

Verslag

Onderwerp: Verslag marktconsultatie duurzame renovatie stadhuis Amersfoort
Datum: 26 april 2017
Van: Werkgroep contractering en financiën
Status: Definitief

Aanleiding

De gemeente Amersfoort is voornemens om het Stadhuis te Amersfoort duurzaam te renoveren. De gemeente heeft in het kader van de renovatie van het Stadhuis een marktconsultatie uitgeschreven, waarin zij marktpartijen gevraagd heeft te reageren op vragen over de contractvorm, duurzaamheid en multifunctionaliteit. Specifiek was de bereidheid tot eventuele externe financiering van aspecten van de renovatie in bijvoorbeeld duurzaamheid of multifunctionaliteit onderdeel van de vraagstelling.

Er zijn negen partijen die gereageerd hebben op de marktconsultatie. Dit waren reacties van individuele bureaus en bedrijven, en ook van enkele consortia bestaande uit grote, landelijk opererende aannemers, architecten, installateurs en adviseurs/conceptontwikkelaars. Naar aanleiding van de reacties zijn 5 indieners uitgenodigd voor een bilateraal overleg, waarin gesproken is over hun reacties op de in deze marktconsultatie gestelde vragen.

In dit verslag zijn de belangrijkste bevindingen en besluiten opgenomen.

Belangrijkste conclusies

Contractvorm:

- Verduurzaming:
 - Uit de marktconsultatie blijkt dat een aantal marktpartijen de gevraagde *externe financiering* van verduurzaming kunnen aanbieden middels langdurige contracten (10 tot 25 jaar) in de vorm van Design, Build, Maintain, Finance en Operate (DBFMO)contracten. Diverse eenvoudiger vormen zijn denkbaar: zoals DBMe of EnergieServiceCompany (Esco).
 - Het door een externe partij financieren van verduurzaming in de vorm van ESCO of DBMe contracten is niet logisch, omdat de gemeente zelf goedkoper kan financieren.
 - De marktpartijen wijzen op de complexiteit van DBFMO contracten (met de F- maar bijv. ook de O component), waarbij tussentijdse wijzigingen leiden tot aanpassingen en verrekeningen (en mogelijk noodzakelijke inzet van juridische expertise). Dergelijke omvangrijke contracten zijn daardoor ook niet flexibel. De omvang van de renovatie en de daarop volgende exploitatie is naar verwachting niet voldoende groot om dit interessant te maken voor marktpartijen.
 - Uit de gesprekken blijkt dat het voor de gemeente voordeliger is om de financiering van verduurzaming niet door externe marktpartijen te laten plaatsvinden, maar dit eventueel zelf te bekostigen.
 - Duurzaamheid kan worden meegenomen als gunningcriterium om zodoende een extra prikkel te geven aan marktpartijen om een zo duurzaam mogelijk gebouw op te leveren.
 - BREEAM wordt als meest geschikt duurzaamheidsinstrument voor de renovatie gezien. Deelnemers hebben ook andere systemen genoemd, die soms ook naar andere aspecten kijken dan BREEAM. Maar veel van deze systemen zijn relatief nieuw
- Circulariteit:
 - Circulariteit is bij renovatie een wat complexer onderwerp dan in het geval van nieuwbouw, maar kan wel degelijk als één van de doelstellingen worden

meegenomen bij de renovatie; in de op te stellen uitvraag zal dit onderwerp wel gericht moeten worden uitgewerkt.

- In een renovatie is het het meest kansrijk om met name de roerende delen zoveel mogelijk op basis van circulariteit aan te besteden, zoals de inrichting, eventueel de tussenwanden, et cetera. De exacte uitwerking hiervan en op welke wijze dit kan plaatsvinden wordt in een latere fase nader uitgewerkt.
- Multifunctionaliteit van het gebouw:
 - Er zijn meerdere ideeën ingediend die over multifunctionaliteit gaan. De meest vergaande vorm zou zijn dat de exploitatie bij een marktpartij wordt belegd, en de gemeente werkplekfaciliteiten zou gaan afnemen.
 - Vanwege de marktsituatie op de kantoren markt en verhuur van commerciële ruimten is alleen woningbouw een functie die je zou kunnen toevoegen. Uiteraard heeft dit wel invloed op de multifunctionaliteit. Het inperken van de flexibiliteit in groei en krimp door deel van het gebouw om te turnen naar bijvoorbeeld woningen lijkt dan ook niet erg reëel.
- Innovatie:
 - In de zomer van 2015 zijn collegeafspraken gemaakt voor onder andere extra duurzaamheidsmaatregelen:
“Bij aanbestedingen van meer dan € 207.000,- (Europese aanbestedingsgrens) wordt 3% binnen de begroting beschikbaar gesteld voor innovatie om zo betere resultaten op het vlak van energie en materialen mogelijk te maken.”
 - Marktpartijen zien meerdere mogelijkheden om hier iets mee te doen bij de renovatie, zowel in een aanbesteding als tijdens een ontwerp/realisatiefase.
 - Een denkrichting is het creëren van een innovatielab als onderdeel van het ontwikkelingsproces.
- Kwaliteit en risico's:
 - Een rode draad in de beschouwing hierover laat zien dat de meeste deelnemers een vorm van Design & Build adviseren, omdat na besluitvorming een vloeiend proces verlopen kan worden gericht op de renovatie. D&B daagt de markt uit om met creatieve (duurzame en kostenefficiënte) oplossingen te komen.
 - Risico van deze vorm bij een renovatie is het goed borgen van de kwaliteit en het managen van de risico's. Een risico is dat bij aanbesteding nog geen zicht is op verborgen tegenvallers in het gebouw, zoals asbest. In een meer traditioneel proces kan hier door projectleiding flexibeler op geacteerd worden. Bij een D&B contractvorm kan dit leiden tot uitloop van de bouw en meerwerk.
 - Het toevoegen van de maintaincomponent aan de aanbesteding voor in ieder geval de complexe elementen van de renovatie (bijv. installaties) is gewenst, zodat de aannemende partij een kwaliteitsprikkel krijgt.
 - De wijze waarop de gemeentelijke organisatie wordt gehuisvest tijdens de renovatie heeft ook invloed op de contractvorm en kan alsnog leiden tot keuze voor *traditionele* of *bouwteam* contractvorm.

Aanbestedingswijze:

Hier is niet uitvoerig bij stilgestaan. De wijze van aanbesteden is mede afhankelijk van de gekozen contractvorm. Indien DBM de gekozen contractvorm wordt dan heeft een concurrentiegerichte dialoog (met voorselectie) of een vorm die daarop lijkt de voorkeur.

Conclusie

De voorkeur is de contractvorm DBM. De uitwerking van de tijdelijke huisvestingsscenario's heeft invloed op de gekozen contractvorm. De komende maanden zal dit duidelijk worden. Externe financiering inzetten voor verduurzaming zien de marktpartijen als mogelijkheid, maar wijzen er op dat de gemeente goedkoper kan lenen en daarmee voordeliger uit zal zijn. Tevens zal dit leiden tot o.a. complexe contracten.