

Openbare markconsultatie

Routekaart 3.0 “Naar een duurzame gebouwenexploitatie”

Datum: 28-11-2025

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Dienst.

Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door de ontvanger in het kader van deze marktconsultatie. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Gemeente Tilburg	4
1.2	Wat wordt in dit document behandeld?	4
2	Marktconsultatie	4
2.1	Aanleiding en doel marktconsultatie	4
2.2	Kaders en uitgangspunten	5
3	Routekaart 3.0	6
3.1	Doelstellingen en speerpunten	6
3.2	Gebouwen	8
3.3	Werkwijze	9
4	Vraagstelling	9
4.1	Algemene vragen	10
4.2	Specifieke vragen aangaande de opdracht	10
5	Procedure marktconsultatie	11
5.1	Het proces	11
5.2	Spelregels marktconsultatie	11

Bijlage 1: Reactiedocument

Bijlage 2: DNR

1 Inleiding

1.1 Gemeente Tilburg

De gemeente Tilburg -bestaande uit de stad Tilburg en de naastgelegen dorpen Udenhout, Berkel-Enschot en Biezenmortel- ligt in het Hart van Brabant. Daar is het leven goed en mensen voelen zich er snel thuis.

Tilburg een gemeente van formaat. Nog niet eens zo heel lang geleden was het een plek waar de textielindustrie centraal stond. Nu is het een broedplaats voor creatief en innovatief denken.

De gemeente is volop in ontwikkeling. Tilburgers zijn gewend om samen te werken. Wij sluiten daar als gemeentelijke organisatie op aan. Dat leidt tot nieuwe initiatieven zoals de 'community school' en een persoonlijke aanpak waarmee we inwoners die dat nodig hebben verder op weg helpen.

Ons hoofddoel is: 'meer voor elkaar'. Samen met inwoners, ondernemers en partners werkt de gemeente Tilburg aan een stad waar mensen gezond en gelukkig kunnen zijn. Voor meer uitgebreide informatie over de gemeente Tilburg verwijzen wij u naar onze website www.tilburg.nl.

1.2 Wat wordt in dit document behandeld?

In dit document zal achtereenvolgens dieper worden ingegaan op:

- De marktconsultatie
- Aanleiding en doel van de marktconsultatie
- Kaders en uitgangspunten
- Routekaart 3.0
- Vraagstelling
- Procedure

2 Marktconsultatie

2.1 Aanleiding en doel marktconsultatie

Als eigenaar, verhuurder en gebruiker van circa 170 gebouwen (het zogenaamde maatschappelijk vastgoed) richt de gemeente Tilburg zich op gezonde, veilige, energiezuinige en duurzame gebouwen. Het is van primair belang dat de gebouwen geschikt zijn voor hun gebruikers, zodat zij er kunnen sporten, ontmoeten, werken en recreëren. De eigenaarsrol voor het maatschappelijk vastgoed is belegd bij het Vastgoedbedrijf van gemeente Tilburg.

Binnen het Vastgoedbedrijf ligt de opgave voor om in de periode 2026-2030 32 gebouwen binnen het maatschappelijk vastgoed integraal te verduurzamen en de gebouwen tegelijkertijd toekomstbestendig te maken als het gaat om functionaliteit en gebruikskwaliteit. Dit alles is vastgelegd in Routekaart 3.0 "Naar een duurzame gebouwenexploitatie". In hoofdstuk 3 wordt inhoudelijk ingegaan op Routekaart 3.0.

Op maandag 20 oktober jl. heeft de raad de Routekaart 3.0 vastgesteld.

Zie voor meer informatie: [Vergadering Raadsvergadering 20-10-2025 Gemeente Tilburg](#) (punt 15 raadsvoorstel Routekaart 3.0 naar een duurzame gebouwenexploitatie).

Ter voorbereiding op een mogelijke aanbesteding voor de engineering voor Routekaart 3.0 wenst de gemeente Tilburg de markt te raadplegen met als doel meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden die de markt te bieden heeft voor invulling van de werkzaamheden.

Op deze manier hoopt de gemeente in staat te zijn om tot een kwalitatief goede uitvraag te komen voor een feitelijke aanbesteding. De gemeente Tilburg nodigt marktpartijen uit om:

- De interesse en ervaring van marktpartijen aangaande het project te peilen;
- Mee te denken over de reikwijdte van de opdracht (VO (Voorlopig Ontwerp)/DO (Definitief Ontwerp)/TO (Technisch Ontwerp), uitvoeringsbegeleiding);
- Aandachtspunten aan te dragen om te komen tot een integrale aanpak en weging van de in de Routekaart genoemde doelstellingen, ambities en speerpunten;

2.2 Kaders en uitgangspunten

De gemeente Tilburg hanteert aangaande een mogelijke aanbesteding voor de engineering van de 32 gebouwen uit Routekaart 3.0 de volgende kaders en uitgangspunten:

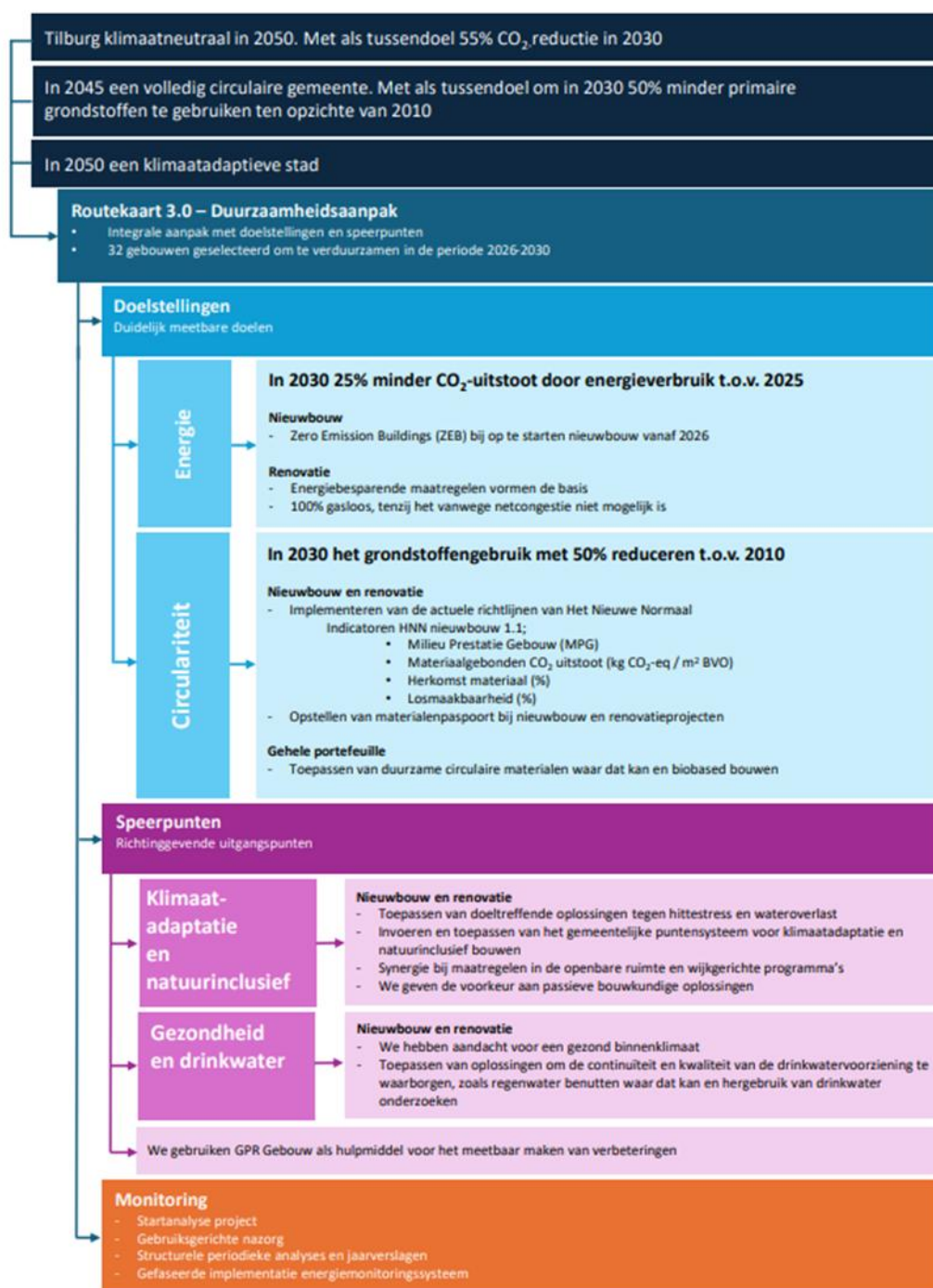
- Vooralsnog gaat de gemeente uit van een doorlooptijd van vier jaar voor de overeenkomst.
- De gemeente Tilburg heeft de intentie om de opdracht in de vorm van een raamovereenkomst bij één contractpartner neer te leggen die vanuit een integrale aanpak en met kennis en ervaring in alle voor de opgave benodigde disciplines de ontwerp werkzaamheden voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen voorbereidt.
- Binnen de raamovereenkomst wordt gefaseerd opdracht verstrekt in de vorm van deelopdrachten.
- Uitgangspunt bij de te sluiten overeenkomst is dat er jaarlijks een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld voor de ontwerp werkzaamheden van de volgende tranche gebouwen en jaarlijks een uitvoeringskrediet voor uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen door een uitvoerende partij. Mocht er geen of minder voorbereidingskrediet voor het daaropvolgende jaar beschikbaar worden gesteld dan voorzien, behoudt gemeente Tilburg zich het recht voor om de overeenkomst te beëindigen, de opdracht te beperken in het aantal uit te werken gebouwen per tranche en/of te schuiven met en binnen tranches.
- De gemeente Tilburg zoekt een contractpartner die proactief is en initiatief toont, en die ervaring heeft in het omgaan met een complex stakeholdersveld en het werken in een politieke organisatie.
- De gemeente Tilburg zoekt een contractpartner die een innovatieve aanpak bedenkt om de ontwerp werkzaamheden binnen de gestelde tijd af te ronden.
- De gemeente Tilburg zoekt een contractpartner die de continuïteit en flexibiliteit kan borgen in de uitvoering van de werkzaamheden.
- Uitgangspunt is dat er een of twee dagdelen per week samen wordt gewerkt in Tilburg op een van onze locaties (Stadhuis/Stadswinkel).
- Uitgangspunt voor zowel de ontwerp werkzaamheden als de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen is dat deze sober en doelmatig zijn.
- Omdat er veel ontwikkelingen zijn rondom duurzaamheid zoekt gemeente Tilburg nadrukkelijk een contractpartner die op de hoogte is van nieuwe ontwikkelingen en wet- en regelgeving en deze toe kan passen op de opgave.
- Een van de belangrijkste opgaven betreft het terugbrengen van de CO₂-uitstoot naar 0. Van de contractpartner wordt verwacht dat in de uit te werken ontwerpen meetbaar en aantoonbaar wordt gemaakt hoeveel reductie bereikt wordt.
- Het ontwikkelen van een aanpak om de CO₂-uitstoot op 0 te houden bij onderhoud en wijze van gebruik van het gebouw maakt hier nadrukkelijk deel van uit.
- Naast het uitwerken van de ontwerpen tot DO dan wel TO voor de 32 gebouwen, ligt er voor de gemeente een opgave om specifiek voor nieuwbouw (zowel tijdelijk als definitief) kaders verder uit te werken, zoals daar onder andere zijn Zero Emission Buildings (ZEB), de verdere uitwerking van Het Nieuwe Normaal (HNN) en energiepositief bouwen. We verwachten dat de contractpartner hier een bijdrage aan kan leveren.

3 Routekaart 3.0

3.1 Doelstellingen en speerpunten

Binnen Routekaart 3.0 kiezen we voor een integrale aanpak voor de verduurzaming van de 32 gebouwen en kijken we ook naar de functionaliteit en toekomstbestendigheid van de gebouwen. Dit doen we aan de hand van doelstellingen en speerpunten die aansluiten bij de ambities van gemeente Tilburg en die verwoord zijn in onderstaande doelenboom.

Monitoring is daarbij als separaat onderdeel benoemd omdat het essentieel is om te kunnen meten en monitoren of de ambities, doelstellingen en speerpunten behaald zijn.



3.2 Gebouwen

Om tot een keuze voor de 32 gebouwen te komen is gekozen voor de aanpak, waarbij gekeken is naar de weegfactoren gebruiksoppervlak, het huidige energielabel en het energieverbruik op de meter (het verschil ten opzichte van de Werkelijke Energie-intensiteit indicator (WEii)). Bij de weging is gekozen om het energielabel en de WEii score zwaarder te laten meewegen dan de gebouwmvang, aangezien deze direct correleren met het verduurzamingspotentieel (CO₂-reductie).

Het resultaat van deze beoordeling is een lijst met prioritaire objecten. De lijst is vervolgens kritisch doorgenomen en met de huidige inzichten verfijnd. Dit heeft geresulteerd in de 32 gebouwen die verdeeld zijn in voor uitvoering logische clusters. Dit betreft een voorlopige planning.

Jaartal van start voorbereiding	Object	Adres
2026	Kantine en waskleegebouw Jong Brabant	Berkelseweg 14
	Waskleegebouw WSJ	Centaurusweg 80a
	Waskleegebouw Willem II amateurs	Heikantlaan 110
	Waskleegebouw ZIGO	Jac van Vollenhovenstraat 304
	Waskleegebouw OVC'26	Matterhornstraat 5
	Waskleegebouw Were Di	Moerenburgseweg 4
	Waskleegebouw Gudok	Spaubeekstraat 201
	Sportcomplex Drieburcht	Wagnerplein 1
2027	Wijkcentrum 't Sant	Beneluxlaan 74
	Milieustraat Tilburg	Caledoniastraat 13
	Wijkcentrum De Ypelaer	Corellistraat 10
	Zwembad Sportcentrum Reeshof	Heereveldendreef 8
	Onderkomen begraafplaats	Hoflaan 150
	Factorium	Koningsplein 11a
	Kantoor	Norbertijnerpoort 1
	Sportcomplex T-Kwadraat	Olympiaplein 382
	Sporthal 't Ruiven	Vlierakkerweg 4
	Kantine Sporthal de Blaak	Grebbe 63
	Sporthal de Blaak	Grebbe 65
2028	Dierenpark De Oliemeulen	Reitse Hoevenstraat 30-30a
	Opvang Oekraïense ontheemden	Ringbaan West 227
	Stichting Ateliers	Stedekestraat 1-3
	Stichting Broodnodig	Stedekestraat 5-7
	Cultuurverzamelgebouw	Wilhelminapark 53
	Cultuurverzamelgebouw	Wilhelminapark 54
	Verzamelgebouw	Wilhelminapark 55
	Trouwzaal	Slimstraat 2
2029	MFA De Dirigent	Dirigentenlaan 17
	MFA De Symfonie	Eilenbergstraat 250
	MFA 't Spoor (Theresia Loven-Besterd)	Schaepmanstraat 34-36
	MFA Kruispunt	Sinopelstraat 1
	MFA Zuiderkwartier	Wassenaerlaan 38

3.3 Werkwijze

Binnen de Routekaart wordt gewerkt met zogenaamde tranches (gebouwen gebundeld per jaar). Binnen deze tranches is de werkwijze als volgt:

- Per tranche wordt per jaar een voorbereidingskrediet aangevraagd waarbinnen verduurzamingsmaatregelen worden uitgewerkt tot een DO/TO, afhankelijk van onder andere de complexiteit van een gebouw.
- Op basis van de uitgewerkte maatregelen wordt een business case uitgewerkt en wordt subsidie aangevraagd (bv DUMAVA subsidie). De business case vormt de basis voor de aanvraag van het uitvoeringskrediet voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen die plaatsvinden in het daaropvolgende jaar.

Als voorbeeld, in 2026 worden maatregelen uitgewerkt voor 8 gebouwen tot DO/TO. In 2027 worden de maatregelen uitgevoerd.

Om te komen tot een business case voorzien we de volgende werkzaamheden voor de contractpartner:

- Opstellen technisch en functioneel Programma van Eisen per pand/panden.
- Uitwerken van het Programma van Eisen tot een ontwerp: VO/DO/TO (afhankelijk van de complexiteit van een gebouw) inclusief onder andere (niet limitatief)
 - inventarisatie bestaande situatie
 - opstellen tekeningen en berekeningen
 - uitvoeren benodigde onderzoeken (bv asbest onderzoek)
 - opstellen V&G plan Ontwerpfase
 - voorbereiden vergunningaanvragen
 - opstellen risico inventarisatie
 - opstellen planning voor realisatie
 - opstellen kostenramingen

Verder worden voorzien (niet limitatief):

- Leveren van benodigde documenten voor aanvraag van subsidies, onder andere DUMAVA subsidie.
- Monitoring van gestelde doelstellingen en speerpunten en uitvoering van benodigde berekeningen, denk bijvoorbeeld aan GPR Gebouw.
- Het ontwikkelen van een aanpak om de CO₂-uitstoot op 0 te houden bij onderhoud en wijze van gebruik van gebouwen.
- Het verwerken van aanpassingen van VO/DO/TO als gevolg van toetsingen door uitvoerende partijen.
- Adviseren over de uitvoering en/of voorgestelde wijzigingen door de uitvoerende partij tijdens realisatie van de verduurzamingsmaatregelen.

4 Vraagstelling

Met deze marktconsultatie wil de gemeente Tilburg graag antwoorden krijgen op onderstaande vragen. Wij verzoeken u om bij de beantwoording van de vragen rekening te houden met de kaders en uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2.2.

Voor de beantwoording vragen wij u gebruik te maken van het reactiedocument (bijlage 1). Deze wordt separaat (in Excel-format) beschikbaar gesteld via TenderNed.

4.1 Algemene vragen

1. Welke disciplines op het gebied van duurzaamheid én beschikbaar voor deze opdracht heeft u in eigen huis?
2. Kunt u voorbeelden geven van uw ervaring op het gebied van duurzaamheid binnen incourant bestaand maatschappelijk vastgoed?
3. Kunt u voorbeelden geven van verduurzamingsopgaves waaraan u in opdracht van een gemeente heeft gewerkt?
4. Kunt u voorbeelden geven van verduurzamingsopgaves voor een gemeente waarbij u verschillende doelstellingen en speerpunten in samenhang heeft uitgewerkt tot een duurzaam toekomstbestendig gebouw?
5. Gemeente Tilburg hanteert standaard voor engineeringswerkzaamheden de DNR (De Nieuwe Regeling). Zie bijlage 1.
 - A. Hoe kijkt u aan tegen de DNR?
 - B. Biedt dit voldoende houvast voor de werkzaamheden?
6. Zijn er belemmeringen die deelname aan een aanbesteding zouden kunnen beperken?
7. We zijn voornemens om rond de zomerperiode van 2026 de opdracht te gunnen.
 - A. Is deze planning passend voor u?

4.2 Specifieke vragen aangaande de opdracht

8. Gemeente Tilburg heeft de wens om de ontwerp werkzaamheden integraal bij één contractpartner neer te leggen. Gemeente Tilburg verneemt graag van de markt hoe zij aankijkt tegen de omvang/het volume van de opdracht.
 - A. Is dit een opdracht die door 1 contractpartner integraal opgepakt kan worden of zijn er meerdere (misschien wel meer dan twee) contractpartners noodzakelijk om de ontwerp werkzaamheden binnen de gestelde termijn van een jaar (conform de tranches) op te leveren?
 - B. Passen de ontwerp werkzaamheden binnen de gestelde tranches waarbij er voor elke tranche een jaar voorbereidingstijd is?* Meer concreet; is de beoogde planning haalbaar?
9. De maatregelen voor verduurzaming van de gebouwen dienen integraal en multidisciplinair opgepakt en uitgewerkt te worden. Tevens dient rekening gehouden te worden met mogelijk functionele aanpassingen aan gebouwen.
 - A. Hoe kijkt u daarnaar?
 - B. Welke disciplines dienen gezien de opgave ingezet te worden?
10. Opdrachtgever is voornemens om in de offerte aanvraag voor engineering alleen de eerste deelopdracht volledig uit te schrijven en voor de vervolg deelopdrachten binnen de Raamovereenkomst deze gezamenlijk met de contractpartner op te stellen. Uiteraard wordt er ten behoeve van de prijsvorming wel een doorkijk gegeven naar de voorziene ontwerp werkzaamheden en producten die geleverd dienen te worden. Hoe kijkt u hier tegenaan?
11. Opdrachtgever is voornemens om de 32 gebouwen in tranches te verduurzamen.
 - A. Hoe kijkt u aan tegen de voorgestelde indeling van gebouwen per tranche?
 - B. Is het logisch om gebouwen per categorie aan te pakken (als voorbeeld, starten met de was- en kleedgebouwen) of zorgt voorgestelde indeling voor een niet gelijkmatige workload? NB. Het eerste jaar staat daarbij niet ter discussie omdat hier het voorbereidingskrediet op gebaseerd is.
12. Kunt u dan een indicatie geven met welke type kosten voor de opdracht rekening dient te worden gehouden? Met andere woorden: uit welke kostenposten bestaat een totale kostenindicatie?
13. De aanbesteding voor de contractpartner die ontwerp werkzaamheden uit gaat voeren wordt een aanbesteding die gegund wordt op basis van beste prijs/kwaliteitsverhouding. Er staat nog open welke verhouding hierbij gehanteerd wordt en welke kwaliteitscriteria hiervoor gebruikt gaan worden.
 - A. Kunt u hier uw visie op geven dus bijvoorbeeld welke weging passend zou zijn, en
 - B. Welke kwaliteitscriteria gebruikt zouden kunnen worden?
14. Wat heeft u van ons nodig om de opdracht succesvol uit te kunnen voeren?

15. Zijn er nog andere aspecten die u ons mee wilt geven voor het aanbestedingsproces?

*Noot: onder voorbereidingstijd verstaan we de tijd die nodig is om tot een definitieve business case te komen op basis waarvan het uitvoeringskrediet wordt aangevraagd.

We voorzien nu dat tranche 1 met voorbereidingsjaar 2026 start begin Q3 2026. Bij de totstandkoming van de lijst met gebouwen is hier qua complexiteit rekening mee gehouden. Voor sportcomplex Drieburcht zijn reeds enkele onderzoeken uitgevoerd.

5 Procedure marktconsultatie

5.1 Het proces

Het proces voor deze marktconsultatie ziet er als volgt uit:

- Aan geïnteresseerde partijen wordt verzocht om aan de hand van de ontvangen informatie de antwoorden op de vragen uit hoofdstuk 4 voor te bereiden en deze te verwoorden in een reactiedocument (format separaat te downloaden via TenderNed);
- De beantwoording van deze marktconsultatie dient, in Excel via TenderNed te worden ingediend onder vermelding van 'Routekaart 3.0 "Naar een duurzame gebouwenexploitatie"'.
De afleverdatum van de reactie is **donderdag 8 januari 2026, 10.00 uur** via TenderNed.
- Indienen van dit reactiedocument dient te gebeuren uiterlijk **donderdag 8 januari 2026, 10.00 uur** via TenderNed.
- Het projectteam dat voor deze marktconsultatie is ingericht, bestudeert en evalueert na de marktconsultatieronde de ontvangen reactiedocumenten. De resultaten van de marktconsultatie worden gebruikt voor een advies aan het kernteam van de opgave 'Routekaart 3.0 "Naar een duurzame gebouwenexploitatie"', over op welke wijze de gemeente het beste de aanbesteding voor de verduurzamingsopgave kan uitvoeren. Het kernteam neemt hiermee een beslissing of en op welke manier de aanbesteding gaat plaatsvinden;
- Het verslag van de beantwoording marktconsultatie met de zo veel mogelijk geanonimiseerde antwoorden wordt, binnen tien werkdagen na de deadline voor het indienen van het reactiedocument, gepubliceerd op TenderNed.

5.2 Spelregels marktconsultatie

Ten einde marktpartijen gelijk te behandelen en geen risico's te lopen bij een eventueel toekomstige aanbesteding, gelden de volgende spelregels:

- Een marktconsultatie is zowel voor de gemeente Tilburg als voor de deelnemende marktpartijen vrijblijvend;
- Partijen kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Tilburg ontlenen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Partijen die deelnemen aan deze marktconsultatie worden niet bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten, evenmin worden zij op enige wijze uitgesloten in mogelijke vervolgtrajecten;
- De gemeente Tilburg is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het onderwerp waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- De informatie die wordt verstrekt gedurende de marktconsultatie kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt voor een mogelijke aanbestedingsprocedure;
- Het staat de gemeente Tilburg vrij om de marktconsultatie – om welke reden dan ook - te beëindigen;
- De gemeente Tilburg bepaalt zelf of zij naar aanleiding van de ontvangen informatie actie ondernemen. Op de gemeente rust geen verplichting om te motiveren waarom zij bepaalde informatie wel of niet heeft verwerkt in de aanbestedingsdocumenten;

- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat de marktpartij akkoord met het feit dat de aangeleverde informatie, geheel of gedeeltelijk maar in ieder geval zo veel mogelijk geanonimiseerd, wordt opgenomen in een verslag van de beantwoording marktconsultatie waarbij zo veel mogelijk wordt getracht geen informatie op te nemen die direct aan een individuele deelnemer is te verbinden;
- Gemeente Tilburg spant zich in om concurrentiegevoelige informatie zoveel mogelijk te anonimiseren of, als hiermee het level playing field verstoord wordt, niet op te nemen. Echter, indien naar mening van de gemeente hiermee het level playing field verstoord zou worden of enig andere wettelijke verplichting de gemeente dwingt tot openbaarmaking, is de gemeente verplicht de concurrentiegevoelige informatie te delen. Deelnemers aan de marktconsultatie dienen hier terdege rekening mee te houden;
- De marktconsultatie vindt schriftelijk plaats, een aanvullende mondelinge informatieronde is optioneel. De relevantie hiervan is ter beoordeling van de aanbestedende dienst;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze consultatie worden niet vergoed;
- De gemeente Tilburg sluit aan bij de Handreiking Marktconsultatie zoals opgesteld door PIANOo, het Expertisecentrum Aanbesteden.