



Duurzaam aanbesteden en contracteren in de bouw

De overheid besteed jaarlijks miljarden aan overheidsopdrachten in de bouwsector. Vanuit Europese regelgeving dienen deze opdrachten te worden aanbesteed. De overheid kan als opdrachtgever via het inkoop-/aanbestedingsproces en de contractering invloed uitoefenen op een circulair en duurzaam resultaat. Aanbesteding en contractering zijn daarom belangrijke instrumenten om tot een **circulaire bouweconomie te komen.**

Wat is duurzaam aanbesteden en contracteren in de bouw?

Duurzaam aanbesteden en contracteren in de bouw omvat het inzetten van inkoop als instrument om een zo duurzaam mogelijk resultaat in de gebouwde omgeving te realiseren. Het doel is om gedurende de gehele levensduur van een gebouw - van de bouwfase tot gebruik en uiteindelijke ontmanteling - de milieu-impact van het gebouw tot een minimum te beperken.

Om dit te realiseren wordt tijdens het aanbestedings- en contracteringsproces de nadruk gelegd op het beperken van de milieu-impact van het gebouw gedurende de levensloop ervan. Bovendien wordt aandacht besteed aan duurzame thema's als energie, waterbeheer, circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Keuzes worden gemaakt op basis van de totale kosten gedurende **de gehele levensduur** van het gebouw of bouwwerk (levenscycluskosten), in plaats van enkel keuzes te maken op basis van de aanneemsom.

Het aanbestedings- en contracteringstraject wordt gebruikt om de voorgenomen duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Hiervoor is het essentieel dat duurzaamheid als thema al vanaf de voorbereiding van het inkoopproces is geïntegreerd. In deze fase worden de kaders en inkoopdoelstellingen vastgelegd. Hierin leg je ook vast wat wordt verstaan onder een duurzaam resultaat en neem je concrete doelstellingen op. Zoals bijvoorbeeld een gebouw met een MPG van 0,5 of lager of een vereiste inzet van 50% secundaire materialen.

Het opnemen van concrete duurzame doelstellingen en duurzaamheidscriteria in de **aanbestedingsdocumenten** zorgt ervoor dat potentiële inschrijvers worden gedwongen en/of aangemoedigd invulling te geven aan deze doelstellingen en criteria. Met als doel om de opdracht te gunnen aan de partij met de meest duurzame inschrijving.

Voor de contractering is het van belang weloverwogen keuzes te maken met betrekking tot de contractvorm, het opnemen van concrete KPI's en het contractmanagement. De inrichting van het contract in combinatie met het contractmanagement heeft aanzienlijke invloed op de duurzaamheidsprestaties van een gebouw. Het contract fungeert als een borgingsmechanisme dat ervoor zorgt dat duurzame oplossingen, materialen en/of duurzaam materieel in het ontwerp en tijdens de uitvoering van de opdracht ook daadwerkelijk worden toegepast. Goed contractmanagement speelt tot slot een cruciale rol bij het daadwerkelijk realiseren van de duurzame doelstellingen, omdat het waarborgt dat de beoogde duurzaamheidsdoelen daadwerkelijk worden behaald.

Praktische handvatten

- **Marktconsultatie:** Organiseer een marktconsultatie om in gesprek met de markt inzicht te verkrijgen in passende duurzame oplossingen en om de voorgenomen duurzame ambities te valideren. Overweeg ook de aanbestedingsprocedure als concurrentiegerichte dialoog uit te voeren, om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten.
- **Geschiktheidseisen:** Denk bij het aanbesteden zorgvuldig na over te stellen geschiktheidseisen; enerzijds kunnen deze borgen dat alleen partijen met een duurzame bedrijfsvoering de opdracht kunnen uitvoeren. Denk hierbij aan keurmerken en certificering en duurzame referentieopdrachten. Anderzijds is het mogelijk dat onbedoeld te veel 'duurzame' partijen (denk met name aan startups en

innovatieve bedrijven) worden uitgesloten door te zware eisen te stellen.

- **Gunningcriteria:** Daag partijen door middel van gunningcriteria uit om invulling te geven aan je duurzaamheidsdoelstellingen. Let erop dat voldoende gewicht wordt toegekend aan deze criteria. Dit zorgt ervoor dat partijen zich voldoende van elkaar kunnen onderscheiden waar het de duurzaamheid van hun aanbieding betreft.
- **Contractuele duurzaamheidsprikkels:** Neem afdwingbare duurzaamheidsprikkels op in het contract. Denk bijvoorbeeld aan een bonus/malus bepaling als waarborg dat de duurzaamheidsprestaties uit het plan van aanpak van de winnende inschrijver daadwerkelijk worden gerealiseerd. Overweeg in langdurige contracten ook om een groeipad overeen te komen, waarmee verdergaande prestaties ten aanzien van duurzaamheid worden gestimuleerd in de loop van de tijd.
- **Contractmanagement:** Maak duurzaamheid een integraal onderdeel van het contractmanagement. Zorg er voor dat de duurzaamheidsdoelstellingen gedurende de uitvoering worden nageleefd en gemonitord.
- **Evaluatie:** Vergeet niet te evalueren of daadwerkelijk een duurzaam resultaat is behaald. Gebruik de inzichten uit de evaluatie om te leren en toekomstige aanbestedingen en contracten verder te verbeteren.

Onze aanpak

Een succesvol en duurzaam inkoopproces begint bij het duidelijk formuleren van **duurzame projectambities** en doelstellingen passend bij uw organisatie. Onze ervaring leert dat zonder dit fundament duurzame ambities geen significante rol kunnen spelen bij het toewijzen van opdrachten. Het ontbreken van dit fundament resulteert vaak in het naar de achtergrond verdwijnen van duurzame overwegingen. Deze worden overschaduwd door andere beoordelingscriteria, zoals de prijs.

De ambities en doelstellingen worden vervolgens vertaald naar een doordachte inkoopstrategie, aanbestedingsdocumenten en contractdocumenten. Vaak is een opgave opgeknipt in verschillende opdrachten. Denk aan het apart contracteren van een architect, aannemer en een onderhoudspartij. In dat geval is het essentieel dat de geformuleerde ambities en doelstellingen en inkoopstrategie consistent worden toegepast in de afzonderlijke opdrachten.

Door duurzaamheid als essentieel onderdeel te integreren in het aanbestedingsproces, wordt de duurzaamheid van een gebouw of bouwwerk vergroot. Daarnaast draagt een gedegen voorbereiding van de aanbesteding bij aan het behalen van het gewenste duurzame resultaat. Aan de voorkant kost dit mogelijk meer tijd, maar de ervaring leert dat dit obstakels gedurende het aanbestedingsproces en de uitvoering van de opdracht kan voorkomen dan wel beperken.

Welke oplossingen biedt AT Osborne

- ✓ Onze juristen maken het **wettelijk kader** inzichtelijk dat van toepassing is op uw opgave of project. We onderzoeken met u waar kansen en risico's liggen en kijken vooral naar wat wél kan op projectniveau en in uw aanbesteding- en contacteringstrategie.
- ✓ Wij helpen u met het formuleren en prioriteren van **duurzaamheidsambities** op projectniveau en vertalen deze ambities naar concrete - en meetbare inkoopdoelstellingen.
- ✓ Wij stellen voor u de **aanbestedingsdocumenten** op, inclusief de contracten. Door duurzaamheidsprikkels op te nemen, borgen we daadwerkelijk een duurzaam resultaat.
- ✓ Wij **begeleiden** het daadwerkelijke inkoop- of aanbestedingsproces, van het voorbereiden en opstellen van de inkoop- en contracteringstrategie tot en met de gunning van de opdracht.
- ✓ Wij voeren het **contractmanagement** voor u uit. Goed ingericht contractmanagement draagt bij aan de realisatie van duurzame doelstellingen en KPI's.

Voorbeeld duurzaam aanbesteden en contracteren

In Amsterdam Westpoort, staat het nieuwe regiokantoor van Alliander, een uniek gebouw met een sterke focus op duurzaamheid. AT Osborne is sinds de voorbereiding van de aanbesteding in 2020 nauw betrokken bij dit project.

Tijdens een **marktconsultatie** is de voorgenomen aanbesteding afgestemd op de mogelijkheden in de markt en is getoetst of deze ook bijdraagt aan de duurzame ambities en doelstellingen die Alliander heeft met dit project. Er is gekozen voor een **concurrentie gerichte dialoog**, zodat vraag en aanbod tijdens de aanbestedingsprocedure beter op elkaar konden worden afgestemd door met elkaar dialoog te gaan. De opdracht is als een **bouwteam** in de markt gezet. Daarmee werkt Alliander als opdrachtgever vanaf de voorkant van het project samen met het ontwerpteam en de aannemer. Duurzaamheid en de bijdrage van de aannemer aan de duurzaamheidsdoelstellingen speelden een belangrijke rol bij het **gunnen van de opdracht**.

Het resultaat is een toekomstbestendig en adaptief gebouw. De constructie van het gebouw is grotendeels van hout en bij de bouw is zo veel mogelijk materiaal **hergebruikt** uit het oude complex. Bovendien is het gebouw energieneutraal en is er veel groen op en rondom het kantoor. Dit groen biedt een thuis voor insecten, vogels, amfibieën en kleine zoogdieren. Regenwater wordt op het terrein geborgen en gebruikt voor de bewatering van de beplanting.

Urban Matters, People Matter

Meer weten?

Neem contact op met:



Miriam van Dalen

Consultant

+31 (0)6 214 398 23

miriam.vandalen@atosborne.nl



Joost Meuffels

Consultant

+31 (0)6 212 677 86

joost.meuffels@atosborne.nl

© 2023, AT Osborne

AT Osborne

Postbus 168
3740 AD Baarn
(035) 543 43 43

www.atosborne.nl



AT OSBORNE