

# Leidraad implementatie gunningscriteria voor houtbouw bij gronduitgifte

## Leidraad voor beleidsmakers

Een van de manieren om houtbouw te stimuleren is door middel van gunningscriteria bij gronduitgifte. Dit kan door de MPG een grote rol te laten spelen. Bijvoorbeeld door extra punten te geven voor een lage MPG-score van het gebouw. Ook kan een percentage biobased of hernieuwbaar worden uitgevraagd. Om dit te realiseren zijn een aantal zaken belangrijk.

Die worden in deze leidraad toegelicht in 2 delen die in de praktijk ook na elkaar volgen:

1. Het beleid en organisatie
2. De uitvoer en implementatie

### Beleid en organisatie

1

Om als gemeenteambtenaar ambitieuzere gunningscriteria die houtbouw stimuleren te kunnen opnemen in je gronduitgifte, heb je een mandaat nodig. Daarnaast is specifiek en ambitieus beleid nodig om houtbouw te kunnen uitvragen. Dit mandaat kan direct vanuit de politiek komen of uit al opgesteld beleid. Is dit mandaat er nog niet, dan zal daar eerst aan moeten worden gewerkt.

- **Zorg voor mandaat vanuit de politiek**  
Afhankelijk van wat de omvang van je project is, kan je het bestuur of de raad een beslissing laten nemen over ambitieuzere gunningscriteria voor houtbouw bij gronduitgifte.
- **Zorg voor mandaat vanuit je beleid**  
Het beleid van een gemeente, een strategiedocument of een visie kan als mandaat fungeren. Is dit nog niet aanwezig in een gemeente dan is het van belang dit te ontwikkelen.
- **Maak je beleid specifiek**  
Als het huidige beleid nog niet specifiek genoeg houtbouw of duurzamere materialen benoemt of daar nog geen doelstelling voor formuleert dan moet daar aanvullend beleid voor worden geschreven. Een strategie voor circulaire economie of circulair bouwen kan helpen om het ambitieniveau met betrekking tot duurzaamheid en houtbouw voor gronduitgiftes te verhogen.
- **Neem de interne organisatie mee in het proces**  
Het is van belang dat door de hele organisatie mensen overtuigd zijn van het belang van houtbouw en duurzamer bouwen. Het enthousiasmeren van collega's van verschillende teams is daarom belangrijk als je houtbouw onderdeel wilt maken van gronduitgiftes.
- **Verhoog je ambities**  
Als ambitieus beleid aanwezig is kan duurzaamheid en/of circulariteit een hogere weging krijgen bij gronduitgifte. De Gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld besloten om in al zijn gronduitgiftes duurzaamheid 30% te laten meewegen en bij ambitieuze tenders minstens 50%. Door het uitschrijven van een aantal pilotenders kan worden onderzocht wat het juiste ambitieniveau is.
- **Ga en blijf in gesprek met de markt en externe partijen**  
Het is belangrijk om te weten waar de markt toe in staat is en wat de markt wil. Er bestaan verschillende vormen voor dit gesprek met de markt: een marktconsultatie, een convenant of een evenement.

### Uitvoer en implementatie

2

Wanneer ligt er een goed fundament om houtbouw te stimuleren bij gunningscriteria van gronduitgifte? Dan moet er binnen de gemeente mandaat zijn, er moet een ambitieus en specifiek beleid zijn, de interne organisatie moet zijn meegenomen, én externe partijen moeten goed zijn aangesloten. Hier volgt een stappenplan voor implementatie van het opstellen van een gronduitgifte met gunningscriteria voor houtbouw.

- **Bepaal de hoofdlijnen en het ambitieniveau van de tender**  
In deze eerste fase worden de contouren van een tender bepaald: het programma en de belangrijke thema's waarop wordt uitgevraagd worden vastgesteld. Daarnaast wordt het ambitieniveau gekozen. Zo kan je onder andere kiezen voor een zogenaamde 'duurzame tender' of 'innovatieve tender'. Als het ambitieniveau hoog is, kan gekozen worden om gunningscriteria specifiek voor houtbouw op te stellen.
- **Focus je op enkele thema's**  
Door je op enkele thema's (bijvoorbeeld circulair en energie) te focussen kunnen inschrijvers zich ook op deze thema's focussen en beter presteren. Uitvragen op maar één thema geeft geen gebalanceerde uitkomst.
- **Zorg voor goede verbinding tussen thema's**  
De verbinding tussen thema's moet niet uit het oog worden verloren. Een hoge MPG-score (circulair) zorgt soms voor een lagere BENG-score (energie), en andersom.
- **Maak een keuze voor weging thema's**  
Hoe zwaar je het thema duurzaamheid of circulariteit in de gunningscriteria laat wegen, bepaalt mee of er uiteindelijk genoeg inschrijvers houtbouw zullen voorstellen.
- **Maak een keuze voor een gronduitgift in 1 of 2 fases**  
Voorselectie: meer nadruk op algemene visie. Definitieve selectie: meer nadruk op kwantitatieve aspecten.
- **Maak kwantitatieve gunningscriteria bovenop de wettelijke eisen**  
Een gronduitgift is dé kans om de markt uit te dagen beter te presteren dan de wet vereist. Je kan explicet (percentages biobased/hernieuwbaar) of minder explicet (MPG) om houtbouw vragen. Dit kan onder andere door middel van:
  - Meer punten voor lagere MPG-scores.
  - Competitief de MPG uitvragen: de inschrijver met laagste MPG krijgt de meeste punten
  - Meer punten voor hoger percentage biobased/hernieuwbare materialenZie de voorbeeldteksten hiernaast om te zien hoe dit in het verleden is uitgevraagd.
- **Maak kwalitatieve gunningscriteria**  
Een kwalitatieve uitleg is essentieel om over de inschrijvende partijen te achterhalen hoe die houtbouw daadwerkelijk willen realiseren en in het proces borgen. Ook kan een kwalitatieve uitleg nodig zijn over materialen die bijvoorbeeld nog niet in de MPG (NMD) zijn meegenomen. Het is wel van belang dat inschrijvende partijen aan deze kwalitatieve, soms vage beloften kunnen worden gehouden.
- **Stel een jury en toetsingscommissie samen die houtbouw kan beoordelen**  
Er kan voor een interne of externe jury worden gekozen.
- **Inhoudelijk ambtenaar ook aanhaken bij de jury en toetsingscommissie**  
Om te zorgen dat tijdens het proces kennisoverdracht plaatsvindt, is het van belang dat een inhoudelijke ambtenaar vanaf het begin van de selectie tot aan de oplevering is aangesloten.
- **Neem in het contract alle duurzaamheidsaspecten en houtbouwbeloftes op**  
Om te zorgen dat marktpartijen ook echt leveren is het van belang alle duurzaamheidsaspecten vast worden gelegd in een contract.

Deze basistekst is gebaseerd op een bestaande Selectiebrochure en kan je op weg helpen (p.23)

**II. Circulair bouwen (so punten)**  
A. Grondstoffen & Materialen (zo punten)

Naast een MPG-berekening wordt van inschrijvers gevraagd om in de definitieve selectie aan te geven hoeveel van het materiaal hergebruikt is (in percentage van totaal volume) en hoe groot het aandeel hernieuwbaar materialen is (in percentage van het totale volume). Ook wordt gevraagd de eventuele inzet van innovatieve concepten of materialen die bijvoorbeeld binnen de MPG-methode nog geen productkaart hebben, aan te geven.

**MPG-berekening (so punten)**  
De voorgeselcteerde inschrijver dient een milieukostenberekening (MPG-berekening) bij het schetsontwerp aan te leveren, waarin op basis van het ontwerp en bijbehorende specificaties en hoeveelheden is berekend wat de milieukosten, uitgedrukt in euro's per m<sup>2</sup> bvo per jaar zijn. In de MPG-berekening dient het gehele gebouw te worden ingevoerd. De eisen aan de berekening van de MPG zijn vastgelegd in de SBK Bepalingsmethode, opgesteld door Stichting Bouwkwaliteit, die de Europese normen EN 15804 en 15978 volgt. Er worden punten gegeven vanaf een MPG-waarde onder 0,8 €/m<sup>2</sup>/jr. Deze waarde staat als MPG-norm opgenomen in de onderstaande formule die wordt gehanteerd om de scores van de inschrijvers op dit onderdeel te bepalen. De inschrijving met de laagste MPG-score krijgt het maximaal aantal punten op dit onderdeel. Negatieve scores worden niet gegeven. Afonding van puntenaantelling gebeurt op één getal achter de komma.

$$Score_{MPG\_inschrijver} = Score_{MPG\_max} \frac{MPG_{norm} - MPG_{inschrijver}}{MPG_{norm} - MPG_{laagste\_inschrijver}}$$