

SYNARCHIS BEGELEIDT BIJ CIRCULAIRE AANBESTEDINGEN

# Gemeenten staan voor enorme uitdaging

Alle centrale en decentrale overheden moeten vanaf 2023 bouwprojecten circulair aanbesteden. Of ze daar klaar voor zijn is de vraag. Veel gemeenteambtenaren weten nauwelijks welke mogelijkheden en contractvormen er zijn. Adviesbureau Synarchis biedt uitkomst. Zij adviseren gemeenten bij de aanbesteding van circulaire bouwprojecten.

Het zijn lastige tijden voor gemeenten. Er ligt een veelvoud aan opgaven en de werkdruk is hoog. En dan moeten ze vanaf 2023 ook nog alle bouwprojecten circulair aanbesteden. Volgens Danny Floren, projectmanager bij Synarchis, moet er nog heel wat gebeuren om dat goed tussen de oren te krijgen van gemeenteambtenaren. 'Bij de meeste gemeenten hebben ze nog geen idee hoe ze dit aan moeten pakken. Het is echt nog een zoektocht. Ze hebben bovendien niet altijd de knowhow in huis om dit soort aanbestedingen tot een goed einde te brengen. Dan kan het verstandig zijn een adviesbureau in de arm te nemen.'

Synarchis adviseert gemeenten en schoolbesturen hoe ze tot duurzame toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen kunnen komen. Dat begint volgens Floren met het

opstellen van een goed programma van eisen. 'Wij hebben goede ervaringen om de ambities van gemeenten en schoolbesturen samen te voegen in een geïntegreerde vraag aan de markt. We gebruiken innovatieve aanbestedingen om de hogere doelen van gemeenten en schoolbesturen te bereiken. Dat doen we door de markt zo vroeg mogelijk in het proces te betrekken en ze mee te laten denken over oplossingen binnen de gestelde kaders. De markt is vaak verder dan we denken, dus laat ze die kennis en knowhow maar inbrengen in het project. Dit geldt zowel voor de technische kant van het verhaal als voor exploitatie en beheer.'

## Driesporenbeleid

Het adviesbureau werkt met een driesporenbeleid als het gaat om circulariteit. Floren: 'Losmaakbaar ontwerpen, gebruikmaken van zo veel mogelijk aantoonbaar hergebruikt materiaal en het opstellen van een materialenpaspoort. Dat zijn de drie sporen waarlangs wij werken. Hierbij proberen we zo veel mogelijk kennis uit de markt te halen door geen al te specifieke vragen te stellen, maar ruimte te laten aan marktpartijen om met oplossingen te komen. De

opdrachtgevers geven de kaders en de budgetten aan, het is vervolgens aan de markt om de duurzame ambities zo goed mogelijk vorm te geven.' Goede maatschappelijke voorzieningen realiseren met krappe budgetten is een steeds grotere uitdaging. Innovatieve contractvormen kunnen hierbij uitkomst bieden. Zo werkte Synarchis aan een aanbestedingsproject voor een multifunctionele sporthal/zwembad in Rhenen waarbij gekozen werd voor een Design, Build, Maintain and Operate-contract (DBMO). 'Normaal gesproken houden we 'Design en Build' en 'Maintain en Operate' gescheiden', vertelt projectmanager René Komduur. 'Maar in dit geval hebben we vanwege de hoge ambities en scherpe budgetten voor deze geïntegreerde contractvorm gekozen. Hiermee hebben we de markt extra uitgedaagd om met slimme oplossingen te komen.'

## Lange contractduur

In Rhenen werd gekozen voor een lange contractduur van twintig jaar, ook dat is redelijk bijzonder. Komduur: 'Dat geeft de marktpartijen meer mogelijkheden om rendement te halen op investeringen. Zowel commercieel als qua duurzaamheid en energiebesparende maatregelen. Wat aan de voorkant extra wordt geïnvesteerd kan in die twintig jaar worden terugverdiend. Dat was voor ons, maar ook voor marktpartijen, een belangrijke eye opener.'

Floren: 'Ook bij het project in Rhenen hebben we ons driesporenbeleid toegepast. We hebben hierbij puur de

**Danny Floren:**  
**'Gemeenten kunnen niet langer wachten, ze moeten nu aan de slag. Over zeven maanden is het al 2023'**





## Multifunctionele sportaccommodatie Rhenen

output opgeschreven en het kwaliteitsniveau vastgelegd, en vervolgens hebben we het aan de markt overgelaten om daar een zo duurzaam mogelijk gebouw- en installatietechnisch ontwerp bij te bedenken. Zo hebben we optimaal gebruikgemaakt van de kennis in de markt en zijn we toch binnen het taakstellende jaarbudget gebleven.'

### Nieuwe contractvormen

Circulair aanbesteden vraagt volgens Floren en Komduur in veel gevallen om nieuwe contractvormen en nieuwe vormen van samenwerking. Floren: 'Bij bouwprojecten wordt steeds vaker gebruikgemaakt van contracten met een terugkoopgarantie. De leverancier is dan contractueel verplicht om materialen na veertig jaar weer terug te nemen. Dat geeft een enorme stimulans aan de markt om duurzame producten te ontwikkelen.' Sommige marktpartijen gaan nog een stap verder en bieden hun producten aan met leaseconstructies, de zogenaamde product service systems. De opdrachtgever koopt dan geen lampen, maar least verlichting. 'De leverancier is verantwoordelijk voor onderhoud en energieverbruik', verduidelijkt Floren. 'Het eigendom van materialen komt met deze



leaseconstructies totaal ergens anders te liggen. Dat betekent ook dat aanbestedingsmethodieken drastisch gaan veranderen. Die zien er over twintig jaar totaal anders uit, daar ben ik van overtuigd.'

### Werelden verbinden

De markt is volgens Floren en Komduur al best ver als het om circulaire en duurzame oplossingen gaat, maar bij gemeenten valt nog een wereld te winnen. En de uitdagingen zijn enorm. Het maatschappelijk vastgoed is sterk verouderd. Zeker 60% is ouder dan veertig jaar. Er ligt dan ook een enorme vervangingsopgave. Komduur: 'Het is zaak dat gemeenten bij nieuwbouwprojecten in een

vroegtijdig stadium met stakeholders om tafel gaan en op zoek gaan naar kansen voor verduurzaming. Ze moeten zich niet eenzijdig focussen op de technische aspecten van een gebouw maar ook op beheer en exploitatie. Als we vroegtijdig werelden met elkaar verbinden, dan kunnen we in het voortraject het verschil maken.' ◀

**René Komduur:**  
**'Normaal gesproken houden we 'Design en Build' en 'Maintain en Operate' gescheiden'**

