

# 1. Aanbestedende dienst gemeente Tilburg

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.

Als achtste gemeente van Nederland is 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.

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 naar onze website [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl).

## 1.1 Het Vastgoedbedrijf

Het Vastgoedbedrijf bestaat uit een tweetal teams; Team Gebouwen en Team Grond.

Team Grond is verantwoordelijk voor het vastgoedbeleid en het portefeuillemanagement.

Team Gebouwen is verantwoordelijk voor het, in opdracht van Team Grond, eigenaarsonderhoud van de permanente gebouwen in de gebouwenexploitatie. Team Gebouwen doet ook het huurdersonderhoud voor de interne huurder.

Het Vastgoedbedrijf verhuurt de gebouwen aan externe huurders vanuit een privaatrechtelijke rol en intern aan de afdelingen Sportbedrijf, Faciliteiten, Brabants Afval Team en Ruimtelijke Uitvoering. Zie ter informatie onderstaand organogram.



Binnen het Team Gebouwen werkt een klein vast projectteam aan de ontwerp werkzaamheden voor Routekaart 3.0 bestaande uit:

- 1fte Bouwmanager

- 1fte Tactisch adviseur
- 1fte Project management ondersteuner
- 1fte Programmamanager

De Bouwmanager is belast met de projectuitvoering, waaronder dagelijkse projectleiding tot en met oplevering van de gebouwen en eerste inhoudelijke aanspreekpunt voor opdrachtnemer, huurders en collega's zowel intern het Vastgoedbedrijf als daarbuiten. De bouwmanager draagt tevens de budgettaire verantwoordelijkheid en stelt de business case op en bewaakt het project financieel.

De Tactisch adviseur levert een inhoudelijke bijdrage aan het per gebouw op te stellen functioneel en technisch Programma van Eisen. De tactisch adviseur toetst de door opdrachtnemer opgeleverde stukken technisch inhoudelijk, geeft waar nodig advies aan de bouwmanager over inhoudelijke issues en risico's en neemt de gebouwen in beheer na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen (technisch beheerder). De tactisch adviseur toetst of voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving, aan het beleid van gemeente Tilburg op het gebied van duurzaamheid en toetst het opleverdossier (het ontwerpdossier dat opgeleverd wordt door opdrachtnemer en het dossier dat opgeleverd wordt na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen door de aannemer).

De Project management ondersteuner voert de algemene project- en financiële administratie, vraagt subsidies aan, beheert SharePoint en zorgt voor verslaglegging van vergaderingen en uitzetten en bewaken van acties.

De Programmamanager stuurt het projectteam functioneel aan en is belast met het contractmanagement en de contractbewaking. De programmamanager legt verantwoording af aan de gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever en informeert de betrokken portefeuillehouder en het MT van het Vastgoedbedrijf over de voortgang van de werkzaamheden. De programmanager monitort de vastgestelde doelen en speerpunten en rapporteert daarover aan gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever.

Waar nodig worden collega's ingeschakeld voor bijvoorbeeld het toetsen van ontwerpen. Hierbij valt te denken aan onder andere collega tactisch adviseurs, kwaliteitsmedewerkers, collega's van andere afdelingen en huurders. Het initiatief hiervoor ligt bij Opdrachtgever.

## 1.2 De opgave

Binnen het Vastgoedbedrijf ligt de opgave voor om in de periode 2026-2030 32 gebouwen behorend tot de portefeuille aan 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" die op 20 oktober 2025 door de raad is vastgesteld.

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

Met de verduurzaming van de 32 gebouwen in Routekaart 3.0 sluit gemeente Tilburg aan bij de gemeentelijke doelstelling op het gebied van energie, circulariteit en klimaatadaptatie:

- Tilburg klimaatneutraal in 2050 met als tussendoel 55% CO2-reductie in 2030.
- In 2045 een volledig circulaire gemeente met als tussendoel om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken ten opzichte van 2010.
- In 2050 een klimaatadaptieve stad.

Binnen Routekaart 3.0 wordt gekozen voor een integrale aanpak voor de verduurzaming van de 32 gebouwen, waarbij ook gekeken wordt naar de functionaliteit en toekomstbestendigheid van de gebouwen. Dit doen we aan de hand van doelstellingen en speerpunten die aansluiten bij bovengenoemde gemeentelijk doelstellingen en ambities 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.

Tilburg klimaatneutraal in 2050. Met als tussendoel 55% CO<sub>2</sub> reductie in 2030

In 2045 een volledig circulaire gemeente. Met als tussendoel om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken ten opzichte van 2010

In 2050 een klimaatadaptieve stad

### Routekaart 3.0 – Duurzaamheidsaanpak

- Integrale aanpak met doelstellingen en speerpunten
- 32 gebouwen geselecteerd om te verduurzamen in de periode 2026-2030

### Doelstellingen

Duidelijk meetbare doelen

Energie

#### In 2030 25% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot door energieverbruik t.o.v. 2025

##### Nieuwbouw

- Zero Emission Buildings (ZEB) bij op te starten nieuwbouw vanaf 2026

##### Renovatie

- Energiebesparende maatregelen vormen de basis
- 100% gasloos, tenzij het vanwege netcongestie niet mogelijk is

Circulariteit

#### In 2030 het grondstoffengebruik met 50% reduceren t.o.v. 2010

##### Nieuwbouw en renovatie

- Implementeren van de actuele richtlijnen van Het Nieuwe Normaal Indicatoren HNN nieuwbouw 1.1;
  - Milieu Prestatie Gebouw (MPG)
  - Materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot (kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> BVO)
  - Herkomst materiaal (%)
  - Losmaakbaarheid (%)
- Opstellen van materialenpaspoort bij nieuwbouw en renovatieprojecten

##### Gehele portefeuille

- Toepassen van duurzame circulaire materialen waar dat kan en biobased bouwen

### Speerpunten

Richtinggevend uitgangspunten

Klimaat-  
adaptatie  
en  
natuurinclusief

##### Nieuwbouw en renovatie

- Toepassen van doeltreffende oplossingen tegen hittestress en wateroverlast
- Invoeren en toepassen van het gemeentelijke puntensysteem voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen
- Synergie bij maatregelen in de openbare ruimte en wijkgerichte programma's
- We geven de voorkeur aan passieve bouwkundige oplossingen

Gezondheid  
en drinkwater

##### Nieuwbouw en renovatie

- We hebben aandacht voor een gezond binnenklimaat
- Toepassen van oplossingen om de continuïteit en kwaliteit van de drinkwatervoorziening te waarborgen, zoals regenwater benutten waar dat kan en hergebruik van drinkwater onderzoeken

We gebruiken GPR Gebouw als hulpmiddel voor het meetbaar maken van verbeteringen

### Monitoring

- Startanalyse project
- Gebruiksgerichte nazorg
- Structurele periodieke analyses en jaarverslagen
- Gefaseerde implementatie energiemonitoringsysteem

## 2. Scope van de opdracht

Scope van de opdracht betreft ontwerp- en advieswerkzaamheden voor de 32 gebouwen verdeeld in voor voorbereiding en uitvoering logische tranches (een selectie van gebouwen geclusterd per jaar)

Voor de 32 gebouwen is met het zogenaamde routekaartmodel (zie de rapportage van W/E adviseurs met kenmerk 02092025 Bijlage 2 bij raadsvoorstel (Routekaart verduurzaming vastgoed Tilburg 2026-2030 van 1 augustus 2025)) een aantal verduurzamingsscenario's energetisch doorgerekend op basis van theoretische berekeningen. Deze berekeningen dienen nadrukkelijk als uitgangspunt voor de ontwerpwerkzaamheden. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Bij het bepalen van de werkelijke verduurzamingsaanpak per gebouw dient niet alleen gekeken te worden naar het behalen van de doelstellingen en speerpunten, maar ook naar de economische- en technische haalbaarheid en eventuele functionele aanpassingen en de toekomstbestendigheid. Per gebouw verwachten wij van Opdrachtnemer het beste voorstel om deze doelen te behalen.

De scope van de Opdracht die wordt aanbesteed betreft op hoofdlijnen:

### Technisch-inhoudelijk

- Opstellen functioneel en technisch Programma van Eisen per gebouw/cluster van gebouwen.
- Uitwerken van het functioneel en technisch Programma van Eisen tot een ontwerp: VO/DO/TO (afhankelijk van de complexiteit van een gebouw) inclusief onder andere tekeningen en (constructieve) berekeningen, benodigde onderzoeken (bv asbest onderzoek), V&G plan Ontwerpfase, voorbereiden vergunningaanvragen, risico inventarisatie, planning voor realisatie en kostenramingen. NB. opsomming niet limitatief.
- Opstellen en aanleveren van ontwerp en opleverdossiers inclusief revisiedocumenten.
- Leveren van benodigde documenten voor aanvraag van onder andere DUMAVA subsidie en ondersteuning bij de subsidie aanvragen.
- Opstellen van rapportages ed. zodat voldaan wordt aan geldende Europese en nationale wet- en regelgeving.

### Nader uitwerken doelstellingen en speerpunten

- Zero Emission Buildings (ZEB) en energiepositief bouwen voor nieuwbouw uitwerken in een normenkader/Technisch functioneel Programma van Eisen en beoordelingskaders.
- Het implementeren van de actuele richtlijnen van Het Nieuwe Normaal en dit concreet en meetbaar maken voor Routekaart 3.0.
- Het nader uitwerken van de in de doelenboom genoemde doelstellingen speerpunten met als doel de speerpunten te concretiseren zodat deze meetbaar en aantoonbaar gemaakt kunnen worden. En eventueel advies of daar een model/programma voor nodig is.
- Optioneel; het ontwikkelen van een afwegingskader voor de in de doelenboom genoemde doelstellingen en speerpunten zodat gerichte keuzes gemaakt kunnen worden voor het wel of niet uitvoeren van maatregelen afgezet tegen onder andere kosten en baten en andere criteria.

### Monitoring

- Advies over integraal monitoren van onze doelstellingen en speerpunten.

### Vorbereiding realisatie

- Mede opstellen inhoudelijke documenten voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen (bijvoorbeeld bij aanvraag omgevingsvergunning) en ondersteuning tijdens de aanbestedingsprocedure voor de aannemer.
- Opstellen contractraming voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen ten behoeve van het beoordelen van de marktconformiteit tijdens de aanbesteding voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen
- Beantwoorden van vragen over ontwerpkeuzes tijdens de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen.

In de Gunningsfase worden de werkzaamheden in een Programma van Eisen nader omschreven.

## 2.1 Planning van de Opdracht

De ontwerp werkzaamheden worden uitgevoerd in zogenaamde tranches (een selectie van gebouwen per jaar).

Tranche 1-2026 omvat 8 gebouwen.

Tranche 2-2027 omvat 11 gebouwen.

Tranche 3-2028 omvat 8 gebouwen.

Tranche 4-2029 omvat 5 gebouwen.

## 2.2 (Voorlopige) omvang

Omvang van de opdracht bestaat uit onderstaande 32 gebouwen.

Dit betreft het de (voorlopige) lijst aan gebouwen met bijbehorende (indicatieve) planning, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend:

| Jaartal van start voorbereiding | Object                                 | Adres                         |
|---------------------------------|--|-------------------------------|
| 2026 (tranche 1)                | Kantine en waskleedgebouw Jong Brabant | Berkelseweg 14                |
|                                 | Waskleedgebouw WSJ                     | Centaurusweg 80a              |
|                                 | Waskleedgebouw Willem II amateurs      | Heikantlaan 110               |
|                                 | Waskleedgebouw ZIGO                    | Jac van Vollenhovenstraat 304 |
|                                 | Waskleedgebouw OVC'26                  | Matterhornstraat 5            |
|                                 | Waskleedgebouw Were Di                 | Moerenburgseweg 4             |
|                                 | Waskleedgebouw Gudok                   | Spaubeekstraat 201            |
|                                 | Sportcomplex Drieburcht                | Wagnerplein 1                 |
| 2027 (tranche 2)                | 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 (tranche 3)                | 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 (tranche 4)                | 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 |

Binnen de Routekaart wordt gewerkt met zogenaamde tranches. Binnen deze tranches is de werkwijze dan als volgt:

- Per tranche wordt per jaar een voorbereidingskrediet aangevraagd waarbinnen de verduurzamingsmaatregelen worden uitgewerkt tot een DO (definitief ontwerp)/TO (technisch ontwerp), afhankelijk van de complexiteit van een gebouw. Het is de gemeenteraad die beslist over het al dan niet verstrekken van een voorbereidingskrediet. Of en zo ja in hoeverre een tranche definitief wordt opgepakt is daarmee afhankelijk van daartoe vooraf door de raad te verstrekken kredieten.
- Op basis van de uitgewerkte maatregelen wordt een business case uitgewerkt en wordt subsidie aangevraagd (bijvoorbeeld DUMAVA subsidie). De business case vormt de basis voor de aanvraag van het uitvoeringskrediet voor realisatie van de verduurzamingsmaatregelen die plaatsvinden in het daarop volgende jaar.

*Als voorbeeld, in 2026 worden maatregelen uitgewerkt voor 8 gebouwen tot DO/TO. In 2027 worden de maatregelen uitgevoerd (daadwerkelijk door een aannemer uitgevoerd).*

## 2.3 Verstrekken van deelopdrachten binnen Raamovereenkomst

Per deelopdracht zal een Offerteaanvraag worden uitgezet.

In het voorkomende geval dat de Offertes van de Opdrachtnemer niet voldoen aan de gestelde eisen of wanneer de Offertes anderszins tekortschieten (bijvoorbeeld vanwege gebrek aan expertise), is de Aanbestedende dienst gerechtigd andere partijen te benaderen voor het uitbrengen van een Offerte.

Deze eisen worden nog nader uitgewerkt in het Programma van Eisen dat in de Gunningfase aan de Geselecteerde Gegadigden wordt verstrekt.

Indien de Offerte door Opdrachtgever akkoord bevonden wordt, wordt terzake de deelopdracht op basis van die Offerte een Nadere Overeenkomst gesloten met de Opdrachtnemer.

De duur van de Nadere Overeenkomsten die onder de Raamovereenkomsten worden gesloten wordt in de betreffende Nadere Overeenkomsten vastgelegd. Deze looptijd kan de looptijd van de af te sluiten Raamovereenkomsten overschrijden.