



Den Haag

Circulaire ontmanteling Zuiderstrandtheater

Verslag marktconsultatie



Datum	: 27-05-2021
Referentienummer	: 200047
Aanbestedende dienst	: gemeente Den Haag
Opdrachtgever	: Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO)

1. Inleiding

1.1 Verloop Marktconsultatie

De gemeente Den Haag heeft – teneinde in een vroeg stadium een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van marktpartijen voor het zo circulair mogelijk ontmantelen van het Zuiderstrandtheater– een marktconsultatie gehouden.

Op 26-03-2021 is de marktconsultatie Circulaire ontmanteling Zuiderstrandtheater (referentienummer 200047) op TenderNed gepubliceerd middels een vooraankondiging. Geïnteresseerde partijen zijn in de gelegenheid gesteld om tot 22-04-2021, 23:59 uur te reageren op de marktconsultatie.

1.2 Ontvangen reacties

Naar aanleiding van de marktconsultatie zijn er van acht (8) partijen reacties ontvangen.

1.3 Verslag

Dit verslag is opgesteld op basis van de ingediende reacties. In dit verslag zijn de belangrijkste conclusies van de marktconsultatie opgenomen. Per vraag wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit de beantwoording. De antwoord(richting)en van de deelnemers worden geanonimiseerd weergegeven.

Dit verslag wordt beschikbaar gesteld aan alle deelnemers aan de marktconsultatie. Wanneer een aanbesteding volgt als vervolg op deze marktconsultatie zal dit verslag als informatieve bijlage beschikbaar worden gesteld.

2.Resultaten

Naar aanleiding van de ontvangen reacties worden alle vragen van de gemeente Den Haag hieronder belicht. De antwoord(richting)en van de partijen die een reactie hebben ingediend (hierna ook wel “deelnemers” genoemd) zijn daarbij geanonimiseerd weergegeven.

A	Vragen over de markt	Reacties (geanonimiseerd)
1.	Hoe ziet de markt van hergebruik van gebouwen er volgens u uit: - wie zijn de spelers? - Wat is het geografische afzetgebied van het gebouw (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater)? - wat zijn de doelen? - wat zijn de voorwaarden?	Uit de ontvangen reacties valt op te maken dat er (nog) geen grote markt is voor het hergebruik van gebouwen. Door de deelnemers wordt aangegeven dat een aantal partijen actief is in het demonteren van gebouwen en vanuit een circulaire ambitie inzet op volledig hergebruik. - Onder de spelers in deze markt worden genoemd: architecten, investeerders, eindgebruikers, demontage- en sloopbedrijven, handelsbedrijven en aannemers; - Over het geografisch afzetgebied van het gebouw zijn de deelnemers verdeeld. De reacties verschillen van een afzetgebied van maximaal 25 kilometer tot in potentie heel Europa. Echter geeft een groot aantal deelnemers aan dat hergebruik op een locatie meer in de nabijheid van het Zuiderstrandtheater de voorkeur geniet; - Het primaire doel valt uit de reacties samen te vatten tot het zo hoogwaardig mogelijk (één op één) hergebruiken van het gebouw; - De voorwaarden die volgens de deelnemers van toepassing zijn voor het hergebruik van gebouwen zijn onder te verdelen in de volgende categorieën, in aflopende volgorde van het aantal deelnemers dat de categorie in de reactie heeft benoemd: - het gebouw is in voldoende mate demontabel gebouwd; - er is goedkeuring op te hergebruiken materialen conform huidige normeringen, bestemmingsplannen en vergunningen; - er is voldoende tijd beschikbaar voor (het voorbereiden van) de demontage en remontage en/of afzet van gebruikte materialen; - het circulair hergebruik van het gebouw is goed aantoonbaar; - het team aan opdrachtgevers- en opdrachtnemerszijde is gemotiveerd om hoogwaardig hergebruik van het gebouw te realiseren; - de afnemer van het uitkomende materiaal is bekend;
2.	Hoe ziet de markt van hergebruik van materialen er volgens u uit: wie zijn de spelers?	De markt voor het hergebruik van materialen is groter dan de markt voor het volledig hergebruik van gebouwen. Daarbij wordt door vrijwel alle deelnemers opgemerkt dat de demontage- en sloopbedrijven een netwerk onderhouden met partijen die een rol (kunnen) spelen in het hergebruik van materialen.

	b. Wat is het geografische afzetgebied van de materialen (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater en onderscheiden naar toepassingsgebied)? c. wat zijn de doelen? d. wat zijn de voorwaarden?	a) De spelers in de markt betreffen: eindgebruikers, handelsbedrijven en (online) marktplaatsen, demontage- en sloopbedrijven, producenten en leveranciers, aannemers en makelaars; b) Het geografisch afzetgebied van het gebouw is volgens de deelnemers breed, maar varieert per materiaalsoort. De voornaamste afweging die gemaakt wordt ten aanzien van het transport is of de kosten voor transport opwegen tegen de waarde van het hergebruik. Tevens geldt: hoe groter de stroom van materialen, hoe groter het afzetgebied; c) Het primaire doel valt uit de reacties samen te vatten tot het zo hoogwaardig mogelijk en bij voorkeur in de oorspronkelijke vorm hergebruiken van de vrijkomende materialen; d) De voorwaarden die volgens de deelnemers van toepassing zijn voor het hergebruik van materialen zijn onder te verdelen in de volgende categorieën, in aflopende volgorde van het aantal deelnemers dat de categorie in de reactie heeft benoemd: - de materialen zijn praktisch en rendabel te demonteren; - de materialen zijn niet verontreinigd; - de technische en esthetische kwaliteit staat hergebruik van materialen niet in de weg; - het vrijgekomen product voldoet aan de geldende voorschriften voor hergebruik en past in de nieuwe ontwikkelingen; - de mogelijkheid tot bewerking staat hergebruik niet in de weg; - de afnemer van het uitkomende materiaal is bekend;
3.	Hoe kunnen wij de markt naar uw inzicht benaderen: a. welke voorwaarden en eisen zijn passend? b. hoe zouden wij onze vraag moeten definiëren?	a) De deelnemers geven verschillende suggesties voor de door de gemeente Den Haag toe te passen voorwaarden en eisen bij een uitvraag naar de markt. De eisen en voorwaarden zijn onder te verdelen in de volgende categorieën: - de inschrijver/opdrachtnemer dient (meetbaar) te onderbouwen hoe het gebouw en/of de materialen zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt en dient in de uitvoeringsfase hier rapportages en overige bewijsvoering voor op te leveren; - er dient een minimumeis te worden gesteld aan het hoogwaardig hergebruik van materialen; - inschrijvers dienen zich te kunnen onderscheiden op kwaliteit waarbij dit in de prijs-kwaliteitverhouding onderscheidend wordt beloond; - inschrijvers dienen voldoende tijd en ruimte te krijgen om onderzoek te doen in het gebouw;

		- er dient een duidelijke tijdslimiet te worden gesteld waarbinnen het gebouw ontmanteld dient te worden; b) Om de vraag aan de markt zo goed mogelijk te definiëren dient de gemeente Den Haag volgens de deelnemers: - de vraag zodanig te definiëren dat de opdrachtnemer het gebouw zo hoogwaardig mogelijk dient her te gebruiken; - een specificatie van materialen en de hernieuwde inzet door de inschrijver uit te vragen; - de vraag zo vorm te geven dat hoogwaardig hergebruik van het gebouw of de materialen wordt gegarandeerd en niet slechts een inspanning wordt gevraagd aan de opdrachtnemer;
4.	Welke mogelijkheden van hergebruik van separate materialen zijn er of zijn in ontwikkeling (denk aan nieuwe technieken zoals piepschuimrecyclars, betoncrushers e.d.?)	Door de deelnemers worden diverse initiatieven voor het hergebruik van separate materialen aangedragen variërend tussen één op één hergebruik van vrijkomende materialen, refurbishment en het maken van nieuwe producten vanuit reststromen.
5.	Zijn er al samenwerkingen/ contracten tussen slopers en afnemers (denk aan Technische Unie, SUEZ Vlakglas, Rockcycle etc) van materialen?	In de reacties worden diverse samenwerkingen tussen slopers en afnemers van materialen benoemd. Dit varieert tussen samenwerkingen met (online) marktplaatsen voor vrijkomende materialen uit slooprojecten, initiatieven voor het hergebruik van specifieke producten en materialen (zowel vanuit specifieke producenten en leveranciers als volledige branches) of eigen netwerken en partnerschappen tussen de sloper en partijen voor het hergebruik van vrijkomende materialen.
6.	Wat is uw verwachting voor interesse voor afname van de aangeboden materialen?	Meerdere deelnemers benoemen in hun reactie de interesse voor het hergebruik van het gebouw als geheel. Naar verwachting is er interesse voor één op één hergebruik, al verschillen de deelnemers in de mate waarin zij afzetmogelijkheden zien voor het opbouwen van het gebouw als geheel op een andere locatie. Een voorwaarde die door enkele deelnemers wordt genoemd om dit te realiseren is het bieden van voldoende tijd voor een onderzoeksfase waarin een afnemer kan worden gevonden. De afzetmogelijkheden voor separate materialen wordt hoog ingeschat vanwege de demontabele opzet van het gebouw en de geringe leeftijd van de materialen. Het bieden van voldoende tijd om de afzet te organiseren (bijvoorbeeld door middel van kijkdagen) vergroot volgens enkele deelnemers de afzetmogelijkheden van separate materialen.

7.	Hoe ziet de markt toepassing van secundaire materialen in relatie tot: - certificering? - kwaliteitsborging? - Vergunningverlening?	- Over de mogelijkheden en noodzaak tot certificering van gebruikte materialen verschillen de deelnemers in hun reacties. De beperkingen die deelnemers zien omtrent de certificeringen variëren van hoog tot minimaal. Er wordt door meerdere deelnemers aangegeven dat hercertificering voor specifieke materialen mogelijk is in samenwerking met (specialistische) partners. Daarnaast wordt in enkele reacties aangegeven dat certificering in sommige gevallen niet noodzakelijk of niet bezwaarlijk is voor de afnemer. Andere deelnemers wijzen op mogelijke bezwaren voor hergebruik van vrijkomende materialen vanuit de bestaande wet- en regelgeving; - Kwaliteitsborging op gebruikte materialen is volgens het merendeel van de deelnemers nog nauwelijks van toepassing of moeilijk te garanderen. Echter verschilt dit voor de vrijkomende productgroepen; - In de vergunningverlening wordt door de deelnemers een verschil ervaren tussen gemeenten (c.q. Vergunningsverleners). Ook wordt de bereidheid van de gemeente/Vergunningverlener om mee te werken aan circulair hergebruik van materialen genoemd als belangrijke voorwaarde voor hergebruik van een gebouw.
8.	Welke materiaalstromen zijn voor de markt economisch gezien het meest interessant om te oogsten en secundair toe te passen?	Uit de reacties blijkt dat de volgende materialen economisch het meest interessant zijn voor oogsten en secundaire toepassing: - Materialen met een hoog afwerkingsniveau; - Materialen die relatief nieuw zijn; - Materialen die relatief makkelijk te demonteren zijn. Hieronder wordt onder andere verstaan: de staalconstructie, gevel elementen, prefab elementen, inventaris, balkhout, radiatoren, (demontabel) sanitair, hang- en sluitwerk of systeemwanden en -plafonds.
9.	Hoe ziet de markt het faseren van circulaire sloop? Het beste in 1 keer of in 2 fasen (eerst bruikbare materialen eruit, en dan "klassieke" sloop).	De volgende fasen in het proces worden onderscheiden door de meeste deelnemers, waarbij de deelnemers er van uit gaan dat de opdrachtnemer die processen leidt: - Onderzoeksfase: inventarisatie van materialen en organiseren van afzet; - Demontage/ontmanteling; - Sloop (klassiek/machinaal); - (Hergebruiksfase na de volledige ontmanteling).

B	Vragen over de op te stellen uitvraag	
1.	Welke kansen voor hergebruik van het gehele gebouw ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	De deelnemers zien kansen om (grote delen van) het gebouw als geheel her te gebruiken. Om de vraagstelling zo goed mogelijk op het volledig hergebruik van het gebouw af te stemmen worden de volgende suggesties gedaan door de deelnemers: - volledig hergebruik van het gebouw in de kwalitatieve beoordeling onderscheidend waarderen; - naast een schouw gelegenheid bieden aan inschrijvers in de aanbestedingsfase om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor volledig hergebruik; - voldoende tijd bieden om afzet te zoeken en te contracteren in de aanbestedingsfase; - een onderbouwing of inventarisatie vragen aan de inschrijvers om zeker te stellen dat het gebouw daadwerkelijk volledig wordt hergebruikt als geheel; - het meewegen van de toekomstige bestemming in de beoordeling;
2.	Welke kansen voor hergebruik van de separate materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	De deelnemers zien grote kansen om separate materialen na demontage van het Zuiderstrandtheater her te gebruiken. Om de vraagstelling zo goed mogelijk op het hergebruik van materialen af te stemmen worden de volgende suggesties gedaan door de deelnemers: - vanuit circulariteitsoogpunt volledig hergebruik onderscheidend waarderen ten opzichte van hergebruik van delen of materialen uit het gebouw en de mate van circulariteit op basis van het 10R-model beoordelen; - een goede inventarisatie van uitkomende materialen bieden; - uitvragen hoe de materialen concreet worden hergebruikt en de wijze waarop dit in de uitvoeringsfase wordt aangetoond (al dan niet onderbouwd met referenties); - het uitvragen van referenties op het gebied van hergebruik van gebouwen of materialen; - minimale eisen stellen aan het hergebruik uitgesplitst per materiaalsoort;
3.	Welke kansen voor circulair gebruik van de materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	De reacties op deze vraag stemmen vrijwel geheel overeen met de bovenstaande reacties op vraag 2B.
4.	Op welke wijze verwacht u dat de CO2 uitstoot bij deze opdracht beperkt/voorkomen kan worden? Welke mogelijkheden ziet u daarvoor?	In de reacties wordt op hoofdlijnen onderscheid gemaakt tussen het voorkomen/beperken van CO ₂ uitstoot op materiaalniveau en op het niveau van inzet van materieel.

		<u>Voorkomen of beperken van CO₂-uitstoot op materiaalniveau:</u> Eén op één hergebruik van het gebouw als geheel of materialen in plaats van als grondstof beperkt de uitstoot significant en is inherent aan circulair hergebruik. Met name de impact van hergebruik bij staal- en betonproducten wordt hoog geacht door de deelnemers. <u>Voorkomen of beperken van CO₂-uitstoot van materieel:</u> De CO₂ uitstoot van materieel kan beperkt worden in het transport van de materialen, bijvoorbeeld door afzet in de nabijheid van de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater of door gebruik te maken van lokale hubs in de afname van materialen. Daarnaast is het mogelijk om de uitstoot op materieelniveau te beperken door inzet van emissievrij of emissiearm materieel. De CO₂-impact op materieelniveau wordt echter significant lager geacht dan de impact op materiaalniveau.
5.	Bent u bereid om het Zuiderstrandtheater voor uw rekening en risico te demonteren en te hergebruiken?	Afhankelijk van de uiteindelijke voorwaarden en condities van de overeenkomst of de uitkomsten van nader onderzoek, staan de meeste deelnemers ervoor open om het Zuiderstrandtheater voor eigen rekening en risico te demonteren en her te gebruiken. .
6.	Welke informatie van of over het gebouw, de locatie of randvoorwaarden heeft u in een uitvraag nodig om een passende aanbieding voor hergebruik of circulaire ontmanteling te kunnen doen?	Door de deelnemers wordt de volgende informatie aangemerkt als noodzakelijk om een passende aanbieding voor hergebruik of circulaire ontmanteling van het gebouw te kunnen doen: - alle bouwtekeningen inclusief revisietekeningen; - constructieberekeningen; - asbest- en chroom VI-rapportages, flora-faunaonderzoeken en bodemrapportages; - bezichtiging en onderzoek aan het gebouw op locatie t.b.v. materialeninventarisatie; - duidelijkheid over materialen buiten de scope/ waarvoor reeds een bestemming is gevonden door opdrachtgever; - onderhouds- en keuringsgegevens van installaties, MJOP, lopende garanties, materialenpaspoorten; - eventueel: 3D-scan of andere digitale modellen/gegevens van het gebouw;
7.	De slim-slopen tool van de DGBC wordt niet meer geactualiseerd: a. Is de slim slopen tool volgens u nog goed toepasbaar?	a) Het merendeel van de deelnemers acht de slim-slopen tool van DGBC niet goed toepasbaar voor de voorliggende opgave. In de reacties wordt aangegeven dat de tool niet is ingericht op (volledig) hergebruik van een gebouw en een beperkte scope van het gehele ontmantelings- en hergebruikproces omvat;

	b. Kent u alternatieve methoden om circulair demonteren en hergebruiken van het gehele of delen van het gebouw te meten, zo ja welke?	b) Als alternatieve methoden om circulair demonteren en hergebruik te meten worden aangedragen: - de verificatieregeling circulair slooppject als aanvulling op BRL SVMS 007; - het 10R-model; - Building Circularity Index; - oogstlijsten of materiaalpaspoorten (opgesteld door onafhankelijke adviseurs);
8.	Wat heeft u van de Gemeente Den Haag nodig om het gebouw op een af te spreken uiterste datum ontmanteld en verwijderd te hebben? (bijvoorbeeld: ruimte, vergunning, tijd, informatie, onderhoudscontracten, keuringsrapporten)	Aanvullend op de genoemde informatie in de beantwoording van vraag 6 geven de deelnemers aan behoefte te hebben aan: - Voldoende tijd in de aanbestedingsfase voor inventarisatie van materialen en het organiseren van de mogelijke afzet van materialen; - Voldoende tijd in de uitvoeringsfase voor de demontage en afstemming met afnemers over de te hergebruiken materialen; - De mogelijkheid om de plaatselijke logistiek en bouwplaats goed in te richten;
9.	Wat is economisch gezien een realistisch te verwachten opbrengst van: - op volledig hergebruik van het pand? - gedeeltelijk hergebruik van het pand? - Hergebruik van de materialen?	Op basis van de huidige informatie is het voor (het overgrote deel van) de deelnemers niet mogelijk om een inschatting te doen van de te verwachten opbrengsten om vraag a t/m c te beantwoorden. Om dit te bepalen is nadere inspectie en informatie over het gebouw noodzakelijk. Ook is de te verwachten opbrengst afhankelijk van ontwikkelingen op de markt voor het hergebruik van gebouwen of materialen.

3. Verdere vervolg

Algemeen

De gevolgde marktconsultatie en de deelname daaraan is voor alle partijen geheel vrijblijvend en leidt op geen enkele wijze tot een overeenkomst en/of enige vorm van juridische binding tussen de gemeente Den Haag en de (een) deelnemende partij(en). Dit verslag doet geen afbreuk aan deze vrijblijvendheid. De gemeente Den Haag is op geen enkele wijze gebonden aan de, naar aanleiding van de gevolgde marktconsultatie, opgeleverde informatie en/of de verplichting tot aanbesteding (in welke vorm dan ook) van het onderwerp van de marktconsultatie. De gemeente Den Haag bepaalt zelf wat zij met de reacties en daarbij ingesloten informatie doet.

Vervolgstappen en beoogde planning

De gemeente Den Haag zal de, naar aanleiding van de gevolgde marktconsultatie, opgeleverde informatie verder intern evalueren. Hierna zal mogelijk een aanbestedingstraject worden opgestart.

Ten slotte

De gemeente Den Haag bedankt alle deelnemers voor de ingediende reacties en de door hen gedane inspanningen in deze marktconsultatie. Het aantal reacties en de kwaliteit hiervan wordt door de gemeente als zeer positief ervaren. Daarbij zijn de deelnemers erg open en compleet geweest in de door hun ingediende reacties.

Met deze marktconsultatie heeft de gemeente een goed beeld gekregen van de mogelijkheden die de markt kan bieden om het Zuiderstrandtheater op een zo circulair mogelijke wijze her te gebruiken c.q. te ontmantelen en de wijze waarop de gemeente hiervoor de markt zou kunnen benaderen.

Indien er als vervolg op deze marktconsultatie een aanbestedingstraject volgt, is de gemeente Den Haag voornemens om de deelnemende partijen daar tijdig op te attenderen.