



Aanbod particuliere woningeigenaren – overstap collectieve warmte Crabbehof

04.06.2026

Vraag sessie nav marktvraag Gemeente Dordrecht – met input vanuit HVC



5. Ondertekening intentieverklaring



Crabbehof wordt startwijk in Dordts klimaatplan: duizenden huizen moeten van het gas af

Crabbehof kan over enkele jaren de eerste aardgasvrije wijk van Dordrecht worden. Daarvoor zullen zoveel mogelijk woningen, winkels, scholen en andere gebouwen op het warmtenet van HVC worden aangesloten.

André Oerlemans

27 februari 2026, 06:01 • Laatste update: 27 februari 2026, 08:43

Om dat doel te bereiken hebben alle betrokken partijen donderdagochtend een intentieverklaring ondertekend. Energie- en afvalbedrijf HVC breidt zijn warmtenet in de wijk uit. Het sluit niet alleen nieuwbouw, maar ook bestaande woningen aan op het net. Nu zijn pas 1000 van de 3500 adressen aangesloten.

De corporaties Woonbron en Trivire helpen hun huurders om te stoppen met aardgas. Bij renovaties zullen zij meer woningen aansluiten op het warmtenet. De gemeente Dordrecht gaat particuliere woningeigenaren helpen aan te sluiten.



Agenda

1. Inkoopproces
2. Project – toelichting
 - WUP Crabbehof
 - Systeemontwerp warmtenet
 - Aanpassingen achter-de-meter
 - Wijkaanpak activiteiten
3. Vragen en verduidelijking uitvraag

Inkoopproces – vanuit gemeente Dordrecht

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 TenderNed
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

Na afronden marktconsultatie:

→ **Formuleren bouwteamuitvraag + publiceren Tendernd (Q1 2027)**

→ **Doelen bouwteamsamenwerking vanaf Q2 2027:**

- Het in onderlinge samenwerking opstellen van 'achter-de-meter-pakketten.'
- Eenheidsprijzen vaststellen voor basismaatregelen en optionele maatregelen obv bewonerswensen en schouwen in referentiewoningen.
- Het ontwerpen van een samenwerkingsproces gericht op een zo hoog mogelijke stakeholdertevredenheid tijdens realisatiefase.
- Het gezamenlijk beheersen van de projectrisico's op een zodanige wijze dat steeds de partij die de risico's het beste kan beheersen kartrekker is.
- Gezamenlijk vaststellen van taakverdeling in voorbereidings- en uitvoeringsfase vanaf 2028-2029 voor projectmanagement, bewonerscommunicatie, regie op de werkzaamheden per woning, nazorg.
- Het realiseren van een zo duurzaam mogelijke technische oplossing, waarbij ook de realisatie zelf op een duurzame wijze wordt uitgevoerd.

Inkoopproces – beoogde taakverdeling / werkpakket (1)

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

Inkoopproces – beoogde taakverdeling / werkpakket (2)

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

Crabbehof als vliegwiel

Grand Design Drechtsteden, potentie 60.000 WEQ

In Dordrecht veel primaire infrastructuur / backbone

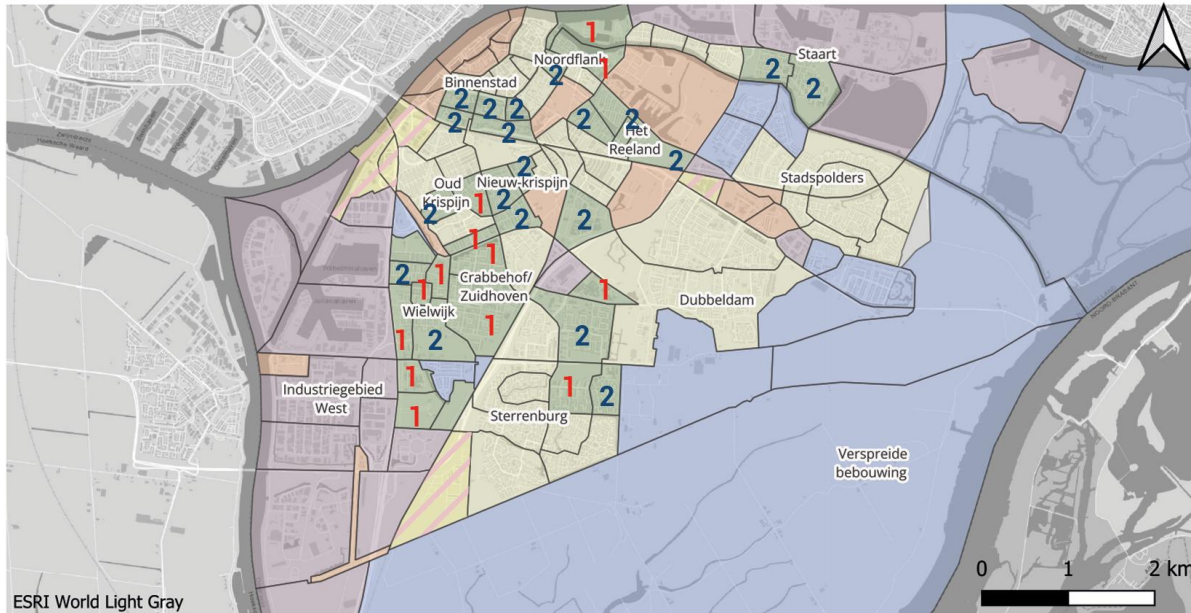
Écht duurzaam warmtenet

Regierol gemeente:

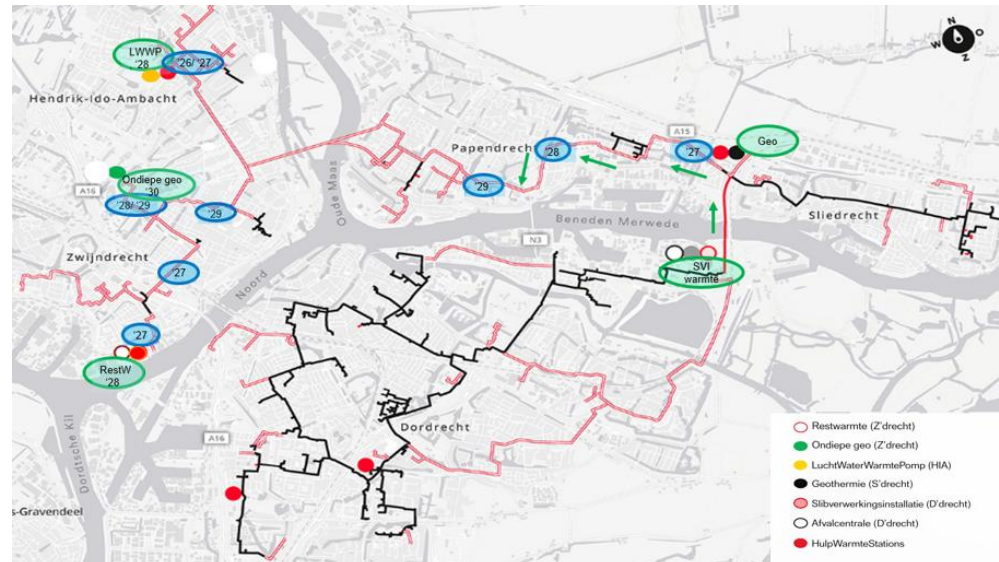
- Warmteprogramma vastgesteld in 2025
(voornemen aanwijsbevoegdheid voor Crabbehof, excl. Zuidhoven)
- Korte termijn perspectief: warmtenet-buurtten tot 2035
- Dordt West: Wielwijk, Oud Krispijn, Nieuw Krispijn, Crabbehof
- Crabbehof als startwijk met wijkaanpak en aanwijsbevoegdheid (Wgiw)
- Ervaringen Crabbehof → schaalbare aanpak

(Koppel)kansen:

- Investerings in duurzaamheid en leefomgeving
(Volkshuisvestingsfonds Crabbehof (VHF), Nationaal Programma Dordt West (NPLV))
- Verhouding corporatiebezit 60% vs. particulier 30%
- Aanwezigheid huidig warmtenet & startclusters
- Sterke samenwerking warmtepartners
(Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% aardgasvrij)



■ 1 = Warmtenet binnen 0-5 jaar ■ 2 = Warmtenet binnen 5-10 jaar



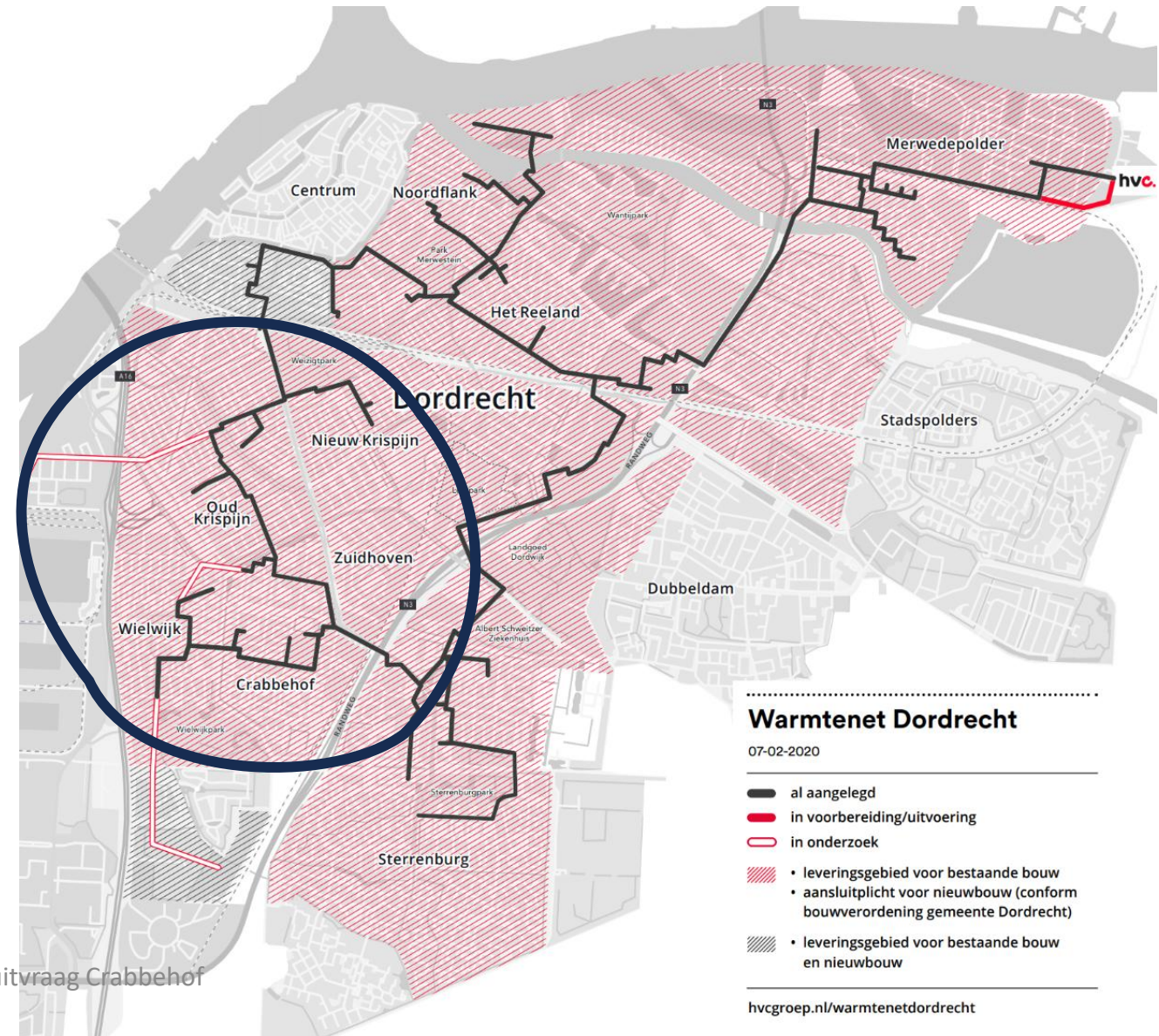
De beste plek voor een doorbraak

De basis is op orde:

- De warmtenet-backbone ligt er al
- De duurzame bronnen zijn al aanwezig
- Bewezen samenwerking tussen inwoners, woningcorporaties, gemeente en HVC
- Financiële steun voor leefbaarheid en veiligheid vanuit 'NP Dordt-West'

Een doorbraak vraagt:

- Bestuurlijk leiderschap 'durven te kiezen'
- Een echt doorleefde doorbraakstrategie
- Ruimte, vrijheid, moed en vertrouwen om uitvoering anders te ontwerpen
- Het bestaande instrumentarium flexibel kunnen inzetten



Wijkanalyse Crabbehof

4500 adressen (incl. wat al is aangesloten)

25% reeds aangesloten (individueel + collectief)

50% als pijplijn complexen/projecten ook worden aangesloten

Veel jaren '60 bouw

19% eengezinswoning

81% meergezinswoningen

Weinig utiliteit, MKB

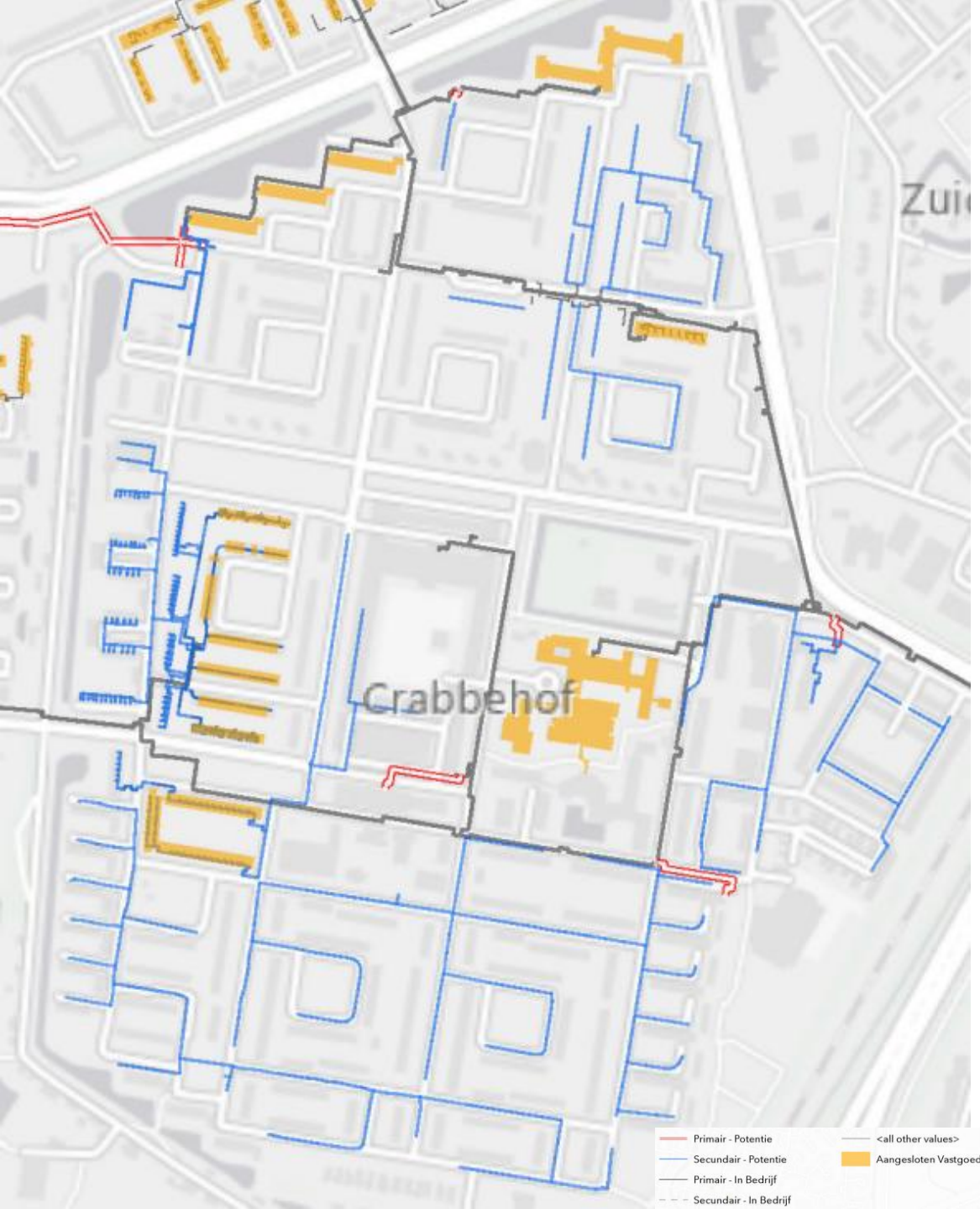
Verhouding corporatiebezit 60% vs. particulier 30%

Woningcorporatie eengezinswoning: 140

Woningcorporatie meergezinswoningen: 2600

Particulier eengezinswoning: 600

Particulier meergezinswoningen: 830



Status Wijkuitvoeringsplan (WUP)

Regie & Organisatie

- Gezamenlijke projectorganisatie met werkgroepen
- Governance binnen Stuurgroep Wonen en fysieke leefomgeving Dordt West
- Fasering Crabbehof
- Prestatieafspraken

Techniek, Ruimtelijke inpassing

- (Gezamenlijke) Uitvoeringsorganisatie & preferred suppliers
- Procesflow en klantreis (ontzorgingsaanpak)
- Woningschouwen particulier grondgebonden
- Boven- en ondergrondse ontwikkelingen
- Fasering & voorlopig ontwerp
- Netcongestie

Financiering

- WIS Crabbehof-Zuid
- VHF particulieren
- Doorbraak scenario, randvoorwaarden op orde (in lijn met clusteraanpak)
- Totaalaanbod voor en achter de meter
- Raming achter-de-meter-kosten voor alle gebouweigenaren; woningcorporaties, particulieren o.b.v. uitgevoerde schouwen

Juridisch & Beleid

- Omgevingsplan wijziging (aanwijsbevoegdheid)
- Beleidskader betaalbaarheid
- Warmtekavel strategie
- Inkoopvraagstukken in beeld voor aanbod

Communicatie & Participatie

- Bewonersonderzoek i.s.m. Populytics
- Integratie met lopende isolatiecampagne
- Wijkpartners en – netwerken
- Samen de wijk in (partners), gezamenlijke communicatiestrategie

Bewonerspeiling in februari voltooid!
Online + brieven + bezoeken
i.s.m. Populytics

21 mei 2026 – projectpresentatie nav Marktvraag Crabbehof

Samen op weg naar een aardgasvrije wijk

Doe mee aan het bewonersonderzoek in Crabbehof!

De gemeente Dordrecht werkt samen met HVC, Stedin en de woningcorporaties Woonbron en Trivire aan de voorbereiding van een toekomst zonder aardgas. In Crabbehof gaan we de komende tijd belangrijke stappen zetten om samen te bepalen hoe de wijk aardgasvrij kan worden.

Daarbij is uw mening belangrijk. We willen graag weten wat u belangrijk vindt, welke vragen u heeft en welke zorgen er zijn. Ook horen we graag hoe u als bewoner betrokken wilt worden en hoe u informatie wilt ontvangen.

Daarom starten we binnenkort een bewonersonderzoek onder alle bewoners van Crabbehof. Met dit onderzoek willen we weten:

- * Wat u al weet over aardgasvrij wonen;
- * Hoe u informatie wilt ontvangen;
- * Hoe u wilt meedenken over de plannen.
- * Is uw woning al aardgasvrij? Geef dan vooral aan wat goed werkt en wat volgens u beter kan.

De uitkomsten gebruiken we bij het maken van een wijkplan. In dit wijkplan staat hoe de over-



stap naar wonen zonder gas er voor Crabbehof uit kan zien.

Dit onderzoek wordt gedaan door onderzoeksbureau Populytics.

Het onderzoek bestaat uit een korte vragenlijst die u kunt invullen. Daarnaast gaan onderzoekers op verschillende momenten in de wijk in gesprek met bewoners. U ontvangt hierover binnenkort een brief van de gemeente met meer uitleg.

Wilt u nu alvast meedoen?

Scan dan de QR-code hiernaast met uw telefoon. U komt dan bij de online vragenlijst.



We vinden het fijn als zoveel mogelijk bewoners meedoen. Hoe meer mensen reageren, hoe beter we rekening kunnen houden met de wensen en zorgen in de wijk.

Met uw deelname helpt u mee om de toekomst van Crabbehof vorm te geven. Houd uw brievenbus in de gaten voor meer informatie. Samen maken we onze wijk klaar voor de toekomst!



(Concept) Planning

2025

Q4 – Warmteprogramma vastgesteld

2026

Q2 – WUP gereed in concept

Q3 – Start meedenkgroep bewoners en huurders

Q3 – Randvoorwaarden m.b.t. subsidiëring en aanbod georganiseerd

Q4 – Voorbereiding Wgiw inzet

2027

Q1 – Aanpassingen omgevingsplan t.b.v. Wgiw inzet

2028

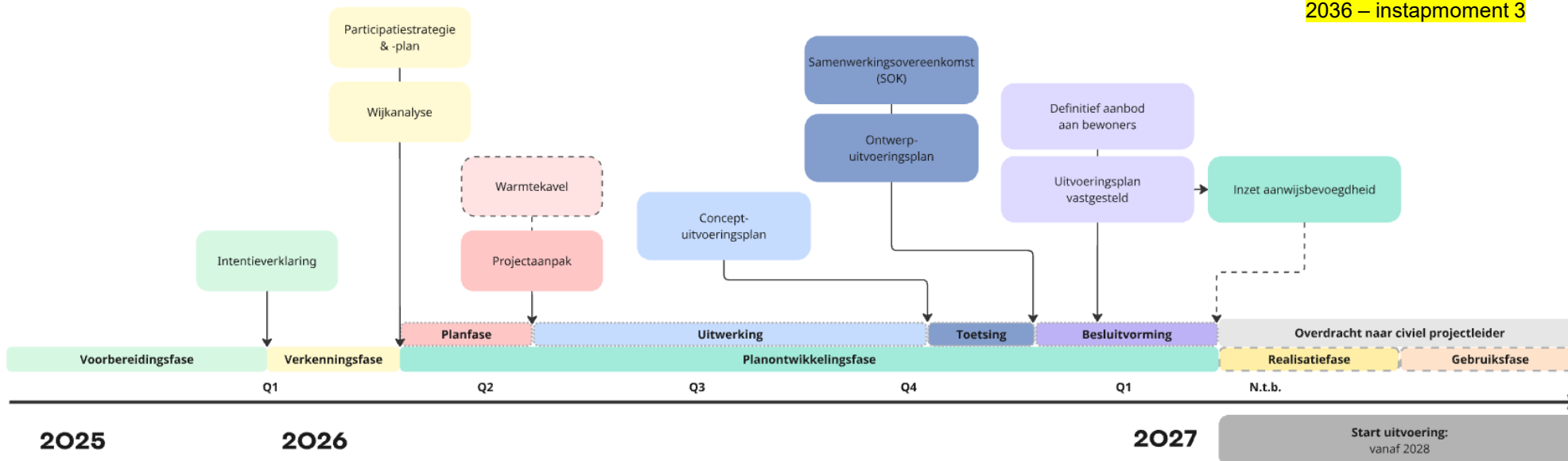
Q3 – Aanbod gereed a.d.h.v. geselecteerde uitvoeringspartners (menukaart particulieren)

Uitvoeringsfase 2028 – 2040

2029 – instapmoment 1

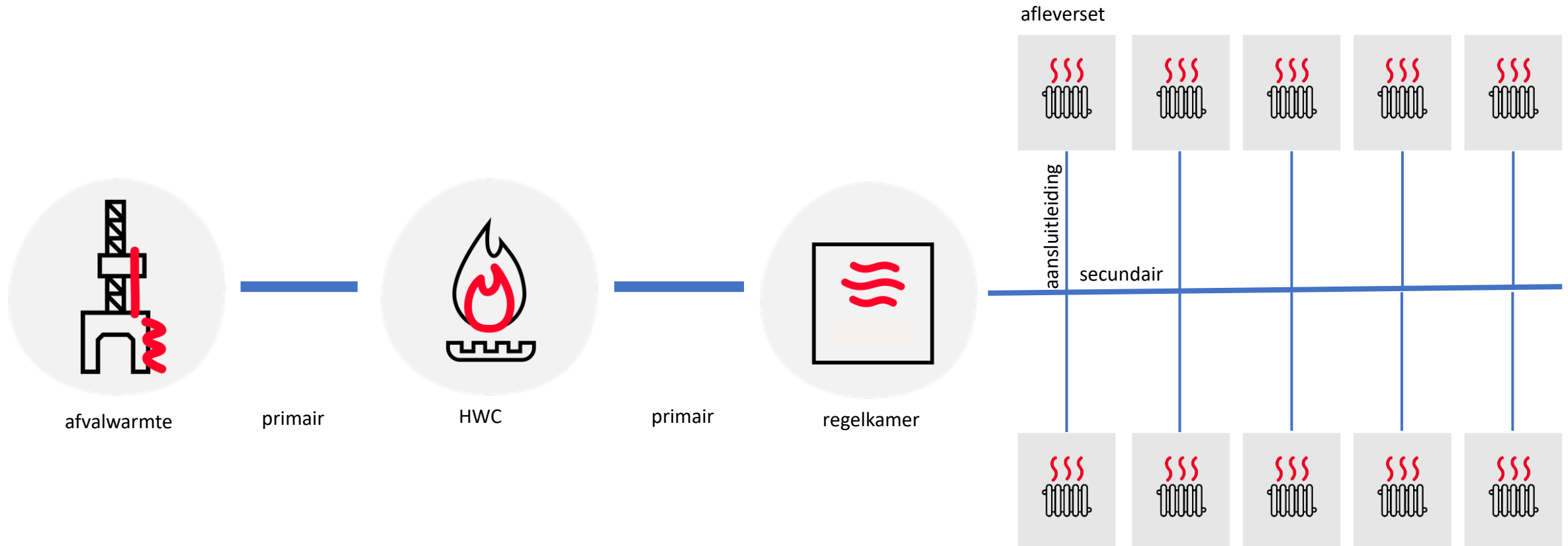
2033 – instapmoment 2

2036 – instapmoment 3



Warmtesysteem Dordrecht

Opbouw warmtenet



Warmtesysteem Crabbehof

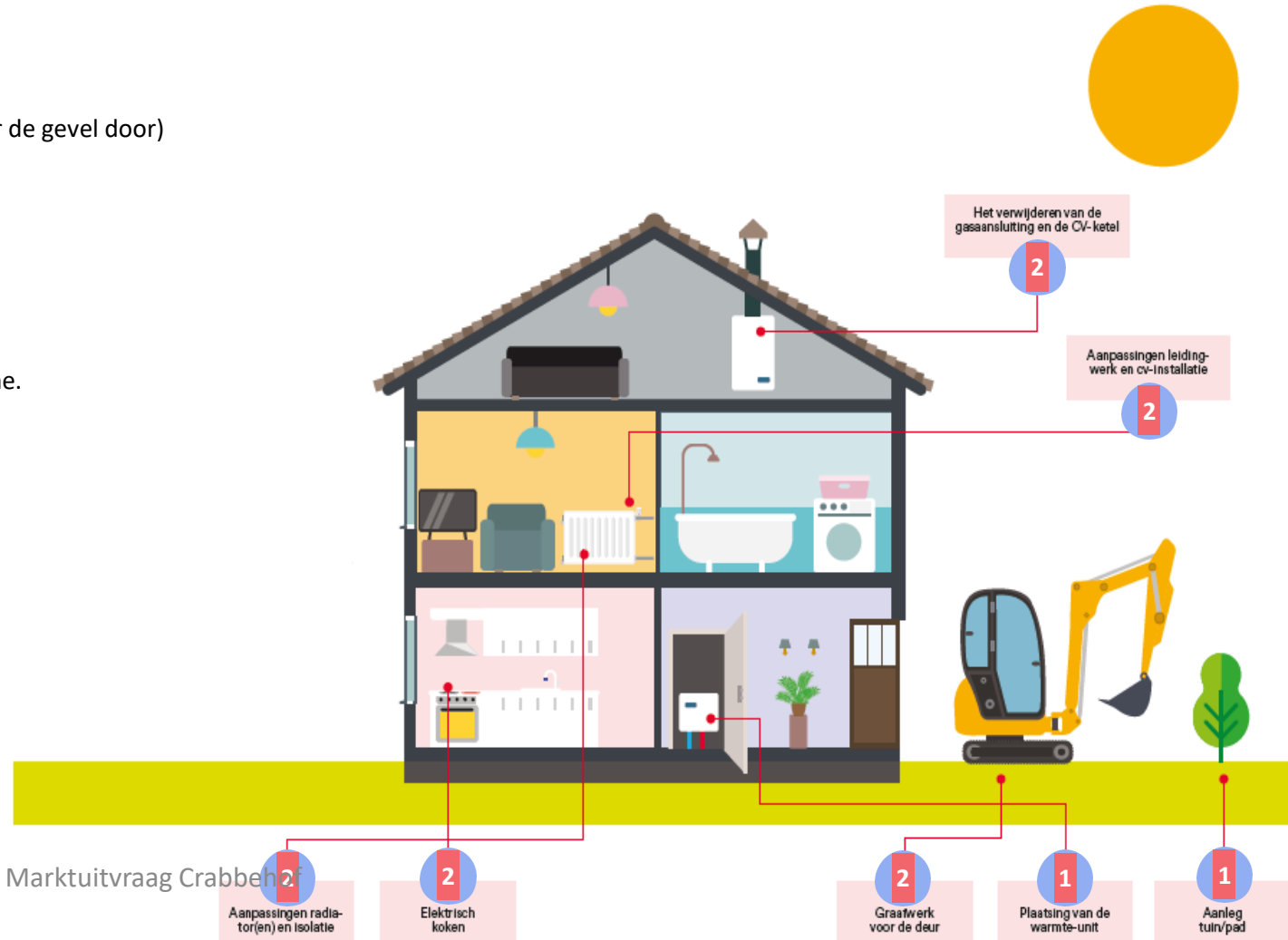
Wat betekent 'achter de meter'?

Vóór de meter:

- Bepalen en gereed maken locatie warmte-unit
- Optioneel: graafwerkzaamheden aansluitleiding (door de tuin en onder de gevel door)

Achter de meter:

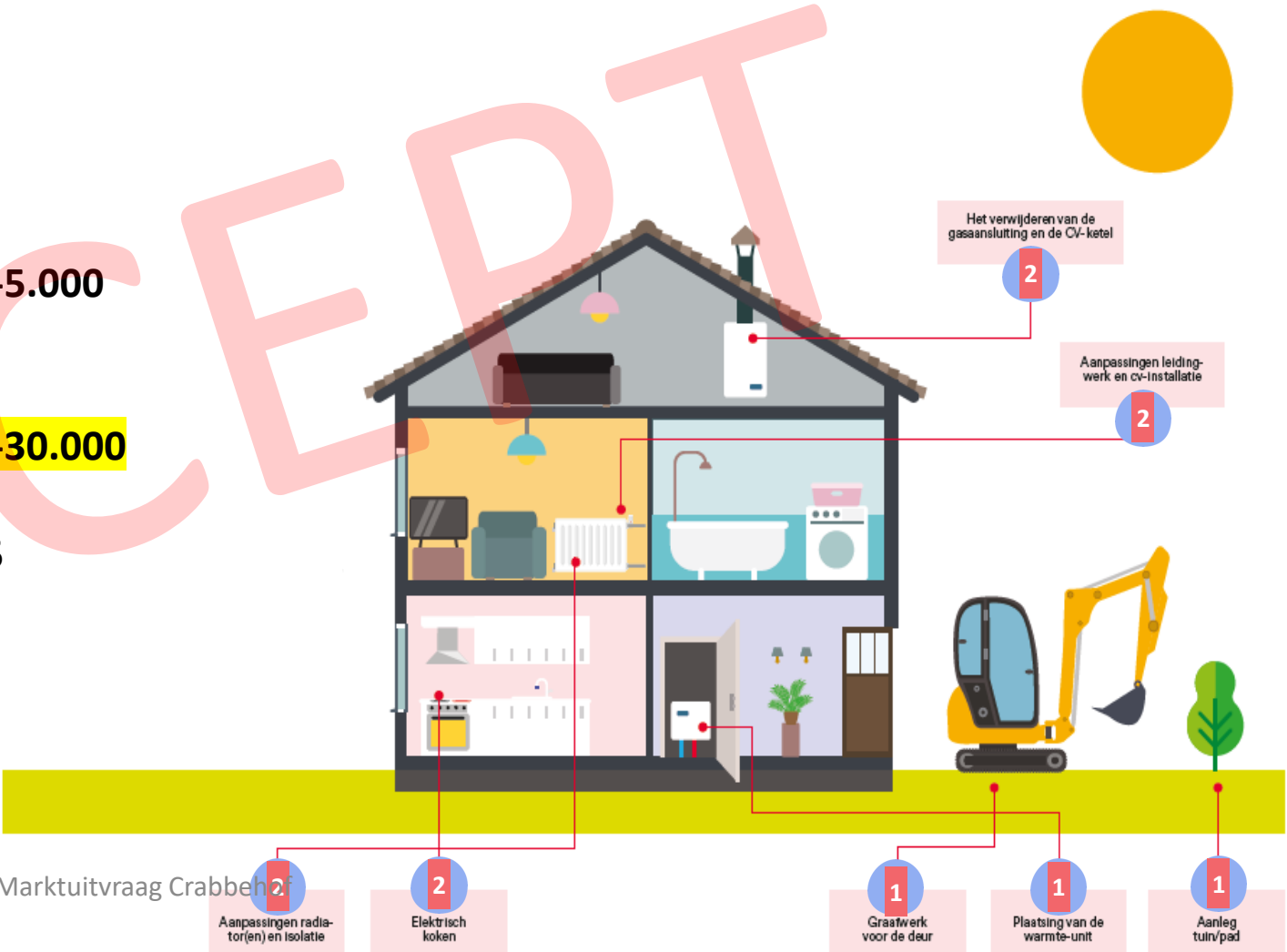
- **Activiteiten bij #2**
- Aansluiten warmte-unit op huidige cv-installatie.
- Aanpassen radiatoren - geschikt maken voor nieuw temperatuur-regime.
- Nieuwe kamerthermostaat.
- Aanpassing aansluiting warm tapwater.
- Verwijderen cv-ketel en rookgasafvoer.
- Plaatsen mengkraan op plek cv-ketel.
- Aanpassen kookvoorziening.
- Aanpassingen in de meterkast.
- Verwijderen gasaansluiting en gasmeter.



Mogelijk Warmteaanbod huiseigenaren Crabbehof

Op basis analyse en woningscans via gemeente

0	Woningopnames / Energiehulp:	1.000
1	BAK Warmtenet:	3.000-5.000
2	Woning aardgasvrij-klaar maken	5.000-30.000
3	ISDE	-3.775
Σ	<u>Warmteaanbod:</u>	<u>ntb</u>



Verdiepende vragen?

Vragen marktverkenning

1. Heeft u interesse om deel te nemen aan deze opdracht en een eventuele vervolgaanbesteding? Licht toe.
2. In hoeverre past deze opdracht binnen uw strategische koers?
3. In hoeverre is het leeraspect (innovatie, verdere ontwikkeling of profilering van uw organisatie als expert) voor u een motivatie om aan een vervolg deel te nemen?
4. Onder welke voorwaarden zou u daadwerkelijk inschrijven op de aanbesteding?
5. Beschikt u over voldoende capaciteit voor zowel de bouwteam- als uitvoeringsfase (2028-2040)?
6. Wat is voor u de minimale en/of maximale projectomvang?
7. Hoe schaalst u op bij grotere volumes en wat is het verwachte effect op kosten en doorlooptijd?
8. Welke ervaring heeft u met werkzaamheden in bewoonde particuliere woningen?
9. Welke ervaring heeft u met bewonerscommunicatie en instemmingstrajecten?
10. Hoe borgt u klanttevredenheid, klachtenafhandeling en service?
11. Bent u in staat en bereid klantcommunicatie te verzorgen tijdens offerte- en uitvoeringsfase?
12. Hoe zorgt u voor een bewonersvriendelijke uitvoering (overlast, planning, communicatie)?
13. Heeft u een voorkeur voor 1,2 of 3 instapmomenten voor particuliere eigenaren en waarom?
14. Welke innovatieve oplossingen ziet u voor efficiëntere/snellere uitvoering?
15. Welke optimalisaties ziet u in de taakverdeling (bijv. RASCI)?
16. Hoe organiseert u leren en verbeteren tijdens het project?
17. Mist u werkzaamheden in de voorgestelde scope? Zo ja, welke?

Vragen marktverkenning

18. In hoeverre kunt u aan de particuliere eigenaren maatwerk per woning leveren?
19. Hoe beoordeelt u geschiktheid van woningen voor warmtenet (70/40°C)?
20. Hoe kijkt u aan tegen woningopnames en een gestandaardiseerde maatregelenkaart?
21. Heeft u alle expertises in huis of werkt u met partners? Hoe organiseert u dit?
22. Welke rollen ziet u als passend voor uw organisatie en welke niet?
23. Hoe ziet u de ideale rolverdeling en regie (incl. projectmanagement)?
24. Welke risico's ziet u en hoe beheerst u deze, en/of: hoe verwacht u dat de gemeente deze beheerst?
25. Welke aanbestedingsvorm heeft uw voorkeur en waarom?
26. Welke informatie heeft u nodig om een aanbidding te doen?
27. Welke gunningscriteria (naast prijs) zijn volgens u onderscheidend?
28. Welke contractvorm en prijsmodel passen het beste?
29. Kunt u werken met gestandaardiseerde maatregelen en vaste prijzen?
30. Mocht er meer dan 1 instapmoment zijn, wilt u zich dan per instapmoment opnieuw committeren via een hernieuwd contract of wilt u zich eenmalig voor de gehele wijk (dus voor alle instapmomenten t/m 2040) committeren, waarom?
31. Welke randvoorwaarden zijn cruciaal voor succesvolle uitvoering?
32. Mist u onderwerpen of vragen in deze marktverkenning?