

Open oproep aan aannemers voor deelname aan het programma 'Verduurzaming particuliere grondgebonden woningen in Woensel Zuid'

Aanleiding

Als gevolg van de door de Hoge Raad gewezen arresten d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) bekend als de 'Didam-arresten', is de gemeente Eindhoven (hierna: "de Gemeente") gehouden om, gelet op het gelijkheidsbeginsel, via deze bekendmaking aannemers de mogelijkheid te bieden om hun interesse in deelname kenbaar te maken.

De gemeente Eindhoven wil in het kader van de subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds (VHF-1) particuliere woningeigenaren in Woensel-Zuid ondersteunen bij het realiseren van maatregelen die bijdragen aan een lager energieverbruik, lagere woonlasten en een hoger wooncomfort. Het betreft fysieke verbeteringen aan woningen met een slecht energielabel (D t/m G), gelegen in de volgende vijf buurten: Hemelrijken, Gildebuurt, Limbeek Noord, Limbeek Zuid en Woensel West. Het gaat primair om het treffen van isolatie maatregelen, en niet om energie opwekken.

Het projectresultaat bestaat uit het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen zoals het aanbrengen van HR++ glas (of beter) en/of het isoleren van thermische schil; dak, vloer, spouwmuur, aanbrengen van natuurlijke ventilatie of een combinatie van meerdere maatregelen.

Voor de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen wordt een aannemer geselecteerd middels een lotingsysteem. Gezien het onzekere aantal deelnemende woningen, wordt het maximumaantal deelnemende aannemers vastgesteld op 5 (vijf). De uitvoering vindt plaats volgens een clusterwijze aanpak. Deze werkwijze maakt het mogelijk om werkzaamheden beter te plannen, schaalvoordelen te benutten en de voortgang en kwaliteit van de uitvoering te borgen.

De totaal subsidie voor verduurzamingsmaatregelen bedraagt € 7.205.779 incl. BTW. De hoogte van het subsidiebedrag op woningniveau is afhankelijk van de verduurzamingsmaatregelen die nodig zijn om de woning te verbeteren. Na het treffen van de maatregelen moet de woning minimaal 3 (drie) labelstappen verbeteren of ten minste energielabel B behalen. Het subsidiebedrag bedraagt maximaal 75% van de subsidiabele kosten per woning.

De gemeente treedt hierbij niet op als opdrachtgever, maar vervult een faciliterende en begeleidende rol particuliere woningeigenaren. Dat houdt in dat de woningeigenaren een (eventuele) overeenkomst rechtstreeks met de betreffende aannemer sluiten. Gezien het feit dat het hier gaat om particulier woningbezit, en er geen wettelijke grondslag is om deelname af te dwingen, hangt een aantal deelnemers sterk af van de bereidheid van particuliere woningeigenaren om daadwerkelijk de opdracht te verstrekken.

Het ontzorgen van particuliere woningeigenaren staat centraal binnen dit programma. De gemeente Eindhoven wil samen met geselecteerde aannemers komen tot een definitieve werkwijze voor de uitvoering. Aannemers die zich aanmelden, brengen actief hun kennis en expertise in tijdens gezamenlijke werksessies. In deze sessies werken we samen aan de verdere uitwerking van de klantreis en leveren aannemers een concrete bijdrage aan een efficiënte en effectieve aanpak voor het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad.

Doel van de procedure

Met deze bekendmaking krijgen potentieel alle geïnteresseerde aannemers de mogelijkheid om zich vóór 22 januari 2026 aan te melden. De open oproep is bedoeld om conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;

- gelijke kansen voor alle geïnteresseerde aannemers te bieden;
- transparantie en objectiviteit te waarborgen;
- gekwalificeerde aannemers te selecteren om de woningeigenaren maximaal te ontzorgen;

Aanmeldingscriteria

Aannemers die zich willen aanmelden dienen aantoonbaar aan de volgende eisen te voldoen:

Kerncompetentie 1

U moet aantoonbaar ervaring hebben met het zelfstandig projectmatig verduurzamen van woningen. Dit wordt gedaan door middel van minimaal één referentieopdracht die voldoet aan de volgende criteria:

- Het verduurzamen van gelijktijdig minimaal 50 woningen.

- De referentieopdracht is uitgevoerd in Nederland en afgerond in de afgelopen vijf jaar.

Kerncompetentie 2

U moet ervaring hebben met het zelfstandig begeleiden (de klantreis) van bewoners in vergelijkbare verduurzamingsprojecten. Dit betreft zowel communicatieve als procesmatige ondersteuning. U levert minimaal één referentie aan waarin het volgende aantoonbaar is:

- Bewoners zijn door u actief betrokken bij het proces bijvoorbeeld door middel van workshops, voorlichtingsavonden of individuele gesprekken. Er zijn drempels weggenomen, bijvoorbeeld door eenvoudige communicatiemiddelen (bijvoorbeeld visuals, flyers) en een laagdrempelige begeleidingsaanpak.

Kerncompetentie 3

De inschrijver toont aan ervaring te hebben met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen en toepassing van natuurvriendelijk isoleren volgens landelijke richtlijnen.

Uitvoeringsvoorwaarde:

Veiligheid

Inschrijver heeft een vastgelegd en gecertificeerd VGM-systeem VCA** dat naast de veiligheid, gezondheid en het milieu van uw bedrijf ook toeziet op die van de onderaannemers, dat periodiek door een geaccrediteerde instelling wordt getoetst. Van de inschrijvers wordt gevraagd een kopie van het betreffende certificaat te overleggen.

Lokale binding

Gezien de hoge mate van klantcontact wenst de gemeente dit programma en de uit te voeren verduurzamingsmaatregelen uit te voeren met lokale partijen. Aannemer dient gevestigd te zijn binnen 20 km van doelgebied.

Aanmeldtermijn

Aanmelden moet vóór 22 januari 2026. Aanmeldingen die na deze datum zijn of worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. Na evaluatie van de aanmeldingen tot deelneming en voorafgaand aan de selectiebeslissing kan de gemeente de gegadigde(n) vragen de aanmelding toe te lichten.

Aanmelden

Geïnteresseerde aannemers kunnen hun aanmelding, inclusief de onderbouwing op de kerncompetenties en referentie(s), insturen via: samenverduurzamen@eindhoven.nl onder vermelding van 'Aanmelding programma verduurzaming particuliere grondgebonden woningen in Woensel Zuid'.

Procedure

De eerste vijf aanmeldingen die voldoen aan de gestelde eisen, zullen door de gemeente geselecteerd worden om deel te nemen aan het programma. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij onduidelijkheid nadere informatie op te vragen.