

gemeente Houten



Marktverkenning

De Polders op weg naar aardgasvrij: tussenoplossing
vervanging cv-ketel

Zaaknummer: 911894

Datum: 12 mei 2026

Inhoudsopgave

Begrippen	3
1 Toelichting vraag.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Gemeente Houten.....	4
1.4 Communicatie en contactpersoon	4
1.5 Marktdialoog met open inschrijving	4
1.6 Planning.....	5
2 Toelichting vraag.....	6
2.1 Aanleiding marktverkenning	6
2.2 Doelen marktverkenning.....	6
2.3 Gewenste situatie	7
2.4 Ideeën en mogelijke oplossingsrichtingen	7
3 Proces marktverkenning.....	9
3.1 Randvoorwaarden.....	9
3.2 Vragen stellen en beantwoording	10
3.3 Indienen antwoorden en kennismakingsgesprekken.....	10
3.4 Vervolgtraject	11

Begrippen

Bronnet:

Met het woord 'bronnet' doelen we op een zeer-lage-temperatuur warmtenet (ook wel aangeduid als zlt-net of zlt-warmtenet), waarmee lage temperatuur warmte uit een lage temperatuur warmtebron wordt aangeboden aan woningen en gebouwen. Het net levert bijvoorbeeld warmte uit oppervlaktewater, WKO's of andere bodembronnen, zoals kleinschalige bodemlussen, horizontale of ondiepe warmtebuffers. Warmtepompen in de gebouwen en woningen gebruiken deze warmte voor verwarming en warmtapwater.

Tussenoplossing: Tijdelijke verwarmingsoplossing die bewoners inzetten ter vervanging van de cv-ketel totdat een mogelijk bronnet beschikbaar is.

No-regret maatregel: Maatregel die toekomstige aansluiting op het bronnet niet belemmert en geen onnodige extra kosten veroorzaakt.

1 Toelichting vraag

1.1 Inleiding

De gemeenteraad van Houten heeft de wijk de Polders aangewezen als startwijk om als eerste aardgasvrij te maken. In deze startwijk is op basis van een uitgebreid participatietraject vastgesteld dat er breed draagvlak (bijna 70%) bestaat voor het verder verkennen van een collectief bronnet als alternatief voor aardgas. Deze optie wordt momenteel in een paralleltraject technisch, financieel en organisatorisch verder onderzocht.

Uit datzelfde participatietraject is gebleken dat meer dan de helft van de woningen (ruim 120) binnen vijf jaar de cv-ketel moet vervangen. Zonder aanvullende ondersteuning bestaat het risico dat bewoners individuele keuzes maken die toekomstige aansluiting op het bronnet bemoeilijken of financieel onaantrekkelijk maken.

De gemeente wil daarom een marktverkenning uitvoeren naar mogelijke tussenoplossingen die bewoners kunnen gebruiken totdat het bronnet (mogelijk) gerealiseerd wordt. De tussenoplossing moet bewoners ontzorgen, betaalbaar zijn en vooral no-regret zijn.

1.2 Leeswijzer

In dit hoofdstuk leest u algemene informatie. In hoofdstuk 2 wordt de vraag toegelicht en in hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het proces van de marktverkenning.

1.3 Gemeente Houten

De gemeente is onderdeel van de stadsregio Utrecht en de laatste decennia volop in ontwikkeling. Van een dorp van 7.000 inwoners in 1975 groeide Houten uit tot een middelgrote stad van ruim 50.000 inwoners. De vier kernen Houten, 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal hebben een dorps karakter. In de omgeving van de treinstations Houten en Houten Castellum vinden we een aantal stedelijke voorzieningen. Inwoners waarderen de rust, veiligheid en kind vriendelijkheid. De combinatie van groen en landelijk bepaalt samen met de vele sociale, culturele en economische activiteiten in de gemeente de kracht en kwaliteit van Houten.

De gemeente heeft als doelstelling rechtmatig en doelmatig in te kopen. Het inkoopbeleid en verdere informatie van de gemeente kunt u nalezen op de website van de gemeente ([Aanbestedingen \(houten.nl\)](https://aanbestedingen.houten.nl)).

1.4 Communicatie en contactpersoon

De communicatie met betrekking tot deze marktverkenning verloopt via volgend mailadres aanbesteding@houten.nl, onder vermelding van "De Polders op weg naar aardgasvrij: tussenoplossing vervanging cv-ketel".

De contactpersoon van deze marktverkenning is: Björn Eizenga.

1.5 Marktdialoog met open inschrijving

De gemeente organiseert een marktdialoog met open inschrijving om alle partijen die verwarmingsinstallaties (produceren en) (laten) installeren in particuliere woningen. De gemeente kiest voor deze vorm om ruimte te bieden aan marktpartijen om:

- innovatieve en pragmatische tussenoplossingen aan te dragen,
- inzicht te geven in technische compatibiliteit met toekomstige bronnetten,
- mogelijkheden te presenteren voor huur, lease, terugkoop of herbestemming,
- en mee te denken over no-regret installaties voor verschillende woningtypen.

Een open marktconsultatie vergroot de kans op creatieve, betaalbare en schaalbare oplossingen.

1.6 Planning

In onderstaande tabel is de globale planning weergegeven.

Omschrijving	Datum	Tijd
Versturen marktverkenning	12 mei. '26	12:00 uur
Stellen van vragen, uiterlijk tot:	26 mei. '26	12:00 uur
Beantwoording van vragen:	29 mei '26	
Indienen respons	11 juni . '26	15:00 uur
Kennismakingsgesprekken	15 t/m 19 juni '26	
Besluitvorming	22 t/m 26 juni '26	

2 Toelichting vraag

2.1 Aanleiding marktverkenning

In startwijk de Polders is grote urgentie rondom vervanging van verouderde cv-ketels, terwijl tegelijkertijd de haalbaarheid van een bronnet wordt onderzocht. Deze groep vormt een **kritische factor** in het traject naar een mogelijke collectieve warmteoplossing.

Risico voor de haalbaarheid

De omvang van deze groep huishoudens maakt dat individuele keuzes voor vervanging op korte termijn direct invloed kunnen hebben op de toekomstige haalbaarheid van het bronnet.

Want:

- Hoe meer bewoners in de komende jaren kiezen voor een individuele langjarige oplossing (bijvoorbeeld een nieuwe cv-ketel of een warmtepomp die niet aansluit bij de toekomstige infrastructuur), hoe kleiner de kans wordt dat de benodigde participatiegraad voor het bronnet kan worden gehaald.
- De financiële haalbaarheid van het bronnet is afhankelijk van voldoende aansluitingen; een daling in potentiële deelnemers kan leiden tot hogere kosten per aansluiting, een minder gunstig businesscase-scenario of zelfs het wegvallen van de bronnetoptie als geheel.

Met andere woorden: on-afgestemde individuele keuzes van vandaag kunnen het collectieve perspectief van morgen onder druk zetten.

Kans om juist draagvlak te versterken

Tegelijkertijd biedt deze grote groep bewoners juist ook een strategische kans. Door hen op het juiste moment en op de juiste manier te ondersteunen met no-regret tussenoplossingen, kunnen we:

- voorkomen dat zij kiezen voor installaties die aansluiting op een bronnet belemmeren,
- hen ontzorgen in een moment van urgentie,
- perspectief bieden op een toekomstbestendige en betaalbare warmtevoorziening,
- en de stap van individuele tijdelijke oplossingen naar een collectieve definitieve oplossing logisch en aantrekkelijk maken.

Wanneer we bewoners in deze vervangingspiek goed helpen, kan deze groep zelfs fungeren als versneller of springplank:

- zij kunnen toekomstige deelnemers worden,
- zij kunnen positieve ervaringen delen binnen de wijk,
- en zij kunnen bijdragen aan het vergroten van het draagvlak en de deelnamegraad die nodig zijn voor het bronnet.

Daarom is het essentieel om nu inzicht te krijgen in marktpartijen, oplossingen en constructies die bewoners kunnen ondersteunen met tijdelijke, flexibele én toekomstbestendige verwarmingsopties. De marktverkenning richt zich op het identificeren van die mogelijkheden. Of er daadwerkelijk gebruik gemaakt wordt van de opbrengst uit deze marktverkenning is aan de bewoners zelf. De gemeente biedt de marktpartijen een podium om zichzelf en de geboden tussenoplossing in de wijk bekend te maken.

2.2 Doelen marktverkenning

De marktverkenning heeft als doel om:

- in kaart te brengen welke no-regret tussenoplossingen marktpartijen kunnen leveren,
- inzicht te krijgen in kosten en contractvormen (aankoop, lease, terugkoop, short-lease),
- inzicht te krijgen in modellen voor herbestemming van vroegtijdig verwijderde installaties,
- te bepalen welke oplossingen technisch geschikt zijn voor toekomstige aansluiting op een bronnet,
- inzicht te krijgen in risico's, voordelen en randvoorwaarden per type oplossing.

2.3 Gewenste situatie

De gemeente wil bewoners een aantrekkelijk en laagdrempelig aanbod kunnen presenteren dat:

- no-regret is,
- flexibele contractvormen kent (huur, lease, terugkoop),
- transparant is over eventuele meerkosten,
- hergebruik of herbestemming van installaties mogelijk maakt,
- technisch toepasbaar is in verschillende woningtypen binnen de wijk,
- en compatibel is met een toekomstig bronnet.

Een bijlage met informatie over de buurt; woningtypen, bouwjaren, gebruiksdoelen et cetera.

2.4 Ideeën en mogelijke oplossingsrichtingen

Verschillende tussenoplossingen zijn denkbaar. Zo zou een bewoner kunnen kiezen voor:

1. een tijdelijke cv-ketel
2. een tijdelijke hybride warmtepomp
3. een tijdelijke all-electric-ready hybride warmtepomp
4. een tijdelijke all-electric warmtepomp

Het is nog niet zeker of het bronnet ook daadwerkelijk wordt aangelegd. Als er in de komende jaren geen bronnet wordt aangelegd, dan zou een bewoner met een all-electric of all-electric -ready warmtepomp prima verder kunnen en reeds een duurzame oplossing hebben waarmee de bewoner goed voorbereid en klaar is voor een toekomst zonder aardgas. De tijdelijke oplossing kan bijvoorbeeld via een kooplease in eigendom van de bewoner kunnen komen. Er is in dat geval geen de-installatie nodig en ook geen aanvullende werkzaamheden in en om de woning. Een all-electric ready variant zou omgezet kunnen worden naar een definitieve all-electric oplossing als de bewoners helemaal aardgasvrij wil worden.

Als het bronnet over een aantal jaren wel in de wijk wordt aangelegd, dan moet de tijdelijke oplossing vervangen worden door een bronnetaansluiting en een water-water warmtepomp. De oude installatie moet gedeïnstalleerd worden, waarbij de installatie nog niet aan het einde van de levensduur is. Herbestemming van de installatie heeft daarmee de voorkeur.

Het nadeel van een tussenoplossing met een warmtepomp is dat de installatiekosten en de-installatie-/herplaatsingskosten hoger zijn. Een voordeel is evenwel dat de bewoners al stappen zet om de woning te verduurzamen. Er wordt CO₂-uitstoot vermeden. Ook hoeft de bewoner geen stappen te zetten als in de komende jaren blijkt dat het bronnet aanleggen niet haalbaar is. Een bewoner die gekozen heeft voor de huur van een tijdelijke cv-ketel moeten – mocht het bronnet aanleggen niet haalbaar blijken - besluiten om dan alsnog overstappen op een andere / permanente oplossing zoals een hybride of all-electric warmtepomp.

Herbestemming van tijdelijke installaties

De herbestemming van de tijdelijke cv-ketel, (hybride) warmtepomp kan mogelijk onderdeel zijn van de gemeentelijk energiearmoede aanpak. Bijvoorbeeld: stel dat we tegen beperkte kosten de 2^e hands (hybride) warmtepomp kunnen aanbieden aan bewoners met een lager inkomen, dan kan de gemeente helpen met de herbestemming en herplaatsing van de warmtepompen.

Een andere optie is dat de tijdelijke installaties opnieuw aangeboden worden in nabij gelegen wijken die later ook een bronnet krijgen. Als een bronnet oplossing in de Polders haalbaar is, verwacht de gemeente dat de oplossing opschaalbaar is naar naastgelegen wijken (nog circa 2.000 woningen). Ook lopen er bronnet initiatieven in andere wijken in Houten. Het is daarmee goed denkbaar dat de tijdelijke oplossing ook nodig is in andere trajecten en wijken waar toegewerkt wordt naar een collectieve oplossing met een bronnet.



Vraag aan marktpartij: onderbouw welke tussenoplossing je wil aanbieden. Welke kosten en randvoorwaarden gelden voor de (huur / kooplease) contracten, welke kosten moeten afgedekt worden voor de-installatie en herplaatsing. Welke oplossing lijkt het meest slim en haalbaar om aan te bieden aan bewoners van de wijk de Polders?

3 Proces marktverkenning

3.1 Randvoorwaarden

De aangeboden oplossingen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

No-regret principes

- geen investeringen die toekomstige bronnet-aansluiting technisch of financieel belemmeren;
- installaties moeten eenvoudig verwijderbaar of inpasbaar zijn;
- als er wél meerkosten zijn bij vroegtijdige vervanging dan moeten deze volledig inzichtelijk zijn

Herbestemming en circulariteit

- hergebruik van vroegtijdig verwijderde ketels en systemen verdient voorkeur;
- partijen wordt gevraagd herbestemmingsopties te onderzoeken, bijv.
 - voor huishoudens met energiearmoede,
 - sociale instellingen,
 - of refurbish-programma's;
- inzicht in kosten en logistieke randvoorwaarden hiervoor is verplicht.

Flexibiliteit

- opties zoals short-lease of huur voor beperkte duur zijn welkom;
- terugkoopgaranties of restwaarderegelingen moeten worden toegelicht.

Technische geschiktheid

- oplossingen die zeker (of waarschijnlijk) bruikbaar blijven in combinatie met een bronnet moeten worden aangegeven;
- duidelijkheid over inpasbaarheid per type woning is vereist.

Certificering en registratie

Deelname aan de marktverkenning is uitsluitend mogelijk voor partijen die aantoonbaar beschikken over de wettelijk vereiste certificeringen en registraties om werkzaamheden te mogen verrichten aan verwarmingsinstallaties bij particuliere woningen.

Dit houdt in dat:

- werkzaamheden aan gasverbrandingsinstallaties (zoals cv-ketels en bijbehorende rookgasafvoeren) uitsluitend worden uitgevoerd door installatiebedrijven met een geldige CO-certificering (CO-vrij stelsel), die zijn opgenomen in het Register gasverbrandingsinstallaties, en door monteurs met een Bewijs van Vakmanschap CO;
- werkzaamheden aan warmtepompen en andere installaties met een koudemiddelcircuit uitsluitend worden uitgevoerd door installatiebedrijven met een geldig bedrijfscertificaat voor het werken met koudemiddelen, en door monteurs met een geldig persoonscertificaat dat past bij de toepassing en het gebruikte koudemiddel;
- indien sprake is van bodem gebonden warmtepompsystemen, het installatiebedrijf beschikt over de daarvoor geldende aanvullende certificeringen voor het ontwerpen en installeren van deze systemen, dan wel aantoonbaar samenwerkt met erkende partijen.

Partijen die niet aan deze randvoorwaarde voldoen, kunnen de betreffende werkzaamheden niet rechtmatig uitvoeren bij particuliere woningeigenaren en komen om die reden niet in aanmerking voor betrokkenheid bij het vervolg van dit traject.

Daarnaast wordt de marktverkenning uitgezet onder de volgende algemene randvoorwaarden:

- Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan de ten behoeve van de marktverkenning verstrekte informatie. Dat geldt voor zowel de gemeente als voor de gevraagde marktpartij.

- De gemeente is vrij de ontvangen informatie van marktpartijen te verwerken in mogelijke aanbestedingsdocumenten. Marktpartijen kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen.
- Door deelname aan deze marktconsultatie stemt u ermee in dat de door u verstrekte informatie door de gemeente wordt gebruikt (in de voorbereiding van) het vervolgtraject. Tevens verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te zijn met alle genoemde voorwaarden.

3.2 Vragen stellen en beantwoording

Mocht u vragen hebben over deze marktverkenning, kunt u deze per mail stellen tot het in de planning in paragraaf 1.6 aangegeven moment. De gemeente zal proberen de vragen zo snel mogelijk te beantwoorden.

3.3 Indien antwoorden en kennismakingsgesprekken

Partijen die geïnteresseerd zijn en zich willen inschrijven wordt gevraagd de volgende informatie aan te leveren:

1: Organisatie gegevens

Organisatie: [naam]
 Contactpersoon: [naam]
 Functie: [functie]
 E-mail: [e-mailadres]

A. Beschrijving van de voorgestelde tussenoplossing

- type installatie (cv-ketel, hybride warmtepomp, elektrische oplossing, etc.)
- technische specificaties
- geschiktheid voor verschillende woningtypen
- energieprestatie en CO₂-effecten
- expected lifetime
- compatibiliteit met toekomstige bronnetten

B. No-regret onderbouwing

- waarom deze oplossing toekomstige bronnet-aansluiting niet belemmert
- risico's en mogelijke beperkingen
- eventuele noodzakelijke installatiewijzigingen op termijn

C. Contractvormen en kosten

- aankoopprijs en totale kosten bij vervanging vóór einde levensduur
- huur- of leaseconstructies (inclusief looptijd en flexibiliteit)
- terugkoopregeling / restwaarderegelingen
- overzicht totale kosten per jaar / per scenario
- vergelijking met marktconforme "reguliere" aanschaf of verhuur

D. Herbestemming / circulariteit

- mogelijkheden voor refurbish, herplaatsing of donatie
- technische en logistieke voorwaarden
- kosten voor herbestemming en wie deze draagt
- eventuele samenwerking met maatschappelijke partners

E. Organisatie & uitvoering

- doorlooptijden en capaciteit

- service & onderhoud
- storingsdienst
- beschikbaarheid onderdelen
- risico's en randvoorwaarden voor opschaling

F. Overige innovatievoorstellen

Bijvoorbeeld:

- modulair systeem dat eenvoudig kan omschakelen van gas naar lage-temperatuur warmte,
- monitoring tools,
- wijkgerichte installatieconcepten.

Uw antwoorden stuurt u uiterlijk op het aangegeven moment in de planning naar het mailadres aanbesteding@houten.nl.

Na aanmelding neemt de gemeente contact op met u om uw deelname te bespreken via een kennismakingsgesprek. Deze kennismakingsgesprekken worden ingepland op de in paragraaf 1.6 aangegeven dagen. De gesprekken dienen ter verdieping en zijn niet beoordelingsgericht.

3.4 Vervolgtraject

Na afronding van de gesprekken wordt een interne analyse opgesteld met:

- overzicht van kansrijke tussenoplossingen,
- vergelijking van kosten, flexibiliteit en no-regret geschiktheid.

Op basis van de uitkomsten hiervan wordt/worden de meest geschikte oplossing/oplossingen gepresenteerd aan de bewoners in de wijk de Polders. De marktpartij(en) zullen gevraagd worden tijdens deze presentatie aanwezig te zijn en een toelichting te geven. Ook is er in de wijk mogelijkheid om in het informatiepunt “de Polders op weg naar aardgasvrij” een vaste presentatie van de tussenoplossing te plaatsen. Gebruik maken hiervan is optioneel.

De marktpartij biedt zelf de tussentijdse oplossing aan de bewoners van de Polders aan. De gemeente geeft geen vervolgopdracht.

Wel willen we vanuit de gemeente onderzoeken welke rol zij kan spelen om de tussentijdse oplossing (financieel) aantrekkelijk te maken en in de herbestemming van de tijdelijke installaties. We maken hierover eventueel afspraken om de tussentijdse oplossing of herplaatsing aantrekkelijk te maken voor bewoners.

Daarmee ziet de gemeente de uitvraag als de start voor een samenwerking om tot een aantrekkelijke tussentijdse oplossing te komen waarmee bewoners de tijd kunnen overbruggen zolang er in de wijk nog geen bronnet is.