



Commandopost Vastgoed

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

Datum

19 november 2025

verslag

Vooruitblik CPV en markttafels

Omschrijving

Vergaderdatum en -tijd

Aanwezig

Verkenning CPV en Ingenieursbureaus

19 november 2025

Directeuren Commandopost Vastgoed:

Cees van Boven en Gerja Koldenhof

Rijksvastgoedbedrijf: Guido Hagemann

Verder afgevaardigden van de bedrijven:

- Antea Groep
- Arcadis
- Haskoning
- Movares
- Sweco
- Witteveen en Bos

1. Opening

- Van Boven opent met de mededeling dat er van deze sessie een verslag wordt gemaakt om te publiceren. Dit om een gelijk speelveld te houden met andere geïnteresseerde bedrijven.
- Doel van de sessie: *'wat kunnen we als ingenieursbureau doen om te helpen met de versnellingsopgave?'*.
- Er vindt een voorstelronde plaats.

2. Introductie door CPV directeuren

- De directeuren zijn op dit moment circa 8 weken aan de slag. Het is geen gemakkelijke opgave om uit te vinden wat er moet gebeuren; *'wat moet er sneller en meer?'* Het finale woord is hierover nog niet gezegd.
- Voor nu kan Van Boven aangeven dat het gaat over de gereedstelling van de krijgsmacht, zowel personele als materiele gereedstelling. Het gaat om een opschaling naar 100.000 pax wat logischerwijs tot minimaal 1,5 miljoen vierkante meter extra vastgoed leidt.
- Vanuit een eerder gemaakt rapportage door adviesbureau Brink is geconstateerd er nu 6 miljoen m2 bvo is, circa 11 000 gebouwen

waarvan 1/3 rijp is voor sloop-nieuwbouw. Hiervan is circa 75% te standaardiseren.

Commandopost Vastgoed

Datum

19 november 2025

- De opgave gaat om een 10-tal complexe projecten en circa 27 NPRD-projecten met een vastgoedcomponent.
- De ambitie is om dit langjarig in de markt te zetten. De CPV is nu in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf over de marktstrategie, maar ook goedkeuring van defensieleiding is nog nodig.
- Prioritering vanuit militair oogpunt komt niet altijd overeen met de huidige wet- en regelgeving; haalbaarheid inzichtelijk maken is daarom van belang. De kern van de opgave gaat namelijk maar circa 50 locaties lande. Als er meer bekend is over haalbaarheid weet je wat en wanneer en kan je komen tot een goede prioritering.
- De huidige keten zit al vol met projecten, er moet niet meer bij in dezelfde keten. De werkhypothese van de CPV is om de scope in het versnellingspoor te zetten en hier een andere aanpak toe te passen, daarna ook veranderingen in de keten doorvoeren zodat de keten die er al is, verbetert en versnelt. We leren door te doen.
- We pakken het aan via de volgende vier onderwerpen:
 - a. *Overzicht en inzicht*: inzichtelijk maken van totale behoefte en prioriteren. Ook prioriteren op capaciteit markt of haalbaarheid.
 - b. *Programmeren*: wat betekent dit in de tijd.
 - c. *Marktstrategie*: welke andere 'manieren' zijn mogelijk, hoe aanvliegen langdurige partnerships, invloed van digitalisering
 - d. *Beter anticiperen*: Beter anticiperen door de haalbaarheid naar voren halen (stikstof, netcongestie, wat kan er op locatie).
- In December is de eerste versie van plan van aanpak af; het idee is dat de CPV niet te groot wordt maar een kleine flexibele organisatie wordt met focus op resultaat, samenwerken met de markt en de mensen in de keten die de expertise hebben.
- Van Boven onderstreept de volgende punten:
 - De CPV is niet verantwoordelijk voor de gehele vastgoedketen; we zijn een operatie of programma gericht op de gereedstelling van de krijgsmacht.
 - Dit betekent dus ook dat de CPV niet alle vastgoedprojecten gaat aansturen die al lopen of in de pijplijn zitten.
 - Er zijn al programma's binnen Defensie die ons werk gaan raken.

3. Presentatie door IB's

- De partijen zijn op stoom sinds april, zij zijn intensief bezig en doen ervaring op met projecten.
- Zij geven graag meteen door te willen omdat zij teams klaar hebben staan.
- De partijen zijn nu druk met het afronden van de analyses, de Defensie collega's zijn blij. De vraag is of de partijen na deze opdracht dan ook meteen aan de gang kunnen.

- De partijen geven alvast een paar inzichten bij die zij hebben opgedaan bij het uitvoeren van de analyses:
 - Intern proces kan sneller: opstellen van een PV kan erg lang duren
 - IGIM is en blijft een mythisch concept. Een vervolgvraag is hoe de data vanuit de factsheets in dit systeem te krijgen.
 - Ga analyseren per locatie en niet per investeringsregel.
 - Op het gebied van portfoliomanagement bieden de partijen aan om breder mee te kijken.
 - Wat betreft projectmanagement of projectorganisatie hangt de voortgang sterk af per persoon. Ook is er veel ondercapaciteit bij de projecten.
 - Overgang naar het RVB schijnt lastig te zijn; Een aantal mensen, doen alleen het broodnodige maar niet echt het ontwikkelen.

Commandopost Vastgoed

Datum

19 november 2025

4. Interactief programma

- Zie bijlage voor samenvatting interactief programma.