



Marktconsultatie

Smart Polder | Warm Malburgen

Ontwerp, realisatie en contractvorm voor twee Arnhemse warmteprojecten

Datum: 29-10-2026

Inhoud

Smart Polder Warm Malburgen	1
1. Aanleiding	3
2. Inleiding	4
2.1 Projectomschrijving Smart Polder – Kronenburg	4
2.2 Projectomschrijving Malburgen-Oost.....	4
3. De marktconsultatie	5
3.1 Aanleiding	5
3.2 Procedure en randvoorwaarden	5
3.3 Afronding en terugkoppeling resultaten	5
3.4 Vertrouwelijkheid	5
3.5 Overige bepalingen	6
4. Planning	6
5. Vragen aan marktpartijen	7
5.1 Marktbenadering, contractvorm en uitvoerbaarheid	7
5.2 Project specifiek – Smart Polder.....	8
5.3 Project specifiek – Warm Malburgen	8
5.4 Mogelijke aanbesteding.....	8
5.5 Aanvullende aandachtspunten	8

1. Aanleiding

De gemeente Arnhem is een dynamische centrumgemeente met circa 170.000 inwoners en vervult een belangrijke regionale functie. De gemeente werkt aan uiteenlopende maatschappelijke opgaven op het gebied van onder meer duurzaamheid, energietransitie, stedelijke ontwikkeling, mobiliteit en beheer van de openbare ruimte.

Bij de uitvoering van deze opgaven werkt de gemeente Arnhem intensief samen met marktpartijen.

Transparantie, gelijke behandeling en proportionaliteit vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

Om de markt vroegtijdig te betrekken bij een mogelijke aanbesteding organiseert de gemeente Arnhem deze marktconsultatie. Het doel is om kennis, ervaring en innovatieve inzichten uit de markt te benutten en hiermee de voorgenomen aanbesteding zorgvuldig, proportioneel en uitvoerbaar vorm te geven.

2. Inleiding

De Gemeente Arnhem is voornemens een aantal warmteprojecten te realiseren. De uitkomsten van deze marktconsultatie bieden input voor de aanbesteding. Het voorliggende stuk betreft de marktconsultatie ter voorbereiding voor de collectieve warmte projecten Malburgen-Oost en Smart Polder, de mogelijke aanbesteding richt zich primair op ontwerp (DO/UO) en realisatie. Marktpartijen worden gevraagd om te reageren op de voor hen van toepassing zijnde vragen. Qua scope gaan de werkzaamheden over: Bron, leidingwerk, overdracht en afgiftestations en aansluitingen.

2.1 Projectomschrijving Smart Polder – Kronenburg

Smart Polder is opgezet als een middentemperatuur warmtenet (70/40 °C) in de omgeving Kronenburg. Het net wordt gevoed door een te ontwikkelen warmtepompcentrale waarbij een backup/piekketel op gas meegenomen wordt.

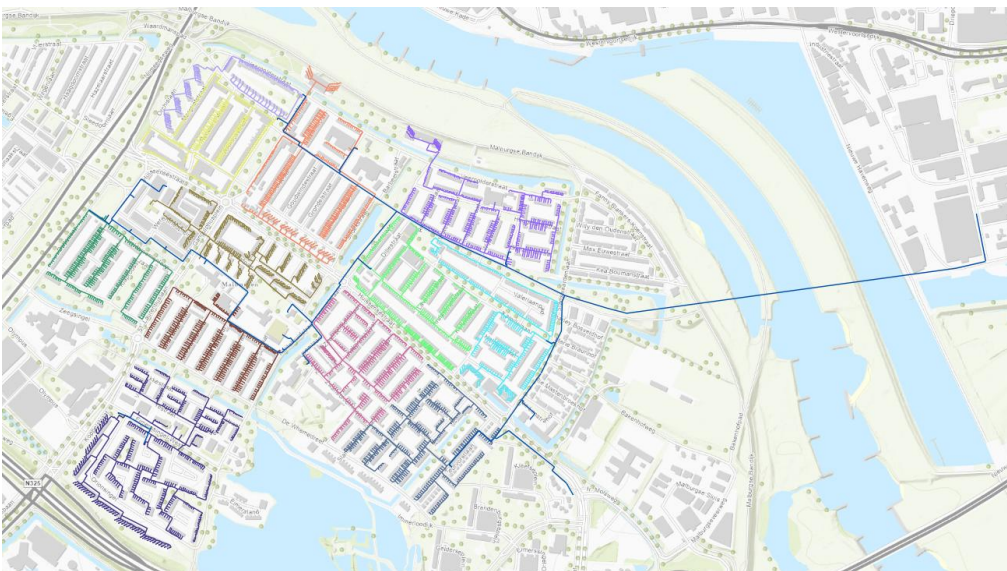
Vanuit de bron wordt de warmte naar de afnemers gebracht. Bij één pand wordt een in pandig afgiftestation gerealiseerd, bij de andere 3 panden ligt de scope tot in de woning waar een afleverset wordt opgehangen. In totaal worden er ongeveer 521 woningen aangesloten op dit warmtenet. Qua kunstwerken zit er één (Flexwell HDD) boring in onder een weg en watergang.

Achtergrondinformatie: [Omgevingsprogramma Energie – gemeente Arnhem, project Kronenburg/Smart Polder \(concept 2026\)](#)

2.2 Projectomschrijving Malburgen-Oost

Warm Malburgen is een project dat een uitbreiding realiseert op het bestaande warmtenet van Vattenfall. Er wordt afgetakt op het net van Vattenfall waarbij er een lokaal warmtenet met maximaal 4.500 aansluitingen in de bestaande bouw wordt gerealiseerd. De uitrol van het warmtenet zal naar verwachting ca. 8 jaar duren. Het warmtebedrijf 'Warm Malburgen' is opgericht en een investeringsbesluit zal in Q1 2027 worden genomen. Warm Malburgen zal de contractpartij zijn en het werk aanbesteden.

Het warmtenet kent een klassieke opzet met een primair net met regelstations (WOS), waarbij het secundaire net (70 C°/40C°) hydraulisch is gescheiden van het primaire net. Het hoofd-afname-punt (HAP) vormt de demarcatie met het net van Vattenfall en bestaat uit een handmatige afsluiter, temperatuur- en drukmeter. Het net is opgedeeld in 13 secundaire netten, zoals in onderstaande afbeelding met kleuren is weergegeven. Ook zijn er ca. 10 collectief verwarmde aansluitingen d.m.v. een IWAS.



Achtergrondinformatie: [Arnhem Aan – energie voor jouw wijk: Malburgen-Oost](#)

3. De marktconsultatie

3.1 Aanleiding

Als onderdeel van de voorbereiding op een mogelijke aanbesteding organiseert de gemeente Arnhem een marktconsultatie. Met deze consultatie beoogt de gemeente Arnhem inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden die de markt biedt voor de projecten Smart Polder en Warm Malburgen.

Tevens wil de gemeente kennisnemen van relevante marktontwikkelingen, innovaties en aandachtspunten die van invloed kunnen zijn op de opdracht.

De doelstellingen van deze marktconsultatie zijn:

- het toetsen en optimaliseren van de voorgenomen contract- en aanbestedingsstrategie;
- het verkrijgen van een actueel en realistisch marktbeeld;
- het stimuleren van betrokkenheid en draagvlak bij marktpartijen;
- het ophalen van input voor een zorgvuldige, proportionele en uitvoerbare uitvraag.

3.2 Procedure en randvoorwaarden

De marktconsultatie wordt gepubliceerd via TenderNed. Iedere geïnteresseerde marktpartij die een bijdrage wil leveren aan de marktconsultatie, wordt verzocht de vragenlijst uiterlijk 3 december 2026 via TenderNed in te dienen.

3.3 Afronding en terugkoppeling resultaten

De marktconsultatie wordt afgerond door een verslag hiervan openbaar te publiceren op TenderNed. In het verslag zullen de, naar het oordeel van gemeente Arnhem, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen worden.

In verband met dit verslag wijst Gemeente Arnhem marktpartijen uitdrukkelijk op het volgende:

- Het verslag wordt openbaar gepubliceerd. Marktpartijen verlenen toestemming aan gemeente Arnhem om hun beantwoording en andere door hen verstrekte informatie en/of gegevens te gebruiken als input voor dit verslag. Tenzij Marktpartijen – een deel van- hun verstrekt informatie als vertrouwelijk hebben aangemerkt.
- De informatie zal geanonimiseerd in het verslag worden opgenomen. Het verslag zal geen melding maken van de deelnemende marktpartijen.
- Het verslag bevat de conclusies zoals deze door gemeente Arnhem zijn verwoord. (De inhoud van) het verslag zal niet in concept worden afgestemd met deelnemende marktpartijen. In het verslag zal wel gemeld worden dat het verslag de weergave van gemeente Arnhem betreffen dat dit niet noodzakelijkerwijs onderschreven wordt door de deelnemende marktpartijen.
- Indien er naar aanleiding van de marktconsultatie een aanbesteding volgt, zal gemeente Arnhem in de aanbestedingsstukken, indien noodzakelijk, duidelijk maken hoe de oorspronkelijke ideeën en/of vragen van de gemeente Arnhem naar aanleiding van de marktconsultatie zijn bijgesteld of ingevuld en zal hierin de conclusies op hoofdlijnen opnemen.

3.4 Vertrouwelijkheid

Gemeente Arnhem zal de ingevulde vragenlijsten niet integraal openbaar maken. Gemeente Arnhem toont deze informatie uitsluitend aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij een mogelijke aanbesteding zijn betrokken, tenzij gemeente Arnhem op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking.

Indien er naar aanleiding van de marktconsultatie een aanbesteding volgt, neemt gemeente Arnhem geen verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in de aanbestedingsstukken.

3.5 Overige bepalingen

- De marktconsultatie heeft een vrijblijvend karakter, meedoen verplicht een Marktpartij tot niets.
- Aan de informatie die verstrekt wordt in het kader van de marktconsultatie kan voor een eventuele aanbesteding of ander verwervingstraject geen rechten worden ontleend;
- Gemeente Arnhem kent geen vergoeding toe aan deelnemers van de marktconsultatie.

4. Planning

De planning van de marktconsultatie is als volgt:

Publicatie marktconsultatiedocument	29 oktober 2026	Aanbestedende dienst
Uiterlijke ontvangst van vragen	12 november 2026	Marktpartijen
Uiterlijk versturen van antwoorden	19 november 2026	Aanbestedende dienst
Uiterlijke datum indienen reactie op marktconsultatie	3 december 2026	Marktpartijen
Publicatie samenvatting	21 januari 2027	Aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst kan naar aanleiding van de ontvangen reacties besluiten één of meerdere verdiepende gesprekken met marktpartijen te organiseren. Indien gesprekken worden gevoerd, worden marktpartijen geselecteerd op basis van de mate waarin hun reactie aanvullende inzichten biedt ten behoeve van de verdere voorbereiding van het project. Deze gesprekken hebben uitsluitend een informatief karakter en leiden niet tot enige voorkeur of voorrangspositie bij een eventuele toekomstige aanbestedingsprocedure.

Bovenstaande planning is indicatief, waarbij de grootst mogelijke zorg in acht wordt genomen om de planning aan te houden.

Bijlage:

- Vragen: Marktconsultatie Warm Malburgen en Smart Polder vragen
- Beantwoording: Marktconsultatie Warm Malburgen en Smart Polder Beantwoording

5. Vragen aan marktpartijen

Wij vragen u zo concreet mogelijk te antwoorden, vanuit uw eigen expertise en ervaring. De gemeente waardeert veel respons uit de markt. Naast een 'ja' of 'nee' is de toelichting in uw beantwoording belangrijke informatie voor de gemeente. Mocht u beperkt tijd hebben of niet op iedere vraag een antwoord te kunnen formuleren, dan zien we wel graag de antwoorden op andere vragen tegemoet.

5.1 Marktbenadering, contractvorm en uitvoerbaarheid

01. Voor welke (onderdelen van de) twee projecten heeft uw organisatie interesse en welke rol(len) zou u daarin willen vervullen?
02. In hoeverre biedt een aanbesteding op basis van een Voorlopig Ontwerp (VO) voldoende basis om de ontwerpverantwoordelijkheid voor het warmtenet bij de opdrachtnemer neer te leggen conform UAV-GC? Welke risico's, kansen en voorwaarden ziet u hierbij?
03. Welke contractvorm acht u het best passend voor deze opdrachten en waarom? UAV, UAV-GC of bouwteamovereenkomst?
04. Welke belangrijkste uitvoeringsrisico's, commerciële risico's en raakvlakrisico's ziet u? Welke partij kan deze risico's het beste beheersen en welke contractuele afspraken helpen om risico's evenwichtig te verdelen?
05. Welke uitvoeringstermijnen, voorbereidingstijd en capaciteit acht u voor de afzonderlijke projecten haalbaar? Welke factoren bepalen de volgorde van ontwerp, vergunningen, inkoop, aanleg, testen en oplevering?
06. Welke aanpak voor prijsvorming, wijzigingen in de opdracht, kostenontwikkeling en indexering acht u geschikt bij een mogelijk gefaseerde realisatie? Welke zekerheid over scope en planning is daarbij nodig?
07. Welke aanpak adviseert u voor kwaliteitsborging, oplevering, garanties, garantieperioden en eventuele exploitatie activiteiten op de realisatieopdracht?

5.2 Project specifiek – Smart Polder

08. Welke technische en organisatorische aandachtspunten ziet u bij de samenhang tussen het warmtenet, de tijdelijke warmteopwekking (lucht-waterwarmtepomp met piek-/back-upketels), de gestuurde boring en de aansluitingen op de gebouwen? Welke scope- en raakvlakverdeling adviseert u?
09. Welke uitvoeringsaanpak en fasering adviseert u voor Smart Polder, rekening houdend met de tijdelijke opwekvoorziening, de aansluiting van bestaande panden en de overgang naar de uiteindelijke warmtevoorziening? Wat heeft de markt hiervoor aan voorbereidingstijd en informatie nodig?

5.3 Project specifiek – Warm Malburgen

10. Hoe zou u het ontwerp en de gefaseerde realisatie van een warmtenet met maximaal circa 4.500 aansluitingen, een primair net en meerdere secundaire netten organiseren? Welke productiecapaciteit en besluitmomenten acht u realistisch?
11. Welke raakvlakken en afhankelijkheden zijn volgens u kritisch bij de aansluiting op de bestaande warmte-infrastructuur, de warmteoverdrachtstations (WOS), de inpandige aansluitingen (IWAS), de openbare ruimte en een mogelijke Rijnkruising? Hoe adviseert u deze te organiseren en contractueel af te bakenen?
12. Sommige kruipruimtes van grondgebonden woningen zijn slecht bereikbaar (ondiep & puin) welke aansluitmethode ziet Marktpartij hiervoor als wenselijk?
13. Gezien de grondwaterstanden is bemaling noodzakelijk bij de aanleg d.m.v. staal-pur-pe. Ziet Marktpartij alternatieven hiervoor als aannemelijk voor het secundaire net?

5.4 Mogelijke aanbesteding

14. Welke informatie, randvoorwaarden en uitgangspunten zijn volgens u nodig om een passende en concurrerende inschrijving op deze opdracht te kunnen opstellen? Welke informatie/documenten dient de aanbestedende dienst volgens u minimaal beschikbaar te stellen om de opdracht goed te kunnen beoordelen en een realistische aanbieding uit te brengen?
15. Welke factoren zijn voor uw organisatie bepalend om wel of niet deel te nemen aan een eventuele aanbesteding voor deze opdracht? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanbestedingsprocedure, contractvorm, risicoverdeling, looptijd, omvang van de opdracht, investeringszekerheid, beschikbaarheid van data en de verdeling van verantwoordelijkheden.
16. Welke geschiktheidseisen acht u passend en proportioneel? Licht daarbij toe welke kennis, ervaring, deskundigheid en organisatorische capaciteit volgens u essentieel zijn voor een succesvolle samenwerking/realisatie.
17. Zijn er geschiktheidseisen, selectiecriteria of contractvoorwaarden die naar uw mening disproportioneel kunnen uitwerken of de mededinging onnodig kunnen beperken? Zo ja, welke en waarom?

5.5 Aanvullende aandachtspunten

18. Welke overige aandachtspunten, risico's, kansen, verbeteringen of adviezen wilt u meegeven met het oog op de verdere ontwikkeling van de warmtenetten en een eventuele aanbesteding?