

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Selectieleidraad	2.3.1	Plankaart (pag 8)	<p>Plankaart is opgesteld in juli 2024 en gaat ervan uit dat het vastgoed van Certitudo wordt/is ingebracht.</p> <p>A Hoe verhoudt zich dat tot het Omgevingsplan dat thans in voorbereiding is?</p> <p>B Hoe verhoudt zich dat tot op beschreven programma (3000 woningen en 20.000 plintprogramma)?</p> <p>C Hoe verhoudt zich dat tot beschikbare ontwikkelgronden (bijlage 1c)?</p>	<p>A: Uitgangspunt voor het Omgevingsplan zijn de plankaart/ ontwikkelvisie, e.e.a. onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad.</p> <p>B: Uitgangspunt is dat in het omgevingsplan het totale programma uit de plankaart/ ontwikkelvisie zit, e.e.a. onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad.</p> <p>C: Ontwikkelgronden zijn momenteel nog niet allemaal in eigendom bij de gemeente. Verwervingsgesprekken worden momenteel gevoerd. Op alle ontwikkelgronden rust voorkeursrecht. Gezien de vertrouwelijkheid van de gesprekken kunnen wij hier geen nadere mededelingen over doen.</p>
2	Selectieleidraad	2.3.1	Ontwikkeling 1e bouwveld	<p>We hebben begrepen dat er reeds één bouwveld wordt ontwikkeld door een corporatie.</p> <p>A Wat is de planning behorende bij dit bouwveld?</p> <p>B Welk programma wordt hier precies ontwikkeld (wonen-plint-parkeren) en hoe verhoudt zich dat tot de totale opgave?</p> <p>C Hoe verhoudt zich dat tot het Omgevingsplan dat nog in procedure moet worden gebracht?</p>	<p>A: Thans voorzien start bouw medio 2027.</p> <p>B: Thans voorzien circa 235 woningen (sociale huur en middeldure huur), geen eigen parkeervoorziening. Het plot is onderdeel van de totale opgave. Het woonprogramma valt binnen de 3000 woningen. Invulling plint is nog niet bekend.</p> <p>C: Thans voorzien dat ontwikkeling van dit plot mogelijk wordt gemaakt via het omgevingsplan (geen aparte procedure).</p>
3	Selectieleidraad	2.3.1	Rol van Certitudo	<p>De rol van Certitudo is niet expliciet terug te zien in de stukken. In hoeverre is alles afgewikkeld met Certitudo en/of is de curator nog onderdeel van de vereniging van eigenaren?</p>	<p>Op alle ontwikkelgronden van Certitudo rust een voorkeursrecht. Gezien de vertrouwelijkheid van de gesprekken kunnen wij hier geen nadere mededelingen over doen. Voor de samenstelling van de vereniging van eigenaren verwijzen wij u graag naar het Kadaster/Kamer van Koophandel.</p>
4	Selectieleidraad	2.3.3.1	Opdracht & programma	<p>Er wordt gesproken over 3.000 woningen en 20.000 m2 (commercieel/maatschappelijk) plintprogramma.</p> <p>A Waar zijn deze 3000 woningen geprojecteerd, is dat op het plangebied zoals aangegeven in bijlage 1c?</p> <p>B Een deel hiervan is ook beoogd op locaties die (nog) niet in bezit van de gemeente zijn.</p> <p>C Wat is de status hiervan en wat is de verwervingsstrategie?</p> <p>D Hoe ziet Gemeente de situatie indien deze locaties ook niet tot de mogelijkheden behoren? Gaan de totale aantallen dan omlaag?</p> <p>E Hoe staat dit in verhouding tot de aantallen die nu voor woningcorporaties gereserveerd zijn, gaan deze dan ook in verhouding naar beneden?</p> <p>F Is er ook een deel van het niet-wonen programma van ca. 20.000m2 beoogd in de plots die voor de woningcorporaties bestemd zijn?</p> <p>G Kan het plintprogramma van 20.000 m2 (deels) worden opgelost in het Certitudo vastgoed of wordt dit nieuw vastgoed op gemeentegrond?</p>	<p>A: Op de bouwvelden uit de plankaart/ ontwikkelvisie.</p> <p>B: Klopt, zie antwoord vraag 1C.</p> <p>C: Zie antwoord vraag 1C. Enkele panden/ percelen zijn reeds aangekocht door de gemeente. Huidige parkeervelden zijn ook eigendom van de gemeente. De gemeente wenst alle benodigde panden/ percelen in eigendom te krijgen (actieve verwervingsstrategie). Er rust voorkeursrecht op de locaties. In het uiterste geval kan de gemeenteraad het onteigeningsinstrument inzetten. De verwachting en wens is dat gemeente en partijen minnelijk tot overeenstemming komen.</p> <p>D: Het uitgangspunt is dat de locaties uiteindelijk allemaal verworven zullen worden. In de samenwerkingsovereenkomst zullen partijen nadere afspraken hierover maken.</p> <p>E: Zie antwoord vraag 4D.</p> <p>F: Ja, met name maatschappelijk programma. De verdeling is onderdeel van de uitwerkingsfase, zoals nader uit te werken in de samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>G: Plintprogramma wordt verdeeld over alle bouwvelden. De verdeling is onderdeel van de uitwerkingsfase, zoals nader uit te werken in de samenwerkingsovereenkomst.</p>

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
5	Selectieleidraad	2.3.3.1	Uitwerkingsfase	Wat is de verwachte looptijd van de uitwerkingsfase, dit tbv een inschatting van de totale investeringsomvang die van de samenwerkingspartner gevraagd wordt)?	De uitwerkingsfase loopt vanaf ondertekening samenwerkingsovereenkomst tot start bouw eerste bouwveld. De doorlooptijd en de voorwaarden van de uitwerkingsfase worden nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die onderdeel is van de dialooggesprekken.
6	Selectieleidraad	2.3.3.1	Uitwerkingsfase	Op welke wijze - op basis van welke criteria en door wie - wordt de tevredenheid, samenwerking, voortgang en de kwaliteit van de deelontwikkelingen beoordeeld?	Dit wordt uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die onderdeel is van de dialooggesprekken.
7	Selectieleidraad	2.3.3.1	Sociale huur	Is het de bedoeling dat de partner, de ontwikkelaar is van de sociale woningbouw of worden deze los ontwikkeld en verkocht?	Nee, het voornemen is dat de woningcorporaties de woningen als bedoeld in par. 2.3.8 van de selectieleidraad, zelf ontwikkelen en realiseren, binnen de gezamenlijke stedenbouwkundige en programmatische kaders van de gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel. Indien gewenst kan de samenwerkingspartner met de woningcorporaties zelf aanvullende afspraken maken over deze ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld turnkey-realiseatie.
8	Selectieleidraad	2.3.3.2	Ontwikkel- en realisatiefase	De deelopdrachten zijn uiteenlopend in het type werkzaamheden. Kan de samenwerkingspartner hiervoor onderaannemers inschakelen of dienen al deze expertises aanwezig te zijn binnen de organisatie van de samenwerkingspartner?	Het is een samenwerkingspartner toegestaan om onderaannemers in te zetten gedurende de samenwerking. De details hierover zijn beschreven in paragraaf 4.5.2 van de selectieleidraad: " <i>Inzet onderaannemer bij uitvoering opdracht</i> ".
9	Selectieleidraad	2.3.3.2	Ontwikkel- en realisatiefase	Kan de aanbesteder aangeven om hoeveel derden / andere grondeigenaren zij inschat dat bouwclaims verleend moeten worden? M.a.w. voor welk deel van de 1600 'markt woningen' verwacht de gemeente dat er bouwclaims aan zittende initiatiefnemede eigenaren kunnen worden verleend? In hoeverre zijn hun motieven t.a.v. de herontwikkeling al onderzocht? NB. In kerncompetentie 1 en 2 wordt respectievelijk over 20% en 30% van het totale ontwikkelvolume (=ca 500/1600 woningen) gesproken. Is dit een ondergrens qua ontwikkelvolume waar de samenwerkingspartner op moet rekenen?	Zie antwoord vraag 1C. De benoemde percentages ontwikkelvolume voor de kerncompetenties acht de aanbestedende dienst proportioneel als geschiktheidseis in relatie tot de maximale omvang van de opdracht, maar zij bieden geen garanties voor een minimaal ontwikkelvolume waarop de samenwerkingspartner mag rekenen. In de samenwerking geldt als uitgangspunt dat de samenwerkingspartner het gehele plangebied gefaseerd mag ontwikkelen en realiseren. Dit door steeds per bouwveld een bieding te doen. In de samenwerkingsovereenkomst wordt uitgewerkt hoe de opvolgende deelplannen opgedragen kunnen worden. Onderdeel van de afweging is onder meer de kwaliteit van de samenwerking, de voortgang en de kwaliteit van de reeds uitgevoerde deelplannen. In de samenwerkingsovereenkomst zal een en ander worden uitgewerkt en in de dialoogfase worden besproken.
10	Selectieleidraad	2.3.3.2	Ontwikkel- en realisatiefase	Op welke wijze - op basis van welke criteria en door wie - wordt de tevredenheid, samenwerking, voortgang en de kwaliteit van de deelontwikkelingen beoordeeld? , zie ook 2.3.3.1	Zie antwoord vraag 6.

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
11	Selectieleidraad	2.3.3.2	GREX	<p>A Wie ziet de gemeente als uiteindelijke verantwoordelijke voor de GREX? Gemeente, partner of samen?</p> <p>B Betekent dit ook dat de partner mee aan de knoppen van de GREX mag draaien? Zowel aan de kostenkant als aan de opbrengstenkant?</p> <p>C Is de grondprijzenbrief van de gemeente Eindhoven per definitie uitgangspunt? Of wordt hier ook de gelegenheid gegeven om hiervan af te wijken?</p> <p>D Kunnen de hoofd uitgangspunten van de GREX gedeeld worden, c.q. kan er meer inzage in de GREX worden gegeven?</p> <p>E In hoeverre maakt het particulier bezit van de eigenaars van het winkelcentrum onderdeel uit van de opdracht/GREX?</p> <p>F Hoe ziet de gemeente de verwerving van de posities van Certitudo richting de toekomst? Is dit uitgangspunt, nice-to have of ook een optie om dit niet mee te nemen</p> <p>G Zijn er afspraken met woningcorporaties gemaakt over de verwerving van de gronden tegen een vaste prijs? Kan hier inzicht in gegeven worden</p> <p>H Dienen de grondopbrengsten ook ingezet te worden voor de revitalisering van het winkelcentrum?</p> <p>I Klopt het dat de gronden pas worden uitgenomen uit de GREX ook door partner wanneer de ontwikkeling start en ze tot die tijd van gemeente blijven?</p> <p>J Hoe moet de genoemde grondprijs ad. € 163 mio worden gezien, is dit de indicatieve prijs van alle uitgeefbare gronden, o.b.v. bouwrijpe geleverde grond?</p> <p>K Waar zit de financiële incentive voor de ontwikkelaar, in de GREX of in de OPEX of beide?</p>	<p>A: Dit wordt uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die onderdeel is van de dialooggesprekken. De gemeente behoudt sowieso een verantwoordelijkheid in de GREX.</p> <p>B: Dat behoort tot de mogelijkheden en is onderdeel van de dialoogfase en samenwerkingsovereenkomst, maar het primaat blijft bij de gemeente.</p> <p>C: Dit wordt uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die onderdeel is van de dialooggesprekken.</p> <p>D: Nee, niet in deze fase.</p> <p>E: Het particulier bezit van de eigenaars van het vastgoed in het te handhaven deel van het winkelcentrum maakt geen onderdeel uit van de opdracht/GREX. Zie par. 2.3.6. van de selectieleidraad en bijlage 1B.</p> <p>F: Zie antwoord vraag 3.</p> <p>G: Gezien de vertrouwelijkheid van de gesprekken kunnen wij daar geen mededelingen over doen.</p> <p>H: Dit is onderdeel van de uitwerkingsfase.</p> <p>I: Ja, dat klopt. Per bouwveld worden overeenkomsten gesloten op de wijze zoals nader overeen te komen in de samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>J: Klopt, dat is de thans geschatte grondwaarde van de afzonderlijk te verkopen bouwvelden, o.b.v. bouwrijpe grond.</p> <p>K: Beide, dit is nader te bespreken in de dialoogfase.</p>
12	Selectieleidraad	2.3.3.2	Eigendom	Wat is het bezit van de gemeente en de vereniging van eigenaren in het plangebied?	Zie bijlage 1C.
13	Selectieleidraad	2.3.3.2	Ontwikkel- en realisatiefase	In hoeverre is er zicht op bouwclaims van derden?	Zie antwoord vraag 1C en 9.
14	Selectieleidraad	2.3.5	Woningcorporaties	Hoe ziet Gemeente de mogelijkheden om afspraken te maken met de woningcorporaties die mogelijk voor eigen risico en rekening tot ontwikkeling overgaan? Denk hierbij aan bewaking van de totaalkwaliteit, programmatische invulling per plot, etc. Is dat iets wat gemeente en partner samen bewaken, of komt deze rol bij gemeente te liggen?	<p>Gemeente en partner bewaken dit samen.</p> <p>De woningcorporaties zijn onderdeel van de integrale ontwikkeling van het gebied en zijn in de uitwerkingsfase een samenwerkingspartner van zowel gemeente als te selecteren partij.</p> <p>Zie tevens antwoord vraag 7.</p>

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
15	Selectieleidraad	2.3.6.1	Omgevingsplan	<p>Het Omgevingsplan wordt naar verwachting eind 2025 in procedure gebracht.</p> <p>A Is deze planning nog steeds actueel?</p> <p>B Hoe ziet de procedure eruit?</p> <p>C Wanneer is de verwachting dat het OP onherroepelijk wordt vastgesteld? Worden er veel zienswijzen verwacht?</p> <p>D Op basis van het Omgevingsplan zijn bouwvelden opgenomen met een directe bouwtitel, wat betekent dat precies?</p> <p>E Kunt u aangeven wat met 'nader uit te werken bestemming' bedoeld wordt?</p>	<p>A: Het uitgangspunt is dat het omgevingsplan naar verwachting in Q1 2026 in procedure wordt gebracht.</p> <p>B: Ontwerp wordt vrijgegeven voor terinzage legging. Men heeft 6 weken mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen worden verwerkt in de zienswijzennota en eventueel in het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.</p> <p>C: Onherroepelijk vaststelling wordt op zijn vroegst in Q3 2026 verwacht. Er kan geen inschatting gemaakt worden van het aantal te verwachten zienswijzen.</p> <p>D: Een directe bouwtitel geeft planologisch direct de mogelijkheid om een omgevingsvergunning bouwen in te dienen.</p> <p>E: Een bouwveld met een 'nader uit te werken bestemming' heeft geen directe bouwtitel voor dit bouwveld opgenomen in het omgevingsplan.</p>
16	Selectieleidraad	2.4.1	Joint Venture model	<p>Wat is de achterliggende gedachte om voor een Joint Venture model te gaan i.p.v. een PPS constructie?</p>	<p>Een joint venture als zelfstandige entiteit plaatst de opdracht op een zodanige afstand van de gemeentelijke ambtelijke en bestuurlijke organisatie dat dit, naar de mening van de gemeente, niet passend is bij de vereiste organisatorisch-administratieve inspanning om de opdracht in te richten en te managen.</p> <p>De realisatiefase is zowel nu als gedurende de looptijd van de samenwerking diffuus, zowel wat betreft de realisatie van woningen (in aantal en doelgroep) als andere opgaven, zoals de ontwikkeling en uitvoering van openbare werken of de transformatie van het winkelcentrum. Het Joint Venture Light-model met deelopdrachten biedt de noodzakelijke flexibiliteit en ruimte voor risicobeheersing en tussentijdse bijsturing, welke mogelijkheden die binnen een traditionele PPS-constructie minder passend zijn.</p>
17	Selectieleidraad	3.1	Planning	<p>De periode tussen het publiceren van antwoorden op 16 januari en de sluitingsdatum op 29 januari is relatief kort. Dit beperkt de tijd om antwoorden zorgvuldig te verwerken en een kwalitatieve inschrijving op te stellen. Is het mogelijk om de nota van inlichtingen eerder beschikbaar te stellen (of de inschrijftermijn te verlengen met minimaal één week)?</p>	<p>De aanbestedende dienst zal de uiterste termijn voor het indienen van verzoeken tot deelneming niet verlengen, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dit een ongewenst effect zou hebben op het verdere verloop van de dialoog- en inschrijvingsfase; - de beschikbaarheid van de beoordelingscommissie en andere benodigde ondersteuning bij het beoordelingsproces dit niet mogelijk maakt; - de tweede Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd na de eerste nota en de gehouden bezichtiging, waardoor het aantal nieuwe vragen naar verwachting gering zal zijn. <p>Indien mogelijk zal de aanbestedende dienst ernaar streven de tweede Nota van Inlichtingen eerder te verstrekken.</p>
18	Selectieleidraad	4.3	Geschiktheidseisen	<p>Ten aanzien van de geschiktheidseisen uit paragraaf 4.3 van de selectieleidraad, bij indiening eind januari zijn de financiële cijfers over 2025 nog niet vastgesteld. Kunnen wij ervan uitgaan dat de gevraagde gemiddeldes betrekking hebben op de jaren 2022, 2023 en 2024?</p>	<p>Gegadigden kunnen er inderdaad van uitgaan dat met "afgelopen drie (boek)jaar" de jaren 2022, 2023 en 2024 worden bedoeld.</p>

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenm REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
19	Selectieleidraad	4.3.2	Gemiddelde quick ratio	Een quick ratio van groter of gelijk aan 1,0 is niet gebruikelijk in de projectontwikkelingssector (meestal als gevolg van geïnvesteerd vermogen in grondposities). Kan deze eis worden aangepast, of kan een andere maatstaf worden gehanteerd?	De quick ratio wordt bijgesteld naar 0,5 met als peildatum de jaren 2022, 2023 en 2024.
20	Selectieleidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Op welke wijze kan een (moderne) parkeerhub als bredere voorziening worden meegenomen in de programma-eis van KC 1? Hier staat nu exclusief parkeren, terwijl hubs in programma en qua exploitatie een andere vorm van ontwikkeling en risicoprofiel kennen.	De parkeerhub kan worden meegenomen in de programma-eis, bovenop de 10.000 m2 bvo. Het overige programma (wonen, voorzieningen, detailhandel, etc.) moet dus minimaal 10.000 m2 zijn.
21	Selectieleidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Een gemeente heeft met marktpartijen een plan / visie gemaakt voor de revitalisering van de binnenstad. Deze visie bestaat uit twee grote deelontwikkelingen met diverse fases. De gegadigde was verantwoordelijk voor meer dan 20% van de ontwikkeling van het totale plan/visie. Begrijpen wij het goed dat dan het programma van het gehele plan / visie in aanmerking mag worden genomen t.b.v. K1?	De definitie van kerncompetentie 1 begint met de passage: " <i>Een gegadigde was voor eigen rekening en risico eindverantwoordelijk voor het gehele ontwikkeltraject van een grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met een gemengd programma, waaronder in elk geval het concept, de planuitwerking, de samenwerking en de realisatie</i> ". Het is daarom niet voldoende als een andere partij, bijvoorbeeld een gemeente en niet de gegadigde, een plan/visie heeft gemaakt. Het dient juist de gegadigde zelf te zijn. Daarbij strekt de ervaringseis verder dan enkel de plan-/visiefase. Indien de gebiedsontwikkeling verder voldoet aan de gestelde voorwaarden in bullet één en drie, en het aandeel van de gegadigde voldoet aan het gestelde in bullet twee (wat betreft de realisatie van het programma), dan is voldaan aan de ervaringseis.
22	Selectieleidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Het woningbouwprogramma is in uitvoering in de periode 2020-2025. Het gemengde programma mag dus ouder zijn en door derden uitgevoerd zijn zolang ontwikkelaar minimaal 20% hiervan heeft ontwikkeld. Is dit correct?	Ja, dat klopt. Het woningbouwprogramma moet in uitvoering zijn in de periode 2020–2025 en in diezelfde periode moet minimaal 25% van de woningen zijn gerealiseerd of opgeleverd. Het gemengde programma hoeft niet volledig in deze periode te zijn uitgevoerd; het mag ouder zijn en (deels) door derden zijn gerealiseerd, mits de gegadigde minimaal 20% van het totale programma voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld.
23	Selectieleidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Derde bullet: wanneer is een woning gerealiseerd maar nog niet opgeleverd? Geldt deze kerncompetentie ook wanneer de woningen verkocht zijn maar nog in realisatiefase?	Nee, woningen moeten gerealiseerd of opgeleverd zijn, alleen verkocht is niet voldoende. Een woning wordt als gerealiseerd beschouwd wanneer de bouw fysiek is afgerond en de woning voldoet aan de bouwvoorschriften. Oplevering betekent dat de formele overdracht aan de koper of huurder heeft plaatsgevonden.
24	Selectieleidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Betekent dit dat als er een ontwikkelgebied is dat groter is dan het deel dat jezelf hebt ontwikkeld, waar door andere partijen ook stukken zijn ontwikkeld, je het programma van andere partijen ook mag mee tellen?	De grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is omschreven in bullet 1 en 3. Het vereiste ontwikkeltraject omvat ten minste het concept, de planuitwerking, de samenwerking en de realisatie. De gegadigde diende verantwoordelijk te zijn geweest voor de realisatie van minimaal 20% van het programma. De overige 80% mogen door anderen zijn gerealiseerd.

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25	Selectieidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Wat wordt precies bedoeld met juridisch en/of economisch verantwoordelijk zijn als ontwikkelaar?	De woorden juridische en/of economisch kunnen vervallen. Het gaat erom dat de gegadigde verantwoordelijk was voor minimaal 20% van het te ontwikkelen programma als onderdeel van samenwerking tussen publieke en private stakeholders, waaronder specifiek een gemeente én één of meerdere woningcorporaties.
26	Selectieidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Wat wordt er exact verstaan 'voor eigen rekening en risico'? Mag dit ook gedelegeerd zijn namens één of meerdere winkelbelegger(s)?	'Voor eigen rekening en risico' betekent dat de gegadigde zelf verantwoordelijk was voor het ontwikkeltraject, inclusief het dragen van risico's bij planvorming en realisatie.
27	Selectieidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Is het een vereiste dat kerncompetentie 1 één gebiedsontwikkeling is of mogen het verschillende binnenstedelijke (deel)projecten binnen één stad/gemeente zijn?	Het dient één geografisch afgebakende en samenhangende gebiedsontwikkeling te zijn geweest, en niet een verzameling van verschillende binnenstedelijke (deel)projecten binnen één stad of gemeente.
28	Selectieidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	Is het mogelijk om de eis van 25% van de gevraagde 400 woningen in de periode 2020-2025 bij te stellen naar circa 20%, zodat een relevante referentie kan worden ingediend waarbij grote woningaantallen nog in de pijplijn zitten?	Nee, 25% van 400 woningen is een weloverwogen aantal i.v.m. het woningbouwprogramma voor Stadshart Woensel.
29	Selectieidraad	4.4.1	Kerncompetentie 1	In hoofdstuk 4.4 staat dat een gegadigde zich uitsluitend kan beroepen 'op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd', terwijl paragraaf 4.4.1 vereist dat de gegadigde 'als ontwikkelaar verantwoordelijk was voor minimaal 20% van het te ontwikkelen programma als onderdeel van een samenwerking'. Kunt u bevestigen dat dit betekent dat de gegadigde als ontwikkelaar verantwoordelijk moet zijn geweest voor ten minste 20% van het programma in een samenwerkingsverband?	Met de passage " <i>op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd</i> " wordt bedoeld dat een gegadigde (zelfstandig, in combinatie of met een beroep op de draagkracht van een andere entiteit) zelf de ervaring heeft opgedaan zoals exact gespecificeerd in een kerncompetentie. Voor kerncompetentie 1 dient de gegadigde inderdaad verantwoordelijk te zijn geweest voor minimaal 20% van het programma, zoals omschreven in de bullet daarboven.
30	Selectieidraad	4.4.2	Kerncompetentie 2	Kan de samenwerkingspartner zijn competenties om binnen een in gebruik zijnd gebied tot een herontwikkeling te komen ook aantonen met een referentie waarin de commerciële functies (ten minste 15.000 m2 vvo) niet uitsluitend uit winkelfuncties bestaan? (in kerncompetentie 1 wordt over 10.000 m2 commercieel gespreken waaronder winkels).	Ja, gemengd programma is mogelijk.
31	Selectieidraad	4.4.2	Kerncompetentie 2	Wat wordt bedoeld met minimaal 30% eindverantwoordelijk bij een kernwinkelgebied in een grote plaats? 30% van het totale kernwinkelgebied?	Het gaat om een transformatie/herontwikkeling van ten minste 30% van het minimale aantal meters VVO 15.000m2 aan commerciële functies.

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
32	Selectieleidraad	4.4.2	Kerncompetentie 2	De huidige formulering van kerncompetentie 2 geeft ruimte voor een zeer kleine ontwikkeling in een top-50 stad, terwijl een grote winkelontwikkeling buiten een top-50 stad wordt uitgesloten. Kan de formulering worden aangescherpt zodat relevantie van de referentie prevaleert?	<p>De kerncompetentie wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>Een gegadigde was voor eigen rekening en risico voor minimaal 30% eindverantwoordelijk voor het concept, de planuitwerking, de samenwerking, het omgevingsmanagement en de realisatie van een (her)ontwikkeling of revitalisering binnen een in gebruik zijnde kernwinkelgebied, waarbij de (her)ontwikkeling of revitalisering ziet op ten minste 15.000 m² VVO aan commerciële functies in een kernwinkelgebied in een grote plaats (top 100 Nederlandse gemeenten).</p> <p>Het gaat hierbij nadrukkelijk om de context van een substantieel winkelgebied, waarin commerciële functies tijdens de werkzaamheden in gebruik zijn gebleven en waarin actief maatregelen zijn getroffen om overlast voor ondernemers en bezoekers te beperken.</p>
33	Selectieleidraad	4.4.2	Kerncompetentie 2	Wat is de exacte definitie van het begrip 'kernwinkelgebied'? En hoe kan deze definitie zo worden geformuleerd dat zij van toepassing is op grotere wijk- en stadscentra met een sterke commerciële functie, zoals Stadshart Woensel, en niet uitsluitend op traditionele binnensteden?	Onder kernwinkelgebied verstaan wij een concentratiegebied van winkels en commerciële functies binnen een stad of wijk, met een minimum omvang van 15.000m ² VVO aan commerciële functies en publieksfunctie. Dit kan een traditioneel stadscentrum zijn, maar ook een groter wijk- of stadsdeelcentrum met een sterke commerciële functie.
34	Selectieleidraad	4.4.2	Kerncompetentie 2	Zou kerncompetentie 2 kunnen worden aangepast door 'top 50 Nederlandse steden' te wijzigen naar 'top 50 Nederlandse gemeenten', zodat ook relevante/grote winkelgebieden in kleinere plaatsen binnen gemeenten niet worden uitgesloten?	Ja, dit wordt tevens verruimd naar top 100 Nederlandse gemeenten.
35	Selectieleidraad	4.5	Samenwerkingsverband	Is het toegestaan om na de selectiebeslissing van 6 april 2026 nog een lid aan het samenwerkingsverband toe te voegen, mits deze partij eveneens voldoet aan de eisen uit paragraaf 4.5?	<p>Het is een gegadigde als inschrijver toegestaan om een combinant of andere entiteiten waarop een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de geschiktheidseisen of selectiecriteria te vervangen in de dialoog- of inschrijvingsfase. Alle voorwaarden uit de selectiedocumenten zijn daarbij van toepassing. Het toevoegen van een entiteit wordt gelijkgesteld aan vervangen.</p> <p>Het staat de ontwikkelaar vrij om onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de opdracht. Bij aanmelding is het niet noodzakelijk om in het UEA een lijst van onderaannemers op te nemen, laat staan een volledige en uitputtende lijst bij deel II D.</p>

1e Nota van Inlichtingen - Aanmeldfase

Project Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
 Projectnummer / Kenn REO2025-0006
 Sector Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)
 Datum vrijdag 5 december 2025
 Versie Definitief 1.0



Nr.	Document	Hoofdstu	Onderwerp	Vraag	Antwoord
36	Selectieleidraad	5.1	Vorm/indiening	<p>A Begrijpen we uw vraag goed dat er 4 onderdelen zijn waarop er punten te behalen zijn. Vervolgens dat er per onderdeel met één of meerdere referenties moet worden aangetoond dat hieraan voldaan wordt? Indien we met één referentie per onderdeel voldoende denken te kunnen toelichten, mogen we dan met 4 referenties alle vragen beantwoorden? Of verwacht u meer referenties?</p> <p>B Moet er voor elke kerncompetentie een aparte referentie aangeleverd worden of mag één referentie gebruikt worden voor beide kerncompetenties?</p> <p>C Moet het invulformulier B voor elke ingediende referentie apart ingevuld worden? Ook voor de referenties gebruikt voor het toelichten van de selectiecompetenties?</p> <p>D Moet de referentie gebruikt voor selectiecompetentie 5.2.1 dezelfde referentie zijn als de eerder gebruikte referentie voor het aantonen van kerncompetentie 1?</p>	<p>A: U zou in theorie met één referentieproject kunnen voldoen aan de kerncompetentie en als toelichting op de subselectiecriteria. Het staat u vrij om één tot zeven referenties aan te bieden met de kwaliteit conform de selectieleidraad.</p> <p>B: U mag voor beide kerncompetenties één referentieproject gebruiken, maar u mag ook één referentie voor beide kerncompetenties gebruiken.</p> <p>C: Ja, voor elk afzonderlijk referentieproject dient u een apart invulformulier B te gebruiken.</p> <p>D: Ja, referenties zijn gelijk aan kerncompetentie 1 en 2, waarbij het is toegestaan dat één referentie volstaat voor beide kerncompetenties.</p> <p>Ter verduidelijking: De referentie-eisen voor de subselectiecriteria zijn als volgt:</p> <p>H5.2.2: Eén tot maximaal drie referenties. Ten aanzien van aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar de inleiding van hoofdstuk 4.4, bullet 1, 4 en 5. Het is toegestaan om de referenties die zijn gebruikt bij selectie criterium 5.2.1 (gedeeltelijk) opnieuw te gebruiken.</p> <p>H5.2.3: Maximaal één referentie. Het is toegestaan om de referenties die zijn gebruikt bij selectiecriteria 5.2.1 en 5.2.2 (gedeeltelijk) opnieuw te gebruiken.</p> <p>H5.2.4: Maximaal één referentie. Het is toegestaan om de referenties die zijn gebruikt bij selectiecriteria 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 (gedeeltelijk) opnieuw te gebruiken.</p>
37	Selectieleidraad	5.2.3	Team: samenwerking en DNA	<p>Wat wordt in deze uitvraag precies verstaan onder een publiek-private gebiedsontwikkeling? De term wordt in de praktijk vaak gebruikt voor een juridische entiteit tussen publieke en private partijen, terwijl in deze uitvraag expliciet gevraagd wordt om een samenwerking zonder oprichting van een aparte juridische entiteit. Hoe dient dit te worden geïnterpreteerd?</p>	<p>Waar in de subselectiecriteria wordt gesproken over “publiek-privaat”, kan dit zowel betrekking hebben op een gebiedsontwikkeling via een publiek-private rechtspersoon als op een gebiedsontwikkeling via een samenwerkingsovereenkomst tussen private en publieke partijen.</p>