

# Verslag marktconsultatie Integrale Huisvestingsplannen Delft

## Inleiding

De gemeente Delft is voornemens om in de nabije toekomst de opdracht voor het opstellen van Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) op het gebied van Zorg & Welzijn, Sport & Recreatie, Onderwijshuisvesting, Kinderopvang en Cultuur integraal in de markt te zetten.

## Visie en aanleiding

De gemeente Delft werkt aan een samenhangende aanpak voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor wil de gemeente Delft integrale huisvestingsplannen (IHP's) opstellen en periodiek herijken, met een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende vier jaar, inclusief investeringskrediet, en een doorkijk naar de daaropvolgende zestien jaar. Alle IHP's moeten volgens een uniforme systematiek worden opgesteld, zodat zij inhoudelijk op elkaar aansluiten. Het IHP Onderwijs vormt hiervoor de basis. In 2025 is het IHP Cultuur opgesteld. Dit IHP moet in 2028 worden herzien. De mogelijke invoering van de wet 'planmatige aanpak onderwijshuisvesting' kan leiden tot een aangepaste opzet van het IHP Onderwijshuisvesting. Kinderopvang is momenteel geen onderdeel van het IHP Onderwijs. De gemeente Delft wil daarom meer inzicht krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar kinderopvang.

## Doel van deze marktconsultatie

De aanbestedende dienst heeft onder andere getoetst:

- de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorgenomen opdracht;
- de kennis, expertise en mogelijkheden van marktpartijen;
- de uitgangspunten, aannames en voorgestelde oplossingsrichtingen;
- visies, suggesties en innovatieve ideeën vanuit de markt;
- relevante voorwaarden, risico's en verwachte kosten;
- de mate waarin de opdracht en aanbestedingsdocumenten aansluiten op de markt;
- de meerwaarde van vroegtijdige betrokkenheid van marktpartijen.

## Vragen en reacties marktconsultatie

In deze paragraaf zijn de antwoorden op vragen in hoofdlijnen samengevat om zo een beeld te geven van de algemene reactie van de markt. Vertrouwelijke informatie is hier niet in opgenomen.

| Vraagstelling |
|---------------|
|---------------|

|                   |
|-------------------|
| <u>A Algemeen</u> |
|-------------------|

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <u>B Scope &amp; duur van de opdracht</u> |
|-------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle aanbieders staan positief tegenover één integrale overeenkomst voor meerdere IHP's. Ze geven aan dat dit voordelen heeft op het gebied van integraliteit, uniformiteit kennisopbouw, efficiëntie en een samenhangende investeringsagenda. De aanbieders benadrukken dat het belangrijk is om het opstellen van de IHP's programmatisch aan te pakken met een uniforme methodiek en voldoende expertise op alle domeinen. Aanbieders benadrukken de grote samenhang tussen de verschillende domeinen. De meeste aanbieders achten het realistisch om jaarlijks één IHP op te stellen, mits de scope helder is, er voldoende capaciteit beschikbaar is binnen de gemeente en besluitvorming tijdig uit te voeren. Enkele aanbieders adviseren om trajecten deels parallel te laten lopen. De meeste aanbieders ramen de kosten tussen de €35.000 en €75.000 per IHP, afhankelijk van de scope, de datakwaliteit en de omvang van de participatie. De totale opdracht wordt door de meeste aanbieders geraamd tussen de €150.000 en €300.000. Een enkele |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

aanbieder wijst erop dat de kosten voor het opstellen van het IHP Onderwijs mogelijk hoger liggen in verband met aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid.

### C Aanbestedingsstrategie

De aanbieders geven een aantal opmerkingen mee met betrekking tot de aanbestedingsprocedure. Zo vinden ze het belangrijk dat de scope van de opdracht duidelijk wordt omschreven. Daarnaast geven ze aan dat het belangrijk is om vooraf duidelijk te maken welke beleidsinformatie en vastgoeddata er beschikbaar zijn. Daarnaast geven ze aan dat het belangrijk is om vooral de rol van de gemeente en de gewenste inzet van stakeholders te definiëren.

De meeste aanbieders adviseren een niet openbare (dus met een voorselectie) aanbestedingsprocedure te organiseren, waarin ruimte is voor een presentatie of dialoogmoment.

De aanbieders geven aan dat zij de volgende punten verwachten op te moeten nemen in het plan van aanpak:

- de visie op de opgave;
- stappenplan;
- de integrale methodiek en werkwijze;
- planning en fasering;
- stakeholdermanagement;
- projectorganisatie, teamsamenstelling en rolverdeling;
- kwaliteitsborging, risico's en beheersmaatregelen;
- de wijze waarop bestuurlijke besluitvorming wordt ondersteund.

Met betrekking tot de gunningscriteria geven de aanbieders aan dat deze zich moet richten op:

- de kwaliteit van de aanpak en de integrale methodiek
- ervaring met vergelijkbare opdracht
- kwaliteit en samenstelling van het projectteam
- proces- en stakeholdermanagement

Een aantal aanbieders geeft expliciet aan dat prijs een ondergeschikte rol moet spelen ten opzichte van de kwaliteit.

Aanbieders wijzen erop dat er een sterke koppeling is tussen onderwijs en kinderopvang, vanwege de ontwikkeling van integrale kindcentra. Tegelijkertijd wijzen verschillende aanbieders erop dat de maatschappelijke opgave op het gebied van kinderopvang complex is door wetgeving, financiering, eigendom en verantwoordelijkheden. Een meerderheid van de aanbieders adviseert om het IHP Kinderopvang te combineren met het IHP Onderwijs. Een aantal partijen adviseert een afzonderlijk IHP Kinderopvang op te stellen, met duidelijke inhoudelijke verbindingen met onderwijs en andere maatschappelijke voorzieningen. Een enkele aanbieder suggereert nog om de IKC's en/of Voorschoolse educatie onder het IHP Onderwijs te laten vallen en voor de zelfstandige opvangvoorzieningen een separaat IHP op te stellen.

Aanbieders geven aan duidelijke voordelen te zien in het opstellen van verschillende IHP's door één partij. Zo noemen zij dat het leidt tot uniforme methodiek en rapportages, integraliteit, een efficiëntere inzet van data en kennis, eenduidige samenwerking en communicatie en het beter benutten van koppelkansen tussen de verschillende IHP's.

Aanbieders noemen als belangrijkste risico's mogelijke vertraging door bestuurlijke besluitvorming of een andere politieke koers, onvoldoende capaciteit bij de gemeente of andere stakeholders, wijzigingen in beleid of wetgeving, de afhankelijkheid tussen verschillende IHP's, besluiteloosheid en tenslotte het risico dat de samenwerking tussen de aanbieder en de gemeente niet soepel loopt.

De opdracht om meerdere IHP's op te stellen is aantrekkelijk voor aanbieders omdat het vraagt om een integrale en strategische benadering van de opgave, het de mogelijkheid biedt om een uniforme IHP-methodiek te ontwikkelen en het leidt tot een meerjarige samenwerking met de gemeente Delft.

#### *D   Onderscheidend vermogen*

Alle aanbieders geven aan bekend te zijn met de nieuwe wetgeving rond het IHP Onderwijs en te beschikken over de relevante kennis en ervaring. De meeste aanbieders hebben daarnaast ook ervaring met het opstellen van IHP's op het gebied van sport, cultuur, zorg, welzijn en kinderopvang. Daarnaast geven de meeste aanbieders aan ervaring te hebben met samengestelde voorzieningen, zoals integrale kindcentra, multifunctionele accommodaties en combinaties tussen onderwijs, kinderopvang, sport en welzijn. Tenslotte geven diverse aanbieders aan betrokken te zijn geweest bij het opstellen van landelijke handreikingen op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

#### *F   Overige*

Een aanbieder geeft aan dat het belangrijk dat de gemeente vooraf inzicht geeft in de beschikbare data en de kwaliteit ervan. Daarnaast is het essentieel dat er per domein één aanspreekpunt is per domein en één overall contactpersoon. Een andere aanbieder geeft aan dat het belangrijk is dat er ook aandacht is voor een overkoepelende visie of strategisch document waarin de verbinding wordt gelegd en een overkoepelende en integrale afweging wordt gemaakt over het voorzieningenaanbod binnen de gemeente.

### **Conclusie en aanbevelingen**

De marktconsultatie laat zien dat er brede steun is voor de voorgenomen aanpak van de gemeente Delft om de verschillende IHP's in één meerjarige opdracht onder te brengen. De aanbieders onderschrijven de meerwaarde van een integrale aanpak, waarbij uniformiteit en samenhang tussen de verschillende beleidsdomeinen centraal staat. De aanbieders benadrukken dat een succesvolle uitvoering afhankelijk is van een duidelijke afbakening van de opdracht, goede beschikbaarheid van data, voldoende capaciteit binnen de ambtelijke organisatie en een aanbestedingsprocedure waarin kwaliteit en samenwerking centraal staan. De markt laat zien dat er voldoende expertise en interesse aanwezig is om de opdracht uit te voeren.

## Bijlage 1 Deelnemers

- Brink Management & Advies
- Draaijer LSA
- Hevo B.V.
- ICS Adviseurs B.V.
- Laride B.V.
- MaatWijs
- Penta Rho Organisatie Ontwikkelt Huisvesting B.V.
- Synarchis B.V.