
28 duurzame en gasloze woningen in Wijchen

Een van de laatste stukjes grond die de gemeente Wijchen in eigendom heeft, krijgt in 2018 een gasloze bestemming. De 28 woningen in de wijk 'Tuin van Woezik' worden duurzaam en *all-electric*. "Die eis stelden we ook aan de marktpartijen die we uitdagen om deze toekomstbestendige woningen te realiseren. Dit moet de duurzaamste wijk worden van onze gemeente en maximaal aansluiten bij onze woonvisie."

Tekst: Marvin van Kampen





“We kozen bewust om geen klassieke projectontwikkeling aan te houden”, vertelt beleidsadviseur Ruimte en Economie Paul Vereijken. Duurzaam Gebouwd-partner Brink Management/Advies (onderdeel van Brink Groep) werd betrokken bij de invulling van dit vraagstuk. “Het eerste aandachtspunt was het doorgronden van de ambities en doelstellingen van de gemeente”, aldus senior consultant Robin Nieland van Brink Management/Advies. “Daarna vond een inventarisatie plaats van procedures om de aanbesteding optimaal in te richten.” In tegenstelling tot traditionele aanbestedingen betrof het hier een programma van ambitie, gegoten in de contouren van een Europese aanbesteding. “Die ambities hebben we in procedures verwerkt”, vertelt senior consultant Ellen Jooren. “Het programma vormde hiervoor de basis en dit bouwden we verder uit aan de hand van gesprekken met de gemeente Wijchen. Voor dit laatste stukje grond wilden ze alles uit de kast halen.”

Samenwerking met bewoners

Naar aanleiding van de gesprekken werd duidelijk dat vraaggestuurd bouwen en duurzaamheid belangrijke elementen waren. “De grond is in eigendom van de gemeente en ze wilde waarborgen dat intrinsiek gemotiveerde partijen met de bouwopgave aan de slag gaan”, voegt Jooren toe. “Om dat te realiseren adviseerden we om verschillende kernpunten in de aanbesteding op te nemen die specifiek inspelen op de pijlers duurzaamheid, samenwerking met bewoners en andere elementen die passen in de woonvisie, zoals de realisatie van middeldure huurwoningen.”

Bij veel aanbestedingen speelt de prijs een grote, zo niet de grootste, rol. Hier werd in plaats van op prijs op kwaliteit gegund. “De gemeente heeft bewust gewerkt met een vaste prijs”, geeft Nieland aan. “Binnen die prijs moesten partijen laten zien hoe de gemeentelijke ambities gerealiseerd konden worden.” Het vaststellen van die prijs vormde een uitdaging. “Door te werken met een vaste prijs, moeten partijen met elkaar concurreren op kwaliteit. De partij met het beste voorstel krijgt de opdracht gegund, niet de partij met het hoogste bod.”

Wensen optimaal invullen

De partij die de opdracht gegund krijgt, gaat de prestatieverplichting aan om samen met de eindgebruiker een ontwerp te maken. “Door deze aanpak te hanteren worden

‘De partij met het beste voorstel krijgt de opdracht gegund, niet de partij met het hoogste bod’

wensen van bewoners optimaal ingevuld. Het vraagt van projectpartners dat zij actief met klanten sparren over de mogelijkheden. We vragen van partijen niet een tot in detail uitgewerkt stedenbouwkundig plan, maar een voorstel gericht op het proces.” Naast de hechtere samenwerking met bewoners vormde duurzaamheid een belangrijke pijler binnen de aanbesteding en gunning. “Ten eerste is de objectgebonden duurzaamheid een EPC van 0 en betreft het een gasloze ontwikkeling”, weet Jooren. “Dat is een minimumniveau waar inschrijvende partijen aan moeten voldoen. Daarnaast kunnen ze zichzelf onderscheiden door onder andere maatregelen te treffen op het gebied van klimaatadaptatie, materiaalgebruik en cradle-to-cradle. Daarnaast telt het verlagen van het aantal vrachtbewegingen en inpassing van de bestaande groenstructuur mee.”

Een volgende pijler is het minimaliseren van overlast op de bouwplaats. “Er is een verpleeghuis om de hoek en overlast is vaak een pijnpunt in bouwdoosiers. Dat willen we hier vermijden door te sturen op partijen die hier actief rekening mee houden. Uiteindelijk wegen de andere twee aspecten het zwaarst, maar deze speelt zeker mee voor de gunning”, aldus Nieland.

Innovatieve proef

Uiteindelijk moeten de verschillende gestelde ambities gezamenlijk worden ingevuld. “Een uitdaging daarin is dat je partijen moet vinden die deze uitdaging willen aangaan”, vertelt Nieland. “Het is onze taak om zo goed mogelijk invulling hieraan te geven en aanbestedingscriteria te maken waarmee de markt aan de slag kan.”

“Dit is voor ons een proef”, voegt Vereijken toe. “De tijd is veranderd en daar willen we op inspelen, daarom stellen we onder andere een prijs vast en richten we ons op duurzaamheid en samenwerking met bewoners. Van de gemeente vraagt dit om de regie een stukje uit handen te geven en marktpartijen de teugels in handen te geven. We werken met een Programma van Ambitie in plaats van een Programma van Eisen.”

De gemeente is blij dat Brink Management/Advies open staat voor deze innovatieve aanbestedingsaanpak, adviseren en meedenken in het proces. “Toegevoegde waarde voor ons is dat we elkaar op deze manier scherp houden. Dat leidt ertoe dat we onze doelstellingen uitvoeren en er straks 28 duurzame en gasloze woningen vrijzelen die optimaal aansluiten bij de toekomstige woonbehoefte.” ●

‘We werken met een Programma van Ambitie in plaats van een Programma van Eisen’