



Commandopost Vastgoed

De Commandopost Vastgoed (CPV) is een samenwerking tussen Defensie, het Rijksvastgoedbedrijf en marktpartijen.

Datum

3 december 2025

verslag

Vooruitblik CPV en markttafels
Vooruitblik CPV en
markttafels

Omschrijving	Bijeenkomst bouwers, Commandopost Vastgoed en Rijksvastgoedbedrijf
Vergaderdatum en -tijd	3 december 2025, 15.00 tot 17.00 uur
Aanwezig	Directeuren Commandopost Vastgoed Vertegenwoordigers Rijksvastgoedbedrijf Vertegenwoordiger (BAM) Vertegenwoordiger (Van Eesteren) Vertegenwoordiger (Heijmans) Vertegenwoordiger (Dura Vermeer) Vertegenwoordiger (Van Wijnen) Vertegenwoordiger (Ballast-Nedam) Vertegenwoordiger (Hegeman)

Notities sessies met bouwpartijen, Commandopost Vastgoed (CPV) en Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

1. Opening bijeenkomst

- Deze sessie wordt net zoals de ronde tafel conferenties gepubliceerd. In dit verslag worden personen/aanwezigen niet letterlijk geciteerd. De hoofdlijnen van het gesprek worden weergegeven.

2. Stand van zaken CPV

- De huidige stand van zaken van de CPV wordt toegelicht aan de hand van een vijftal slides.
- Defensie was met name gericht op bezuinigingen en heeft vastgoed niet altijd als strategisch middel gezien. Defensie heeft kritiek op RVB (levert niet genoeg) net zoals het RVB kritiek heeft op Defensie (weet niet wat ze wil). Voor de CPV zijn beide constateringën waar.

- De opdracht die de CPV heeft gekregen is sneller en meer. De vraag is nu 'wat' moet er dan sneller en meer (scoping)?
- Zie bijlage 1 (op te vragen via [...]) waarin een eerste aanzet voor het 'wat' wordt toegelicht a.d.h.v. drie verschillende typologieën: I.Standaarden, II.Urgente projecten, III.NPRD opgaven.
- Verschil in urgentie tussen deze drie is (nog) niet te knippen. De Commandant der strijdkrachten geeft de uiteindelijke prioritering aan.
 - *Standaarden: met vijf standaarden circa 80% aan volume aan gebouwen, dit komt op een 3-tal objecten terecht. Er is beeld nodig waar deze standaarden neergezet kunnen worden.*
 - *Urgente projecten: hierbij gaat het niet alleen om gebouwen maar juist om de gehele locatie waar bijvoorbeeld ook terrein en parkeerplaatsen bij horen.*
- De huidige organisatie van Defensie is financieel gestuurd, het is daarom belangrijk om nog beter te kunnen anticiperen.
- CPV is er van bewust dat financiële dekking een voorwaarde is voor samenwerking, (matching) maar dat wordt voor nu losgelaten om de programmering te maken.
- Om de haalbaarheid inzichtelijk te krijgen wordt er gekeken naar gehele objecten en niet alleen naar specifieke investeringsregels. Daarna kan gekeken worden naar programmering en prioritering met input vanuit marktpartijen (voorwaartse integratie).

Commandopost Vastgoed

Datum

3 december 2025

3. Toelichting RVB op marktstrategie

- RVB licht marktstrategie toe:
- Zie bijlage 1 voor de gepresenteerde slides:
 - *Programmatisch werken: er wordt een switch gemaakt van projectaanpak naar een programmatische aanpak. Daarbij wordt aangesloten op standaarden als uitgangspunt en overkoepelende portefeuille afwegingen omtrent projectoverstijgende inkoop ofwel per locatie dan wel per thema.*
 - *Opschaling: Opschaling is nodig t.b.v. industrialisatie en snelheid, daarbij zijn wel drie zaken van belang: duidelijke behoefte, voldoende financiering en voldoende omgevingszekerheid. Zonder deze randvoorwaarden zal een (raam)contract niet tot enige uitvoering kunnen leiden en zullen ook geen dealflows kunnen ontstaan.*
 - *Juridische randvoorwaarden: juridisch is voor contracten tevens randvoorwaardelijk dat de scope voldoende helder is. Bij raamovereenkomsten is gelden tevens regels m.b.t. het houden van minicompenties indien ofwel de prijs ofwel de kwaliteit niet volledig is vastgelegd in een raamovereenkomst.*
 - *RVB inkoopkader: Bij inkoop van vastgoed kan in sommige gevallen een uitzonderingsgrond in aanbestedingsregels voor nationale veiligheid toegepast worden. Om hieraan meer gestructureerd invulling te geven is recent een inkoopkader door RVB opgesteld. Er is ook een centraal*

toetsteam ingericht vanuit RVB en Defensie. In veel gevallen zal een aanbesteding echter nog wel mogelijk zijn en dit is het uitgangspunt. Ook bij een uitzondering wordt gekeken naar mogelijkheden tot concurrentie, passend binnen het nationaal veiligheidsbelang.

Commandopost Vastgoed

Datum

3 december 2025

4. Gedachtewisseling (vragen en discussie)

- Vraag 1; Is een regionale oriëntatie/verdeling behulpzaam voor bouwbedrijven?
 - Regionale benadering; niet per se hot topic, eventueel voor om een treintje te maken.
 - Op locaties ga je een mix zien, het meest efficiënt is om standaarden in de markt zetten en die door het hele land laten gaan.
 - Je moet ervoor zorgen dat je planstabiel blijft, dat is het belangrijkste voor de standaarden. Dan kan het razendsnel gaan.
- Vraag 2: Hoe voorzichtig moeten we met standaarden omgaan, op dit moment nog niet goed in te schatten wat er gebeurt op locaties.
 - De partijen geven aan dat de timing van werkzaamheden belangrijk is. Te veel partijen tegelijk op een locatie is bijvoorbeeld niet handig.
 - Er is voor een fabriek veel productiezekerheid nodig.
 - De partijen geven aan dat de grootste tijdwinst te behalen valt aan de voorkant van het proces. Dit moet ook gestandaardiseerd worden.
 - Zo wordt er bijvoorbeeld ook aangegeven een 'generator' te gebruiken waarmee de verschillende ontwerpfasen overgeslagen kunnen worden. Hiermee koopt Defensie een geheel product en is er ook geen of minder engineering nodig.
 - Met betrekking tot industrialisering van gehele unit of gedeelte geven de partijen aan dat er al veel meer is dan je nu ziet of uitgevraagd wordt.
 - Naast standaarden uit de fabriek zijn herhaalprojecten ook een goede mogelijkheid om snelheid te maken.
 - Industrialisatie is per definitie niet altijd aan standaarden gekoppeld. Voor industrialisatie is veel zekerheid m.b.t. dealfow nodig, standaardisatie is altijd goed en kan ook met minder zekerheid.
 - Ook geven zij aan dat de scope nog niet altijd helder hoeft te zijn om een overeenkomst met elkaar aan te gaan.
- Vraag 3: hoe kunnen we samen een ontwerp maken voor een standaard?
 - Partijen geven dat het een goed idee is om samen een ontwerp te maken voor een standaard. Met name vanuit het maatschappelijk belang zijn zij bereid mee te doen. Er is nog enige discussie in hoeverre daar een (zekerheid tot) uitvoering voor bouwers aan gekoppeld moet zijn, of dat puur een gezamenlijke inzet op een ontwerp voor standaarden

voldoende is (en daarna aanbestedingen voor realisatie kunnen plaatsvinden).

Commandopost Vastgoed

- Het is van belang om gezamenlijk (markt(partij(en)), Defensie, RVB) een concept te ontwikkelen en daarna dat concept uit te rollen.
- Vanuit functionele eisen kan er door bouwpartijen een maakbaar ontwerp worden gemaakt.

Datum

3 december 2025

- Een ontwerp kan gemaakt worden in de vorm van een design & built, alleen dan is het design-deel anders dan normaal.
- De realisatie van een ontwerp moet circa 10 keer herhaald worden om aantrekkelijk te zijn voor de partijen.
- Parametrisch ontwerpen wordt genoemd als optie, om het in specifieke projecten alleen nog maar over de afwijkingen te hebben.
- Een randvoorwaarde is dat Defensie/RVB enkel functioneel uitvragen.

5. Conclusie

- De grootste winst aan de voorkant van het proces te behalen;
- Standaardiseren is een 'no brainer'. Maar standaardiseren leidt niet automatisch tot industrialiseren;
- Industrialiseren is wat je niet op locatie doet en vergt wel standaardiseren;
- Op locaties komen meerdere dingen bij elkaar met verschillende producten maar er is wel 1 regisseur nodig;
- Er is een voorkeur voor partnerselectie en een meerjarige samenwerkingsrelatie;
- Het is mogelijk om standaarden af te roepen, maar werk met 1 regie partner op locatie;
- Voor het vervolg is de manier waarop we samenwerken en contractering van belang om uit te zoeken;
- Programmering in de tijd zetten is een randvoorwaarde om bovenstaande te laten werken.

6. Rondvraag:

- Op dit moment wordt het gesprek gevoerd met de vastgoedtak van bedrijven. De vraag wordt gesteld hoe en wanneer ook de infra-tak verder wordt betrokken. Binnen de partijen moet dit duidelijk uitgelegd kunnen worden.
- De directeuren geven aan dat de opgave zich niet limiteert tot vastgoed. Er zijn juist ver uitgewerkte ontwikkel strategieën voor havens, vliegvelden. Ook sportfaciliteiten (velden) dienen gerealiseerd te worden.
- De scope van de CPV is dus zowel vastgoed als infra.