EINDHOVEN

Marktconsultatie

Ondersteuning verduurzaming VvE’s

Projectnummer
2026-0012

Uitgave
Gemeente Eindhoven
Sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling (RBO)

Datum
9 april 2026

Versie
02

© Gemeente Eindhoven - Marktconsultatie Ondersteuning verduurzaming VvE’s

EINDHOVEN

Inhoud

1. Inleiding **3**

1.1 Algemeen 3

1.2 Aanbestedende dienst 3

1.3 Doel marktconsultatie 3

2. Voorwaarden marktconsultatie **6**

2.1 Publicatie en deelname 6

2.2 Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen 6

2.3 Communicatie 6

2.4 Proces en planning marktconsultatie 7

Invulformulier A **Vragenlijst 8**

EINDHOVEN

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Dit is het markconsultatiedocument met betrekking tot de ondersteuning bij verduurzaming VvE's van de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Best, Oirschot en Veldhoven (hierna: de Gemeenten). Met als penvoerder de gemeente Eindhoven, hierna tevens te noemen aanbestedende dienst of opdrachtgever.

1.2 Aanbestedende dienst

Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd door de gemeente Eindhoven.

1.3 Doel marktconsultatie

De Gemeenten houden deze marktconsultatie om belangstellende partijen te raadplegen over de voorgenomen opdracht/aanbesteding alvorens een formeel aanbestedingsproces wordt gestart. De verkregen informatie wordt gebruikt bij het verder specificeren van de mogelijke opdracht(en) en bij de keuze(s) van de aanbestedingsvorm(en) c.q. contractvormen. Op deze wijze kan/kunnen de aan te besteden opdracht(en) afgestemd worden op de mogelijkheden die er zijn in de huidige markt.

Voor eigenaren in een appartementengebouw is verduurzaming van hun woning best ingewikkeld. Dit is namelijk een gezamenlijke opgave van de Vereniging van Eigenaars (VvE) die wordt gevormd door alle eigenaren in het appartementengebouw. Door deze gezamenlijkheid is verduurzaming voor VvE's naast een technisch en financieel vraagstuk, ook een ingewikkelde sociale en juridische opgave.
De gemeenten werken samen om de aanpak voor VvE's zo goed mogelijk vorm te geven en van elkaar te leren. De voorgenomen gezamenlijke aanbesteding betreft de inkoop van de volgende activiteiten voor de ondersteuning: *informeren, adviseren en ontzorgen.*

Het doel hiervan is het volgende:

- Dat bewustwording over de verduurzamingsopgave onder VvE's is toegenomen en dat meer VvE's actief plannen maken voor verduurzaming;
- Dat VvE's die willen verduurzamen tijdens dit proces onafhankelijke ondersteuning in de vorm van kennis en begeleiding kunnen krijgen;
- VvE's zekerheid bieden rond contactpersonen en regelingen.
- VvE's helderheid bieden over de warmtetransitie-plannen van de gemeenten en het bijbehorende tijdpad, en de consequenties daarvan voor hun verduurzamingsopgave.

De gemeenten kopen de diensten in en bieden deze aan de VvE's aan. De gemeente bepaalt waar directe diensten worden geleverd.

Voorkeursscenario gemeente (ter consultatie)
De gemeente overweegt om de opdracht voor ondersteuning bij verduurzaming van VvE's onder te brengen in één raamovereenkomst met één opdrachtnemer.

Binnen deze raamovereenkomst wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Algemene ondersteuning (bijv. procesbegeleiding, VvE-activatie, communicatie en basisadvies);
- Specialistische ondersteuning (zoals technisch en financieel advies).

De voorkeur gaat ernaar uit om deze onderdelen **niet op te delen in percelen**, maar integraal te contracteren bij één partij, om:

- integraliteit in de dienstverlening te borgen;
- versnippering te voorkomen;
- VvE's één aanspreekpunt te bieden.

Daarbij wordt onderkend dat specialistische expertise mogelijk niet volledig binnen één organisatie aanwezig is. De gemeente staat daarom open voor constructies waarbij de opdrachtnemer:

- samenwerkt met partners;
- onderaannemers inzet;
- of werkt in een consortium.

Belangrijk: dit betreft een *voorlopige denkrichting*. De gemeente nodigt marktpartijen expliciet uit om:

- te reflecteren op de haalbaarheid van dit scenario;
- alternatieve contractvormen of andere percelen inrichting aan te dragen;
- aan te geven welke randvoorwaarden nodig zijn voor een goede uitvoering.

Onzekerheden en context

De gemeente geeft hierbij een indicatie van het aantal VvE's binnen de gemeente. Tegelijkertijd geldt dat:

- niet alle VvE's een verduurzamingsvraag zullen hebben;
- de aard en omvang van de benodigde ondersteuning vooraf niet exact te bepalen is;
- de verwachting is dat het **algemene (procesmatige) deel het grootste volume zal vormen.**

Hieronder de verwachte omvang per gemeente:

Gemeente Eindhoven: 1200 VvE's. Het gros is nog niet aardgasvrij.
Gemeente Oirschot: 50 VvE's.
Gemeente Best: 87 VvE's.
Gemeente Geldrop-Mierlo: circa 90.
Gemeente Veldhoven: volgt.

De gemeente vraagt de markt om:

- inzicht te geven in hoe zij met de hierboven genoemde onzekerheden omgaan;
- aan te geven hoe capaciteit en expertise flexibel georganiseerd kunnen worden;
- te reflecteren op de verhouding tussen algemene en specialistische inzet;
- specifiek wordt verwezen naar sectie I in de vragenlijst.

Met deze marktconsultatie willen wij verder nog inzicht verkrijgen in:

- Algemene oriëntatie op de markt: soort diensten, mate van specialisme;
- Procesbegeleiding en participatie: welke ondersteuning, omgaan met weerstand, benodigde activiteiten;
- Capaciteit, beschikbaarheid en schaalbaarheid;
- Inhoudelijke kwaliteit van het advies en uitvoerbaarheid;
- Technische expertise;
- Samenwerking met gemeenten;
- Digitale ondersteuning en monitoring;
- Innovatie en best practices.

Aanvullend overwegen de gemeenten ook meer specialistische ondersteuning aan te bieden aan VvE's en hopen daar ook inzicht in te krijgen:

- VvE's meenemen in aanvullende mogelijkheden, buiten sparen, lenen en subsidies, om hun verduurzaming te bekostigen (zoals optoppen en aanplakken);
- Uitvoeren van warmte-installatie onderzoek bij VvE's.

EINDHOVEN

2. Voorwaarden marktconsultatie

2.1 Publicatie en deelname

Wij hebben deze marktconsultatie zowel Europees als nationaal kenbaar gemaakt via TenderNed en TED. Daarnaast maken wij, indien nodig, gebruik van andere ons ter beschikking staande middelen, zoals LinkedIn en directe mailing. De marktconsultatie verloopt volledig via TenderNed. Alle geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

2.2 Voorwaarden, uitgangspunten en verplichtingen

De beginselen van Europees aanbestedingsrecht en behoorlijk bestuur worden gehanteerd bij deze marktconsultatie: transparantie, non-discriminatie, proportionaliteit en objectiviteit. Deelname aan de marktconsultatie is niet verplicht en schept geen verwachtingen of verplichtingen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan deelname, en deelname geeft evenmin recht op contractering met de gemeenten. De gemeenten zijn op hun beurt niet verplicht de verkregen informatie toe te passen in toekomstige aanbestedingen.

De marktconsultatie is een afzonderlijk traject en wordt uitgevoerd voorafgaand aan een eventuele aanbestedingsprocedure. De consultatie is nadrukkelijk geen oproep tot inschrijving en maakt geen deel uit van een prekwalificatie of aanbesteding. De marktconsultatie wordt schriftelijk vastgelegd, zodat geen oneigenlijk voordeel kan ontstaan.

Voor deelname aan de marktconsultatie wordt geen vergoeding verstrekt. We willen hiermee de uitvraag en de aanbestedingsstrategie verder vormgeven. De verstrekte informatie wordt eigendom van de gemeenten en kan worden gebruikt bij de uitwerking van de aanbestedingsstrategie.

De gemeenten behandelen de inbreng van deelnemende marktpartijen vertrouwelijk. Informatie wordt uitsluitend gedeeld met personen die direct bij de marktconsultatie zijn betrokken, tenzij de gemeenten op grond van wettelijke voorschriften gehouden zijn tot verdergaande bekendmaking. De gemeenten zijn gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de uitvraag. Verwijzingen naar specifieke deelnemers of commercieel gevoelige informatie worden niet opgenomen in de documentatie. Tijdens de consultatie wordt met de deelnemers afgestemd welke informatie vertrouwelijk moet worden behandeld en welke informatie kan worden verwerkt in het openbare verslag.

2.3 Communicatie

U wordt verzocht via TenderNed met ons te communiceren en geen gebruik te maken van andere kanalen. Als er gebruik gemaakt wordt van directe mailing i.v.m. het ontbreken van een Tenderned account, dan zal het via email plaatsvinden.

Van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld dat publiek beschikbaar wordt gesteld. Als u tijdens de marktconsultatie concurrentiegevoelige informatie deelt, kunt u dit aangeven; deze informatie wordt dan niet in het openbare verslag opgenomen.

2.4 Proces en planning marktconsultatie

2.4.1 Proces

De procedure is als volgt:
Bij de stukken treft u de vragenlijst aan. Deelname aan de marktconsultatie kan door uiterlijk op de sluitingsdatum (conform de planning) de vragen in te vullen en in te dienen. Wij verzoeken u de indeling van de vragenlijst strikt aan te houden. Het indienen van de beantwoorde vragenlijst verloopt via TenderNed en/of directe mailing.

Na bestudering van de schriftelijke antwoorden kunnen de gemeenten besluiten een aantal partijen persoonlijk uit te nodigen voor één of meerdere consultatierondes. Alle partijen die de vragenlijst hebben ingediend, ontvangen hierover een nadere mededeling. De beantwoorde vragenlijst dient als leidraad voor het gesprek, teneinde de marktconsultatie gestructureerd en doelmatig te laten verlopen. Tijdens de consultatie bespreekt u samen met ons de antwoorden op de gestelde vragen.

De consultaties worden één-op-één gehouden en duren circa 75 minuten. Uiteraard wordt u in deze gesprekken ook in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en suggesties te doen. Van alle vragen die door u en de andere marktpartijen worden gesteld, wordt een overzicht opgesteld. In dit overzicht worden alle marktpartijen geanonimiseerd weergegeven.

Van de gevoerde consultaties stelt de penvoerder van de gemeenten een gezamenlijk (beknopt) verslag op met de belangrijkste bevindingen en conclusies. Dit verslag wordt, eveneens geanonimiseerd, aan alle deelnemende partijen verstrekt via TenderNed en/of email en is daarmee openbaar toegankelijk. De verslagen worden zodanig opgesteld dat niet herleidbaar is van welke partij de informatie afkomstig is. Vertrouwelijk verstrekte informatie wordt uitsluitend intern gebruikt en niet openbaar gemaakt.

Op basis van de consultaties en het verslag zullen de gemeenten vaststellen of de beoogde opdracht binnen de gestelde voorwaarden haalbaar wordt geacht. De antwoorden van de deelnemers worden vervolgens gebruikt bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

2.4.2 Planning

Hieronder is de planning van de marktconsultatie opgenomen. Met het publiceren van de aankondiging start de consultatie. De gestelde termijnen zijn fatale termijnen, tenzij de stukken uitdrukkelijk anders bepalen.

Mijlpaal	Weeknummer / datum
Publiceren van de marktconsultatie	9 april 2026
Gelegenheid tot het stellen van vragen over de marktconsultatieprocedure	14 april 2026
Publiceren nota van inlichtingen	20 april 2026
Sluitingsdatum voor het indienen van de gevraagde schriftelijke informatie	28 april 2026
Start van eventuele verdiepende gesprekken	11 tot 13 mei 2026
Afronden marktconsultatie en verslaglegging	20 mei 2026

EINDHOVEN

Invulformulier A Vragenlijst

In deze vragenlijst staan de ten behoeve van deze marktconsultatie te beantwoorden vragen gerangschikt naar onderwerp. De vragen zijn opgesteld aan de hand van de in hoofdstuk 1 en 2 gegeven informatie met betrekking tot dit project. Het is van belang om hier bij de beantwoording van de vragen rekening mee te houden. Daarnaast is er per hoofdonderwerp een korte beschrijving bijgevoegd zodat de keuzes, overwegingen en/of achtergrond van opdrachtgever per onderwerp duidelijk is.

Bedrijfsgegevens:	
Naam	
Adres	
Plaats	
Contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Website	

Nr	Vraag	Ruimte voor beantwoording
A	**Thema: Algemene oriëntatie op de markt**	
A1	Als gemeenten kunnen we ons op een beperkte groep VvE's richten (tijd en budget), welke groep stelt u voor en waarom?	
A2	Welke VvE-diensten leveren jullie nu in het algemeen?	
A3	Beschrijf jullie VvE-specifieke expertise en hoe jullie die integraal inzetten. Van belang is hoe jullie de vier adviesdomeinen concreet invullen voor VvE's: technisch, financieel, juridisch en organisatorisch.	
A4	Welke (niet in dit document genoemde) diensten kunnen jullie nog meer uitvoeren en waar ligt uw specialisme?	
A5	Hoe gaan jullie in de praktijk om met de verschillende types en groottes van de VvE's?	
B	**Thema: innovaties en best practices**	
B1	Welke innovaties zien jullie voor versnellen van besluitvorming van verduurzaming VvE?	
B2	Welke best practices uit andere regio's en lessons learned hebben jullie die hier toepasbaar zijn?	

B3	Welke aanvullende ideeën of diensten hebben jullie om VvE's echt in beweging te krijgen?	
C	**Thema: procesbegeleiding en participatie**	
C1	Hoe zorgen jullie voor voldoende betrokkenheid van VvE-leden tijdens een verduurzamingstraject? Welke factoren spellen hierbij een rol?	
C2	Hoe bereiken en activeren jullie VvE's die nog niet betrokken zijn bij een verduurzamingstraject? Welke factoren spelen hierbij een rol?	
C3	Wanneer beschouwen jullie een traject als succesvol?	
C4	Geef a.u.b. een inschatting van gemiddeld aantal uren per VvE-type (klein/middel/groot; actief/inactief) voor een succesvol traject.	
C5	Wat zou u willen aanbieden aan activiteiten / adviezen in uw begeleiding waar een vergoeding tegenover staat? U kunt denken aan producten of activiteiten.	
D	**Thema: technische expertise**	
D1	Voeren jullie technische inspecties en energetische analyses zelf uit of via onderaannemers? Licht a.u.b. de rolverdeling toe.	
D2	Welke typen technische adviezen leveren jullie.	
E	**Thema: Capaciteit, beschikbaarheid & doorlooptijden (2027–2030)**	
E1	Hoeveel capaciteit hebben jullie beschikbaar en hoeveel VvE's kunnen jullie bedienen per jaar voor de 5 gemeenten samen?	
E2	Hoe waarborgen jullie continuïteit en kennisborging in een meerjarig programma?	
F	**Thema: Samenwerking, governance & kwaliteit**	
F1	Welke rol en expertise hebben jullie van de gemeenten nodig gedurende het proces?	
G	**Thema: Digitale ondersteuning & monitoring**	
G1	Hoe maken jullie de voortgang van VvE verduurzaming inzichtelijk? Welke dashboards, platforms of rapportages kunnen jullie daar bijvoorbeeld voor leveren t.b.v. voortgang en resultaten? Van belang zijn gestructureerd data leveren, datakwaliteit en uitwisselbaarheid gegevens.	
H	**Algemeen**	

H1	Wij denken dat een deel van de diensten die we als gemeenten aan willen bieden aan de VvE's subsidiabel zijn via de SVvE. Hoe kijken jullie hier tegenaan en hoe kunnen jullie hierbij helpen?	
H2	Heeft u nog overige aandachtspunten of advies?	
I	**Voorkeursscenario**	
I1	Acht u het voorgestelde scenario haalbaar en wenselijk? Waarom wel/niet?	
I2	Welke risico's ziet u bij het niet opdelen in percelen?	
I3	Hoe gaat u om met onzekerheid in volume en type opdrachten?	
I4	Welke contractuele of organisatorische randvoorwaarden zijn hiervoor nodig?	
I5	Welke alternatieve inrichtingsscenario's adviseert u (bijv. percelen)?	
I6	Wat zijn de voor- en nadelen daarvan t.o.v. het voorkeursscenario?	