



verslag

Markttafel standaarden

Omschrijving	Markttafel standaarden
Vergaderdatum en -tijd	27 augustus 2026, 13.00 uur
Vergaderplaats	Vergaderlocatie BCN Utrecht Centraal
Aanwezig	Defensie, Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en marktpartijen

Afspraken en vervolg

- Geen specifieke afspraken

Agenda van de bijeenkomst

1. Welkom en opening
2. Toelichting: leerervaringen standaard legering en korte toelichting opzet vervolg
3. Tafelgesprekken
4. Plenaire terugkoppeling
5. Afsluiting

1. Welkom en opening

Aanwezigen worden welkom geheten door de voorzitters vanuit de markttafel: de heer Marc Unger (Chief Procurement Officer Rijksvastgoedbedrijf) en Cees van Boven (directeur Commandopost Vastgoed, hierna: CPV).

Een korte toelichting wordt gegeven over de opzet en historie van de markttafel:

- Vorig jaar zijn in het kader van de grote vastgoedopgave voor Defensie verschillende gesprekken geweest met marktpartijen hoe de gehele vastgoedketen (Defensie, RVB en marktpartijen) elkaar beter kunnen vinden en samen kunnen versnellen.
- Onder andere daaruit is de CPV voortgekomen en opgericht: ten einde de verbinding in de hele keten te versterken en samen te kunnen versnellen.
- Marktgesprekken zijn vorig jaar in beperkter gezelschap gehouden (met openbaar gepubliceerde verslagen), maar vanaf dit jaar worden overkoepelende relevante thema's voor Defensievastgoed gezamenlijk besproken via de Markttafel. Een meer open opzet waar partijen, afhankelijk van het onderwerp, kunnen aanhaken om samen te kunnen spreken over relevante thema's voor de opgave.
- Deze bijeenkomst is de eerste markttafel in deze nieuwe opzet.

Het doel en programma (agenda) wordt kort toegelicht:

- Het RVB en Defensie zijn vorig jaar gestart met standaardisatie van vastgoed en het sluiten van een overkoepelende raamovereenkomst voor een gestandaardiseerd gebouwtype: legeringsgebouwen. Deze raamovereenkomsten zijn inmiddels gesloten en in uitvoering.
- Om dit principe verder te brengen is een evaluatie van de aanbesteding en contractopzet geweest en wordt gekeken hoe dit nu verder te brengen naar de volgende standaardbouwtypes.

**Commandopost Vastgoed
en Rijksvastgoedbedrijf**

Datum
3 augustus 2026

Het doel van de Markttafel Standaarden is om samen met de markt inzichten, praktijkervaringen en aanbevelingen op te halen die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de aanbestedingen voor de gestandaardiseerde gebouwen.

Hiertoe wordt allereerst een korte terugkoppeling gegeven van de opgehaalde punten uit de evaluatie van de aanbesteding voor legeringsgebouwen, een doorkijk gegeven naar de opzet van de komende eerste volgende aanbesteding voor standaard kantoor- en lesgebouwen. Hierna zullen in verschillende deelgroepjes aan tafels gesproken worden over drie deelonderwerpen.

2. Toelichting: leerervaringen standaard legering en korte toelichting opzet vervolg

Middels een presentatie wordt een toelichting gegeven over de leerervaringen bij de aanbesteding van standaard legering en wordt de huidige denkrichting aangegeven voor de komende aanbesteding van kantoor- en lesgebouwen. De presentatie is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

3. Tafelgesprekken¹

Middels deelgroepen wordt aan verschillende tafels gesproken over drie onderwerpen:

1. Een beeld van welke onderdelen van het gebouwconcept, de bouwstenen en prijsopbouw in de raamovereenkomst (ROK) kunnen worden geborgd;
2. Inzicht in de optimale inrichting van de eerste nadere overeenkomst (NOK fase 1) als ontwikkelfase binnen de kaders van de ROK;
3. Inzicht in de randvoorwaarden om het gebouwconcept locatieonafhankelijk en herhaalbaar toe te passen.

Een (geanonimiseerde) samenvattende verslaglegging van de bespreking van deze onderwerpen over de verschillende deelgroepen is hieronder weergegeven.

Onderwerp 1: Fase Raamovereenkomst (ROK): onderdelen gebouwconcept, bouwstenen en prijsopbouw borgen

Doel gesprek

Het doel van het gesprek is een discussie over welke onderdelen van het gebouwconcept, de bouwstenen en prijsopbouw in de ROK kunnen worden geborgd.

¹ Hieronder staan vanuit gesprekken door partijen meegegeven randvoorwaarden of aanbevelingen. Hierin kunnen tegenstrijdigheden zitten, aangezien verschillende partijen soms verschillende reacties gaven. Hoe dit eventueel wel of niet meegenomen kan worden in een aanpak of in komende/latere aanbestedingen en contracten wordt nader bepaald en zal in die aanbestedingen/contracten verwerkt worden. Omdat het verschillende gesprekken zijn geweest over dezelfde onderwerpen is het niet geheel eenduidig gestructureerd. Om wel transparant te zijn met betrekking tot besproken onderwerpen zijn de hoofdlijnen wel beschreven.

Algemeen

Voorkeur gaat uit naar vastlegging in de NOK, waarbij prijs per bouwsteen wordt bepaald op basis van het aangeboden bouwsysteem van de opdrachtnemer. Een suggestie is om in de ROK prijsvorming te baseren op fictieve referentiegebouwen (bijv. 5 types), opgebouwd uit bouwblokjes.

Uitdagingen

Sommige onderdelen (zoals bv. installatietechniek (E&W)) is lastig in bouwblokken onder te brengen: ofwel bouwstenen worden (te) duur door geïntegreerde installaties, ofwel er ontbreekt een heldere koppeling tussen blokken en benodigde installaties.

Randvoorwaarden in de ROK fase

- Marktbetrokkenheid: Bepaal het uitvraagconcept *samen* met de markt in plaats van voorschrijven.
- Bouwsystemen: Laat partijen vrij in hun eigen systemen; selecteer een beperkt aantal en borduur daar op voort om discussies te voorkomen.
- Proceshelderheid: Zorg voor duidelijke afbakening waar kosten (bijv. installaties, engineeringskosten, indexaties) verdisconteerd worden, met name in NOK 1.

Aanbevelingen

- *Scope:*
Denk na over de exacte scope (bv. ook: neem bouw- en woonrijp werkzaamheden wel/niet mee in de uitvraag etc.).
- *Afprijzing:*
Gebruik een *fictieve locatie* met opties in het prijzenboek; prijs gebouw als geheel af, inclusief bouwstenen.
Neem in het prijzenboek een categorie op voor variabele proceskosten (bijv. intensiteit omgevingsmanagement).
- Je kunt kijken naar een apart bouwblok voor elektrotechniek en datasystemen (gebouwbreed) met staffels of overdimensionering toepassen voor schaalgrootte-installaties.
- Overweeg afprijzing op elementniveau (universeel, weinig discussie), met ruimte voor eigen invulling (bijv. één prijs voor casco met minimale specificaties), lijkt voor de meeste haalbaar.
- *ROK-niveau:*
Laat prijs minder bepalend zijn; focus op kwaliteit van proces, flexibiliteit en opschaalbaarheid van het bouwsysteem. Overweeg een *Cost+ model* of vaste opslagen (AKW+R). De *concurrentiegericht dialoog* wordt als passend gezien, met ruimte voor functionele eisen en specifieke oplossingsrichtingen waar nodig.
Kies op lange termijn voor partijen met capaciteit, expertise en samenwerkingsvermogen. Een eigen fabriek is geen voorwaarde.
- *Hoogte gebouw:*
Maximaliseer hoogte in uitvraag voor betere afprijzing.
- *Planning en flexibiliteit:*
Leg vooraf een concreet proces vast voor communicatie over planning, opschaling en locatiewisselingen.
Voeg na gunning ROK een verkenningsfase in voordat ontwerp start.
- *Schaalvoordelen:*
houd hier rekening mee dat de prijs niet lineair toeneemt met m^2 (golfbeweging).
- *Standaarden:*

Gebruik gestandaardiseerde systemen voor logistieke gebouwen (magazijnen, werkplaatsen); kantoor- en lesruimtes vragen om een andere aanpak.

**Commandopost Vastgoed
en Rijksvastgoedbedrijf**

Datum
3 augustus 2026

Onderwerp 2: Fase NOK1: optimale inrichting van NOK fase 1 als ontwikkelfase

Doel gesprek

Het doel van het gesprek is om te spreken over de fase na aanbesteding van de ROK, te weten de eerste nadere overeenkomst waarin de evt. definitieve uitwerking van het concept plaatsvindt en hoe deze het beste in te kunnen richten.

Algemeen

Eerst wordt duidelijk gemaakt dat het RVB heeft gekozen voor twee percelen bij het legeringscontract en dit ook overweegt bij kantoren- en lesgebouwen en er dus twee unieke generieke concepten worden uitgewerkt, met uniformiteit in de uitvraag. Er zijn wel locatiespecifieke eisen (bijvoorbeeld gevel, fundatie, hoogte) noodzakelijk. De markt pleit voor een *duidelijke demarcatielijst* om coördinatie (RVB/opdrachtnemer) en verantwoordelijkheden helder te krijgen. Details en fundering moeten in het concept volledig zijn uitgewerkt.

Uitdagingen

Als een concept (grotendeels) al duidelijk is in de dialoofase van een aanbesteding is de vraag hoeveel doorontwikkeling in een NOK 1 dan nog nodig is c.q. mogelijk is. Spanningsveld tussen wat je in de aanbesteding kunt/wilt vragen en verplichten en welke ontwikkelruimte er nog is in NOK 1, naast locatiespecifieke invullingen in NOK 2 en verder.

Randvoorwaarden

- *Verificatie:*
Leg vast wat in welke fase geverifieerd wordt.
- *Organisatie en proces:*
Richt een *intensieve samenwerking* in met heldere governance, mandaat en planning. Zorg voor voldoende locaties/cases om het concept te toetsen.

Aanbevelingen

- *Verificatie en validatie:*
Maak een "blauwdruk van de verificatie" om subjectiviteit te beperken. Focus op conceptontwikkeling: Werk eerst het bouwsysteem uit voordat locatiespecifieke details worden behandeld. Streef naar *integrale acceptatie* van het bouwsysteem aan het eind van NOK1, analoog aan typegoedkeuring.
- *Variaties als opties:*
Behandel variaties (bijv. gevel, fundatie) als opties binnen het systeem om schaalvoordelen te behouden. Zorg voor maximale bandbreedte voor variabelen.
- *Automatisering:*
Onderzoek mogelijkheden voor BIM-koppeling en andere automatisering.
- *Standaardisatie:*
Uniforme functies (niet locatiespecifiek) en ruime dimensionering (bijv. installatieconcept) vergemakkelijken standaardisatie en onderhoud, maar kunnen wel financiële gevolgen hebben.

Onderwerp 3 Fase uitvoering: randvoorwaarden om het gebouwconcept locatieonafhankelijk en herhaalbaar toe te passen

Commandopost Vastgoed
en Rijksvastgoedbedrijf

Doel gesprek

Het doel van het gesprek is om te discussiëren over de uitvoering (na aanbesteding en na definitieve ontwikkeling bouwsysteem in NOK 1); hoe kan worden omgegaan met locatiespecifieke factoren bij de afroep van de gebouwen. NOK 2 is de term die doelt op de nadere overeenkomsten waarbij de afgesproken en uitontwikkelde standaard gebouwen per locatie worden afgeroepen en gerealiseerd.

Datum
3 augustus 2026

Algemeen

Locatiespecifieke externe factoren (bodem, geluid, trillingen, oriëntatie, daglicht, klimaat, dwingende gebouwworm, omliggende bebouwing, logistiek, dreiging, informatieveiligheid, vergunningen, terreineisen, hoogtebeperkingen, energieopwekking) moeten **vooraf in opties** worden verwerkt om snelheid in de uitvoering (NOK 2 en verder) te borgen. Gebruikersinvloed in NOK2 dient beperkt te blijven via bv. gebruikersprofielen. Als te veel maatwerk dreigt, moet worden ingegrepen.

Uitdagingen

Elke locatie zal eigen specifieke randvoorwaarden en afhankelijkheden kennen, terwijl de wens is om wel zoveel mogelijk met standaarden te werken om snelheid te creëren. De locatieafhankelijkheden kunnen ook effect hebben op de benodigde zekerheden om te kunnen/mogen bouwen en daarmee op een eventuele dealflow. Een kazerne is niet welstandsvrij: Houd rekening met welstandseisen.

Randvoorwaarden

- *Goedkeuringen op concepten en uitwerkingen*
Kom niet terug op eerdere (contractuele) goedkeuringen.
- *Variabelen:*
In de aanbesteding en NOK1 moeten 80-90% van de variabelen (bijv. fundering, geveltypes, bouwlagen, energiesystemen, TBB-ruimtes) bij voorkeur als opties worden ontworpen en afgeprijsd. NOK2 biedt alleen ruimte voor opties uit de 'toolkit'; maatwerk is niet toegestaan. De 20% moet binnen het bouwconcept passen (bijv. dakvormen op standaardconstructie).

Aanbevelingen

- *Kennis behoud:*
Pas lessons learned toe voor doorontwikkeling van het systeem. Creëer een *programmaloket* voor lessons learned en borgen van kennis bij organisatiewisselingen. Zorg voor gelijkwaardige kennisdeling tussen percelen om onevenredige investeringen te voorkomen.
- *Escape-clausule:*
Analyseer vooraf of een locatiebehoefte past binnen het concept; forceer geen ongeschikte oplossingen.
- *Programmatische grip:*
Werk samen met de opdrachtnemer aan werkvoorraad en flow om tempo te maken.
- *Ontwerp:*
Ontwerp grote ruimtes die via afbouw indeling flexibel inrichtbaar zijn. Standaardiseer bouwstenen (bijv. afgiftesysteem), maar bied opties voor bronnen (warmtepomp, WKO, lucht). Klimaatbehoefte verschilt per functie (kantoor vs. leslokaal), maar het concept kan wisselbaar zijn (vanuit Defensie bestaat deze behoefte mogelijk niet).

- *Toetsing:*
Toets in NOK2 alleen afspraken op gebouwconceptniveau. Besteed in dialoofase/NOK1 tijd aan mock-ups om vertrouwen op te bouwen.
- *Omgevingszekerheid:*
Versnel door randvoorwaarden en omgevingszekerheid vooraf te regelen. Wijzigingen pas doorvoeren *na* oplevering. Deel het ambitiedocument vooraf met gemeenten om omgevingsvragen tijdig af te stemmen.
- *Dedicated team:*
Zet een team in voor eisenverificatie en kennisoverdracht tussen NOK1 en NOK2.

**Commandopost Vastgoed
en Rijksvastgoedbedrijf**

Datum
3 augustus 2026

4. Plenaire terugkoppeling

Er wordt door de gespreksvoorzitters een beknopte eerste samenvatting per onderwerp teruggekoppeld. De uitgebreidere toelichting is onder punt 3 weergegeven.

5. Afsluiting

De markttafel standaarden wordt afgesloten door de voorzitters, met een dankwoord aan alle aanwezigen voor de openheid en goede gesprekken.

Aankondiging wordt gemaakt van een volgende markttafel voor Energie op 25 september 2026.

Verslagen van markttafels en aankondigingen hiervan staan vermeld op de website: <https://projecten.rijksvastgoedbedrijf.nl/groups/155-zakelijk-samenwerken-met-het-rvb/welcome>