

Datum 8 januari 2026
Project Aanbesteding Concessie Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum
Betreft Gunningsadvies
Aan Gemeente Hilversum (Jan-Wouter Humme, Stefan Mol, Barend Spronk)

01 INLEIDING

In het kader van de 'Concessie Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum is een Europese niet-openbare aanbesteding uitgeschreven door de gemeente Hilversum. De aanbesteding heeft als doel één Concessiehouder te selecteren voor het uitvoeren van de Concessieovereenkomst. De procedure bestaat uit twee fasen: selectie- en gunningsfase.

In de selectiefase zijn twee aanmeldingen ontvangen van Essent Energy Infrastructure Solutions B.V. (verder: Essent) en HeZon B.V. (verder: HeZon). In de gunningsfase is er actief contact geweest met de twee partijen middels drie Nota's van Inlichtingen en twee Inlichtingenbijeenkomsten. Uiteindelijk heeft Essent drie dagen voor de deadline van het indienen van de inschrijving besloten geen inschrijving in te dienen. Er is één inschrijving ontvangen van HeZon.

In eerste instantie is de inschrijving getoetst op volledigheid en geldigheid. Voor het onderdeel prijs is er een omissie gevonden in het Inschrijfmodel (geen overcapaciteit uitgewerkt). HeZon is in de gelegenheid gesteld om deze omissie te herstellen en heeft dit gedaan. Daarmee is er sprake van één geldige inschrijving. De inschrijving is vervolgens beoordeeld op de drie kwalitatieve gunningscriteria en het gunningcriterium prijs (zie Gunningsleidraad).

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelde in eerste instantie de inschrijving individueel op basis van de kwalitatieve gunningscriteria. Vervolgens is in een beoordelingssessie met de commissie per kwalitatief gunningscriterium per inschrijving een consensusscore bepaald. Deze score leidde tot een aantal punten voor ieder kwaliteitscriterium (zie tabel hieronder). In hoofdstuk 2 is de beoordeling per gunningscriterium gegeven. Per kwalitatief gunningscriterium kunnen de volgende cijfers worden toegekend:

Beoordeling	Cijfer	Punten
Niet overeenstemmend	0	0% van het totaal aantal punten
Matig overeenstemmend	2	20% van het totaal aantal punten
In overeenstemming met uitgangspunten zonder verdere meerwaarde	5	50% van het totaal aantal punten
Ruim overeenstemmend, beperkt onderscheidend, met enige meerwaarde	8	80% van het totaal aantal punten
Onderscheidend, innovatief en biedt veel meerwaarde	10	100% van het totaal aantal punten

De beoordelingscommissie is uiteindelijk tot consensus per kwalitatief gunningscriterium per inschrijving gekomen. Het gunningscriterium prijs is beoordeeld aan de hand van het aangeleverde inschrijfmodel. De totale Netto Contante Waarde (NCW) die uit dit inschrijfmodel volgt is gebruikt als inschrijfprijs.

Bij de beoordeling van de inschrijfprijs is gewerkt met een richtprijs van € 17.250.000,- waarmee 15 punten op het gunningscriterium prijs kunnen worden verkregen. Elke € 150.000,- lagere inschrijfprijs leidt tot 1 extra punt op het gunningscriterium prijs. Elke € 150.000,- hogere inschrijfprijs leidt tot 1 punt aftrek op het gunningscriterium prijs. De punten op het gunningscriterium prijs worden afgerond op twee decimalen. Het maximale aantal punten op prijs bedraagt 30 punten. Tevens geldt een plafondprijs van € 19.500.000,-. Inschrijvingen boven de plafondprijs worden niet uitgesloten van de aanbesteding, maar scoren geen punten op het gunningscriterium prijs.

Het maximaal aantal te behalen punten, en daarmee de weging van de gunningscriteria, is weergegeven in onderstaande tabel.

Gunningscriteria	Weging (punten)
Kwaliteit	
GC-K-1: Energieprestatie	40
GC-K-2: Risicobeheersing en kansenbenutting	15
GC-K-3: Samenwerking	15
Prijsstelling	
GC-P: Inschrijfmodel	30

Dit heeft geleid tot de volgende eindscore, waarbij HeZon de beoogde Concessiehouder is.

Rang	Partij	Punten kwaliteit	Punten prijs	Eindscore
1	HeZon	64,00	3,47	67,47

02 GUNNINGSCRITERIA

02.01 Kwalitatieve gunningcriteria

02.01.01 GC-K-1: Energieprestatie

De Gemeente beoogt een zo energie-efficiënt mogelijk en netbewust warmtesysteem. Binnen dit criterium worden Inschrijvers gevraagd inzicht te geven in (ontwerpkeuzes en -optimalisaties) het Energieconcept dat Inschrijver voorstelt, dat bijdraagt aan een energie-efficiënt systeem met hoge leveringszekerheid en een zo laag mogelijke total cost of ownership. De invulling van dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van de volgende vier onderdelen.

Energie-efficiëntie van het systeem: Beschrijf (de ontwerpkeuzes en -optimalisaties van) het Energieconcept om een zo hoog mogelijk totaal systeemrendement te realiseren. Onderbouw dit door de Energieprestatie van het Energieconcept te berekenen. Hierbij gaat het om de verhouding tussen de totale hoeveelheid gebruikte energie van het systeem en de geleverde hoeveelheid warmte op jaarbasis. Beschrijf de wijze waarop het ontwerp, de gekozen technieken en de aansturing van het systeem bijdragen aan een zo efficiënt mogelijke inzet van energiebronnen, minimalisering van verliezen en optimalisatie van het rendement over de gehele keten – van opwek tot aflevering bij de eindgebruiker.

Netbewust warmtesysteem: Beschrijf en onderbouw de gemaakte ontwerpkeuzes in het Energieconcept die bijdragen aan een netbewust energiesysteem. In uw beschrijving dient u tenminste in te gaan op de maatregelen die gericht zijn op het verminderen van piekbelasting op het energienet, en het gebruik van slimme sturing en/of energiemanagement. Leveringszekerheid: Geef een onderbouwde beschrijving van de voorziene leveringszekerheid binnen het Warmtesysteem en toon aan op welke wijze het Energieconcept is ingericht op een robuuste en betrouwbare warmtelevering, ook onder omstandigheden van piekvraag of tijdens calamiteiten. Beschrijf de ontwerpkeuzes die zijn gemaakt om de leveringszekerheid gedurende de gehele exploitatieperiode te borgen, denk hierbij aan het toepassen van back-upvoorzieningen, redundante systemen en continue monitoring.

Total Cost of Ownership (TCO) over concessieperiode: Beschrijf en onderbouw op welke wijze de gemaakte ontwerpkeuzes in het Energieconcept bijdragen aan een zo laag mogelijke Total Cost of Ownership (TCO) van het systeem. Licht de gemaakte ontwerp-, onderhouds- en vervangingskeuzes toe die leiden tot kostenefficiëntie op zowel korte als lange termijn.

02.01.02 GC-K-2: Risicobeheersing en kansenbenutting

De Gemeente beoogt een Concessiehouder die de risico's en kansen identificeert, de risico's beheerst en de kansen benut. Inschrijvers worden in dit criterium gevraagd hun top 3 risico's en top 3 kansen te benoemen, aan te geven welke partij deze het beste kan beheersen/ benutten en de beheers-/benutmaatregelen te omschrijven. Hiermee krijgt de Gemeente inzicht in de mate

waarin de Inschrijver het project doorgrondt. De invulling van dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen.

Beschrijving van risico's en kansen: Geef een beschrijving van de drie belangrijkste project specifieke risico's en drie belangrijkste kansen (totaal zes), die naar uw inzicht van invloed kunnen zijn op het welslagen van het project. Benoem uitsluitend risico's en kansen die niet reeds zijn genoemd in deze leidraad of in de selectieleidraad. Verantwoordingskeuze: Beschrijf en motiveer per genoemd risico of kans welke partij (Concessiehouder, Gebiedsvereniging of een derde partij – met specificatie van de betreffende derde) verantwoordelijk is voor de beheersing of benutting ervan.

Beheersmaatregelen en kansenbenutting: Beschrijf en onderbouw op welke wijze de betreffende partij de geïdentificeerde risico's zal beheersen en hoe de genoemde kansen optimaal kunnen worden benut.

02.01.03 GC-K-3: Samenwerking

De Gemeente beoogt een prettige samenwerking met Concessiehouder en binnen dit criterium worden Inschrijvers gevraagd inzicht te geven in de wijze waarop de samenwerking met alle stakeholders (Gebiedsvereniging, Vastgoedontwikkelaars, nevenaannemers, afnemers, etc.) in de verschillende fasen van het project wordt ingericht. De invulling van dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van de volgende twee onderdelen.

Inrichting van de samenwerking: Beschrijf hoe de Concessiehouder de samenwerking met alle relevante stakeholders zal organiseren gedurende de looptijd van de concessie. Denk hierbij aan hoe de projectorganisatie en het projectteam ingericht wordt, de structuur en frequentie van overleggen, Pagina 31 van 36 welke rollen, taken & verantwoordelijkheden worden toegewezen, hoe communicatielijnen lopen en welke escalatieprocedures van toepassing zijn.

Samenwerkingsaanpak per projectfase: Beschrijf de wijze waarop de samenwerking tussen de Concessiehouder, de Gebiedsvereniging en overige relevante stakeholders wordt ingericht tijdens verschillende fasen in het project. Licht toe hoe de gekozen samenwerkingsstructuur zich in elke fase van het project uitwerkt. Maak hier ten minste onderscheid tussen de ontwerp-, realisatie- en exploitatiefase.

02.02 Prijs

De totale Netto Contante Waarde (NCW) die uit het door Inschrijver ingevulde inschrijfmodel volgt is de Inschrijfprijs. Dit is een fictieve inschrijfprijs. Voor de Inschrijfprijs geldt een plafondprijs van € 19.500.000,- . Inschrijvingen boven de plafondprijs worden niet uitgesloten van deze Aanbesteding, maar scoren geen punten op het gunningscriterium prijs. Inschrijver dient in inschrijfmodel de geel gearceerde velden in te vullen:

- De Bijdrage Aansluitkosten (BAK) per functie per Bouwblok.
- De vaste tarieven voor warmte en koude per functie per Bouwblok: deze tarieven mogen in ieder geval niet boven de maximale ACM-tarieven liggen.
- De variabele tarieven voor warmte per functie per Bouwblok: deze tarieven mogen in ieder geval niet boven de maximale ACM-tarieven liggen.
- De eventuele vergoeding die Concessiehouder wenst te ontvangen indien een tijdelijke installatie nodig is.
- De investeringen en herinvesteringen per jaar per bouwblok tot einde concessieperiode
- De gemiddelde jaarlijkse vergoeding die Concessiehouder per bouwblok wenst te ontvangen voor gedeelde winst.
- De indexeringsformule waarmee de Concessiehouder compensatie voor kostenontwikkeling wenst te ontvangen. De rekenwaarde voor de verschillende prijsindexen stelt de Gemeente vast voorafgaand aan de inschrijving.

GC-K-1: Energieprestatie	Cijfer: 10	Punten: 40
Inschrijver heeft alle gevraagde onderdelen zeer helder en uitgebreid beschreven. De gemeente is onder de indruk van het uitwerkingsniveau en het Warmtesysteem is zeer goed doordacht op de verschillende onderdelen. Dat komt bijvoorbeeld tot uiting in de slimme gefaseerde inzet van verschillende systeemonderdelen die bijdraagt op alle gevraagde onderdelen (energie-efficiëntie, kostenefficiëntie, netbewust systeem, leveringszekerheid en TCO). Dit zorgt ervoor dat de energieprestatie van het Warmtesysteem op alle onderdelen goed scoort. Inschrijver borgt een goede energie-efficiëntie door uitwisseling van warmte en koude, seizoensgerichte inzet van bronnen (lucht of bodem) en goede isolatie van de leidingen. De gevraagde SPF-waarden vanuit het PvE worden gehaald waarbij op het totale Warmtesysteem zelfs 3,8 gescoord wordt waar 3,0 gevraagd is. De gemeente is zeer gecharmeerd van de efficiënte inzet van installaties, waarbij de tijdelijke installaties uiteindelijk ook een belangrijke functie blijft houden in de definitieve situatie. Een efficiënte en duurzame oplossing. Tevens leidt het realiseren van de maximale broncapaciteit tot een significante overcapaciteit met dit Warmtesysteem. Dit is in lijn met de ambitie van de gemeente om dit Warmtesysteem als groeibriljant voor de omgeving in te zetten. Inschrijver biedt ook meerdere goede oplossingen om netcongestie te beperken. Door het slimme samenspel van de bronnen, inzet van de HVO 100-ketel, tapwaterbuffer en cascadeschakeling van de warmtepompen wordt de piekbelasting van het Warmtesysteem op het energienet verminderd. De inzet van meerdere systemen zorgt tevens voor redundantie, wat de leveringszekerheid ten goede komt. Ook draagt de continue monitoring en aanvullende maatregelen in uitzonderlijke situaties (faalscenario's, noodvoorziening, voldoende veiligheidsmarges) hieraan bij. Dit geeft blijk van een robuust en betrouwbaar Warmtesysteem. In de inschrijving komt de focus op Total Cost of Ownership (TCO) ook duidelijk terug. De slimme fasering is daar een zeer goed voorbeeld van, maar ook de benoemde systeemoptimalisaties en aansturing en monitoring van alle componenten vanuit één technische ruimte in blok 4. Over het algemeen wordt het energieconcept van inschrijver door de gemeente beschouwd als innovatief en zeer onderscheidend. De gemeente staat daarbij ook zeer positief tegenover één geïntegreerd systeem op gebiedsniveau, waarbij ook andere energie-assets aangesloten worden. De slimme inzet van meerdere systeemonderdelen biedt aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van het referentie-energieconcept, waarmee inschrijver op het gunningscriterium energieprestatie het maximaal aantal punten scoort.		
GC-K-2: Risicobeheersing en kansenbenutting	Cijfer: 8	Punten: 12
Inschrijver geeft een goede en volledige beschrijving van de relevante kansen en risico's. De gemeente kan zich goed vinden in de beschreven risico's en kansen. Ook de oorzaken, gevolgen en beheersmaatregelen zijn helder beschreven. De verantwoordingskeuze van de risico's en kansen is logisch vanuit de rollen van de betrokkenen. De voorgestelde beheersmaatregelen en kansenbenutting worden door de gemeente als realistisch beschouwd. Wel hadden de risico's en kansen concreter en meer SMART geformuleerd kunnen worden. Op onderdelen blijft het onduidelijk in welke frequentie bepaalde maatregelen getroffen worden, bijvoorbeeld voor de open dagen en het opzoeken van de lokale media. Gezien de duidelijke en complete beschrijving scoort inschrijver op dit gunningscriterium ruim overeenstemmend met het gevraagde en het is enigszins onderscheidend.		

GC-K-3: Samenwerking				Cijfer: 8	Punten: 12
Inschrijver presenteert een uitvoerige, heldere en volledige inrichting van de samenwerking. De projectorganisatie is helder en wordt gespiegeld (verwacht) aan de gemeentelijke organisatie. De overlegstructuur is uitgebreid en vraagt daarom veel inspanning van partijen. De gemeente vraagt zich dus ook af of dit in de praktijk werkbaar is, maar bijvoorbeeld het Benen-Op-Tafeloverleg (BOT) wordt als positief ervaren. De rollen, taken en verantwoordelijkheden worden duidelijk in de projectorganisatie en RASCI-overzicht en zijn in lijn met wat de gemeente verwacht. De gemeente ziet ook de toegevoegde waarde van het team BASS, met aandacht voor de relatie. De herkenning van de verschillende fasen in het project (en wat er in welke fase belangrijk is) en de positieve insteek van Inschrijver worden positief beoordeeld. Dit geeft blijk van een ervaren partij, die ook goed weet wat er in welke fase verwacht wordt. In elke fase is voor de belanghebbenden duidelijk waarover en wanneer afstemming plaatsvindt. De projectorganisatie en overlegstructuur zijn duidelijk gedefinieerd per projectfase. Tijdens de ingroeperiode zullen deze fases echter door elkaar heen lopen gezien de gefaseerde oplevering. Dit wordt ook onderkend door inschrijver, maar het blijft onduidelijk hoe men hiermee om wil gaan in de samenwerking. In totaliteit wordt de samenwerkingsaanpak als zeer compleet en werkbaar beschouwd. Daarom scoort inschrijver op dit gunningscriterium ruim overeenstemmend met het gevraagde en is er sprake van enige meerwaarde.					
Gunningscriterium 2: Prijsstelling					
				Te behalen punten	Behaalde punten
Inschrijfprijs	€ 18.979.271			30	3,47
Totaal prijs				30	3,47
Totaal kwaliteit				70	64
Eindscore				100	67,47