

14/11/2025

1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam: Warmtebedrijf Tilburg B.V.
Rechtsvorm van de koper: Overheidsonderneming
Activiteit van de aanbestedende instantie : Productie, transport of distributie van gas of warmte

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Warmte-koude-net Tilburg Zuid en Kenniskwartier

Beschrijving: De Opdracht omvat het ontwerp, de realisatie en het beheer en onderhoud van een collectief warmte-koudenet in Tilburg Zuid (Perceel 1) en Kenniskwartier (Perceel 2). Het betreft een omvangrijke en gefaseerde gebiedsontwikkeling waarin zowel nieuwbouw, grootschalige renovatie als bestaande bouw wordt aangesloten op een duurzaam 5de generatie warmte-koudenet. In Bijlage 1 - Lijst van projecten bevat een overzicht van de verschillende projecten per perceel. Bijlage 2 beschrijft het energieconcept en de twee percelen. De totale scope wordt in fasen ontwikkeld, ontworpen en gerealiseerd. Inclusief Beheer en onderhoud conform het beheer- en onderhoudsplan, inclusief correctief onderhoud, voor een minimale periode van 15 jaar. Optioneel: verlenging met 15 jaar, zie ook Sectie 2.6. Zie bijlage 1 voor projectenlijst. Beide percelen hebben een maximale waarde van 1 miljard.

Identificatiecode van de procedure: a5553ee5-e60b-47be-85f4-1c6d135f96a8

Type procedure: Niet-openbaar

De procedure wordt versneld: neen

Belangrijkste kenmerken van de procedure: De niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen. In de eerste fase kunnen geïnteresseerde partijen zich aanmelden en worden zij getoetst op uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. Op basis hiervan selecteert de Aanbestedende Dienst een beperkt aantal geschikte partijen. In de tweede fase worden uitsluitend de geselecteerde partijen uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze opzet waarborgt zowel een brede toegang tot de markt als een beheersbare en kwalitatief hoogwaardige beoordeling van de inschrijvingen.

2.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45000000 Bouwwerkzaamheden

Aanvullende classificatie (cpv): 45232140 Aanleggen van stadsverwarmingsleidingen

Aanvullende classificatie (cpv): 45251250 Bouwen van stadsverwarmingsinstallatie

2.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overall in het desbetreffende land

Aanvullende informatie : Tilburg

2.1.4 Algemene informatie

Aanvullende informatie : Rectificatie en aanpassing van de planning Naar aanleiding van een ontvangen vraag is referentie-eis kerncompetentie B aangepast. De tekst wordt gewijzigd naar: Water/Water en/of Lucht/Water. Voor het Warmtebedrijf is het van belang dat inschrijvers aantoonbare ervaring hebben met het ontwerpen, bouwen en opleveren van een warmtepompcentrale met een significante thermische capaciteit van minimaal 400 kW. Deze wijziging kan ertoe leiden dat partijen die eerder niet aan deze eis konden voldoen nu wel in aanmerking komen. Om zowel bestaande als mogelijk nieuwe partijen de gelegenheid te geven hun aanmelding zorgvuldig op te stellen, is de planning aangepast en wordt extra tijd geboden voor het indienen van aanmeldingen.

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/25/EU

2.1.5 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Maximumaantal
percelen waarop één
inschrijver kan
inschrijven: 2

Voorwaarden van het contract:

Maximumaantal
percelen dat aan één
inschrijver kan worden
gegrond: 2

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0001

Titel: P1: Tilburg Zuid

Beschrijving: Perceel 1 betreft het ontwikkelgebied Tilburg Zuid, zie projectenlijst bijlage 1 Maximale waarde van €1.000.000.000,-

Interne identificatiecode
: 1

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste
classificatie (cpv): 45000000 Bouwwerkzaamheden

Aanvullende
classificatie (cpv): 45232140 Aanleggen van stadsverwarmingsleidingen

Aanvullende
classificatie (cpv): 45251250 Bouwen van stadsverwarmingsinstallatie

Opties:

De overeenkomst bevat een aantal opties die door de Aanbestedende dienst eenzijdig kunnen worden ingeroepen. Deze opties zijn vooraf voorzien, inhoudelijk omschreven en zijn daarmee aan te merken als herzieningsclausules in de zin van artikel 2.163c van de Aanbestedingswet 2012. De toepassing ervan vereist geen nieuwe aanbesteding, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. De volgende opties zijn voorzien: 1. Verlenging van beheer en onderhoud van het gerealiseerde warmtenet gedurende een maal 15 jaar. Onderhoud omvat alle activiteiten die erop gericht zijn om de functie en het prestatieniveau van het warmtenet tijdens de levensduur te behouden. 2. Indien de energiebalans van de WKO-systemen dit vereist, kan de Aanbestedende dienst besluiten om aanvullende

Beschrijving van de opties:

(nader te definiëren) omgevingsbronnen in de scope van de opdracht op te nemen, zoals (niet limitatief) aquathermie, geothermie, riothermie of thermische energie uit drinkwater (TED). Het opnemen van dergelijke voorzieningen is optioneel en afhankelijk van de omvang en governance van het project. 3. Het ZLT-netwerk zal zich organisch ontwikkelen, startend per gebouw of project, en kan zich doorontwikkelen tot een collectief systeem, waarbij later afzonderlijke collectieve systemen met elkaar kunnen worden verbonden. Ook dit betreft een optie die naar keuze van de Aanbestedende dienst kan worden ingeroepen. Voor elke optie geldt dat de Aanbestedende dienst zich het recht voorbehoudt deze op enig moment aan een andere partij te gunnen of separaat aan te besteden, indien zich één of meerdere van de volgende omstandigheden voordoen: • de opdrachtnemer schiet toerekenbaar tijdelijk of blijvend tekort in de nakoming van verplichtingen uit de overeenkomst of uit eerder ingeroepen opties; • er wordt geen, of niet tijdig, overeenstemming bereikt over een marktconforme prijsaanbieding van de opdrachtnemer; • er is sprake van een andere, objectief te motiveren bedrijfseconomische of organisatorische reden. De keuze om een optie al dan niet uit te oefenen ligt volledig bij de Aanbestedende dienst en is afhankelijk van onder meer bestuurlijke besluitvorming, technische haalbaarheid, financiering en externe omstandigheden.

5.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overall in het desbetreffende land

Aanvullende informatie
: Tilburg

5.1.3 Geraamde duur

Looptijd: 10 Jaar

5.1.4 Verlenging

Maximumaantal
verlengingen: 2

Overige informatie
over verlengingen:

De raamovereenkomst per perceel wordt aangegaan voor een initiële looptijd van zes (6) jaar en eindigt van rechtswege. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de overeenkomst maximaal twee (2) keer te verlengen, telkens met een periode van twee (2) jaar. Verlenging geschiedt onder gelijkblijvende voorwaarden.

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden
deelname: Deelname is niet voorbehouden.

De namen en
beroepskwalificaties
van het voor de
uitvoering van de
opdracht ingezette
personeel moeten
worden vermeld: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt
onder de Overeenkomst
inzake ja
overheidsopdrachten
(GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische

aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Zie selectieleidraad

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 40

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Zie selectieleidraad

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 60

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor
verzoeken om
aanvullende informatie: 24/11/2025 12:00 +01:00

Adres van de
aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401344>

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum
van verzending van de
uitnodigingen tot
inschrijving: 27/01/2026

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening
: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401344>

Talen waarin
inschrijvingen of
verzoeken tot deelname
kunnen worden
ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus
: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de
ontvangst van
verzoeken tot deelname
: 24/12/2025 12:00 +01:00

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de

opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven

:
Voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van de opdracht: – Bouwteamovereenkomst voor de ontwerpfase, waarop de DNR 2011 gedeeltelijk van toepassing is. – UAV-GC 2005 (herziene versie 2015) voor de realisatiefase. – Projectovereenkomst voor de onderhoudsfase. – Algemene Voorwaarden van Warmtebedrijf Tilburg.

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

Financiële regeling: -

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Raamovereenkomst, zonder hernieuwde oproep tot mededinging

Maximumaantal deelnemers: 2

De Aanbestedende dienst kiest voor een looptijd van tien (10) jaar voor de Raamovereenkomst. Hoewel de Aanbestedingswet 2012 voor speciale-sectoropdrachten in beginsel een maximale looptijd van acht (8) jaar voorschrijft, is een langere looptijd in dit geval objectief gerechtvaardigd. De verlengde looptijd is noodzakelijk vanwege de volgende omstandigheden: 1. Langdurige en gefaseerde gebiedsontwikkeling De aanleg van de warmtenetten in Tilburg Zuid en het Kenniskwartier maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkelingen die zich over een periode van meerdere jaren uitstrekken. Elk project kent een bouwteamfase, een realisatiefase en een onderhoudsfase. Deze fasering vergt een contractduur die aansluit bij de totale doorlooptijd, zodat continuïteit en samenhang gewaarborgd blijven. 2. Beperkte beschikbaarheid van gespecialiseerde capaciteit De markt voor warmtenetten wordt gekenmerkt door schaarste aan gespecialiseerde opdrachtnemers met de benodigde kennis en ervaring. Een langere looptijd maakt het voor opdrachtnemers mogelijk om capaciteit tijdig te reserveren en duurzaam te investeren in de benodigde expertise, wat bijdraagt aan leveringszekerheid en risicobeheersing. 3. Kennisborging en integrale samenwerking Het opzetten van bouwteams en de daaropvolgende realisatie vergen aanzienlijke investeringen in samenwerking, kennisontwikkeling en integratie van werkprocessen. Deze investeringen renderen pas op langere termijn en vereisen een contractduur die ruimte biedt om opgedane ervaring structureel te benutten en verbeteringen door te voeren.

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Warmtebedrijf Tilburg B.V. - Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Informatie over de

termijnen voor beroep: 10 kalenderdagen selectie en 20 kalenderdagen gunningsfase

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0002

Titel: P2: Kenniskwartier

Beschrijving: Perceel 2 betreft het ontwikkelgebied Kenniskwartier, zie projectenlijst bijlage 1 Maximale waarde van €1.000.000.000.

Interne identificatiecode : 2

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Werken

Belangrijkste classificatie (cpv): 45000000 Bouwwerkzaamheden

Aanvullende classificatie (cpv): 45232140 Aanleggen van stadsverwarmingsleidingen

Aanvullende classificatie (cpv): 45251250 Bouwen van stadsverwarmingsinstallatie

Opties:

Beschrijving van de opties:

De overeenkomst bevat een aantal opties die door de Aanbestedende dienst eenzijdig kunnen worden ingeroepen. Deze opties zijn vooraf voorzien, inhoudelijk omschreven en zijn daarmee aan te merken als herzieningsclausules in de zin van artikel 2.163c van de Aanbestedingswet 2012. De toepassing ervan vereist geen nieuwe aanbesteding, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. De volgende opties zijn voorzien: 1. Verlenging van beheer en onderhoud van het gerealiseerde warmtenet gedurende een maal 15 jaar. Onderhoud omvat alle activiteiten die erop gericht zijn om de functie en het prestatieniveau van het warmtenet tijdens de levensduur te behouden. 2. Indien de energiebalans van de WKO-systemen dit vereist, kan de Aanbestedende dienst besluiten om aanvullende (nader te definiëren) omgevingsbronnen in de scope van de opdracht op te nemen, zoals (niet limitatief) aquathermie, geothermie, riothermie of thermische energie uit drinkwater (TED). Het opnemen van dergelijke voorzieningen is optioneel en afhankelijk van de omvang en governance van het project. 3. Het ZLT-netwerk zal zich organisch ontwikkelen, startend per gebouw of project, en kan zich doorontwikkelen tot een collectief systeem, waarbij later afzonderlijke collectieve systemen met elkaar kunnen worden verbonden. Ook dit betreft een optie die naar keuze van de Aanbestedende dienst kan worden ingeroepen. Voor elke optie geldt dat de Aanbestedende dienst zich het recht voorbehoudt deze op enig moment aan een andere partij te gunnen of separaat aan te besteden, indien zich één of meerdere van de volgende omstandigheden voordoen: • de opdrachtnemer schiet toerekenbaar tijdelijk of blijvend tekort in de nakoming van verplichtingen uit de overeenkomst of uit eerder ingeroepen opties; • er wordt geen, of niet tijdig, overeenstemming bereikt over een marktconforme prijsaanbieding van de opdrachtnemer; • er is sprake van een andere, objectief te motiveren bedrijfseconomische of organisatorische reden. De keuze om een optie al

dan niet uit te oefenen ligt volledig bij de Aanbestedende dienst en is afhankelijk van onder meer bestuurlijke besluitvorming, technische haalbaarheid, financiering en externe omstandigheden.

5.1.2 Plaats van uitvoering

Land: Nederland

Overall in het desbetreffende land

Aanvullende informatie
: Tilburg

5.1.3 Geraamde duur

Looptijd: 10 Jaar

5.1.4 Verlenging

Maximumaantal
verlengingen: 2

Overige informatie
over verlengingen: De raamovereenkomst per perceel wordt aangegaan voor een initiële looptijd van zes (6) jaar en eindigt van rechtswege. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de overeenkomst maximaal twee (2) keer te verlengen, telkens met een periode van twee (2) jaar. Verlenging geschiedt onder gelijkblijvende voorwaarden.

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden
deelname: Deelname is niet voorbehouden.

De namen en
beroepskwalificaties
van het voor de
uitvoering van de
opdracht ingezette
personeel moeten
worden vermeld: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt
onder de Overeenkomst
inzake ja
overheidsopdrachten
(GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische
aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Zie selectieleidraad

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 40

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Zie selectieleidraad

Categorie van het gunningscriterium drempeel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 60

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende informatie: 24/11/2025 12:00 +01:00

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401344>

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving: 27/01/2026

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening : Vereist

Adres voor indiening: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/401344>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus : Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname : 24/12/2025 12:00 +01:00

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven : Neen

Voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van de opdracht: – Bouwteamovereenkomst voor de ontwerpfase, waarop de DNR 2011 gedeeltelijk van toepassing is. – UAV-GC 2005 (herziene versie 2015) voor de realisatiefase. – Projectovereenkomst voor de onderhoudsfase. – Algemene Voorwaarden van Warmtebedrijf Tilburg.

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van : neen

elektronische betaling:

Financiële regeling: -

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Raamovereenkomst, zonder hernieuwde oproep tot mededinging

Maximumaantal
deelnemers: 2

Rechtvaardiging voor
de looptijd van de
raamovereenkomst:

De Aanbestedende dienst kiest voor een looptijd van tien (10) jaar voor de Raamovereenkomst. Hoewel de Aanbestedingswet 2012 voor speciale-sectoropdrachten in beginsel een maximale looptijd van acht (8) jaar voorschrijft, is een langere looptijd in dit geval objectief gerechtvaardigd. De verlengde looptijd is noodzakelijk vanwege de volgende omstandigheden: 1. Langdurige en gefaseerde gebiedsontwikkeling De aanleg van de warmtenetten in Tilburg Zuid en het Kenniskwartier maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkelingen die zich over een periode van meerdere jaren uitstrekken. Elk project kent een bouwteamfase, een realisatiefase en een onderhoudsfase. Deze fasering vergt een contractduur die aansluit bij de totale doorlooptijd, zodat continuïteit en samenhang gewaarborgd blijven. 2. Beperkte beschikbaarheid van gespecialiseerde capaciteit De markt voor warmtenetten wordt gekenmerkt door schaarste aan gespecialiseerde opdrachtnemers met de benodigde kennis en ervaring. Een langere looptijd maakt het voor opdrachtnemers mogelijk om capaciteit tijdig te reserveren en duurzaam te investeren in de benodigde expertise, wat bijdraagt aan leveringszekerheid en risicobeheersing. 3. Kennisborging en integrale samenwerking Het opzetten van bouwteams en de daaropvolgende realisatie vergen aanzienlijke investeringen in samenwerking, kennisontwikkeling en integratie van werkprocessen. Deze investeringen renderen pas op langere termijn en vereisen een contractduur die ruimte biedt om opgedane ervaring structureel te benutten en verbeteringen door te voeren.

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor
beroepsprocedures: Warmtebedrijf Tilburg B.V. - Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Informatie over de
termijnen voor beroep: 10 kalenderdagen selectie en 20 kalenderdagen gunningsfase

Organisatie die nadere
inlichtingen over de
aanbestedingsprocedure
verstreckt: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

Organisatie die meer
informatie geeft over
beroepsprocedures: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

Organisatie die
verzoeken tot deelname
ontvangt: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam: Warmtebedrijf Tilburg B.V.

Registratienummer: 502601783

Postadres: Stadhuisplein 130

Stad: Tilburg
Postcode: 5038TC
Onderverdeling land (NUTS): Midden-Noord-Brabant (NL415)
Land: Nederland
Contactpunt: Henk de Waal
E-mail: h.dewaal@gotokyo.nl
Telefoon: +316 28289871
Internetadres: <https://doenersvoorcomfort.nl/>

Andere contactpunten:

Officiële naam: Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Stad: Breda
Postcode: 4815 GW
Onderverdeling land (NUTS): Midden-Noord-Brabant (NL415)
Land: Nederland

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

10. Wijziging van een aankondiging

Versie van de eerdere aankondiging die moet worden gewijzigd: df8ca869-8c1a-43e1-8315-2383350a784d-01

Voornaamste reden voor de wijziging: Informatie bijgewerkt

Beschrijving: Rectificatie en aanpassing van de planning Naar aanleiding van een ontvangen vraag is referentie-eis kerncompetentie B aangepast. De tekst wordt gewijzigd naar: Water/Water en/of Lucht/Water. Voor het Warmtebedrijf is het van belang dat inschrijvers aantoonbare ervaring hebben met het ontwerpen, bouwen en opleveren van een warmtepompcentrale met een significante thermische capaciteit van minimaal 400 kW. Deze wijziging kan ertoe leiden dat partijen die eerder niet aan deze eis konden voldoen nu wel in aanmerking komen. Om zowel bestaande als mogelijk nieuwe partijen de gelegenheid te geven hun aanmelding zorgvuldig op te stellen, is de planning aangepast en wordt extra tijd geboden voor het indienen van aanmeldingen.

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 6f7e8948-7d2f-4bb9-8354-1361619fe872 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de aankondiging: 14/11/2025 14:00 +01:00

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands