



verslag

Vooruitblik CPV en markttafels

Omschrijving	Vooruitblik Commandopost Vastgoed en markttafels
Vergaderdatum en -tijd	28 mei 2026, 15.30 uur
Vergaderplaats	Kasteel Huize Harmelen, Harmelen
Aanwezig	Defensie, Rijksvastgoedbedrijf en marktpartijen

Afspraken en vervolg

- Geen specifieke afspraken;
- Vervolg samenwerking met de markt via de toegelichte markttafel.

Agenda van deze bijeenkomst:

1. Opening
2. Terugblik: ontwikkelingen CPV en opgave
3. Vooruitblik: markttafel
4. Dialoog
5. Afsluiting

1. Opening

Vorig jaar (2025) zijn verschillende ronde tafel conferenties geweest tussen Defensie, het RVB en verschillende marktpartijen ten einde te spreken over de opgave voor Defensievastgoed. Daaruit is als idee de oprichting van de Commandopost Vastgoed (CPV) gekomen, welke in het najaar 2025 is gestart.

Deze bijeenkomst is bedoeld om een korte update te geven met betrekking tot de CPV en de komende wijze waarop de samenwerking met de markt zal worden vormgegeven. Eenmalig wordt dit nog in dit beperkte gezelschap toegelicht als afronding van de ronde tafel conferenties zodat daarna de samenwerking tussen Defensie, RVB en de markt op de Defensieopgave als geheel kan worden vormgeven via de toe te lichten markttafels.

Doelstellingen van deze bijeenkomst zijn:

1. Update en actualiteiten vanuit de CPV;

2. Toelichting op vervolg van samenwerking Defensie, RVB en marktpartijen op de Defensieportefeuille en de invulling van het meeprogrammeren van de markt hierbij.

Commandopost Vastgoed
Rijksvastgoedbedrijf

De plaatsvervangend directeur-generaal beleid (pDG-B) van Defensie is aanwezig en stelt zich kort voor. Waardering en vertrouwen wordt uitgesproken voor de gesprekken en adviezen tot nu toe, die ook hebben geleid tot de vorming van de CPV. De pDG-B benadrukt het belang van vastgoed voor de groei van de krijgsmacht en de verantwoordelijkheid van Defensie in relatie tot de wetgeving.

Datum
28 mei 2026

2. Terugblik: ontwikkelingen CPV

Een korte update en terugblik wordt gegeven over de afgelopen maanden:

- Organisatie CPV: De CPV is hard aan het werk geweest om zich in te bedden in de organisaties van Defensie en het RVB en het opzetten van de eigen (beperkte) organisatie qua bezetting en huisvesting.
- Behoeftes in kaart brengen: De behoefte is ook steeds beter in kaart gebracht, zo ook de behoeftes die voortkomen uit de groei van Defensie naar 120.000 personeel.
Op sheet zijn enkele getallen genoemd. Eerder (2025) waren de cijfers qua vierkante meters gebaseerd op inschattingen en een rekenmodel. In de afgelopen periode is hard gewerkt aan het uitdiepen hiervan zodat nog beter -en meenemende de groei van Defensie- deze omvang van behoefte inzichtelijk gemaakt kan worden. Zo hebben we nu al meer geactualiseerde inschattingen. Deze zijn dus anders dan een vorige keer laten zien, maar nu meer uitgediept dan toen met een rekenmodel. Ook is de groei naar 120.000 man erin meegenomen met inschattingen. Er blijven hier natuurlijk ook onzekerheden omdat nog niet precies duidelijk is wanneer en wat voor personeel komt en wat voor behoefte qua vastgoed daarvoor exact nodig zal zijn.
- Inzet op standaarden: Inzet op standaardisatie en industrialisatie gaat onverminderd door. Zo loopt nu de uitvoering van de gesloten raamovereenkomsten voor de eerste standaarden: de legeringsgebouwen. We zullen in batches dit uitrollen en bouwen waar het kan. De eerste legeringsgebouwen worden eind 2026 verwacht op vliegbases Leeuwarden en Volkel.

Ook zijn er evaluaties gehouden intern en met marktpartijen over de aanbestedingen en contracten voor legeringsgebouwen. Lessen zijn getrokken wat er beter of anders kan een volgende keer. Achter de schermen is ook hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de volgende overeenkomsten voor standaarden: kantoren en lesgebouwen en eenheidsgebouwen. De opgehaalde punten uit de evaluaties van de legeringsaanbesteding worden hierin zo goed als mogelijk verwerkt. Er zullen ook nog marktgesprekken volgen ter voorbereiding op de volgende overeenkomsten voor standaarden.

- Haalbaarheid: laadvermogen en omgevingszekerheid: Recent is een onderzoek uitgevoerd, als vervolg op eerdere uitwerkingen onder andere met betrekking tot 'de 61 regels' (zie ook verslagen van eerdere rondetafelconferenties). Hier is onderzoek gedaan op de 30 meest belangrijke (geclusterde) locaties voor Defensie om te kijken hoeveel mogelijkheden er zijn om te kunnen bouwen. Zo wel qua laadvermogen

(wat kan de locatie aan qua m2, bouwruimte, oppervlakte, etc.) als ook qua omgevingszekerheid (wat mag/kan er qua bv. stikstof of netcongestie). De conclusies hieruit zijn helder:

1. Er is voldoende laadvermogen om de groei naar 100.000 medewerkers nagenoeg geheel te accommoderen.
2. Ruim 80% van het laadvermogen zit op een beperkt aantal locaties.
3. Stikstof en netcongestie zijn de 2 dominante factoren die grootschalige realisatie in de weg staan.

Commandopost Vastgoed
Rijksvastgoedbedrijf

Datum
28 mei 2026

De conclusies uit dit onderzoek leiden ertoe dat enkele acties zijn geconstateerd die hard nodig zijn, zoals een focus op wat kan, een integrale aanpak voor stikstof en netcongestie in samenwerking met andere ministeries, ook focus op aankoop of aanhuur en duidelijke analyse van lopende projecten in relatie tot de uitkomsten van dit onderzoek. Voor een deel waren Defensie en het RVB hier al mee bezig voor een deel vergt dit een hernieuwde focus. Het geeft gebundeld en onderbouwd weer waar de problematiek echt zit. Dit helpt om de juiste focus te krijgen is daarmee een belangrijke stap naar een transparante en haalbare programmering en dealflows. Het onderschrijft des te meer de noodzaak tot samenwerking waar de CPV juist voor staat.

De analyse waar welke behoefte kan worden gebouwd is complex, mede ook vanwege de effecten op de krijgsmachtonderdelen en de bedrijfsvoering van Defensie. We werken toe naar het in kaart brengen van deze behoefte voor het einde van dit jaar. Deze analyse houdt rekening met alle vastgoedbehoeftes, dat zijn gebouwen, maar ook infrastructuur in de brede zin.

De samenwerking met de markt blijft hard nodig, zowel adviesdiensten als de bouw en zal worden vorm gegeven via de markttafel.

3. Vooruitblik: markttafel

Vorig jaar is de samenwerking met de markt op verschillende manier vormgegeven, via rondetafelconferenties, maar tegelijkertijd ook met leveranciersgesprekken, branchegesprekken, marktconsultaties en overige marktbijsamelingen.

Om de goede samenwerking vorm te blijven volhouden, maar ook voor een ieder meer structuur te bieden aan de verschillende gremia waar zaken worden besproken wordt de markttafel ingericht. Het is een markttafel genoemd om aan te sluiten bij de hervormde en gestroomlijnde besluitvormingstafels die worden geïntroduceerd binnen en tussen het Defensie en het RVB.

Het doel van de markttafel is om het 'meeprogrammeren' van de markt vorm te geven en ook het marktperspectief op zaken op het juiste moment bij overige besluitvormingstafel te kunnen inbrengen. De inrichtingswijze hiervan is ook bedoeld om marktpartijen te beschermen tegen nadelige gevolgen van (individuele) deelname aan overleggen, zoals ook vorig jaar (terecht) in rondetafelconferenties gevraagd.

Er is bewust gekozen om verschillende niveaus te erkennen om zaken te bespreken: portefeuilleniveau, overstijgend thema niveau en project niveau.

De markttafel zal worden voorgezeten door de directeur CPV en de Chief Procurement Officer RVB, zij vormen de 'tafelboard'. Er zal gewerkt worden met deeltafels voor specifieke projectoverstijgende thema's en voor de portefeuille programmering. Deelnemers aan die deeltafels zullen kunnen verschillen naar gelang het thema en onderwerp. Om dit te structureren zal gewerkt gaan worden met een marktbenaderingsagenda. Voorzitters van de markttafel zullen (trachten) halfjaarlijks vooruit de relevante deeltafels en thema's te benoemen en plannen en daarover te communiceren. Op deze wijze kan vanuit marktpartijen inzichtelijk zijn welke thema's wanneer relevant zijn of aanbod komen.

Commandopost Vastgoed
Rijksvastgoedbedrijf

Datum
28 mei 2026

Communicatie over de agenda en publicatie van verslagen en stukken die daar zijn besproken zullen transparant en openbaar gaan via een specifieke webpagina die hiervoor is gemaakt: [Overzicht - Zakelijk samenwerken met het RVB - Rijksvastgoedbedrijf community](#).

4. Dialoog

Aanvullend gesprek wordt gevoerd over twee onderwerpen:

1. Stikstof

Aangegeven wordt dat Defensie/RVB -zoals eerder aangegeven- kijken naar wat wel kan met betrekking tot stikstof en ook kijken of daar jurisprudentie op uit te lokken valt. Hierbij kijkt Defensie en het RVB ook naar de gevolgen voor marktpartijen.

Volledig stikstof en emissieloos bouwen is daar ook voor nodig. Belangrijk hierbij is dat vergunbaarheid ook ziet op gebruik. Een gebouw dat gewoonweg niet gebruikt mag worden heeft weinig toegevoegde waarde. Vooruitlopend bouwen in de verwachting dat binnen afzienbare tijd ook het gebruik vergunbaar is, is wellicht een optie. Daarbij is wat waar kan worden gebouwd en gebruikt qua stikstof in relatie tot de defensieorganisatie een complexe puzzel. De defensieorganisatie moet mee hierin. 'Als het niet kan zoals het moet, dan moet het zoals het kan' maar bouwen waar het kan, maar waar het de bedrijfsvoering voor Defensie niet mogelijk is of heel nadelig is, is niet handig.

De landelijke taskforce stikstof is ook actief. Defensie neemt daarin ook deel. VRO en Defensie zijn het meest urgente. Het streven is om rond de zomer met maatregelen te kunnen komen richting de kamer.

2. Gebiedsgerichte aanpak.

Naar aanleiding van een vraag over hoe gekeken wordt naar een meer gebiedsgerichte aanpak, wordt een gesprek hierover gevoerd. Een meer gebiedsgerichte aanpak is wezenlijk anders dan een project aanpak of een locatie aanpak. Hier wordt zeker naar gekeken, maar dit kent ook een grote interne organisatie component en vraagstuk.

Een lange keten door 30 jaar bezuinigen opnieuw richten kost tijd. Voor de aanpak zal de markt wel tijdig betrokken worden om ook input te kunnen leveren c.q. te kunnen meedenken.

5. Afsluiting

Het overleg wordt afgesloten met dank aan alle deelnemers en het vooruitzicht op een nieuwe en bredere samenwerking met de hele markt via de markttafel.