

# Tender en Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding criteria








































## Wat is het instrument?

In een tender op basis van Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV, voorheen EMVI – Economisch Meest Voordelige Inschrijving) vraagt de gemeente aan projectontwikkelaars om in te schrijven om ontwikkelen op een stuk uit te geven grond. Tender-BPKV wordt ook door private partijen ingezet, onder andere bij transformatie.

## Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Tender op basis van BPKV bestaat uit twee inschrijfronden. Inschrijfronde 1: visie. Inschrijfronde 2: schetsontwerp. Naast basiseisen (bouwvelop met klimaatbestendigheidseisen) kunnen ook aanvullende BPKV selectiecriteria zoals duurzaamheid. Binnen duurzaamheid passen criteria voor klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld aanvullende BPKV selectiecriteria (100 punten) waaronder duurzaamheid (30 punten) en daarbinnen criteria voor klimaatadaptatie (soms 20 punten).

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Waterschap	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Gemeente	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatiefase	 Klimaatbestendig houden*	 Biodiversiteit
 Vastgoedeigenaren & projectontwikkelaars	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase*		 Gezondheid
		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie		
				 Labelhouder			

### Slim combineren met andere instrumenten

- Verwijs in de tender naar specifieke credits op het gebied van klimaatbestendigheid binnen een gebieds- of gebouwlabel zoals NL Greenlabel of BREEAM NL.
- Verwerk klimaatadaptatie in het bestemmingsplan (op basis van de klimaatstress test en welke adaptatiefuncties in welk gebied/perceel nodig zijn) dan is het een basiseis waaraan getoetst wordt bij vergunningverlening en bij oplevering. Zo beperk je risico's dat het niet goed wordt opgelost in een gebied.

### Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

In de tender op basis van BPKV kun je meerdere duurzaamheidsthema's slim samen combineren:

- Combineer klimaatadaptatie met energie door te eisen dat er geen energie wordt gebruikt om overtollig water kwijt te raken.
- Vraag om een oplossing voor water en hitte op het dak die met minimaal 1 andere functie combineert.
- Klimaatadaptatie door inzet van natuuroplossingen vergroot de kwaliteit van de leefomgeving.
- Zet water in voor groen en daarmee een energieneutrale vorm van verkoeling.
- Neem lokaal houden en gebruiken van hemelwater mee als onderdeel van circulair bouwen.
- Nodig via de ontwerpuitgangspunten uit tot ontmoeten en gezamenlijk beheer van groene klimaatadaptatiemaatregelen, evenals als het benutten van de gezondheidseffecten van een slim ingerichte groene omgeving.
- Bij het uitnodigen/verleiden tot mobiliteit via goed OV, lopen en fietsen hoort ook een klimaatvriendelijke routing (schaduw, luwte en overdekt op OV kunnen wachten).

### Tips

- De lokale situatie bepaalt de aandacht voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming. Sluit aan op de klimaatstresstest en/of laat adviseren door waterschap. Weeg af welke hiervan als basiseis (bouwvelop of hemelwaterverordening) en welke in de BPKV terecht komen. Bijvoorbeeld aanvullende BPKV selectiecriteria (100 punten) waaronder duurzaamheid (30 punten) en daarbinnen criteria voor klimaatadaptatie (soms 20 punten).
- Maak als opdrachtgever de waarde van klimaatadaptatie duidelijk.
- Kijk voor het ondervangen van droogte naar een goede watercascadering: juiste hoeveelheid, op juiste plek, juiste moment.
- Formuleer een kwalitatief uitdagende ambitie in de visiefase, stimuleer daarmee innovatie en leg de lat steeds hoger. Formuleer de vraag als uitdaging en beschrijf de gewenste kwaliteit goed om innovatieve oplossingen van aanbieders te krijgen. Op kwaliteit gebaseerde criteria dienen concreet te zijn, niet per se objectief meetbaar.
- Een kwantitatieve uitvraag op prestaties in de ontwerpfase maakt de inschrijvingen juridisch eenvoudiger toetsbaar.
- Zorg voor juridisch goed toetsbare criteria en betrek juristen (van de gemeente) met gezag.
- Stimuleer in de ontwerpfase oplossingen die thema's als water, groen en koeling integreren/slim combineren met elkaar.
- Vraag uit op waarde: bepaal de prijs, en vraag bij de uitvraag hoe ver aanbieders kunnen komen op alle duurzaamheidsassen.
- Borg klimaatadaptatie in de gebruiksfase/beheer met een Design Build Finance Maintenance (Operate) contractvorm. Dit geeft meer focus op het optimaliseren van de levenscyclus, preventief onderhoud en voorspelbaarheid.
- Relateer de mee-gecontracteerde risico's aan wat binnen de macht van de opdrachtnemer ligt. Risico's zoals klimaatverandering zijn niet te managen. Denk als de risico's niet bij de opdrachtnemer liggen eventueel aan een afspraak op basis van een kostenniveau met vooraf afgesproken eenheidsprijzen voor werk door ongeplande events, en een open boekhouding die jaarlijks wordt bekeken.

## Voorbeeldteksten

### Amstelstation, blokken B en C

- **“Voorselectie (tenderronde 1)**  
**Ambitie en visie op kwaliteit (maximaal 60 punten van de in totaal 100 punten)**  
In de aan te leveren visie en ambitie op kwaliteit dient u in ieder geval in te gaan op de volgende aspecten: De wijze waarop het dakoppervlak van het blok benut wordt, kortom: de uitstraling en toepassing van de 5e gevel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hoe waterberging gecombineerd kan worden met groen en/of buitenruimte t.b.v. de doelgroep.”
- **“Definitieve selectie (tenderronde 2)**  
**Duurzaamheid (maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)**  
**Waterberging (maximaal 20 punten)**  
Gevraagd wordt aan de inschrijvers om aan te geven hoeveel m<sup>3</sup> water geborgd kan worden. Ook kan worden aangegeven of de waterbergingsconstructie een dynamisch sturingssysteem bezit waarmee bepaald en gemonitord kan worden wanneer het vastgehouden regenwater gecoördineerd op het oppervlaktewatersysteem kan worden geloosd. Conform de bouwenvelop is de minimale waterberging op het kavel de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant\* debiet (ca. 2,5 mm/uur).

### Zuidas

- **“Voorselectie (tenderronde 1)**  
De inschrijver wordt gevraagd om in maximaal twee A4-tjes, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als selectiecriteria, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid te beschrijven. In de bouwenvelop zijn de

uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectiecriteria. De gemeente roept inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, duurzame mobiliteit en innovatie. Bij de definitieve selectie zal de kandidaten gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.”

- **“Definitieve selectie [tenderronde 2]**  
De Gemeente roept de kandidaten op de ambities concreet en zo mogelijk kwantitatief te maken. Denk aan het behalen van een (BREEAM) certificering, de hoeveelheid (m<sup>3</sup>) waterberging, het percentage hergebruik van materialen ed. en daarbij aan te geven hoe de ambitie vertaald wordt in concrete maatregelen om daarmee ook zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.
  - **Kwantificering van de duurzaamheidsvisie (10 punten)**  
BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie. Gevraagd wordt om bij de inschrijving een overzicht met de te verwachte BREEAM-score te voegen. Er wordt alleen gescoord als de BREEAM-score op correcte wijze is uitgevoerd met behulp van de Pre-assessmentTool en de BREEAM-score gelijk of hoger is dan Excellent (70%). Hoe hoger de BREEAM-score, hoe meer punten.
  - **Uitwerking van de duurzaamheidsvisie zoals ingediend bij de voorselectie (20 punten).**  
Ter onderbouwing van het ingediende plan, dient de voorgeselecteerde inschrijver een gedetailleerde uitwerking van de visie, zoals

- ingediend tijdens de voorselectie, aan te leveren inclusief schetsontwerp. De uitwerking mag maximaal tien pagina's bevatten. De uitwerking dient minstens de volgende elementen te bevatten:
- > Adequate toelichting op de visie.
  - > De mate waarin invulling is gegeven aan circulair bouwen en duurzame mobiliteit.
  - > De mate waarin groen op het kavel of het gebouw (binnenterreinen, gevels en daken) intensief en hoogwaardig wordt toegepast. Dit betekent dat het groen aantrekkelijk, bruikbaar en toegankelijk moet zijn en bij moet dragen aan de biodiversiteit.
  - > De mate waarin en wijze waarop waterberging wordt toegepast, bij voorkeur in combinatie met de toepassing van groen.
  - > De mate waarin de in de visie opgenomen duurzaamheidsambities zijn gekwantificeerd, denk hierbij aan een bepaalde EPC, het aantal m<sup>2</sup> hoogwaardig groen, de hoeveelheid (m<sup>3</sup>) waterberging en het percentage hergebruik van materialen ed.
  - > Beschrijving van de gekozen maatregelen en hoe deze bijdragen aan het behalen van de beschreven ambitie in de visie.
  - > De mate waarin innovatie wordt toegepast en in hoeverre er sprake is van gangbare technieken.
  - > Beschrijving van de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de gekozen duurzaamheidsmaatregelen.
  - > Beschrijving van de genomen maatregelen ter bevordering van wooncomfort, woonkwaliteit, gezondheid en binnenmilieu voor zover deze maatregelen niet reeds voorkomen uit het Bouwbesluit en/of de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam,
  - > Beschrijving hoe duurzaamheid en klimaatneutraliteit integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp.”

\*Tenzij een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast, dan geldt niet de eis van een constant debiet”

### Voordelen



- Tendersysteem op basis van BPKV/EMVI maakt creativiteit los bij aanbieders en zorgt zodoende voor innovatieve oplossingen / slimme combinaties.
- Expliciete beschrijving van water- en hitte-eisen maakt ook zelfbouwers bewust, ze zijn gemotiveerd om te kijken naar oplossingen.
- Groene daken en groene gevels worden toegepast omdat gemeenten, ontwikkelaars en kopers het mooi vinden, ze zijn onbewust met klimaatadaptatie bezig.

### Nadelen



- Inschrijven op een tender is tijdrovend en onzeker voor aanbieders.
- Voor opdrachtgever kan de beoordeling van details veel tijd kosten.
- Bij BPKV/EMVI weet je vooraf niet goed wat je krijgt.
- Geen toetsing bij oplevering of het geleverde ook voldoet aan de eisen.
- Hitte en droogte zijn nog lastig om mee te nemen.
- Huidige EPC berekening maakt slimme combi's lastiger te waarderen.

### Verwacht effect



- Basiseisen zorgen voor een ondergrens.
- Goed geformuleerde BPKV zorgen voor innovatie en slimme functie-combinaties en daarmee voor meervoudige oplossingen en verdergaande waterberging en vertraging of/en hergebruik.

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.

