

Marktconsultatie Routekaart 3.0 'Naar een duurzame gebouwenexploitatie' gemeente Tilburg 2026_001_VGB_SF Beantwoordingsverslag, 22-01-2026

De marktconsultatie Routekaart 3.0 'Naar een duurzame gebouwenexploitatie' heeft 13 reacties opgeleverd. In deze publicatie willen wij de belangrijkste resultaten met u delen. We stelden naar aanleiding van onze doelstellingen, uitgangspunten en bijbehorende kaders 15 vragen.

Middels dit document geeft de gemeente Tilburg inzicht in de ingediende antwoorden. Hiertoe wordt per vraag een korte samenvatting gegeven met daarin relevante en in het oog springende bijzonderheden in de ingediende antwoorden. Dit gebeurt zoveel mogelijk geanonimiseerd.

Vraag 1: Welke disciplines op het gebied van duurzaamheid én beschikbaar voor deze opdracht heeft u in eigen huis?

Uit de consultatie blijkt dat alle deelnemende partijen een breed palet aan duurzame expertises in huis hebben. Zij beschikken over kennis op het gebied van verduurzaming, energie, bouwkunde, installatietechniek, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Veelgenoemde aanvullende specialismen zijn bouwfysica, brandveiligheid, akoestiek en asset- en portefeuillemanagement. Verder beschikken de partijen over specifieke deskundigen, waaronder energie-experts (zoals EML-, EED- en WEii-specialisten), kostendeskundigen, subsidieadviseurs (o.a. DUMAVA), ecologen, netcongestie- en PV-adviseurs, WKO-specialisten en deskundigen op het gebied van MPG en GPR.

Vraag 2: Kunt u voorbeelden geven van uw ervaring op het gebied van duurzaamheid binnen incourant bestaand maatschappelijk vastgoed?

De respondenten geven aan ruime ervaring te hebben met verduurzaming van incourant maatschappelijk vastgoed, waaronder scholen, sportaccommodaties, multifunctionele accommodaties, musea, begraafplaatsen, zorgvastgoed, kazernes, rechtbanken, rijkskantoren en monumentale gebouwen. Genoemde voorbeelden variëren van de verduurzaming van scholen, sporthallen, zwembaden, universiteiten en zorginstellingen tot projecten voor ambassades, rijksgebouwen, culturele centra en transformatieopgaven van monumenten.

Vraag 3: Kunt u voorbeelden geven van verduurzamingsopgaves waaraan u in opdracht van een gemeente heeft gewerkt?

Meerdere partijen hebben ervaring met verduurzamingsopgaves voor gemeenten, variërend van routekaarten en strategische verduurzamingsplannen tot renovatie- en nieuwbouwprojecten van scholen en verduurzaming van sportcomplexen.

Vraag 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?

De partijen noemen uiteenlopende projecten waarin integrale verduurzaming en renovatie centraal stonden, zoals sporthallen, MFA's, scholen, stadhuisrenovaties, milieustraten, begraafplaatsen en culturele voorzieningen. De aanpak kenmerkt zich door een combinatie van technische maatregelen (isolatie, PV-installaties, all-electric of hybride installaties), functionele renovaties en optimalisatie van de exploitatie. Vaak wordt gewerkt met routekaarten, parametrische analyses, faseringen en businesscases. Ook begeleiding bij vergunningen en uitvoeringsvoorbereiding wordt genoemd.

Partijen geven aan dat aandacht uit dient te gaan naar het samenbrengen van energie, circulariteit, klimaatadaptatie, functionaliteit en betaalbaarheid. Daarnaast wordt de maatschappelijke waarde van vastgoed en sociale duurzaamheid (zoals inzet van lokale partijen) regelmatig benadrukt. Veelvoorkomende thema's zijn toekomstbestendigheid, het koppelen van energetische prestaties aan gebruikskwaliteit, scenarioanalyses (renovatie/nieuwbouw/afstoten) en gebruikersparticipatie.

Vraag 5:

A: Hoe kijkt u aan tegen de DNR?

Vrijwel alle partijen accepteren de DNR (veelal de versie 2011, soms de herziening 2013 of update 2023) als gangbare en evenwichtige voorwaarden.

B: Biedt dit voldoende houvast voor de werkzaamheden?

De meeste partijen beschouwen de DNR als voldoende houvast voor ontwerp- en engineeringwerkzaamheden; enkelen noemen specifiek dat DNR 2025 een passend uitgangspunt vormt.

Vraag 6: Zijn er belemmeringen die deelname aan een aanbesteding zouden kunnen beperken?

De meeste partijen verwachten geen belemmeringen voor deelname aan een aanbesteding. Wel worden enkele voorwaarden genoemd die aandacht verdienen, zoals het voorkomen van onbeperkte aansprakelijkheid, het vermijden van gunningscriteria die uitsluitend op prijs zijn gebaseerd en het stellen van realistische referentie-eisen.

Vraag 7: We zijn voornemens om rond de zomerperiode van 2026 de opdracht te gunnen. Is deze planning passend voor u?

De voorgenomen gunning rond de zomer van 2026 wordt door vrijwel alle partijen als passend beoordeeld. Voldoende voorbereidingstijd en een duidelijke besluitvormingsstructuur worden als belangrijke randvoorwaarden genoemd.

Vraag 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: 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.

De markt kijkt wisselend aan tegen het onderbrengen van alle ontwerpwerkzaamheden bij één contractpartner. Een deel van de respondenten acht dit goed uitvoerbaar. Anderen geven aan dat de complexiteit en diversiteit van disciplines kunnen vragen om samenwerking of aanvullende expertise, onder andere voor kwaliteitsborging en continuïteit.

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?

Over het algemeen wordt de beoogde planning haalbaar geacht, mits sprake is van goede voorbereiding en tijdige besluitvorming. De eerste tranche wordt als ambitieus beschouwd, vooral door beperkte voorbereidingstijd. Een actueel vastgoed dossier, een duidelijke scope en parallelle processen worden genoemd als belangrijke randvoorwaarden. Enkele partijen adviseren flexibiliteit in de detaillering van ontwerpfasen en clustering van werkzaamheden.

Vraag 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?

Alle partijen onderschrijven dat verduurzaming en functionele aanpassingen integraal en multidisciplinair moeten worden opgepakt. Hierbij is afstemming tussen gebruikerswensen en technische/duurzame opgaven essentieel. Duidelijke KPI's en vroegtijdige participatie van stakeholders worden als randvoorwaarde gezien. Ook moet vooraf rekening worden gehouden met beschikbaarheid van gebouwen en eventuele tijdelijke huisvesting.

B: Welke disciplines dienen gezien de opgave ingezet te worden?

Genoemde relevante disciplines zijn onder andere bouwkunde en architectuur (incl. circulair bouwen), installatietechniek (W/E), energie- en duurzaamheidsadvies, bouwfysica, brandveiligheid, kostenadvies, projectmanagement, ecologie, klimaatadaptatie, circulariteit, materiaaldeskundigheid en asbestonderzoek.

Vraag 10: Opdrachtgever is voornemens om in de offerte uitvraag 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?

De voorgestelde aanpak, waarbij de eerste deelopdracht volledig wordt uitgevraagd en vervolgoopdrachten binnen de raamovereenkomst gezamenlijk worden opgesteld, wordt door de meeste partijen als werkbaar gezien. De eerste tranche kan dienen als pilot.

Belangrijke aandachtspunten zijn het borgen van een uniforme prijs-kwaliteitsafweging, flexibiliteit in het ontwerpproces, duidelijke afbakening van deelopdrachten en vroegtijdige betrokkenheid van uitvoerende partijen om maakbaarheid te verzekeren.

Vraag 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 en 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.

De voorgestelde indeling in tranches wordt overwegend logisch en werkbaar gevonden, hoewel partijen verschillen zien in workload verdeling. Starten met eenvoudigere gebouwen wordt positief beoordeeld, maar 2027 wordt als relatief zwaar belast aangemerkt. Een evenwichtiger verdeling en menging van eenvoudige en complexe gebouwen per tranche kan piekbelasting voorkomen.

Daarnaast wordt geadviseerd helder te clusteren op complexiteit en bouwtype, risico's vroegtijdig te inventariseren en standaarden te ontwikkelen die vanaf het tweede jaar breed kunnen worden toegepast.

Vraag 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?

De totale kostenindicatie voor de opdracht bestaat volgens de markt uit een breed pakket aan kostenposten, waaronder onderzoek en inventarisaties, het opstellen van PvE's, ontwerp en engineering (VO/DO/TO of werkschrijving), vergunningen en compliance, subsidieaanvragen, projectmanagement, monitoring en kwaliteitsborging, risicoreserveringen en aanvullende posten zoals aanbestedingsbegeleiding en tijdelijke huisvesting. De exacte verdeling is afhankelijk van de complexiteit en de mate van functionele aanpassingen.

Vraag 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?

De markt onderschrijft breed dat gunning op basis van BPKV passend is. Een verhouding van 70–80% kwaliteit en 20–30% prijs wordt vaak genoemd, met als argument dat advieskosten relatief beperkt zijn ten opzichte van uitvoeringskosten en kwaliteit bepalend is voor de lange termijnwaarde van vastgoed.

B: Welke kwaliteitscriteria gebruikt zouden kunnen worden?

Relevante kwaliteitscriteria zijn onder meer ervaring met verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, multidisciplinaire kennis, samenwerking en stakeholdermanagement, proceskwaliteit en risicobeheersing, duurzaamheidsscores en een helder en volledig Plan van Aanpak.

Vraag 14: Wat heeft u van ons nodig om de opdracht succesvol uit te kunnen voeren?

Voor succesvolle uitvoering verwachten partijen heldere doelstellingen, actuele gebouw informatie, inzicht in de projectorganisatie en een transparante besluitvormingsstructuur. Ook worden een digitaal samenwerkingsplatform, beschikbaarheid van stakeholders, voldoende voorbereidingskrediet en een duidelijke scopeverdeling als essentieel gezien.

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

De markt benadrukt het belang van heldere contractuele afspraken, flexibiliteit in scope en planning en de mogelijkheid externe partijen te betrekken voor specialistisch onderzoek. Innovatie en samenwerking worden gestimuleerd, onder meer via digitale platforms zoals BIM.

Verder wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige aanbestedingsprocedure, realistische planningen, monitoring via KPI's en een goede governance en stakeholderstrategie. Netcongestie wordt door meerdere partijen genoemd als belangrijk risico bij verduurzaming.