infrastructuur. Hiermee wordt de leveringszekerheid van elektriciteit, warmte, walstroom en noodstroom voor de lange termijn gewaarborgd en wordt voorzien in de groeiende energiebehoefte van de aangesloten locaties.

Het project richt zich op drie samenhangende doelstellingen, namelijk: (1) vernieuwing en uitbreiding, (2) verduurzaming en (3) robuustheid. De bestaande energievoorziening dient te worden vernieuwd en uitgebreid, zodat deze voldoet aan de huidige en toekomstige energiebehoefte en geldende wet- en regelgeving. Daarnaast wordt de energiecentrale ontworpen met oog voor duurzaamheid, waarbij de installatie voorbereid is op de toepassing van duurzame energiebronnen en klimaatneutrale energiedragers en bijdraagt aan de reductie van emissies. Tot slot wordt ingezet op een robuuste, redundante en toekomstbestendige energievoorziening die de continuïteit van de kritieke bedrijfsvoering ondersteunt en bestand is tegen verstoringen en toekomstige ontwikkelingen.

2.3 Projectplanning

Uiterlijk 2032 dient het project opgeleverd te worden. Hiervoor wordt onderstaande globale projectplanning aangehouden:

- Projectdefintie en PVE 2024 – 2027
- Aanbesteding ontwerp, ABRO* 2028
- Integraal Ontwerp, vergunning aanvraag 2028 – 2029
- Aanbesteding uitvoering, ABRO 2029
- Uitvoering 2029 - 2031
- In bedrijfstelling incl. testen en omschakelen 2032

** Informatie omtrent de ABRO is opgenomen op www.Rijksoverheid.nl/ABRO.*

2.4 Projectresultaat

Het beoogde projectresultaat is een operationele, schaalbare en toekomstvaste energiecentrale die voorziet in een betrouwbare levering van elektriciteit, warmte, walstroom en noodstroom voor de aangesloten Defensielocaties. De nieuwe centrale biedt voldoende capaciteit voor de verwachte energievraag, ondersteunt de duurzaamheidsambities van Defensie en waarborgt de continuïteit van de energievoorziening onder zowel reguliere als bijzondere omstandigheden.

2.5 Probleemschets

Het RVB zoekt een oplossing voor de wijze waarop we dit (omvangrijke en technisch complexe, gefaseerde) project in de markt zetten, zodanig dat dit behapbaar is qua omvang en uitvoerbaarheid en het commercieel interessant is voor marktpartijen. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de primaire processen van Defensie ongestoord (of met (zeer) minimale hinder) doorgang kunnen vinden.

2.6 Behoefte

Het Rijksvastgoedbedrijf is op zoek naar een marktpartij/marktpartijen die de Nieuwe Energiecentrale (deels) kan/kunnen ontwerpen en/of realiseren. De vraag die speelt is op welke wijze het project het beste in de markt kan worden gezet: als één project of in deelprojecten. Daarbij speelt ook de vraag welke contractvorm (en bij meerdere deelprojecten: contractvormen) het meest wenselijk wordt geacht.

De uitgangspunten voor deze opgave zijn:

a. Projectscope. De scope van het project omvat het ontwerpen, realiseren en inbedrijfstellen van de nieuwe energiecentrale, zodat wordt voorzien in de levering van elektriciteit, warmte, walstroom en noodstroom voor de Nieuwe Haven en aangesloten Defensielocaties;

b. **Defensie.** Voor Defensie betekent dit dat er een logische samenvoeging van werkzaamheden plaats dient te vinden (i.v.m beheersing van interne organisatie en processen) en garanties voor het primaire proces van Defensie (de winkel moet open blijven);

c. **De markt.** Voor de markt dient de opdracht/de opdrachten behapbaar, uitvoerbaar en commercieel interessant te zijn door de combinatie van werkzaamheden.

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie het volgende doel:
Het verzamelen van informatie en inzichten uit de markt met betrekking tot technische mogelijkheden, voorwaarden en risico's om de contractvorm(en) optimaal en realistisch in te kunnen richten zodat marktpartijen zich kunnen committeren aan budget, planning, levering en garanties en ruimte hebben om een optimale configuratie aan te bieden.

3.2 Doelgroep

De marktconsultatie richt zich op marktpartijen die in staat zijn een Energiecentrale met de vermelde functionaliteiten als geheel of voor deel te ontwerpen en/of te realiseren voor een project van deze schaal.

1. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde;
2. Gespreksronde (optioneel);
3. Rapportage.

4.1 Schriftelijke vragenronde

Alle geïnteresseerde partijen worden 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 vragen betreffen verschillende disciplines waardoor het mogelijk is dat een partij niet alle vragen uit de vragenlijst kan beantwoorden. Als dit het geval is, geeft dit dan aan bij de betreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels

een digitaal document (bijlage 1) dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is 17 november 2026.

Nadat de antwoorden van de marktpartijen op de vragen van het Rijksvastgoedbedrijf zijn binnen gekomen, zullen deze geanalyseerd worden. Op grond van deze analyse zal het Rijksvastgoedbedrijf, indien zij nog dieper wenst in te gaan op de gegeven antwoorden, een aantal marktpartijen uitnodigen voor een gesprek (dialoog).

Tot 25 oktober 2026 kunt u over de marktconsultatie zelf (zoals het proces in dit marktconsultatiedocument en de vragen zoals gesteld in de bijlage behorend bij 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 3 november 2026.

4.2 Gespreksronden (dialoog)

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geeft worden enkele deelnemende marktpartijen (maximaal 4) uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek. De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 24 november 2026 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken zullen één op één plaatsvinden. Naast het RVB zal ook Defensie deelnemen aan deze gesprekken. Een één op één gesprek heeft als voordeel dat er meer diepgang is en er meer ruimte is om vragen toe te lichten. Het Rijksvastgoedbedrijf verwacht dat deze vorm meer bruikbare informatie oplevert dan wanneer gekozen wordt voor een groepsbijeenkomst met meerdere marktpartijen.

De gesprekken zullen tussen 09.30 en 16.30 uur digitaal plaatsvinden op 30 november 2026.

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:
1. Voorstelronde;
2. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie;
3. Afsluiting.

De gesprekken duren maximaal 1 uur per marktpartij. De exacte tijdsindeling zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

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. 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**
Publiceren marktconsultatie	30 september 2026
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	25 oktober 2026 (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	3 november 2026 (uiterlijk)
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A	17 november 2026 (uiterlijk)
Verzenden uitnodiging gesprek (optioneel)	24 november 2026
Gespreksronden gepland op	30 november 2026
Eindrapportage	11 januari 2027

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: Kyra Stuij.

1.6 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:
Stappenplan inschrijven op aanbesteding | TenderNed .

2. 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.