

Leidraad marktverkenning

Woningen Crabbehof aardgasvrij



Documentgegevens

Kenmerk: 250205GDD

Status: Definitief

Versie: 2.0

Datum: 1 juni 2026 ~~22 april 2026~~

Redactie: Ciska Hoogeveen / Lotte Lichtenberg / Kim Ardon / Yvonne van Almkerk

Vrijgegeven door: Loes van Luijk

Inhoudsopgave

1. Marktverkenning.....	3
1.1. Inleiding	3
1.2. Opdrachtgever	3
1.3. Achtergrondinformatie opdracht/project.....	3
2. Opzet marktverkenning.....	7
2.1. Deelnamevoorwaarden en doelstellingen.....	7
2.2. Meedoen aan de marktverkenning	7
2.3. Planning	8
2.4. Contactgegevens	8
3. Overzicht bijlagen.....	9

1. Marktverkenning

1.1. Inleiding

Vanuit het Klimaatakkoord werkt de Gemeente Dordrecht toe naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Een concrete stap is het aardgasvrij maken van Dordrecht West. Hiermee voorkomen we CO₂-uitstoot, beperken we netcongestie en zorgen we voor een toekomstbestendige en betaalbare energievoorziening voor alle inwoners.

Voor Dordrecht West, bestaande uit de wijken Crabbehof, Wielwijk en Oud-Krispijn en Nieuw-Krispijn, is het warmtenet de aantrekkelijkste optie als alternatief voor aardgas. Crabbehof is de startwijk waarbij we met een wijkaanpak het warmtenet verder aanleggen.

Om een woning te kunnen aansluiten op het warmtenet is het nodig om achter de voordeur werkzaamheden uit te voeren. Denk hierbij onder andere aan het verwijderen van de cv-ketel en rookgasafvoer en het aanpassen van de radiatoren. Daarnaast zal indien nodig ook het gasfornuis moeten worden vervangen door een inductiekookplaat.

1.2. Opdrachtgever

De aanbestedende dienst is gemeente Dordrecht. De gemeente Dordrecht treedt op als opdrachtgever. De gemeente Dordrecht wil met deze marktverkenning inzicht krijgen in beschikbare technieken, diensten en samenwerkingsvormen. Hiermee nodigt de gemeente partijen uit om kennis, innovaties en ideeën te delen en worden risico's, kansen en randvoorwaarden in beeld gebracht. Dit wordt gecoördineerd vanuit het programma Energietransitie binnen de gemeente Dordrecht.

1.3. Achtergrondinformatie opdracht/project

Om de doelen in het Warmteprogramma te kunnen realiseren zet de gemeente Dordrecht HVC in als uitvoeringsorganisatie voor het ontwikkelen van de warmtebronnen, - infrastructuur en levering van warmte. Naast het aanjagen van de ontwikkeling van collectieve warmte-infrastructuur waarop alle doelgroepen kunnen aansluiten, zoekt de gemeente een uitvoeringspartner voor de werkzaamheden die achter de meter – in pandig moeten worden uitgevoerd bij particuliere woningeigenaren.

Wij zijn voor de particuliere woningen, zowel eengezins- als meergezinswoningen, op zoek naar een partij die deze werkzaamheden kan uitvoeren achter de voordeur – ter voorbereiding op de technische aansluiting op de secundaire warmteleiding en afleverset voor het warmtenet (midden temperatuur). Dit geldt in eerste instantie alleen voor de wijk Crabbehof, maar zal op termijn kunnen worden uitgebreid naar de wijken Wielwijk en Krispijn. In Crabbehof betreft de woningvoorraad 600 particuliere

eengezinswoningen en 830 particuliere meergezinswoningen, wij gaan uit van een aansluitpercentage op het warmtenet van 95%.

Werkzaamheden die minimaal moeten worden uitgevoerd per woning zijn:

Vóór de meter:

- Technische schouw per woning (fysiek/digitaal)
- Bepalen en gereed maken locatie warmte-unit o.b.v. voorwaarden en aansluitconcept HVC
- Optioneel: graafwerkzaamheden aansluitleiding (door de tuin en onder de gevel door)

Achter de meter:

- Aansluiten warmte-unit op huidige cv-installatie.
- Aanpassen radiatoren - geschikt maken voor nieuw temperatuur-regime.
- Plaatsen en leveren nieuwe kamerthermostaat.
- Aanpassing aansluiting warm tapwater.
- Verwijderen en afvoeren cv-ketel en rookgasafvoer.
- Plaatsen mengkraan op plek cv-ketel.
- Aanpassen kookvoorziening.
- Aanpassingen in de meterkast
- Verwijderen gasaansluiting en gasmeter
- Bouwkundige werkzaamheden om bovenstaande mogelijk te maken / te herstellen in oude staat.

Omdat er wordt gewerkt met veel verschillende woningeigenaren is het belangrijk dat het bewonerscontact goed wordt geborgd in een CRM systeem (in samenwerking met de keukentafel-partner). Er zal goed moeten worden afgestemd met de partij die primair het bewonerscontact doet. De gemeente heeft een samenwerking met een partij die op dit moment de keukentafelgesprekken voert voor de isolatieopgave in hetzelfde gebied. Deze partij zal een rol spelen in dit proces, maar de vorm hiervan kan later worden bepaald.

Beoogde taakverdeling – projectpartners voor de aansluiting van particuliere woningeigenaren op het warmtenet in Dordt West. Onderstaande taakverdeling is zoals momenteel beoogd, wij vernemen naar aanleiding van deze marktverkenning graag het volgende – als het gaat om de rol ‘uitvoeringspartner’:

- Welke rollen ziet u voor uw organisatie als goed invulbaar en waarom?
- Welke rollen ziet u als minder aantrekkelijk / niet invulbaar en waarom?
- Welke mogelijkheden voor optimalisatie of versnelling ziet u in onderstaande taakverdeling – zijn er stappen die efficiënter kunnen worden belegd – zonder in te boeten op - of juist bij te dragen aan - meer bewonersgemak bij de overstap naar het warmtenet?

RASCI bouwteamfase – begin 2028 start

R= Responsible; verantwoordelijk voor proces/activiteit. Deze legt verantwoording af aan persoon die accountable is.

A=Accountable: de eindverantwoordelijke die ook goedkeuring moet geven aan het resultaat

S=Support; De persoon die ondersteuning verleent aan het proces of project en de werkzaamheden uitvoert.

C=Consult; persoon die moet worden geraadpleegd, goedkeuring verleent of input levert aan 'responsible'

I=Inform; degene die geïnformeerd wordt over de beslissingen, de voortgang en de bereikte resultaten, t.b.v. volgende stap

Activiteit	Gemeente	HVC	Uitvoeringspartner	Energiehulp	Bewonerscomité (ntb)
<u>opdrachtgever:</u>	x	gemeente	gemeente	gemeente	x
Voorzitten bouwteam	A/R	C	C	I	I
Vaststellen bewonersaanbod - basispakket	A	R	R	C	C
Vaststellen bewonersaanbod - optionele maatregelen	A	I	R	C	C
Vaststellen inrichting operationele uitvoeringsorganisatie (IT tooling, CRM, online schouwen, oplever-app, etc)	A	R	R	R	C
Interesse verkrijgen - bewonerscampagne	A	R	R	R	R

RASCI uitvoeringsfase – vanaf 2029

Activiteit	Gemeente	HVC	Uitvoeringspartner	Energiehulp	Bewoner
Inplannen bewoners voor woningopname	A	I	ntb	R	R
Uitvoeren fysieke woningopnames	A	ntb	R	S	C
Offerte per woning maken	A	R	R	S	I
Offerte per woning toelichten in keukentafelgesprek	A	C	R / ntb	R	C
Accordering offerte per woning	S	I	S	R (bijhouden)	A/R
Facturatie netto-bedrag naar bewoner	A/R	I	S	ntb	I
Facturatie basispakketten (gelinkt aan vouchers)naar gemeente	C	I	A/R	I	I
Facturatie optionele maatregelen naar bewoner	I	I	R	I	A
Uitvoeren werkzaamheden t/m afleverset	I	A/R	I	I	C

Uitvoeren werkzaamheden vanaf afleverset	C	I	R	I	C
--	---	---	---	---	---

Doorlooptijd en proces

Dit project bestaat uit een bouwteamfase die begin 2028 start en uitvoeringsfase die in 2029 start en tot maximaal 2040 loopt. De doorlooptijd van de uitvoeringsfase is van allerlei randvoorwaarden afhankelijk. Wanneer de gemeente ervoor kiest om gebruik te maken van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw), is de doorlooptijd minstens 8 jaar. Er wordt dan een moment vastgelegd waarop de toevoer van aardgas wordt stopgezet in een bepaald gebied, de redelijke termijn hiervoor is 8 jaar.

Uit eerdere projecten is gebleken dat een bouwteamfase nodig is om tot een effectieve verdeling van uitvoeringstaken te komen met alle betrokken stakeholders.

In de uitvoeringsfase zijn er 3 beoogde instapmomenten voor particuliere eigenaren, te weten in 2029, 2033 en 2036. Deze fasen doorlopen ieder een eigen 'campagne-cyclus' met daarin minimaal – maar de daadwerkelijke activiteiten stellen we gezamenlijk vast in de bouwteamfase:

- Informatiemomenten / kennismaken met u als uitvoeringspartner;
- Technische schouw voor geïnteresseerde overstappers;
- Offerte per woning (basis + maatwerk-opties);
- Akkoord ophalen / offerte toelichten per woning;
- Voorbereiding uitvoering;
- Uitvoering;
- Nazorg.

Gedurende alle processtappen wordt intensief samengewerkt met een procespartner voor bewonerscommunicatie en vragen omtrent subsidies en financiering.

2. Opzet marktverkenning

2.1. Deelnamevoorwaarden en doelstellingen

In de bijlage treft u de in te vullen vragenlijst aan. Wij zijn benieuwd naar uw antwoorden. Deelname is vrijwillig en vrijblijvend en u kunt ook deelnemen zonder alle vragen te beantwoorden.

De kans is aanwezig dat er een aanbesteding wordt doorlopen voor deze opdracht. De opdrachtgever heeft gekozen om de marktconsultatie Europees openbaar te organiseren, zodat er een goed beeld gevormd kan worden van de opdracht, de interesse van de markt en relevante aspecten voor uit te nodigen partijen. De vragen en de daarop gegeven antwoorden laten onverlet dat de opdrachtgever ervoor kan kiezen om in een eventuele aanbestedingsprocedure e.e.a. op andere wijze in te richten. De opdrachtgever is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktverkenning.

Daarnaast dient u de eventuele gegevens die door de gemeente aan de hand van deze marktverkenning worden verstrekt uitsluitend als indicatief te beschouwen omdat deze diensgevolge nog kunnen wijzigen. Derhalve kunnen aan dergelijke gegevens geen rechten worden ontleend.

De marktverkenning is niet bedoeld om een preselectie van potentiële partijen te maken, mocht de opdrachtgever kiezen om één of meer onderdelen aan te besteden. De antwoorden op de vragenlijst worden niet beoordeeld en dienen slechts ter informatie. Er worden geen waardeoordelen over de ingevulde vragenlijst uitgesproken of gecommuniceerd. Verder wordt er geen vergoeding van eventuele kosten m.b.t. de deelname hieraan uitgekeerd.

Optioneel wordt er door de Opdrachtgever een digitale sessie voor geïnteresseerde marktpartijen gehouden. Deze dient voor een nadere toelichting op de marktconsultatie documenten. De opdrachtgever kan besluiten deze stap in de marktverkenning niet uit te voeren.

Alle ontvangen informatie wordt vertrouwelijk behandeld. U dient zich ervan bewust te zijn dat u commercieel of gevoelige informatie kunt verstrekken die in het kader van de marktconsultatie van belang kan zijn, maar waarvan u niet wilt dat deze informatie met derden gedeeld wordt. Indien dit het geval is, dient u dit expliciet in het antwoord aan te geven. Mocht u dit per abuis niet doen en de informatie wordt mogelijkwerwijs anoniem opgenomen in het verslag (enkel voor intern gebruik) of in de aanbestedingsdocumenten dan kunt u de gemeente Dordrecht hiervoor niet aansprakelijk stellen of verantwoordelijk houden.

Door deelname aan deze marktverkenning geven marktpartijen te kennen akkoord te gaan met de bovenstaande voorwaarden.

2.2. Meedoen aan de marktverkenning

De marktverkenning verloopt volledig digitaal, via TenderNed: www.tenderned.nl. De stukken, waartoe deze leidraad ook behoort, kunt u op dit platform vinden.

U bent zelf verantwoordelijk voor het kunnen werken met TenderNed. Heeft u nog geen TenderNed account? Zorg dan dat u op tijd begint met het aanvragen van een account.

2.3. Planning

Deze planning is indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij aanbesteden via TenderNed prevaleren de data en tijdstippen op de website van TenderNed.

Datum & deadlines	Activiteit
22-04-2026	Publicatie aankondiging op <u>TenderNed</u>
06-05-2026 – 10:00 uur	Deadline voor het indienen van vragen over de marktverkenningdocumenten
13-05-2026	Beantwoording vragenronde door Aanbestedende Dienst
21-05-2026 – 14:00 uur 04-06-2026 – 09.00 uur	(Optioneel) Toelichting sessie digitaal (aanmelding door partijen in de schriftelijke vragenronde op uiterlijk 06-05-2026)
08-06-2026 22 juni 2026	Deadline schriftelijke beantwoording marktpartijen
15-06-2026 29 juni 2026	Afronden marktconsultatie

2.4. Contactgegevens

Deze marktverkenning wordt op verzoek van de opdrachtgever begeleid door Team Inkoop van Bedrijfsvoering Drechtsteden.

Bedrijfsvoering Drechtsteden ondersteunt met vijf clusters alle Drechtsteden organisaties, waaronder ook de gemeente Dordrecht zelf, zodat zij hun kerntaken beter kunnen uitvoeren.

- Management en Ondersteuning Drechtsteden
- IDR: Informatievoorziening, -data en regie Drechtsteden
- CIJSVF: Communicatie, Inkoop, Juridisch zaken, Subsidiebureau, Vastgoed en Facilitair
- HR en Financiën Drechtsteden
- Strategische opgaven, doorontwikkeling domein Bedrijfsvoering

Indien om wat voor reden dan ook het niet mogelijk is om via TenderNed te communiceren kan contact plaatsvinden via de onderstaande contactpersoon.

Bedrijfsvoering Drechtsteden
Cluster CIJSVF – team Inkoop
T.a.v. Yvonne van Almkerk
E-mail: inkoop@drechtsteden.nl

3. Overzicht bijlagen

A. Vragenlijst met antwoordformulier