

Selectieleidraad

Uitvraag

Nieuwe bestemming Landhuis De Wielewaal

Gemeente Eindhoven

Projectnummer / Kenmerk

694-180 / RD2023-0133 (RD2024-0145)

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Sector Ruimtelijke Projecten

Datum

04-09-2024

Versie

Definitief 2.0

Vrijgegeven door:
Sectorhoofd Ruimtelijke Projecten

Inhoud

1. Inleiding uitvraag	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Leeswijzer.....	4
1.3 De uitvragende dienst.....	4
1.4 Gebruik TenderNed	4
1.5 Marktverkenning	5
1.6 Vertrouwelijkheid informatie	5
1.7 Procedure uitvraag	5
2. Inhoud van de opdracht.....	7
2.1 Doel van de opdracht	7
2.2 Beschrijving van de opdracht	7
2.2.1 Ontwikkelingsvisie	7
2.2.2 Herbestemming.....	7
2.2.3 Het landhuis.....	7
2.2.4 Overig vastgoed	8
2.2.5 Inhoudelijke kaders en wensen	8
2.3 Overeenkomst.....	11
3. Verloop van de uitvraag	13
3.1 Planning	13
3.2 Communicatie gedurende de uitvraag.....	13
3.3 Indienen, ontvangst en beoordeling van verzoek tot deelneming.....	15
3.4 Selectiebeslissing.....	16
4. Eisen aan de gegadigde	17
4.1 Algemene informatie	17
4.2 Uitsluitingsgronden.....	17
4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht	18
4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid	18
4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers.....	19
4.6 Belangrijke beleidsthema's.....	20
5. Selectiecriteria	22
5.1 S1: Globale organisatie- /Bedrijfsconcept & visie	22
5.2 S2: SWOT-analyse.....	24
5.3 S3: Garantie financiële dekking	25
5.4 Beoordelingsmethode:	25
5.4.1 Beoordelingswaarden	25
5.4.2 Selectiecommissie	25
5.4.3 Werkwijze beoordeling.....	25
5.4.4 Maximum aantal pagina's.....	26
5.4.5 Eindscore.....	26
5.4.6 Beperking van het aantal gegadigden	26
6. Voorwaarden bij indienen verzoek tot deelneming en rechtsmiddel	27
6.1 Voorwaarden voor indienen verzoek tot deelneming	27
6.2 Rechtsmiddel	29
Invulformulier A : Aanmeldformulier	30
Invulformulier B : Ervaring gegadigde.....	31
Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed De Wielewaal	32

Bijlage 2: Notulen marktbijsamenkomst	32
Bijlage 3: Voorbeeld afbakening buitenruimte	33
Bijlage 4: Plattegronden Landhuis De Wielewaal	33
Bijlage 5: Foto's Landhuis De Wielewaal (e.o.).....	33
Bijlage 6: Video Cultuurhistorie Landgoed De Wielewaal	33
Bijlage 7: Verklaring Russische banden	34
Bijlage 8: Werkwijze uitgifte onroerende zaken – <i>vastgesteld door College op 11 oktober 2022</i>.....	35
Bijlage 9: Cultuurhistorisch en tuinhistorisch onderzoek De Wielewaal	38

1. Inleiding uitvraag

1.1 Algemeen

Dit is de selectieleidraad behorende bij de uitvraag Nieuwe bestemming Landhuis de Wielewaal van de gemeente Eindhoven, hierna tevens te noemen 'de uitvragende dienst'. De selectieleidraad geeft onder meer informatie over het verloop van de uitvraag en de in het kader van de uitvraag gevraagde informatie. De selectieleidraad fungeert als basis om een verzoek tot deelneming in te dienen.

Er is hier nadrukkelijk sprake van een 'uitvraag' en betreft dus **geen** formele aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012. Uitvragende dienst voert namelijk een uitvraag uit gelet op het zogeheten 'Didam-arrest'. Sinds het Arrest van Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) zijn één-op-één uitgften door gemeenten onder een vergrootglas komen te liggen. Deze uitspraak, die sindsdien door veel jurisprudentie nader is ingevuld, houdt in dat in principe iedereen de gelegenheid geboden dient te worden tot mededinging, tenzij op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria duidelijk is dat er sprake is van één (potentiële) gegadigde. De gemeente Eindhoven heeft hier begin 2022 een separate beleidslijn voor vastgesteld (bijlage 8). Deze uitvraag handelt in lijn met de vastgestelde beleidslijn.

De gemeentelijke taak om schaarse ruimte te verdelen en partijen in ruimte te faciliteren, vraagt om een zorgvuldig en transparant proces. Daartoe is deze uitvraag met Selectie- en Gunningsproces opgesteld. Door het volgen van dit Selectie- en Gunningsproces wil de gemeente Eindhoven gelet op het gelijkheidsbeginsel alle mogelijke gegadigden een gelijke behandeling bieden.

Voor deze procedure kan elke geïnteresseerde marktpartij een verzoek tot deelneming indienen door te reageren op de in dit uitgiftedocument voorgeschreven procedure via de aankondiging die in de Tenders Electronic Daily (TED-)database (<http://ted.europa.eu>) en op de website www.TenderNed.nl is gepubliceerd.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 bevat een introductie van de uitvragende dienst en nadere informatie over de uitvraag en TenderNed;
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de opdracht die het onderwerp is van de uitvraag;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van de uitvraag en de planning;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om deel te nemen aan de selectiefase;
- Hoofdstuk 5 betreft de nadere uitwerking van het beoordelingsmodel, de beoordelingsstappen en de selectiecriteria die de uitvragende dienst (de gemeente Eindhoven) hanteert;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van nadere voorwaarden.

1.3 De uitvragende dienst

De uitvragende dienst in deze openbare uitvraag is de gemeente Eindhoven. Eindhoven is met haar ca. 246.000 inwoners de vijfde stad van Nederland. Meer informatie over de gemeente Eindhoven is te vinden op de website www.eindhoven.nl.

1.4 Gebruik TenderNed

De gegadigde kan zijn verzoek tot deelneming uitsluitend via TenderNed indienen. De uitvragende dienst is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor het gebruik van TenderNed door de gegadigde. De uitvragende dienst wijst iedere vorm van aansprakelijkheid nadrukkelijk van de hand.

Uitvragende dienst zal updates van gegevens en documenten e.d. communiceren via TenderNed. Derhalve wordt partijen geadviseerd zich als 'Geïnteresseerden' aan te melden bij de uitvraag op TenderNed.

Uitvragende dienst heeft gekozen voor dit platform, ondanks dat dit een uitvraag en **geen** formele aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 betreft, vanwege diverse technische redenen. TenderNed biedt namelijk onder andere de mogelijkheid om in de selectiefase openbaar te publiceren en in gunningsfase besloten, gemakkelijk termijnen & aanpassingen in documenten te communiceren, gestructureerd vragen te ontvangen en beantwoorden, aanwezigheid van een 'kluis' voor de ingediende stukken (verzoek tot deelneming en/of inschrijving), plaatsvervangers (bij ziekte/verlof) vanuit uitvragende dienst in te regelen etc... Technisch betekent dit dat uitvragende dienst voor dit specifieke geval in TenderNed hiervoor gebruik maakt van de meest passende ingebouwde opzet. Waarbij ten overvloede uitvragende dienst nogmaals

herhaald dat desondanks het gebruik van die opzet en de terminologie die op TenderNed wordt vermeld deze uitvraag dus **geen** formele aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 betreft.

Voor zover inhoudelijke omschrijvingen op TenderNed en de selectieleidraad, de gunningsleidraad, programma van eisen of de overeenkomst met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleren de selectieleidraad, de gunningsleidraad, het programma van eisen of de overeenkomst. Voor zover termijnen of data genoemd op TenderNed en de uitvraagstukken met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de meest recente informatie. Bijvoorbeeld de looptijd die in TenderNed wordt gecommuniceerd is om technische redenen ingesteld op de minimale looptijd. Voor meer informatie zie paragraaf 2.3.2.

LET OP: Om een verzoek tot deelneming via TenderNed in te kunnen dienen, dient de gegadigde te beschikken over e-Herkenning. Het kan een aantal dagen duren voordat de gegadigde deze e-Herkenning ontvangt via TenderNed. Meer informatie over het aanvragen van e-Herkenning kan de gegadigde vinden via: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/registreren-en-eherkenning>.

1.5 Marktverkenning

Naar aanleiding van de in februari 2024 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed De Wielewaal' (bijlage 1) is de uitvragende dienst aan de slag gegaan met het uitvoeringsprogramma. De uitvragende dienst heeft voorafgaand aan deze uitvraag een marktverkenning uitgevoerd. De resultaten van deze marktverkenning zijn onder andere gebruikt om de uitvraag in aard en procedure op te zetten. In juni 2024 heeft er een marktbijeenkomst plaatsgevonden, waarmee potentiële exploitanten zijn geïnformeerd over deze uitvraag en bijhorende procedures. De uitvragende dienst heeft daarmee de laatste belangrijke input opgehaald om de verkenningsfase af te ronden en tot een definitieve selectieleidraad te komen. In bijlage 2 zijn de notulen van deze bijeenkomst terug te vinden.

1.6 Vertrouwelijkheid informatie

Alle documentatie en informatie die in het kader van de uitvraag verstrekt wordt, is vertrouwelijk. De gegadigden zullen de verplichtingen inzake vertrouwelijkheid ook opleggen aan de door hen in te schakelen medewerkers, partijen en adviseurs.

1.7 Procedure uitvraag

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven van de uitvraag in z'n geheel. Vervolgens wordt verder in deze selectieleidraad meer informatie op detailniveau verstrekt.

In deze uitvraag selecteert de uitvragende dienst (gemeente Eindhoven) ten eerste, op basis van de verzoeken tot deelneming, maximaal vijf gegadigden. De uitvragende dienst vraagt vervolgens in de gunningsfase de geselecteerde gegadigden een inschrijving in te dienen overeenkomstig de gunningsleidraad. Uitvragende dienst voornemens een overeenkomst aan te gaan met de partij die het beste scoort op basis van de gunningscriteria. Met die partij wordt de concretiseringsfase doorlopen. Definitieve gunning vindt pas plaats na succesvolle afronding van de concretiseringsfase. Zie figuur 1 voor een visuele weergave van de procedure van de uitvraag.

NB: Dit betreft het voornemen van uitvragende dienst. Uitvragende dienst heeft altijd het recht om tussentijds de opzet van de procedure te wijzigen indien zij dat wenst of noodzakelijk acht. In dergelijk geval zal uitvragende dienst dit tijdig communiceren. Uitvragende dienst heeft altijd het recht om tussentijds, vóór definitieve gunning, over te gaan op beëindiging (terugtrekken) van de uitvraag.



Figuur 1: Globaal overzicht procedure uitvraag

Bij deze uitvraagprocedure zullen de maximaal vijf gegadigden de gunningsleidraad ontvangen. Deze worden geselecteerd aan de hand van de selectiecriteria zoals beschreven in paragrafen 5.0, 5.1, 5.2 en 5.3. De maximering van het aantal gegadigden wordt toegelicht in paragraaf 5.4.6.

In de gunningsleidraad worden de gunningscriteria nader beschreven. Deze zullen op hoofdlijnen het volgende inhouden (hier in concept):

- Organisatie-/bedrijfsconcept & visie (60%)
 - o Inclusief businesscase
- Plan van Aanpak (25%)
- Presentatie & interview (15%)

Op elk van deze onderdelen dient inschrijver een voldoende beoordeling te halen.

In de concretiseringsfase worden openstaande vraagstukken geconcretiseerd en juridische zaken ingeregeld zodat uiteindelijk een definitieve overeenkomst kan worden bewerkstelligd. Zie voor meer informatie paragraaf 2.3.3.

2. Inhoud van de opdracht

2.1 Doel van de opdracht

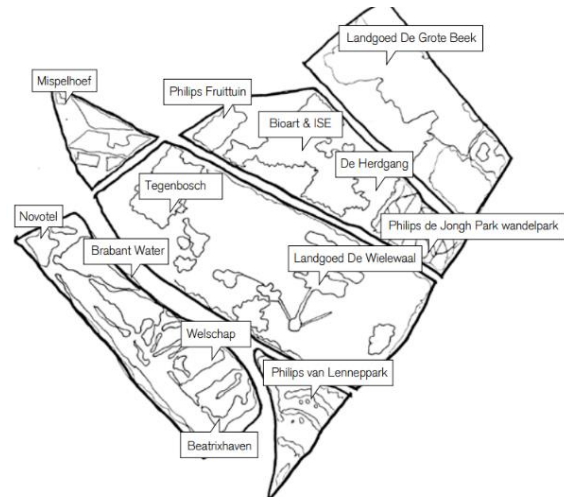
De gemeente is voornemens een nieuwe bestemming aan het Landhuis De Wielewaal te geven en het landhuis te gaan verhuren, dan wel in erfpacht uit te geven dan wel middels een andere constructie tegen een marktconforme vergoeding ter beschikking te stellen en nodigt potentiële geïnteresseerden uit om zich kenbaar te maken. Degene aan wie op grond van het selectie- en gunningsproces wordt gegund, zal met de gemeente een overeenkomst sluiten ten aanzien van het gebruik van het landhuis kan worden besloten. De gemeente maakt middels deze kennisgeving haar voornemen tot het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van het landhuis tijdig voorafgaand en deugdelijk gemotiveerd bekend, zodat een ieder hiervan kennis kan nemen. De uitvragende dienst wenst met onderhavige uitvraag dus een geschikte partij/meerdere partijen te vinden die een passende invulling kan geven aan het Landhuis De Wielewaal vanaf het moment dat het landhuis vrij komt (streven najaar 2025).

2.2 Beschrijving van de opdracht

In onderstaande paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op de aanleiding, omgeving, context, kaders en wensen e.d.

2.2.1 Ontwikkelingsvisie

Landgoed De Wielewaal is het prachtige landgoed van 142 hectare in Eindhoven Noordwest. Het landgoed is nu nog niet toegankelijk voor publiek, maar daar komt in de toekomst verandering in. Het streven is om het landgoed vanaf 2025 gefaseerd open te stellen voor publiek. Het landgoed ligt in het grotere stadsbos (ca. 660 hectare) in Eindhoven Noordwest (een carré tussen de woonwijken Meerhoven, Strijp, Woensel, Acht en bedrijvenlocaties zoals BIC, GDC en Eindhoven Airport). In opdracht van de gemeente is in samenspraak met de stad een Ontwikkelingsvisie voor het grotere stadsbos opgesteld met een verder uitgewerkt ruimtelijk plan voor Landgoed De Wielewaal. Daarnaast is voor dit landgoed een groenbeheerplan opgesteld waarin veel aandacht is voor het versterken van de biodiversiteit op het landgoed en het waarborgen of terugbrengen van de cultuurhistorische tuinen.



Kort samengevat is het stadsbos er in de toekomst voor iedereen, het is een plek voor cultuur, rust en avontuur, gebaseerd op het gedachtegoed van Philips. Maar ook een bos waar de natuur zich kan ontwikkelen. Dit is met bijdragen van ruim 2500 Eindhovenaren vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Stadsbos Eindhoven, die te downloaden is van de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/wielewaal.

2.2.2 Herbestemming

Bij de aankoop van Landgoed De Wielewaal is met de voormalige eigenaar afgesproken dat hij nog tot 15 juni 2025 in het landhuis mag blijven wonen. Dat gaf de gemeente de tijd om de ontwikkelingsvisie op te stellen en de voorbereidingen te treffen voor openstelling. Vanaf het moment dat Landhuis De Wielewaal vrijkomt kan het een nieuwe bestemming krijgen.

2.2.3 Het landhuis

Op het landgoed bevindt zich het centraal gelegen iconische Landhuis De Wielewaal. Het landhuis is in 1934 gebouwd in opdracht van Frits Philips en hij heeft er tot aan zijn overlijden in 2005 gewoond. Nadat de Erven Philips het landgoed verkochten (in 2007) vond tussen 2007 en 2009 een zeer uitgebreide renovatie plaats in opdracht van de nieuwe eigenaar. Het landhuis heeft vier bouwlagen en kent een oppervlakte van 1.302 m2 grondoppervlak met nog 670 m2 overige inpandige ruimtes. Het landhuis, de garage/dienstwoning en de bijbehorende opstallen hebben een totaal oppervlak van 3.285 m2 bruto vloeroppervlak. Als er in deze leidraad gesproken wordt over “het landhuis (e.o.)” dan wordt daarmee bedoeld:

- Het landhuis inclusief de grond;

- Bijbehorende onroerende zaken zijnde de garage met bovenwoning (ook wel de chauffeurswoning genoemd), schuurtjes, opbergruimtes, tuin, oprijlaan en eventueel een deel van het aangrenzend bosperceel.

Het college van Burgemeester & Wethouders heeft voorgenomen om het landhuis aan te wijzen als gemeentelijk monument.

2.2.4 Overig vastgoed

De uitvraag richt zich enkel op het landhuis (e.o.). De gemeente Eindhoven heeft daarnaast nog vijf overige vastgoedobjecten op Landgoed De Wielewaal in eigendom:

1. Woning van de Jachttopziener (Oirschotsedijk 3b)
 - Pand is reeds verhuurd tot beëindiging van de huurovereenkomst door de zittende huurder.
2. De hut van Oom Ton (Anton Philips) (Oirschotsedijk 3c)
 - Pand is reeds verhuurd tot beëindiging van de huurovereenkomst door de zittende huurder.
3. Elburglaan 2
 - Pand is in gebruik in het kader van leegstandsbeheer via VPS;
 - Betreft tijdelijke verhuur conform de leegstandswet en is opzegbaar met 3 maanden.
4. Elburglaan 12
 - Pand is o.a. in gebruik door de gemeente Eindhoven;
 - Pand is in bruikleen in het kader van leegstandsbeheer via VPS en is opzegbaar met 28 dagen.
5. Elburglaan 12a (Scouting)
 - Pand is verhuurd aan de scouting.

Daarnaast zijn er op Landgoed De Wielewaal zes villa's met grond in particulier bezit:

- Drie villa's zijn gevestigd aan de Elburglaan 4, 6 en 8;
- Drie villa's aan de Oirschotsedijk 1, 5 en 3d (de laatste heeft een entree aan de Tegenboscheweg).



2.2.5 Inhoudelijke kaders en wensen

De gemeente Eindhoven stelt een aantal inhoudelijke kaders bij de uitvraag voor een nieuwe bestemming van Landhuis De Wielewaal. Onderstaande kaders en wensen zijn vastgesteld door het College van B&W:

A1. Inhoudelijke kaders

A1.1 Het Philips erfgoed dient in stand te blijven en daar waar mogelijk hersteld te worden;

- a. De Herenkamer van Frits Philips dient intact te blijven,
- b. De buitenkant van het landhuis dient intact te blijven,
- c. De cultuurhistorische tuinen (de tuinkamers aan het landhuis) dienen intact te blijven en eventueel in oorspronkelijke staat teruggebracht te worden.

- i. Wel bruikbaar als publieke functie, maar hier mag niet worden verbouwd (bijvoorbeeld ten behoeve van een terras)
- ii. Er is wel mogelijkheid om dit gedeelte soms af te sluiten voor feesten en gelegenheden (afspraken over bescherming uitstraling tuinen).

A1.2 De locatie dient het unieke karakter te behouden en de nieuwe functie dient een aanvulling te zijn voor het Stadsbos Eindhoven;

A1.3 De exploitatie dient voor minimaal 10 jaar ingericht te worden in de vorm van huur of erfpacht;

A1.4 Er dient een publieke functie te komen, waarbij het landhuis (deels) toegankelijk blijft voor publiek:

- a. Het terrein moet tussen zonsondergang en zonsopkomst gesloten zijn m.u.v. bestemmingsverkeer gelet op de Natuurschoonwet en de veiligheid;
- b. Wanneer over publiek wordt gesproken betekent dit dat het voor iedereen bereikbaar moet zijn;
- c. De exploitatie dient een invulling te krijgen binnen de goede zeden en dient familievriendelijk en inclusief te zijn;

A1.5 Het toevoegen van bouwvlakken is niet toegestaan;

A1.6 Grootschalige evenementen zijn niet toegestaan;

A1.7 Parkeergelegenheden mogen alleen op bestaande verharding (uit het zicht) worden gerealiseerd:

- a. Er mag geen groen worden weggehaald ten behoeve van parkeren
- b. Aanvullende parkeermogelijkheden bevinden zich aan de buitenzijdes van het Landgoed De Wielewaal en aan de rand van het Stadsbos.
- c. In het Stadsbos komen mensen te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer, parkeren kan in de daarvoor bestemde hubs.

A2. Inhoudelijke wensen

A2.1 De tuin aansluitend aan het landhuis te herstellen naar de oorspronkelijke staat op basis van het cultuurhistorisch en tuinhistorisch onderzoeksrapport en nadere afspraken te maken over de kosten hiervan;

A2.2 Programmering voor jong en oud op het gebied van tentoonstellingen, kleinschalige evenementen/activiteiten voor publiek op het landgoed en in de aansluitende tuinen;

A2.3 Een exploitatieconcept voor de tijdelijke situatie tussen 1 juli 2025 en start nieuwe functie(s).

2.2.6 Evenementen/activiteiten

Voor activiteiten die vallen onder de reguliere bedrijfsvoering (besloten evenementen, feesten en partijen die binnen de inrichting of op het vergunde terras plaatsvinden) dient partij logischerwijs over de benodigde vergunningen te beschikken. Specifiek voor evenementen (zijne publieke verrichtingen van vermaak) in de openbare ruimte/open lucht die niet onder de reguliere bedrijfsvoering en de bijbehorende vergunning(en) valt/vallen geldt dat hiervoor altijd een evenementenvergunning aangevraagd dienen te worden, en dat dit uitsluitend mogelijk is voor evenementen met maximaal 5.000 bezoekers. Het cluster Evenementen van de gemeente Eindhoven zal vervolgens beoordelen aan de hand van beleid en regelgeving of het aangevraagde type evenement mogelijk en wenselijk is op deze locatie. Onderstaande kaders en wensen worden daarbij alvast meegegeven:

- Grootschalige evenementen/activiteiten, van meer dan 5.000 bezoekers, zijn niet toegestaan;
- Kleinschalige evenementen/activiteiten (bijvoorbeeld tentoonstellingen) zijn toegestaan, onder voorbehoud van een evenementenvergunning;
- Naast het maximale aantal deelnemers kunnen andere factoren ook meespelen bij het al dan niet toestaan van evenementen op deze plek, zoals type en karakter van het evenement, publieksprofiel, noodzakelijke verkeersbewegingen en de mate van impact op de leefomgeving en flora en fauna;
- Er is een mogelijkheid om de historische tuinen tijdelijk af te sluiten voor kleinschalige evenementen, onder voorbehoud van een evenementenvergunning en akkoord door de contracteigenaar.

2.2.7 Afbakening exploitatie

Het is voor deze uitvraag mogelijk om het landhuis op te delen en verschillende activiteiten te koppelen aan de exploitatie. Deze mogen tevens door verschillende partijen binnen één consortium worden uitgevoerd. De exploitatie mag daarmee uit meerdere onderdelen bestaan, mits er uiteindelijk één helder toegelicht voorstel (inclusief hoofdverantwoordelijkheid) wordt gedaan voor de hoofdpdracht als totaal.

Voor de afbakening van de exploitatie laat de uitvragende dienst de vrijheid aan de initiatiefnemer(s) om hiervoor een conceptvoorstel te doen. De initiatiefnemer dient daarom inzichtelijk te maken voor welke conceptafbakening is gekozen in het voorgestelde plan. Daarbij dienen zowel de binnenruimtes van het landhuis als de buitenruimtes (indien van toepassing) geduid te worden. In bijlage 3 is een voorbeeld afbakening van de buitenruimtes van het landhuis inzichtelijk gemaakt. In de gunningsfase zal gevraagd worden de gekozen conceptafbakening verder uit te werken.

2.2.8 Huur of erfpacht

De gemeente gaat uit van een marktconforme huur of erfpachtcanon waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels en ongeoorloofde staatsteun wordt voorkomen. Ter voorkoming van onhaalbare conceptplannen hanteert de gemeente een minimale huur van € 320.000,- euro exclusief BTW per jaar (12 maanden) of het gelijkwaardige in erfpachtcanon. Bovengenoemde geldt exclusief gas, water, licht en dergelijken. De initiatiefnemer dient een bieding te doen op basis van de functies die zij voornemens is te realiseren in het landhuis (e.o.). De gemeente toetst deze bieding vervolgens op marktconformiteit.

2.2.9 Rondleiding

De gemeente Eindhoven behandelt in deze uitvraag iedere partij op een gelijke wijze. Dat betekent dat in de selectie- en gunningsfase iedere deelnemende partij dezelfde (on)mogelijkheden krijgt aangeboden. Tijdens de selectiefase is het aantal geïnteresseerde deelnemers onbeperkt, wat een rondleiding in het landhuis in dit stadium van de uitvraag onmogelijk maakt, aangezien het huis nog bewoond is, en dat een grote inbreuk op de privacy van de bewoner(s) betekent. Een rondleiding wordt aangeboden tijdens de gunningsfase aan de gegadigde partijen die zijn geselecteerd om aan deze fase deel te nemen. Om in de selectiefase toch zo veel mogelijk informatie over het landhuis (e.o.) te delen, wordt verwezen naar de plattegronden (bijlage 4) en foto's (bijlage 5). Daarnaast geeft de video van Paul Meurs (bijlage 6) een goed beeld van het landgoed, de panden en de cultuurhistorische tuinen. Het cultuurhistorisch en tuinhistorische onderzoek dat over De Wielewaal is uitgevoerd is opgenomen als bijlage 9.

Graag attendeert uitvragende dienst gegadigden erop dat zij via het internet eveneens andere diverse beelden/video's van het landhuis e.o. kunnen vinden.

2.2.10 Inboedel Landhuis

Volledigheidshalve wil de gemeente Eindhoven benoemen dat het landhuis leeg en bezemschoon ontdaan van inventaris wordt opgeleverd. Oftewel, de inboedel die op de foto's en/of video's (bijlagen 4, 5 & 6) zichtbaar zijn, worden niet aangeboden in de overeenkomst met uitzondering van de inrichting van de Herenkamer.

2.2.11 Openingsevenement Wielewaal & Stadsbos

De gemeente Eindhoven wil nadat het landgoed de Wielewaal (gedeeltelijk) open toegankelijk is voor het publiek deze samen met het Stadsbos nader introduceren en positioneren bij de inwoners van Eindhoven. We zijn van plan dit te doen door het organiseren van een meerdaags evenement waarin bezoekers terecht kunnen in het Stadsbos en de Wielewaal voor een gevarieerd programma. De gemeente Eindhoven is voornemens dit in het najaar van 2025 te organiseren. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De toekomstige partij wordt gevraagd om een rol te spelen bij dit evenement en zich nader te positioneren. De gemeente Eindhoven is bezig met de voorbereidingen hiervoor. In de gunningsleidraad van deze uitvraag kan en er meer informatie over het openingsevenement worden gedeeld.

2.3 Overeenkomst

2.3.1 Type overeenkomst

Om te komen tot een definitieve gunning voor de exploitatie van het landhuis, zal tijdens de concretiseringsfase een huur- of erfpachtovereenkomst gesloten worden met de winnende partij(en). Deze wordt waar nodig aangevuld met andere overeenkomsten zoals bijvoorbeeld, niet limitatief, een exploitatieovereenkomst.

2.3.2 Duur van de overeenkomst

De huur- of erfpachtovereenkomst dient voor een minimale termijn van 10 jaar gesloten te worden. Deze minimale termijn is gewenst vanwege mogelijke investeringen die gedaan moeten worden ten gunste van de nieuwe bestemming. Na de termijn van 10 jaar is er een mogelijkheid tot verlenging met bepaalde tijd. Nadrukkelijk wordt hier geen onbepaalde (oneindige) periode uitgezet. Tijdens de concretiseringsfase zullen de gemeente en exploitant (afhankelijk van de bestemming en bijbehorende investeringen) met elkaar in overleg gaan om tot een definitieve termijn te komen.

2.3.3 Voorbehoud

Na doorlopen van de gunningsfase zal er een voornemen tot gunnen kenbaar worden gemaakt. Met deze partij(en) wordt de concretiseringsfase ingegaan. In de concretiseringsfase wordt toegewerkt naar een definitieve gunning. Een definitieve gunning vindt pas plaats na gezamenlijke rechtsgeldige ondertekening van de overeenkomst(en).

In de concretiseringsfase is onder andere het volgende pas bekend: opzet (o.a. huur of erfpacht), vergoeding aan de gemeente, gevraagde investering van de gemeente, precieze afbakening etc... Daarom kan er nu nog geen concept overeenkomst(en) worden gedeeld. In geval van een huurovereenkomst zal een basis de ROZ zijn en in geval van een erfpachtconstructie zullen de spelregels grondbeleid 2024 een basis kunnen vormen. Uiteraard kan de gemeente hierop afwijken, bijvoorbeeld door, in tegenstelling tot laatst genoemd beleid, niet te kiezen voor een eeuwig durende constructie. In de concretiseringsfase kan hier meer informatie over worden verstrekt.

Het opstellen en aangaan van definitieve overeenkomst(en) is onder voorbehoud van (niet limitatief):

- Een succesvol doorlopen planologische procedure;
 - o Dit is het geval wanneer alle benodigde randvoorwaarden onherroepelijk zijn ingeregeld ten behoeven van de voorgestelde organisatie/bedrijfsvoering.
 - o De gemeente Eindhoven heeft, los van wie in de lead is bij de procedure, alleen een (privaatrechtelijke) inspanningsverplichting en nadrukkelijk geen (bestuursrechtelijke) resultaatsverplichting ten behoeve de planologische procedure. Immers, een onafhankelijke afdeling toets conform de vigerende wet- en regelgeving;
 - o De gemeente en partij hebben het recht zolang het geen wezenlijke wijziging betreft om planwijzigingen te bespreken, vast- en voorleggen ten gunste van de planologische procedure;
- Eventuele fysieke aanpassingen die partij wil verrichten aan het landhuis e.o. mogen pas worden gedaan wanneer aan de onherroepelijke voorwaarden uit de planologische procedure is voldaan. Welke los staat van overige te verkrijgen vergunningen en dergelijken. De partij zorgt voor de tijdige verkrijging van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen, die hij nodig heeft of wenst.
- Het gezamenlijk opstellen en overeenstemming hebben van alle voorwaarden in de overeenkomst(en);
- Een eventuele (aanvullende) integriteitscheck;
 - o Een voorbeeld, indien van toepassing, kan een BIBOB-toets zijn
- Een eventueel bestuurlijk akkoord (hieronder wordt verwezen naar gevraagde investeringen van de gemeente, zie hiervoor paragrafen 4.4.2 en 5.1)
 - o Indien er een investering minder dan € 1.000.000,- exclusief BTW van de gemeente Eindhoven wordt gevraagd, dient hiervoor akkoord te worden gegeven door college van B&W;
 - o Indien er een grotere investering dan € 1.000.000,- exclusief BTW van de gemeente Eindhoven wordt gevraagd, dient hiervoor akkoord voor te worden gegeven van de raad.

2.3.4 Wachtkamerregeling

Inschrijvers zijn verplicht hun aanbieding gedurende een verlengde termijn tot één jaar na inschrijving gestand te doen voor het geval de overeenkomst met de winnende inschrijver onverhoopt voortijdig beëindigd wordt. De uitvragende dienst heeft aldus de bevoegdheid (maar niet de verplichting) met de opvolgende inschrijver de overeenkomst aan te gaan. Voor zover sprake is van objectief aantoonbare kostenverhogende omstandigheden die na het ingaan van de verlengde termijn zijn opgetreden aan de kant inschrijver, kan de uitvragende dienst daarvoor een compensatie toekennen.

2.3.5 Inbreng expertise partij

De gemeente Eindhoven heeft naast deze uitvraag en bijbehorende overeenkomst(en) de mogelijkheid om een partij met expliciete kennis/uitvoering die past bij een dergelijke exploitatie en binnen de kaders van de bijbehorende overeenkomst(en) te laten inbrengen op gewenst moment.

3. Verloop van de uitvraag

3.1 Planning

Hieronder is de globale planning van de uitvraag opgenomen. Met het publiceren van de aankondiging start de uitvraag. De gestelde termijnen zijn fatale termijnen, tenzij de uitvraagstukken uitdrukkelijk anders bepalen. Bij overschrijding ervan treedt verval van recht in.

Planning selectiefase	Datum
Publicatie selectieleidraad	Maandag 19-08-2024
Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)	Vrijdag 30-08-2024 vóór 10:00 uur
Publicatie 1 ^e nota van inlichtingen (streefdatum)	Woensdag 04-09-2024
Sluitingsdatum vragenronde 2: Indienen vragen en opmerkingen (deadline)	Woensdag 11-09-2024 vóór 10:00 uur
Publicatie 2 ^e nota van inlichtingen (streefdatum)	Maandag 16-09-2024
Sluitingsdatum indienen verzoek tot deelneming (fatale termijn)	Vrijdag 27-09-2024 vóór 10:00 uur
Bekendmaken selectiebeslissing	Vrijdag 04-10-2024
Deadline aanleveren nadere bewijsstukken	Maandag 14-10-2024
Einddatum opschortende termijn selectiefase	Maandag 14-10-2024

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend. De uitvragende dienst behoudt zich het recht voor om de planning eenzijdig aan te passen. In een dergelijk geval vindt communicatie richting alle gegadigden plaats.

Onderstaande concept planning hanteert de uitvragende dienst voor de gunningsfase.

Beoogde planning gunningsfase	Weeknummer / datum
Publicatie gunningsleidraad	Dinsdag 15-10-2024
Rondleiding landhuis (onder voorbehoud)	Dinsdag 15-10 / Woensdag 16-10
Eerste ronde dialogen	Dinsdag 29-10-2024
Tweede ronde dialogen	Maandag 04-11-2024
Derde ronde dialogen	Dinsdag 12-11-2024
Sluitingsdatum dynamische vragenrond (deadline)	Woensdag 13-11-2024 vóór 10:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen (streefdatum)	Vrijdag 15-11-2024
Sluitingsdatum indienen van inschrijving (fatale termijn)	Dinsdag 26-11-2024 vóór 10:00 uur
Bekendmaking gunningsbeslissing (voorlopige gunning)	Vrijdag 20-12-2024
Ingangsdatum concretiseringsfase	Maandag 13-01-2025
Doorlopen concretiseringsfase	Januari – juli 2025
Ingangsdatum overeenkomst (streefdatum)	Dinsdag 01-07-2025

3.2 Communicatie gedurende de uitvraag

3.2.1 Contactgegevens uitvragende dienst

Tijdens de uitvraag vindt alle communicatie tussen de uitvragende dienst en de gegadigden uitsluitend via TenderNed plaats. Mocht dit problemen opleveren, dan kan onderstaande contactpersoon worden benaderd:

Contactpersoon	Carlos Houtappels
Functie	Senior Inkoopadviseur
E-mailadres	c.houtappels@eindhoven.nl
Telefoonnummer	06-18631339

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de uitvragende dienst te benaderen of op een andere manier contact te leggen om informatie te verkrijgen over deze uitvraag. De uitvragende dienst heeft het recht de gegadigden die hiermee in strijd handelen uit te sluiten van deelname aan deze uitvraag.

3.2.2 Melden tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden

De uitvragende dienst heeft de uitvraagstukken met zorg opgesteld. Mocht echter sprake zijn van tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden, dan dient de gegadigde zo spoedig mogelijk, door het stellen van vragen die beantwoord kunnen worden in een nota van inlichtingen, hier een melding van te maken. De uitvragende dienst verwacht van de gegadigde een proactieve houding, zodat de uitvragende dienst de uitvraagstukken effectief kan herstellen. Indien de gegadigde niet of niet tijdig melding maakt van voor hem kenbare tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden dan vervalt het recht van de gegadigde om op een later moment daar over te klagen en/of bezwaren te uiten.

3.2.3 Nota's van inlichtingen

Vragen ten behoeve van de nota(s) van inlichtingen dienen (geanonimiseerd) te worden ingediend via de vraag en antwoordmodule in het dashboard van TenderNed.

De uitvragende dienst adviseert de gegadigden vragen niet op te sparen maar steeds zo snel mogelijk in te dienen zodat de uitvragende dienst deze alvast kan ontvangen en meer tijd heeft om een goed antwoord te formuleren.

De uitvragende dienst sluit een vragenronde met het verzenden van een nota van inlichtingen met daarin de vragen van de gegadigden en de antwoorden van de uitvragende dienst. Ook eventuele wijzigingen in de uitvraagstukken vermeldt de uitvragende dienst hierin.

Alle gegadigden hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Elke vraag wordt afzonderlijk (dat wil zeggen niet meerdere vragen binnen één vraagveld) gesteld. Wanneer de gegadigde gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, geef dan per vraag aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

De uitvragende dienst adviseert de gegadigden te wachten met het indienen van hun verzoek tot deelneming tot na verstrekken van de laatste nota van inlichtingen. De nota van inlichtingen kan immers nadere toelichtingen op en/of aanpassingen op de selectieleidraad bevatten die van belang zijn voor het opstellen van het verzoek tot deelneming.

Vragen inclusief de antwoorden zullen op de in de planning genoemde datum (streefdatum) gepubliceerd worden. Nadien gestelde vragen zullen in principe niet beantwoord worden, tenzij deze betrekking hebben op eerder gegeven antwoorden en/of van essentieel belang zijn voor de inhoud van een verzoek tot deelneming. Echter ook in dat geval behoudt de uitvragende dienst zich het recht voor om vragen, die naar het oordeel van de uitvragende dienst te laat zijn gesteld niet te beantwoorden.

Een ondernemer, die voornemens is een verzoek tot deelneming in te dienen, kan gemotiveerd verzoeken om nadere inlichtingen die niet worden opgenomen in de nota van inlichtingen (individuele beantwoording), in verband met een gerechtvaardigd economisch belang.

3.2.4 Klachtafhandeling

De gegadigde kan ook naar aanleiding van de uitvraag, tijdens en over de procedure, een klacht indienen met inachtneming van het volgende:

A) De Klager kan zijn klacht kenbaar maken via, de in dit geval mogelijk wat verwarrende benaming van, het e-mailadres: aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl. Volledigheidshalve wil uitvragende dienst benadrukken dat hoewel deze uitvraag formeel geen aanbesteding betreft er gebruik wordt gemaakt van dit e-mailadres ondanks diens benaming, omdat achter dit e-mailadres reeds een procedure is ingeregeld om de klacht goed in behandeling te kunnen nemen.

De uitvragende dienst neemt de klacht in behandeling en stelt de klager per omgaande in kennis van wat de verwachte afhandeltermijn is. De reactie op de klacht wordt verstrekt door de uitvragende dienst, niet de interne klachtenbehandelaar die de klacht heeft behandeld. Diens beoordeling wordt beschermd als een persoonlijk en vertrouwelijk intern advies.

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze uitvraagprocedure. Een uitspraak van de interne klachtenbehandelaar van de uitvragende dienst op een klacht is niet bindend voor de uitvragende dienst. De uitvragende dienst behoudt zich het recht voor deze uitspraken – indien deze naar zijn oordeel niet overeenstemmen met zijn wettelijke verplichtingen - naast zich neer te leggen.

3.3 Indienen, ontvangst en beoordeling van verzoek tot deelneming

3.3.1 Indienen van een verzoek tot deelneming

Het indienen van een verzoek tot deelneming kan uitsluitend digitaal via TenderNed conform de hiervoor genoemde planning. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en tijdigheid van het verzoek tot deelneming.

Een volledig verzoek tot deelneming bestaat uit:

- *Invulformulier A: 'Aanmeldformulier'*
- *Invulformulier B 'Ervaring gegadigde'*
- *Bewijsmiddelen ten behoeve van de financiële toets zoals beschreven in paragraaf 4.4.2.*
- *Beantwoording van de in hoofdstuk 5 uitgewerkte selectiecriteria:*
 - o *S1: Globale Organisatie-/ bedrijfsconcept & visie*
 - o *S2: SWOT-analyse*
 - o *S3: Garantie financiële dekking*

De uitvragende dienst (gemeente Eindhoven) adviseert de gegadigde om het verzoek tot deelneming ruim op tijd in te dienen. Het risico van niet tijdige ontvangst van het verzoek tot deelneming is geheel voor rekening van de gegadigde. Een niet tijdig ingediend verzoek tot deelneming wordt geacht niet te zijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen (ongeldigverklaring). De uitvragende dienst en de aanbieder van TenderNed zijn niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door de gegadigde wat betreft het tijdig, volledig en voor zover vereist het rechtsgeldig ondertekenen en aanleveren van informatie en de benodigde documenten via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel de helpdesk van TenderNed en start ruim op tijd met het digitaal indienen van de stukken.

3.3.2 Ontvangst van de verzoeken tot deelneming

Na ontvangst van de verzoeken tot deelneming opent de uitvragende dienst de 'digitale kluis' met verzoeken tot deelneming in TenderNed samen met een tweede inkoopadviseur. De gegadigden kunnen niet bij de opening van de verzoeken tot deelneming aanwezig zijn.

3.3.3 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de verzoeken tot deelneming

De uitvragende dienst controleert of een verzoek tot deelneming volledig en geldig is. Alle documenten en informatie die op basis van deze selectieleidraad ingediend moeten worden, dienen feitelijk en compleet te worden overgelegd op de in TenderNed en deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Indien het verzoek tot deelneming niet aan volledigheid en geldigheid voldoet, kan het verzoek tot deelneming terzijde gelegd worden en niet verder in behandeling genomen. Indien een verzoek tot deelneming niet volledig of geldig is, kan uitvragende dienst de gegadigde drie werkdagen bieden om dit te herstellen. De uitvragende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor een verzoek tot deelneming ongeldig te verklaren ingeval sprake is van een (niet eerder ontdekt) gebrek dat respectievelijk niet had mogen worden hersteld.

3.3.4 Toetsing

De uitvragende dienst toetst of de gegadigde en verzoek tot deelneming voldoen aan de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

3.3.5 Inhoudelijke beoordeling verzoeken tot deelneming

De uitvragende dienst beoordeelt vervolgens de verzoeken tot deelneming op basis van de selectiecriteria om tot een rangorde te komen van de gegadigden. De selectiecriteria en de wijze waarop de uitvragende dienst deze criteria beoordeelt staat beschreven in hoofdstuk 5.

3.4 Selectiebeslissing

Na toetsing en beoordeling van de verzoeken tot deelneming maakt de uitvragende dienst de selectiebeslissing (afwijzingen en voorgenomen selectie) op dezelfde datum bekend aan alle gegadigden middels TenderNed. Aan de selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. De selectiebeslissing zal een opgave van de reden(en) bevatten. De uitgesloten en afgewezen gegadigden krijgen alsdan een bezwaartermijn van 10 kalenderdagen (te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door de uitvragende dienst) om tegen de afwijzing op te komen.

4. Eisen aan de gegadigde

4.1 Algemene informatie

De uitvragende dienst (gemeente Eindhoven) toetst het verzoek tot deelneming op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. Is een uitsluitingsgrond van toepassing? Dan wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze uitvraagprocedure. Voldoet een gegadigde niet aan de geschiktheidseisen? Dan wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd en wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze uitvraagprocedure. De uitvragende dienst kan besluiten hiervan af te zien met analoge toepassing van artikelen vermeld in hoofdstuk 6.

4.2 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze uitvraag zijn benoemd in het Aanmeldformulier in invulformulier A.

Door deze verklaring correct in te vullen kan de gegadigde verklaren dat de geselecteerde uitsluitingsgronden niet op de gegadigde van toepassing zijn. Het aanmeldformulier wordt ondertekend door een persoon die de onderneming rechtsgeldig vertegenwoordigt, dit moet blijken uit de kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister. Dit aanmeldformulier moet de gegadigde bij uw verzoek tot deelneming indienen. Indien de gegadigde hier niet aan voldoet, wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname.

Nadat het voorlopige selectiebesluit kenbaar is gemaakt worden de betreffende gegadigde gevraagd om bewijsstukken, binnen de gestelde termijn door de uitvragende dienst in te dienen. Wij zullen voor deze uitvraag volgende bewijsmiddelen opvragen;

- een kopie van het uittreksel uit het beroeps- of handelsregister, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan zes maanden;
- een verklaring omtrent betalingsgedrag van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming, niet ouder is dan zes maanden;

LET OP: Het aanvragen van een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag. De uitvragende dienst adviseert de gegadigde dan ook deze aanvraag, indien nodig, dan ook te doen gedurende de uitvraagperiode zodat, wanneer de uitvragende dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

Indien de gegadigde de gewenste bewijsstukken niet binnen deze gestelde termijn kan aanleveren, wordt de gegadigde alsnog uitgesloten van deelname aan deze procedure.

De uitvragende dienst behoudt zich het recht voor om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar (de verklaringen van) de gegadigde en de juistheid van verstrekte informatie te controleren door contact op te nemen met derden, zoals opdrachtgevers van referentieopdrachten.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst voldoet opdrachtnemer aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. De uitvragende dienst is gerechtigd om, indien zij daar aanleiding toe zien, gedurende de looptijd van de overeenkomst bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de uitvragende dienst gerechtigd de opdracht te beëindigen zonder dat opdrachtnemer recht op schadevergoeding heeft.

4.2.1 Uitsluitingsgrond Russische ondernemingen

Ondernemers die vallen onder het [sanctiepakket](#) van de Europese Commissie en inschrijvingen waarbij een Russische partij met meer dan 10% van de waarde van de opdracht deelneemt als onderaannemer of opdrachtnemer worden uitgesloten van deelname aan deze uitvraag.

In de volgende gevallen is er sprake van een Russische partij:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;

- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven;
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij (zeggenschap);
- Niet-Russische entiteiten, waarbij meer dan 10% van de contract waarde geleverd wordt door onderaannemers, leveranciers of entiteiten die als Russische entiteit kunnen worden aangemerkt op basis van het bovenstaande.

Inschrijver verklaart door middel van het indienen van verzoek tot deelneming dat bovenstaande uitsluitingsgrond (nader beschreven in bijlage 7) niet op inschrijver van toepassing is.

4.3 Geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht

Mede op basis van de hieronder beschreven geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht (zie ook het aanmeldformulier) bepaalt de uitvragende dienst of een gegadigde geschikt is om invulling te geven aan de opgave. De uitvragende dienst legt het verzoek tot deelneming terzijde indien de gegadigde niet (tijdig) aantoont dat hij voldoet aan de gestelde eis.

LET OP: Door het rechtsgeldig ondertekenen van het aanmeldformulier verklaart de gegadigde dat zijn onderneming voldoet aan alle hierna volgende geschiktheidseisen.

4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische en beroepsbekwaamheid

Mede op basis van de hieronder beschreven geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid bepaalt de uitvragende dienst of een gegadigde geschikt is voor het uitvoeren van de opdracht. Zie ook het aanmeldformulier. De uitvragende dienst legt een verzoek tot deelneming terzijde indien de gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen.

4.4.1 Bekwaamheid gegadigde

Een gegadigde dient aan te tonen over de hierna beschreven competenties te beschikken die de uitvragende dienst noodzakelijk acht voor het op een goede wijze kunnen uitvoeren van de opdracht. Hiertoe kan de gegadigde – waar van toepassing – verwijzen naar competenties die de gegadigde heeft opgedaan bij de uitvoering van exploitatie/opdrachten die de gegadigde niet langer dan tien jaar geleden - gerekend vanaf de sluitingsdatum voor indienen van het verzoek tot deelneming – in uitvoering heeft danwel heeft gehad. Hiervoor kan invulformulier B worden gebruikt om dit aan te tonen.

4.4.2 Ervaring en financiële toets

A: Ervaring activiteiten

De gegadigde dient aan te tonen dat zij beschikt over voldoende ervaring voor de (hoofd)activiteit(en) die zij zelf aanbiedt als organisatie-/bedrijfsconcept door middel van referentie(s). Dit wordt aangetoond door middel van het invullen van invulformulier B.

Ten aanzien van bewijs dat wordt geleverd door middel van referentieopdrachten geldt het volgende:

- De gegadigde maakt gebruik van invulformulier B 'Ervaring gegadigde';
- Een referentieopdracht kan, indien deze zich daartoe inhoudelijk voor leent, bewijs leveren van meerdere competenties;
- Uitvragende dienst vraagt per (hoofd)activiteit om één referentie
 - Het staat gegadigden vrij om meer referenties te delen, maar dit is geen vereiste
- Indien de gegadigde zich beroept op een exploitatie/opdracht, kan de gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen reeds door hem is uitgevoerd;
- Indien de gegadigde zich beroept op een exploitatie/opdracht die slechts ten dele door hem is uitgevoerd, kan de gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd;
- Indien de gegadigde zich beroept op een opdracht die door zijn personeel is uitgevoerd toen die nog in dienst was bij een ander dan de gegadigde, kan de uitvragende dienst nader bewijs verlangen dat het betrokken personeel inderdaad zal worden ingezet voor de uitvoering van het desbetreffende deel van opdracht. Dit nader bewijs kan omvatten dat de gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de uitvragende dienst en de gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de uitvragende dienst besluiten het verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

B: Financiële toets:

De gegadigde dient aan te geven in hoeverre uw organisatie beschikt over voldoende startkapitaal en/of financieringsmogelijkheden. Daarbij dient het budget dat afkomstig is vanuit eigen vermogen en vreemd vermogen (zoals subsidies, leningen, schenkingen, etc.) nader geduid te worden. Gegadigde dient dit tevens aan te tonen door middel van bewijsstukken passend bij de bron (bijvoorbeeld in geval van eigen vermogen d.m.v. jaarstukken). Bij deze beschrijving dient in te worden gegaan op de benodigde investeringen ten behoeve van het bedrijfsconcept en bijbehorende (hoofd) activiteit(en). Indien een investering vanuit de gemeente noodzakelijk is dan heeft dit logischerwijs een proportionele verhoging van de huur/erfpacht constructie tot gevolg. Voor dit onderdeel wordt er dus gevraagd om:

- Een beschrijving van startkapitaal en/of financieringsmogelijkheden
 - o Bewijsmiddelen afkomst eigen en/of vreemd vermogen
- Een beschrijving van de investeringen die benodigd zijn
 - o Daarbij aan te geven welke investeringen gegadigde verwacht van de gemeente Eindhoven

4.4.3 Integriteit

Gelet op het belang van een weerbare overheid zorgen we ervoor dat we weten met wie we zakendoen. Voordat we tot uitgifte van onroerende zaken overgaan zijn we ons bewust van mogelijke risico's. Daarom voeren we in dit stadium van de uitvraag een integriteitscheck uit. Een integriteitscheck is een verzamelterm van instrumenten waarmee de gemeente de integriteit, binnen de daarvoor geldende regels op het gebied van o.a. AVG, verifieert van de partij met wie zij zakendoet. Op grond van vastgesteld beleid screent de uitvragende dienst de inschrijver op integriteit. Uitvragende dienst kan gegadigde vragen om in het kader hiervan nadere documentatie aan te leveren. Daarnaast kan uitvragende dienst een integriteitscheck uitvoeren ten aanzien van de partij(en) waar vreemd vermogen van wordt aangewend. De inschrijver aan wie wordt gegund, kan uiteindelijk aan een meer diepgaand onderzoek worden onderworpen conform wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Dit betreft onder andere het volledig en naar waarheid invullen van een ondertekend Bibob-formulier. Deze integriteitscheck dient enkel voor het komen tot een overeenkomst voor de uitgifte van het landhuis (e.o.). Indien er voor de exploitatie vergunningen noodzakelijk zijn, dan zal hiervoor opnieuw integriteit getoetst worden door de desbetreffende afdeling.

4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers

Om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen, kan een gegadigde zich beroepen op de financiële draagkracht en/of technische bekwaamheid van (een) derde(n), ongeacht de juridische aard van zijn banden met deze derde. Hieronder en in het invulformulier aanmeldformulier is beschreven welke bewijsstukken hiervoor worden gevraagd.

4.5.1 Indienen verzoek tot deelneming door middel van een samenwerkingsverband

Alle leden van het samenwerkingsverband dienen bij verzoek tot deelneming een separate aanmeldformulier in te dienen. Als een verzoek tot deelneming wordt gedaan door een samenwerkingsverband wordt elk lid van het samenwerkingsverband getoetst aan de uitsluitingsgronden en dient op nader verzoek ieder lid van het samenwerkingsverband het betreffende bewijsstuk te overleggen binnen de gestelde termijn, na een daartoe strekkend verzoek van de uitvragende dienst.

Als middels een samenwerkingsverband een verzoek tot deelneming wordt gedaan, waarbij een beroep wordt gedaan om de geschiktheid aan te tonen, dient de gegadigde aan te tonen dat de leden van het samenwerkingsverband gezamenlijk aan elk van bovenstaande genoemde eisen voldoen. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De uitvragende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat de gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de uitvragende dienst en de gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de uitvragende dienst besluiten het verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

Alle leden van het samenwerkingsverband verklaren door middel van het indienen van een verzoek tot deelneming hoofdelijk aansprakelijk te zijn, zowel in het kader van de uitvraag als in het kader van het uitvoeren van de overeenkomst.

Bij het indienen van een verzoek tot deelneming in een samenwerkingsverband dient uit het verzoek tot deelneming duidelijk te blijken welke werkzaamheden door welke leden van het samenwerkingsverband worden uitgevoerd. Het

samenwerkingsverband wijst één aanspreekpunt (penvoerder) aan voor de uitvragende dienst gedurende de uitvraag en uitvoering van de opdracht. De opdrachtverstrekking, communicatie en facturatie verloopt via de penvoerder.

4.5.2 Indienen verzoek tot deelneming met behulp van onderaannemer(s)

Het staat de opdrachtnemer vrij onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de opdracht. De uitvragende dienst behoudt zich te allen tijde het recht het inzetten van een onderaannemer te verbieden op redelijke gronden, hetgeen in ieder geval aan de orde is als een uitsluitingsgrond van toepassing is op deze onderaannemer.

Beroep op onderaannemer om geschiktheid aan te tonen

Ingeval een verzoek tot deelneming wordt gedaan door een gegadigde die een beroep doet op een onderaannemer om zijn geschiktheid aan te tonen, wordt deze onderaannemer getoetst aan de uitsluitingsgronden.

Indien een gegadigde een verzoek tot deelneming indient met een onderaannemer om te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen dient dat opgegeven te worden in het aanmeldformulier. Een en ander op straffe van ongeldigheid. Wisselen van onderaannemer op wiens draagkracht en/of ervaring een beroep is gedaan, mag na indienen van een verzoek tot deelneming uitsluitend met toestemming van de uitvragende dienst.

De gegadigde dient aan te tonen dat elke onderaannemer waarop een beroep is gedaan om de geschiktheid aan te tonen – voldoet aan de gestelde eisen voor het deel van de opdracht dat hij zal uitvoeren. Hierbij is van belang dat alleen beroep kan worden gedaan op de competenties van organisaties voor zover zij daadwerkelijk voor het desbetreffende deel van de opdracht zullen worden ingezet. De uitvragende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat de gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de uitvragende dienst en de gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de uitvragende dienst besluiten het verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

Inzet onderaannemer bij uitvoering opdracht

Ingeval de uitvragende dienst elders in de uitvraagstukken opgave heeft verlangd van de onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht, is de uitvragende dienst bevoegd deze onderaannemers te toetsen aan de uitsluitingsgronden. Op eerste verzoek van de uitvragende dienst dient aangetoond te worden dat op een onderaannemer geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Zou blijken dat op een dergelijke onderaannemer een uitsluitingsgrond van toepassing is, dan is de uitvragende dienst bevoegd zich tegen de inzet van deze onderaannemer te verzetten. Opdrachtnemer is dan verplicht de werkzaamheden ofwel zelf te verrichten ofwel op te dragen aan een andere onderaannemer, die de uitvragende dienst wederom bevoegd is te toetsen aan de uitsluitingsgronden.

Een onderaannemer voert namens en onder verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer bepaalde voorschriften uit. De opdrachtnemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit het verzoek tot deelneming, alsmede de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De opdrachtnemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door haar ingeschakelde onderaannemer(s).

4.6 Belangrijke beleidsthema's

In onderstaande sub paragrafen worden diverse beleidsthema's benoemd die relevant zijn voor de omgang met het landhuis e.o.. Partijen kunnen kennisnemen van de standpunten van gemeente Eindhoven en/of hier rekening mee houden bij de ontwikkeling van een organisatie-/bedrijfsconcept.

4.6.1 Klimaatadaptatie

Gebouwen spelen een grote rol als het gaat om energieopwekking, vergroening en de omgang met hemelwater. We willen klimaatbestendig ontwerpen, waarbij klimaatadaptieve ontwerpmaatregelen geïntegreerd worden om gebouwen bestand te maken tegen extreme weersomstandigheden. Het bevorderen van groene daken, gevels en waterretentiesystemen en de mogelijkheden onderzoeken en benutten voor het afkoppelen van regenwater op het riool staan daarin centraal. We stellen normen voor energie-efficiënte bouwmethoden en technologieën. En we bevorderen het gebruik van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie en windenergie. Daarnaast moedigen we natuurinclusief bouwen aan om de relatie tussen de gebouwde omgeving en natuur te versterken, ook in relatie tot hittestress. Door specifiek aandacht te geven aan deze onderwerpen en ook daadwerkelijk acties te ondernemen wordt gewerkt aan een CO2 neutraal gebouw. CO2 neutraal

betekent immers dat er een evenwicht moet zijn tussen de uitstoot van CO₂ door een gebouw en de opname van CO₂ door de natuur.

4.6.2 Circulariteit

We bouwen circulair. Dit houdt in dat we goed nadenken over het (her)gebruik van bepaalde materialen en grondstoffen. We geven prioriteit aan herbruikbare, recyclebare en biologisch afbreekbare materialen. De inkoop van gecertificeerde circulaire bouwmaterialen wordt gestimuleerd. In onze raamovereenkomsten zijn hierover afspraken gemaakt, ook als het gaat om duurzame verplaatsing en andere vormen van circulariteit en duurzaamheid. In ontwerp- en bouwprocessen integreren we circulaire ontwerpprincipes om demontage en hergebruik van gebouwonderdelen te vergemakkelijken. Het bevorderen van modulaire bouwsystemen voor flexibiliteit en aanpasbaarheid wordt nog meer het uitgangspunt bij nieuwbouw en grootschalige renovaties. Ook het afvalbeheer is een belangrijk onderdeel van circulariteit. We verminderen de hoeveelheid bouwafval en stimuleren recycling en hergebruik van bouwafval. Daar waar nog goed bruikbare materialen vrijkomen uit een gebouw worden deze weer hergebruikt zodat we hiermee circulariteit echt betekenis geven.

4.6.3 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

In de Transitievisie Warmte Eindhoven, die in 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt beschreven hoe de stad kan stoppen met het gebruik van aardgas: de warmtetransitie. Dit heeft ook gevolgen voor het gemeentelijk vastgoed, omdat dit betekent dat alle gemeentelijke gebouwen op termijn van het aardgas moeten. Bij nieuwbouw is aardgasloos bouwen de norm, terwijl ook bij grootschalige (levensduur verlengende) renovatie wordt omgeschakeld naar een aardgasloos gebouw. Eén van de mogelijkheden hierbij is het installeren van zonnepanelen (PV-panelen). Voor de energie en het verwarmen van de gebouwen wordt echter niet alleen gebruik gemaakt van zonnepanelen. All-electric oplossingen, gebruik maken van het warmtenet en het gebruik van duurzaam gas (zoals biogas of waterstof) zijn aardgasvrije oplossingen die toegepast kunnen worden in de gemeentelijke gebouwen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de problemen die momenteel worden ondervonden op het elektriciteitsnet, de zogenaamde netgongestie.

4.6.4 Biodiversiteit

De Omgevingswet beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet moet ervoor zorgen dat de verschillende planten- en diersoorten in de natuur blijven bestaan. De provincie ziet hierbij als bevoegd gezag toe op de juiste bescherming en compensatie/mitigatie. Daarbij hebben we als Eindhoven een hoge ambitie. We streven in Eindhoven naar vergroting van de biodiversiteit. In het bestuursakkoord staat dat we werken aan versterking van biodiversiteit en het is 1 van de speerpunten uit ons groenbeleidsplan. Dit omdat het belangrijk is voor zowel ons als mens als voor flora en fauna; uit onderzoek blijkt dat mensen in een leefomgeving rijk aan biodiversiteit niet alleen gezonder zijn, maar ook gelukkiger. Hierbij streven we onder andere naar behoud en uitbreiding van kwantitatief en kwalitatief leefgebied. Gebouwen spelen hierbij een belangrijke rol voor gebouw bewonende soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen en bepaalde vogels (bijvoorbeeld sommige zwaluwsoorten en huismussen). Maar ook de omgeving van gebouwen vervult een belangrijke rol voor voedsel, verblijf, variatie, voortplanting, verbinding en veiligheid van soorten. We noemen dat de 6 V's. We streven naar een natuurinclusief ontwikkelen zoals verwoord in de leaflet [Klimaatrobuust bouwen | Gemeente Eindhoven](#). Met natuurinclusief ontwikkelen kun je ecologische, sociale en vastgoedwaarde creëren. Door vanaf de eerste stap rekening te houden met mogelijkheden, onmogelijkheden en (wettelijke) verplichtingen voor natuur, wordt vertraging later in het proces voorkomen.

4.6.5 Bereikbaarheid en transport

In het kader van bereikbaarheid en transport dient er te worden gehandeld conform het beleid van de gemeente Eindhoven. Voor meer informatie zie: <https://www.eindhoven.nl/projecten/zero-emissiezone>

5. Selectiecriteria

Indien meer dan het maximale aantal te selecteren gegadigden de toets aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen doorstaat, zullen de gegadigden worden beoordeeld op basis van de selectiecriteria. Per criterium zullen door de uitvragende dienst punten worden toegekend.

De maximaal vijf gegadigden die na toekenning van de punten de meeste punten hebben behaald, worden toegelaten tot de gunningsfase en daarin uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving. In paragraaf 5.4.6 wordt een nadere toelichting gegeven op het maximaal aantal gegadigden dat kan worden toegelaten tot de gunningsfase.

De uitvragende dienst hanteert de selectiecriteria, zoals omschreven in onderstaande tabel en werkt deze in de volgende sub paragrafen nader uit.

	Selectiecriteria	Paragraaf	Maximaal te behalen aantal punten
S1	Globale organisatie-/ bedrijfsconcept & visie	5.1	60
S2	SWOT-analyse	5.2	30
S3	Garantie financiële dekking	5.3	10
	TOTAAL		100

De uitvragende dienst beoordeelt het verzoek tot deelneming op grond van de selectiecriteria, zoals in de paragraaf 5.1 tot en met paragraaf 5.4 staat omschreven. Volledigheidshalve wil de uitvragende dienst vermelden dat behaalde scores op de selectiecriteria alleen gelden voor de selectiefase. De gegadigden die worden toegelaten tot de gunningsfase beginnen de gunningsfase op gelijke voet.

De beoordelingsmethode wordt hieronder per paragraaf en per selectiecriteria toegelicht. Indien de gegadigde voor een onderdeel geen informatie overlegt, kan de uitvragende dienst (voor dat deel) een vermindering van/of geen punten toekennen.

5.1 S1: Globale organisatie- /Bedrijfsconcept & visie

De gegadigden wordt in deze fase gevraagd om een globaal bedrijfsconcept en visie op te stellen met daarin een globale omschrijving van de ideeën en activiteiten die u voor ogen heeft in en rondom het landhuis. Daarbij wordt gevraagd om in te gaan op de voorwaarden en wensen zoals vermeld in hoofdstuk 2. In de vervolgfase (de gunningsfase) wordt de betreffende gegadigden gevraagd om deze globale visie verder uit te werken tot een definitief bedrijfsconcept & visie inclusief businesscase.

In de beschrijving van de gegadigde ten aanzien van dit criterium en ten behoeve van de beoordeling dienen de volgende onderdelen te worden opgenomen:

Onderdeel A: Organisatie-/ bedrijfsconcept:

- Een korte heldere beschrijving van de voorgenomen inrichting van de organisatie. Inclusief toelichting waarom voor deze opzet wordt gekozen;
 - o Hierin dient te worden aangegeven welke partij(en) in welke vorm onderdeel zijn van het verzoek tot deelneming. Bijvoorbeeld in het geval van een consortium
- Een heldere beschrijving van alle (hoofd) activiteiten (op hoofdlijnen) die de gegadigde wil uitvoeren als invulling voor het landhuis (e.o.);
- Een helder conceptvoorstel waarin de conceptafbakening inzichtelijk wordt gemaakt passend bij het voorgestelde plan en activiteit(en);
 - o Daarbij dienen zowel de binnenruimtes van het landhuis als de buitenruimtes (indien van toepassing) geduid te worden.
- Per hoofdactiviteit aan te geven over welke mate van ervaring de gegadigde hierover beschikt;
- Een beschrijving van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de kaders en wensen zoals in paragraaf 2.2.5.;

- Een beschrijving waarom dit concept past bij deze specifieke locatie;
- Van wat kan op elke locatie naar wat specifiek op deze locatie past, onderscheidend en uniek maakt *“from anywhere to somewhere”*
- Op welke doelgroep(en) zijn uw activiteit(en) of plannen gericht?;
 - o Hoe gaat u deze activiteit(en) en plannen onder de aandacht brengen bij de betreffende doelgroep(en)?
 - o Welke behoefte(n) van deze doelgroep(en) worden hiermee gediend?
- Een globale realistische planning voor het komen tot de uitvoering van het concept;
 - o Daarbij belangrijke mijlpalen te benoemen;
 - o Toe te lichten hoe van de huidige naar de toekomstige situatie wordt gewerkt;
 - Onderscheid te maken tussen korte en lange termijn
 - Lange termijn: ten minste de komende tien jaar
- Helder is aangegeven wat de gegadigde van de gemeente Eindhoven nodig heeft;
- Helder is aangegeven wat de gegadigde van anderen nodig heeft;
- Globale financiële onderbouwing:
 - o Uit welke activiteit(en) wordt welke omzet gerealiseerd?
 - o Hoeveel bezoekers verwacht u bij de bijbehorende activiteit(en)?
 - o Welke startinvestering heeft u voor ogen?
 - o Op welke wijze verwacht u een startinvestering te realiseren?
 - Eigen vermogen? Leningen? Subsidies? Invulling gemeente Eindhoven?

Onderdeel B: Organisatie-/ bedrijfsvisie:

- Een heldere beschrijving van de visie die u heeft op het landhuis (e.o.)
 - o De visie dient ten minste de volgende thema's te omvatten:
 - Ambitie en toekomstgerichtheid;
 - Identiteit;
 - Maatschappelijke impact en bijdrage;
 - Diversiteit en inclusiviteit;
 - Ruimtelijke kwaliteit waaronder:
 - Historische waarde;
 - Toegankelijkheid;
 - Duurzaamheid;
 - Functionaliteit.
 - o Daarbij vervolgens nader in te gaan op de volgende abstractieniveaus:
 - Het landhuis als gebouw;
 - Het landhuis inclusief nabijgelegen tuinen;
 - Daarbij in te gaan op de rol van het landhuis (e.o.) binnen het landgoed;
 - De rol van het landhuis (e.o.) binnen het grotere “Stadsbos”
- Een beschrijving van de wijze en mate waarin er wordt aangesloten op de ontwikkelingsvisie van het stadsbos en Landgoed De Wielewaal;
- Visie op samenwerking met de gemeente Eindhoven;
- Visie op samenwerking met stakeholders van: het landgoed, stadsbos, rest van de stad, de regio en daarbuiten;

Daarnaast geldt zowel voor het concept als de visie geldt verder dat uitvragende dienst ook de mate van creativiteit zal beoordelen. Verder dient de beschrijving vertrouwen te geven dat de gegadigde een globale visie en bedrijfsconcept heeft die, na nadere uitwerking, zal leiden tot een succesvolle invulling van het landhuis. Ten behoeve van een mogelijk hogere beoordeling verzoekt uitvragende dienst dat verzoeken tot deelneming zo veel als mogelijk (gelet op globale karakter van de vraag) onderstaande punten in acht neemt:

- De uitwerking (helderheid, concreetheid, visie, volledigheid) van de hierboven in paragraaf 5.1 genoemde onderdelen;
- De mate waarin de ingediende stukken SMART zijn geformuleerd;
- De mate waarin de gegadigde meerwaarde biedt ten opzichte van wat is gevraagd;

- De mate waarin de ingediende stukken zijn voorzien van concrete informatie en/of argumentatie, gerelateerd aan de voorliggende opdracht;
- Zo veel mogelijk gebruik is gemaakt van feitelijke en verifieerbare informatie en/of argumentatie.

De gegadigde dient een uitwerking van criterium S1 van maximaal zes pagina's A4 tekst (lettertype Calibri, lettergrootte 9, regelafstand 1.15) toe te voegen aan het verzoek tot deelneming en te uploaden in TenderNed. Dit is exclusief financiële onderbouwing en visuals (daarvoor geldt een maximum van drie A4)

5.2 S2: SWOT-analyse

De gegadigden wordt gevraagd een SWOT-analyse op te stellen gerelateerd aan de gegadigde zelf (organisatie) en de invulling voor het landhuis (inhoudelijk).

SWOT staat voor: Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen).

In de beschrijving van de gegadigde ten aanzien van dit criterium, en ten behoeve van de beoordeling, dienen de volgende onderdelen in te worden opgenomen:

- Een visuele SWOT-analyse met tekstuele toelichting bestaande uit:
 - o Strengths (sterktes);
 - Interne kenmerken (voordelen) die bijdragen aan het succes van de invulling van het landhuis
 - o Weaknesses (zwaktes);
 - Interne kenmerken (nadelen) die het succes van de invulling van het landhuis belemmeren
 - o Opportunities (kansen);
 - Externe factoren die een positief effect kunnen hebben op de invulling van het landhuis
 - o Threats (bedreigingen);
 - Externe factoren die een negatief effect kunnen hebben op de invulling van het landhuis
- Een schriftelijke nadere toelichting op de SWOT-analyse
 - o Elke vier elementen nader schriftelijk toegelicht
- Een nadere beschrijving die niet past binnen een van de vier elementen maar die wel een aanvulling en/of verduidelijking is op de SWOT-analyse.
- Een reflectie op de uitvoering van genoemde activiteit(en) uit het bedrijfsconcept. De reflectie mag een herhaling van onderwerpen benoemd uit de SWOT bevatten en/of andere zaken betreffen. Indien er voor een deel van de aangeboden activiteit(en) nog geen reflectie op te stellen is dient dit te worden toegelicht en de reflectie zich te focussen op de andere onderdelen. In deze reflectie dient de gegadigde in te gaan op:
 - o Welke zaken, volgens de gegadigde en/of andere betrokkenen, succesvol waren;
 - o Welke zaken, volgens de gegadigde en/of andere betrokkenen, beter hadden gekund (lessons learned);
 - o Aan de hand van de successen en lessons learned wordt aangegeven wat en op welke wijze de gegadigde dit verwerkt bij diens invulling van het landhuis (e.o.).

Ten behoeve van een mogelijk hogere beoordeling verzoekt uitvragende dienst dat verzoeken tot deelneming zo veel als mogelijk (gelet op globale karakter van de vraag) onderstaande punten in acht neemt:

- De uitwerking (helderheid, concreetheid, visie, volledigheid) van de hierboven in paragraaf 5.2 genoemde onderdelen;
- De mate waarin de ingediende stukken SMART zijn geformuleerd;
- De mate waarin de gegadigde meerwaarde biedt ten opzichte van wat is gevraagd;
- De mate waarin de ingediende stukken zijn voorzien van concrete informatie en/of argumentatie, gerelateerd aan de voorliggende opdracht;
- Zo veel mogelijk gebruik is gemaakt van feitelijke en verifieerbare informatie en/of argumentatie.

De gegadigde dient de uitwerking van criterium S2 van maximaal één pagina A3 SWOT-analyse (visueel) en twee pagina's A4 voor de toelichtingen (lettertype Calibri, lettergrootte 9, regelafstand 1.15) toe te voegen aan het verzoek tot deelneming en te uploaden in TenderNed.

5.3 S3: Garantie financiële dekking

De uitvragende dienst gaat ervan uit dat een ingediend plan een grote kans van slagen heeft bij de daadwerkelijk uitvoering daarvan. Daarom belooft zij de gegadigden met enkele punten als in deze fase onomstotelijk kan worden aangetoond dat zij beschikt over voldoende eigen- en/of vreemd vermogen dat nodig is om te kunnen starten met het voorgestelde organisatie-/bedrijfsconcept. Het aangeboden wordt door uitvragende dienst, eventueel ondersteund door interne en/of externe adviseur(s), beoordeeld.

Gegadigde wordt gevraagd om die onomstotelijkheid aan te tonen door middel van bewijsstukken passend bij de financieringsbron (bijvoorbeeld in geval van eigen vermogen d.m.v. jaarstukken) en toe te voegen aan het verzoek tot deelneming en te uploaden in TenderNed .In geval dat gegadigde hier niet over beschikt dient gegadigde (vormvrij) dit schriftelijk te bevestigen en toe te voegen aan het verzoek tot deelneming en te uploaden in TenderNed.

5.4 Beoordelingsmethode:

5.4.1 Beoordelingswaarden

De selectiecommissie beoordeelt elk selectie criterium middels onderstaande tabel.

Rapport cijfer	Waardering	Toelichting
10	100% van maximaal te behalen punten	Er wordt een maximale meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen beloftes.
9	75% van maximaal te behalen punten	Er wordt een aanzienlijke meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen beloftes.
8	50% van maximaal te behalen punten	Er wordt een ruim voldoende meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen beloftes.
7	25% van maximaal te behalen punten	Er wordt een geringe tot voldoende meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen beloftes.
6	0% van maximaal te behalen punten	Er wordt geen meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen beloftes.
<6	Knock-out	Er wordt een negatief effect verwacht op de doelstellingen en verwachtingen door de aangedragen beloftes.

5.4.2 Selectiecommissie

De selectiecommissie beoordeelt de selectie. De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Wielewaal (2x);
- Specialist Vastgoed;
- Specialist Grond en Gebiedsontwikkeling;
- Strategisch Adviseur Ruimtelijke kwaliteit;
- Specialist Horeca en Retail.

Daarnaast neemt een inkoopadviseur zitting bij de selectiecommissie. De inkoopadviseur heeft de rol van voorzitter. De voorzitter is procesbegeleider maar kent zelf geen beoordeling toe.

De gemeente Eindhoven behoudt zich het recht voor de samenstelling van de selectiecommissie te wijzigen, ook in aantal. Mede afhankelijk van de aard van de verzoeken tot deelnemingen. De selectiecommissie behoudt zich het recht voor om zich te kunnen laten adviseren door een interne en/of externe adviescommissie. Mede afhankelijk van de aard van de verzoeken tot deelnemingen.

5.4.3 Werkwijze beoordeling

Elke individuele beoordelaar zal eerst individueel alle selectiecriteria doornemen en een eigen inzicht hierover formuleren. Daarna vindt er in gezamenlijkheid een consensusbeoordeling plaats. De voorzitter zit de bijeenkomsten van het beoordelingsteam voor, maar kent zelf geen beoordeling toe. Het beoordelingsteam komt in een gezamenlijk overleg per gegadigde per selectie criterium tot consensus.

De selectiecommissie past in beginsel een objectieve beoordeling toe. Gelet op de voorwaarden van dit type uitvraag staat het uitvragende dienst vrij om hierin een mate van subjectiviteit toe te laten.

5.4.4 Maximum aantal pagina's

Voor de op te leveren documenten ten aanzien van de kwaliteitscriteria geldt een paginamaximum zoals beschreven in het betreffende kwaliteitscriterium voor de hoofdtekst inclusief tabellen, figuren en afbeeldingen maar exclusief het voorblad, exclusief de inhoudsopgave en exclusief eventueel verplicht bij te voegen bijlagen. Een pagina betreft in A4 formaat (lettertype Calibri, lettergrootte 9, regelafstand 1.15). Indien het aangegeven paginamaximum wordt overschreden, worden de resterende pagina's niet beoordeeld, terzijde gelegd en deze zullen in een eventueel later stadium dan ook geen onderdeel uitmaken van de Overeenkomst.

5.4.5 Eindscore

Indien na toekenning van de punten op basis van de selectiecriteria twee of meer gegadigden eenzelfde eindscore halen en daardoor het maximum aantal gegadigden wordt overschreven, dan valt/vallen de gegadigde(n) met de laagste eindscore af. Indien de gegadigden met de gelijke score op de laatste plaats staan waarbij ze kunnen worden toegelaten tot de gunningsfase dan wordt eerst gekeken naar de niet of minder afgeronde eindscores. Ingeval zelfs de niet-afgeronde eindscores gelijk zijn, dan wordt het voornemen tot selectie uitgebracht aan de gegadigde die de hoogste score op selectiecriterium S1 heeft behaald.

Indien ook op S1 door deze gegadigden een gelijke score is behaald, wordt het voornemen tot selectie uitgebracht aan de gegadigde die de hoogste score heeft behaald op S2. Hebben de betreffende gegadigden ook op S2 een gelijke score behaald, dan zal achtereenvolgens worden gekeken naar de selectiecriteria S3. Indien ook op selectiecriterium S3 door desbetreffende gegadigden een gelijke score is behaald, dan vindt een loting plaats tussen de desbetreffende gegadigden om te bepalen aan wie het voornemen tot selectie wordt uitgebracht. De desbetreffende gegadigden mogen niet bij de loting aanwezig zijn.

5.4.6 Beperking van het aantal gegadigden

Het maximaal aantal gegadigden dat wordt toegelaten aan de gunningsfase is vijf. Dit is nadrukkelijk een maximum en de uitvragende dienst mag minder gegadigden toelaten aan de gunningsfase. Wanneer er meer dan vijf verzoeken tot deelneming voldoen aan de gestelde eisen én minimaal voor selectiecriteria S1 en S2 een voldoende score (6 of hoger), zal de uitvragende dienst van deze partijen de hoogste eindscores toelaten tot de gunningsfase met een maximum van vijf (zie toelichting vorige paragraaf). Indien precies vijf verzoeken tot deelneming hieraan voldoen, is automatisch het maximum bereikt. Indien minder dan vijf verzoeken tot deelneming hieraan voldoen, gaat de uitvragende dienst met deze kleinere selectie van partijen door naar de gunningsfase. Als dit aantal één is, mag de uitvragende dienst direct een nadere inschrijving vragen aan die partij. Als dit aantal nul is, zal de uitvragende dienst een andere of dezelfde (al dan niet inclusief aanpassingen) vorm van uitvraag uitzetten.

Indien drie verzoeken tot deelneming voor zowel selectiecriteria S1 als S2 een "7" of hoger hebben behaald en de verzoeken tot deelneming die op basis van de eindscore op plaats vier en vijf niet voldoen aan deze voorwaarde, dan laat de uitvragende dienst alleen deze drie hoogst scorende partijen toe tot de gunningsfase. Hetzelfde geldt in geval van vier verzoeken tot deelneming die hieraan voldoen en de vijfde niet, dan laat de uitvragende dienst alleen deze vier hoogst scorende partijen toe tot de gunningsfase. Indien geen, één of twee verzoek(en) tot deelneming aan deze voorwaarde voldoen, wordt het maximum van vijf gehanteerd.

Wanneer het verschil tussen in rapportcijfer(s) van plaats drie en vier bij selectiecriterium S1 en/of S2 ten minste twee punten is, dan kan de uitvragende dienst alleen de drie hoogst scorende partijen toelaten tot de gunningsfase. Wanneer dit verschil zich voordoet tussen plaats vier en vijf dan kan de uitvragende dienst alleen de vier hoogst scorende partijen toelaten tot de gunningsfase.

Achterliggende gedachte van de beperking van het aantal gegadigden (maximaal vijf) is dat er, gelet op het plaatsvinden van concurrentie voor zowel de uitvragende dienst als partijen de inspanningen worden beperkt. Zeker gelet op het uitgebreide en intensieve karakter van de gunningsfase (o.a. uitgebreide inschrijving & diverse dialogen).

6. Voorwaarden bij indienen verzoek tot deelneming en rechtsmiddel

6.1 Voorwaarden voor indienen verzoek tot deelneming

6.1.1 Rechtsgeldige ondertekening

Het verzoek tot deelneming (incl. alle invulformulieren) dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door een ten tijde van ondertekening tot vertegenwoordiging bevoegde functionaris. Dit wordt gecontroleerd aan de hand van het bij de verificatie door de gegadigde te verstrekken uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel. Uit dit uittreksel -indien van toepassing in combinatie met schriftelijke volmachten - moet de tekenbevoegdheid van de ondertekenaar, op het moment van indiening van het verzoek tot deelneming, duidelijk blijken.

6.1.2 Verzoek tot deelneming conform de selectieleidraad

De gegadigde dient het verzoek tot deelneming te baseren op de aanvraagstukken. Indien een gegadigde gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist heeft aangeleverd, leidt dat tot uitsluiting van deelname aan de aanvraag. Het indienen van een voorstel voor enkel een gedeelte van de opdracht is niet toegestaan.

De voertaal tijdens deze aanvraag is de Nederlandse taal. Het verzoek tot deelneming dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. De gegadigde is verplicht de voorgeschreven van toepassing zijnde invulformulieren te gebruiken. Een uitzondering kan gemaakt worden voor documenten die oorspronkelijk in een andere taal zijn opgesteld, bijvoorbeeld een technische omschrijving, technische documentatie, jaarverslag of verzekeringspolis. In voorkomende gevallen kan de gemeente Eindhoven om een officiële vertaling van het betreffende document vragen. Eventuele kosten zijn voor rekening van de gegadigde.

6.1.3 Voorwaardelijke of onvolledig verzoek tot deelneming

Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden c.q. met voorbehouden dan wel een onvolledige en/of anderszins ongeldig verzoek tot deelneming wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door de uitvragende dienst als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

6.1.4 Voorbehouden van de uitvragende dienst

De uitvragende dienst behoudt zich het recht voor om de gehele aanvraag tijdelijk of definitief te stoppen en/of definitief af te breken en/of om niet tot het verlenen van de opdracht over te gaan, zonder dat dit tot enige aansprakelijkheid jegens de gegadigde leidt.

6.1.5 Status informatie

Onverminderd de overige voorbehouden als opgenomen in de aanvraagstukken, kunnen de gegadigden met betrekking tot de aanvraag uitsluitend rechten ontleen aan informatie daartoe opgenomen in de aanvraagstukken. De uitvragende dienst is niet aansprakelijk voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van informatie over de opdracht door de gegadigde verkregen via andere kanalen. De gegadigden dienen zich, waar zij dit nodig of wenselijk achten, zelf en voor eigen rekening en risico op de hoogte te stellen van onder meer de technische aspecten, het publiekrechtelijk kader en al hetgeen zij relevant achten in verband met hun deelname aan de aanvraag.

6.1.6 Intellectueel eigendom

Alle intellectuele eigendomsrechten die rusten op door de uitvragende dienst verstrekte documenten en informatie in het kader van de aanvraag, waaronder in ieder geval te begrijpen de selectieleidraad en de gunningsleidraad evenals de bijlagen en verstrekte toelichtingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het auteursrecht, berusten uitsluitend bij de uitvragende dienst. Dit geldt voor de gehele aanvraag.

6.1.7 Uitsluiting van gegadigden

Ten tijde van (i) het indienen van verzoek tot deelneming en (ii) gunning dienen de gegadigden te kunnen aantonen dat de uitsluitingsgronden ten aanzien van de gegadigde geen toepassing vinden en dat men voldoet aan de geschiktheidseisen, bij gebreke waarvan een gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanvraag en geen gunning aan de desbetreffende gegadigde zal plaatsvinden.

Indien, gaande de uitvraag, een uitsluitingsgrond op een gegadigde van toepassing wordt, of indien een gegadigde niet langer aan de geschiktheidseisen voldoet, dient de gegadigde dat feit onverwijld schriftelijk mede te delen aan de uitvragende dienst. Indien op enig moment blijkt dat een gegadigde onjuiste informatie hierover heeft verschaft, dan wordt de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan de uitvraag.

De uitvragende dienst is gerechtigd de gegadigde van de uitvraag uit te sluiten als deze aan de zijde van de uitvragende dienst betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de uitvraag, dan wel de gegadigde zich in verband met de uitvraag bedient van ondernemingen, adviseurs, medewerkers en/of andere (rechts)personen die aldus betrokken zijn of zijn geweest. Datzelfde geldt als (rechts)personen uit de groep van de gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden. De uitvragende dienst zal de gegadigde niet uitsluiten als de gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

6.1.8 Medewerking onderzoek

De uitvragende dienst behoudt zich het recht voor de juistheid van de door de gegadigde overgelegde verklaringen, bescheiden en gegevens, alsmede de financiële en economische draagkracht, vakkundigheid en/of integriteit van de gegadigde (nader) te onderzoeken. De gegadigde is verplicht volle medewerking te verlenen aan een dergelijk (nader) onderzoek door de uitvragende dienst (in elke fase van de uitvraag en ook na verlening van de opdracht en de ondertekening van de overeenkomst).

Indien de gegadigde voor de invulling van de geschiktheidseisen een beroep doet op de middelen/draagkracht/bekwaamheid van een derde, geldt deze verplichting ook voor de betreffende derde. Door indiening van het aanmeldformulier verklaart de derde zich daarmee akkoord.

6.1.9 Aantal malen indienen verzoek tot deelneming

De gegadigde ((rechts)persoon, eenmanszaak of personenvennootschap) mag slechts éénmaal een verzoek tot deelneming indienen, hetzij als zelfstandige gegadigde, hetzij als lid van een samenwerkingsverband.

Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als dezelfde partij beschouwd:

- a. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
- b. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek; of
- c. Rechtspersonen, eenmanszaken en/of personenvennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

De uitvragende dienst kan besluiten de indiening van meerdere verzoeken tot deelneming toe te staan als de betrokken naar het oordeel van de uitvragende dienst overtuigend aantonen dat in hun geval geen sprake is van een reëel gevaar dat zich praktijken voordoen die de transparantie kunnen bedreigen en de mededinging tussen de gegadigden kunnen vervalsen en meer in het algemeen dat deze verhouding hun respectieve gedrag in het kader van deze uitvraag niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden.

Een gegadigde mag niet tevens als derde fungeren waarop in de uitvraag door een andere gegadigde beroep wordt gedaan. Een derde mag niet voor meerdere gegadigden garant staan indien het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht in overeenstemming met art. 2:403 sub f BW.

6.1.10 Rekenvergoeding

Door middel van deze uitvraag geeft de uitvragende dienst alle geïnteresseerde partijen de mogelijkheid om zich in te schrijven voor de nieuwe bestemming van Landhuis De Wielewaal. De uitvragende dienst zal daarvoor geen rekenvergoeding o.i.d. verstrekken.

6.2 Rechtsmiddel

Indien de gegadigde bezwaar heeft tegen de (motivering van de) selectiebeslissing, dient de gegadigde dit ten eerste zo snel mogelijk, schriftelijk, te laten weten aan uitvragende dienst. Indien gegadigde na correspondentie met uitvragende dienst nog steeds bezwaar heeft dient zij binnen de opschortende termijn van 10 kalenderdagen, te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door de uitvragende dienst, een kort geding aanhangig te maken tegen de selectiebeslissing.

Indien de gegadigde binnen deze opschortende termijn geen kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Bosch door middel van het betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de uitvragende dienst, betekent het dat:

- De gegadigde het recht verwerkt om met opschortende werking tegen het verdere verloop van de procedure op te komen;
- De gegadigde zijn eventuele rechten bovendien verwerkt om ter zake in een bodemprocedure van de uitvragende dienst bepaalde (rechts)handelingen en/ of een schadevergoeding (met succes) te vorderen;
- De gegadigde geen bezwaar meer kan maken aangaande de (motivering van de) selectiebeslissing.

De uitvragende dienst zal, mits zij niet (tussentijds) schriftelijk is teruggekomen op haar selectiebeslissing, de gegadigden naar de gunningsfase door laten gaan wanneer voornoemde bezwaartermijn is verstreken zonder dat er een kort geding aanhangig is gemaakt. De uitvragende dienst behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om terug te komen op de selectiebeslissing, indien daar aanleiding voor bestaat. Indien tijdig een kort geding tegen de selectiebeslissing respectievelijk afwijzing aanhangig is gemaakt, zal de uitvragende dienst niet eerder tot selectie overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

Invulformulier A : Aanmeldformulier

Het aanmeldformulier is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.

Invulformulier B : Ervaring gegadigde

Het invulformulier Ervaring gegadigde is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.

Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed De Wielewaal

Link naar de vastgestelde Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed De Wielewaal van februari 2024:

[Ontwikkelingsvisie stadsbos en Landgoed De Wielewaal 0.pdf \(eindhoven.nl\)](#)

[Volledigheidshalve is de Ontwikkelingsvisie Stadsbos en Landgoed de Wielewaal separaat als bijlage toegevoegd.](#)

Bijlage 2: Notulen marktbijsamenkomst

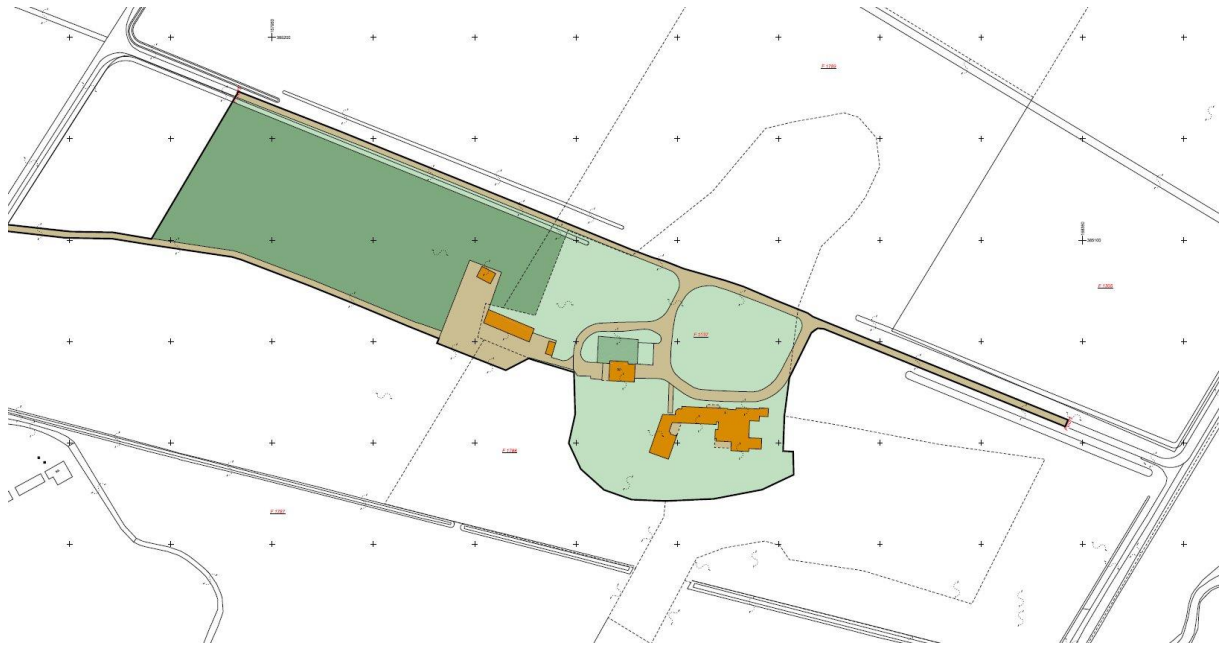
Notulen van de vragen die zijn gesteld tijdens de marktbijsamenkomst op 19 juni 2024 en de beantwoording daarvan.

Vragen:

- Het huurcontract is 10 jaar, mag dat ook twee keer 5? Dit is gebruikelijk.
 - o Antwoord Inkoopadviseur C.Houtappels: alleen huurcontract van minimaal 10 jaar.
- Wordt er onderhoud verwacht van de huurder?
 - o Antwoord Projectmanager F.v.Gils: afhankelijk van de businesscase.
- Is de bouwkundige keuring inzichtelijk?
 - o Antwoord Projectmanager F.v.Gils: we hebben een meer-jarig onderhoudsprogramma (MJP).
- Indicatie te huren gebied (oppervlakte). Tuinen nemen veel onderhoud met zich. Is de aangegeven oppervlakte het minimale wat je moet huren? Of ook op te splitsen?
 - o Antwoord Projectmanager F.v.Gils: is ook op te splitsen. En ook afhankelijk van de businesscase. Doen ze minder, dan komt dit terug in de huurprijs.
- Tip: rondleiding voor alle kandidaten, niet alleen 5 gekozen kandidaten. Zodat er een betere invulling van de aanvraag kan worden gedaan.
- Plek voor imker op het landgoed?
 - o Komt de gemeente op terug. Wellicht in relatie tot biodiversiteit.
- Wat verstaan jullie onder grootschalige evenementen?
 - o Voor het organiseren van evenementen dient altijd een evenementenvergunning aangevraagd te worden. Grootschalige evenementen van meer dan 5.000 deelnemers/bezoekers zijn in ieder geval niet toegestaan. Kleinere evenementen zullen afhankelijk van het type, frequentie en aard van het evenement door de desbetreffende afdeling beoordeeld en vergund worden.
- Wat gebeurt er met de tennisbaan? Of andere zaken die categoriserend zijn aan Frits Philips?
 - o Voor de tennisbaan is nog niks bedacht. Wel worden cultuurhistorische elementen behouden en hersteld.
- Overige vijf gebouwen: heb je hier ook mee te maken zo lang zij nog leven of huren?
 - o Antwoord Wethouder Rik Thijs: nee, deze uitvraag gaat alleen over het landhuis met omliggende oppervlakte of gedeeltelijk.
- Erfpachtconstructie, is die voor het leven? Of bijvoorbeeld voor 35 jaar?
 - o Antwoord F.v.Gils: dat hoeft niet. Minimaal 10 jaar en andere voorstellen mogen worden ingediend.

Bijlage 3: Voorbeeld afbakening buitenruimte

Kaart met voorbeeld afbakening van de buitenruimtes rondom het landhuis.



Bijlage 4: Plattegronden Landhuis De Wielewaal

De plattegronden van het landhuis zijn separaat (zip-map) als bijlage bijgevoegd.

Bijlage 5: Foto's Landhuis De Wielewaal (e.o.).

De foto's van het landhuis (e.o.) zijn separaat (zip-map) als bijlage bijgevoegd.

Bijlage 6: Video Cultuurhistorie Landgoed De Wielewaal

Link naar de video van Pauls Meurs over het Cultuurhistorische Landgoed en haar tuinen.

<https://youtu.be/NdfPff5zexQ>

Bijlage 7: Verklaring Russische banden

Door middel van het inschrijven op deze uitvraag verklaar ik naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze overeenkomst die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022 overschrijdt.

Ik verklaar in het bijzonder dat:

- a) de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
- b) de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig (en de bedrijven die een onderdeel zijn van ons consortium) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
- c) noch ik noch de onderneming die ik vertegenwoordig een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
- d) er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die ik vertegenwoordig én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet.

Bijlage 8: Werkwijze uitgifte onroerende zaken – vastgesteld door College op 11 oktober 2022

Op 26 november 2021 wees de Hoge Raad een arrest dat grote gevolgen heeft voor de gronduitgiftepraktijk van overheden (het Didam-arrest). Sindsdien zijn 1-op-1 verkopen van onroerende zaken (verkoop van grond en vastgoed zonder dat gelegenheid wordt geboden tot brede mededinging) en het bijbehorende proces onder een vergrootglas komen te liggen.

Alhoewel het nog aan de rechter en toekomstige jurisprudentie is te bepalen hoe het arrest precies moet worden uitgelegd houdt dit concreet in dat 1-op-1 verkopen niet meer kunnen, tenzij heel goed onderbouwd waarom er geen andere partijen in aanmerking komen. Een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen moet, gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, gelegenheid bieden aan alle mogelijke gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Dit gebeurt dan middels publicatie en een openbare verkoop-of selectieprocedure.

Het is aannemelijk dat het arrest Didam niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte van onroerend goed, zoals uitgifte in erfpacht, verhuur en pacht. Vooralsnog wordt er in deze Werkwijze van uitgegaan dat het arrest Didam van toepassing is op verkoop (en ruil) van onroerende zaak en waarbij erfpacht, opstalrecht en verhuur vergelijkbaar worden behandeld. Voor uitgifte door middel van bruikleen is een algemene regel opgesteld (zie hieronder onder B.2.) .

In onderstaand overzicht is per categorie op hoofdlijnen weergegeven hoe de gemeente met toepassing van arrest Didam handelt.

A. Project gerelateerde uitgiften

1. Overeenkomsten gesloten vóór het Didam arrest (26 november 2021)

Gesloten overeenkomsten voor 26 november 2021 worden gerespecteerd. Voor reeds gesloten contracten waarbij gehandeld is in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals deze tot 26 november 2021 werden toegepast bij gemeentelijke uitgiften, prevaleert het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Gemeente stelt zich op het standpunt dat de overeenkomst niet (ver)nietig(baar) is. Voor gesloten overeenkomsten waarbij reeds geleverd is, is geen publicatie vereist. Voor gesloten overeenkomst waarbij (nog) niet geleverd is, is tevens geen publicatie vereist.

2. Lopende onderhandelingen gestart vóór 26 november 2021

Bij lopende onderhandelingen die zijn gestart voor 26 november 2021 wordt beoordeeld of gemotiveerd kan worden dat de partij waarmee de onderhandelingen worden gevoerd redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde is aan te merken op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien dat zo is dan kan onderhandse uitgifte gemeente Eindhoven | 51

plaatsvinden, met dien verstande dat het voornemen tot de één op één uitgifte tijdig gepubliceerd en bekendgemaakt wordt op de wijze zoals aangegeven onder C). Is dat niet het geval, dan vindt een openbare uitgifte plaats op basis van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria, mits dit (op basis van een juridische toets) nog mogelijk is gezien de reeds gevoerde/vergevoerde onderhandelingen. Opnemen van een passende clause in het uitgiftecontract zoals, goedkeuringsvoorbehouden of andere opschortende/ontbindende voorwaarden is een vereiste.

3. Uitgiften vanaf 26 november 2021

Bij nieuwe uitgiften vanaf 26 november 2021 dient onderzocht te worden of er meerdere gegadigden voor de uitgifte van de desbetreffende onroerende zaak zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Is dat het geval vindt een openbare uitgifte plaats tegen objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. Is dat niet het geval (met andere woorden er staat bij voorbaat vast of er mag redelijkerwijs worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt), dan kan één op één uitgifte plaatsvinden, met dien verstande dat het voornemen tot de één op één uitgifte tijdig wordt gepubliceerd.

B. Niet project gerelateerde uitgiften

1. Bestaande contractspartijen

Bij partijen die met de gemeente al een erfpacht-, opstal-, huur- of bruikleenovereenkomst hebben, hoeft de gemeente geen mededinging te organiseren indien zij met hen een transactie wil aangaan in de vorm van verkoop of verpachting van het

door hen gehuurde/gebruikte, of van verlenging van de bestaande erfpacht-, opstal-, huur-of bruikleenovereenkomst. Zij zijn in een eerder stadium een contractspartij van de gemeente geworden met inachtneming van het door raad of college vastgestelde grond-of vastgoedbeleid. Wel moet de gemeente in dit geval het voornemen met onderbouwing publiceren.

Bij rechtsopvolging of verlenging van rechtswege is geen sprake van een rechtshandeling en is dus mededinging of publiceren niet aan de orde.

2. Bruikleen, leegstandsbeheer/antikraak

Het in gebruik geven van gemeentelijke ruimten in de vorm van leegstandsbeheer, door een leegstandsbeheerder die door de gemeente is geselecteerd na een passende aanbestedingsprocedure, is vrij van mededinging en van publicatieplicht. Indien de gemeente het voornemen heeft om zelf een ruimte exclusief aan een partij in bruikleen te geven, buiten de geselecteerde leegstandsbeheerder om, is sprake van mededingingsvereiste en publicatieplicht. Indien de gemeente kan onderbouwen dat de partij de enige serieuze gegadigde is, op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, moet zij het voornemen dus wel onderbouwd publiceren.

3. Maatschappelijk belang om aan een bepaalde partij uit te geven

Het maatschappelijk belang gaat vóór mededinging. Gedacht kan worden aan een bedrijf dat voor uitbreiding een naastgelegen kavel wil kopen, dat een economisch belang heeft voor de gemeente en dat zich anders het bedrijf mogelijk buiten de gemeente zal vestigen. In een dergelijk geval is uitgifte één op één mogelijk. Bij twijfel of sprake is van voldoende maatschappelijk belang wordt hierover besloten door het college van B&W.

4. Uitgifte voor sociale woningbouw

Uitgifte vindt in beginsel plaats aan de partijen die aangeven of hebben aangegeven in Eindhoven sociale huur-en/of koopwoningen te willen realiseren. Met 'partijen' wordt bedoeld op de woningbouwcorporaties, zijnde toegelaten instellingen conform de Woningwet, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. Dit zijn er vier in Eindhoven. In beginsel wordt een locatie aangeboden aan alle vierde corporaties, of aan minder indien al vaststaat dat één of meerdere van hen de locatie niet kunnen of willen verwerven om hen moverende redenen. Indien één van die partijen reeds (een dominante) grondpositie heeft in een plangebied, brengt dat een onderscheidende positie mee voor de betreffende partij. Snelheid van realisatie van nieuwe sociale huur-of koopwoningen, door middel van een eenvoudige en snelle uitgifteprocedure, is daarbij dienend aan het zwaarwegende belang van snelle vergroting van de stedelijke voorraad betaalbare woningen. Op grond van de opgave zoals vastgelegd in de Woonvisie en/of Prestatieafspraken deelt de gemeente uitgiftelocaties toe aan een of meerdere partijen.

Indien geen van de vier woningcorporaties bereid of in staat is een transactie inzake een object (grond en/of gebouw) met de gemeente aan te gaan voor de realisatie van sociale huur-of koopwoningen, mag de gemeente in tweede instantie een andere toegelaten instelling uit de metropoolregio Eindhoven (MRE) benaderen, of bij het niet slagen daarvan in derde instantie een toegelaten instelling van buiten de MRE.

5. Uitgifte grond onderwijshuisvesting (kinderopvang is uitgesloten)

Mededinging is vanwege de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor onderwijshuisvesting niet vereist. Uitgifte één op één is mogelijk.

6. Uitgifte reststroken/snippergroen

Bij uitgifte van reststroken/snippergroen aan particuliere eigenaren van een naburig perceel is geen actie vereist in het kader van mededinging, tenzij er meerdere naburige percelen zijn. In het geval de gemeente één op één wil verkopen/uitgeven dient daarbij gemotiveerd bekend gemaakt te worden waarom op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat enkel deze ene serieuze gegadigde in aanmerking komt.

C) Wijze van publicatie en procedure na publicatie

Deze Werkwijze wordt eenmalig gepubliceerd op overheid.nl (gemeentebblad). Zo maken wij bekend dat informatie over een (voorgenomen) uitgifte van onroerende zaken van de gemeente Eindhoven voortaan altijd gepubliceerd wordt op de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. Elke publicatie vindt tijdig plaats en bevat voldoende onderbouwing van het voornemen.

Indien binnen een termijn van 28 kalenderdagen (vier weken) na publicatie niemand zich kenbaar maakt door een kort geding tegen het voornemen aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, kan de voorgenomen uitgifte worden voortgezet. Mochten zich wél een of meerdere andere gegadigde(n) melden naar aanleiding van de publicatie, dan dient de kwestie aan de rechter te worden voorgelegd voordat de overeenkomst gesloten wordt.

Bijlage 9: Cultuurhistorisch en tuinhistorisch onderzoek De Wielewaal

Het cultuurhistorisch en tuinhistorisch onderzoek De Wielewaal is separaat als bijlage bijgevoegd.