



## Selectieleidraad

Europese aanbesteding volgens de concurrentiegerichte dialoog

Partnerselectie Gebiedsontwikkeling  
Stadshart Woensel

**Kenmerk:** REO2025-0006

**Sector:** Ruimtelijke projecten (RPP), afdeling  
Ruimtelijke Programma en Portfolio (PRP)

**Datum:** 13-01-2026

**Versie:** Definitief 1.1 (2<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen –  
Aanmeldfase)



**EINDHOVEN**

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>INLEIDING AANBESTEDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	ALGEMEEN.....	4
1.2	LEESWIJZER .....	4
1.3	AANBESTEDENDE DIENST .....	4
1.4	GEBRUIK AANBESTEDINGSPLATFORM.....	4
1.5	MARKTVERKENNING .....	5
1.6	VERTROUWELIJKHEID INFORMATIE.....	5
<b>2.</b>	<b>INHOUD VAN DE OPDRACHT.....</b>	<b>6</b>
2.1	INLEIDING OPDRACHT PARTNERSELECTIE STADSHART WOENSEL.....	6
2.2	DOEL VAN DE OPDRACHT .....	6
2.3	BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT.....	7
2.4	OVEREENKOMST .....	21
2.4.1	<i>Type overeenkomst .....</i>	<i>21</i>
2.4.2	<i>Duur van de overeenkomst.....</i>	<i>23</i>
<b>3.</b>	<b>VERLOOP VAN DE AANBESTEDING.....</b>	<b>24</b>
3.1	PLANNING .....	24
3.2	COMMUNICATIE GEDURENDE DE AANBESTEDING .....	25
3.2.1	<i>Contactgegevens aanbestedende dienst.....</i>	<i>25</i>
3.3	INDIENEN, ONTVANGST EN BEOORDELING VAN VERZOEK TOT DEELNEMING .....	26
3.3.1	<i>Indienen van een verzoek tot deelneming.....</i>	<i>26</i>
3.3.2	<i>Ontvangst van de verzoeken tot deelneming.....</i>	<i>27</i>
3.3.3	<i>Vaststellen volledigheid en geldigheid van de verzoeken tot deelneming .....</i>	<i>27</i>
3.3.4	<i>Toetsing .....</i>	<i>27</i>
3.3.5	<i>Inhoudelijke beoordeling verzoeken tot deelneming.....</i>	<i>27</i>
3.4	SELECTIEBESLISSING .....	27
3.5	VERVOLG OP DE SELECTIEFASE.....	27
<b>4.</b>	<b>EISEN AAN DE GEGADIGDE .....</b>	<b>30</b>
4.1	ALGEMENE INFORMATIE .....	30
4.2	UITSLUITINGSGRONDEN.....	30
4.2.1	<i>Uitsluitingsgrond Russische ondernemingen.....</i>	<i>31</i>
4.3	GESCHIKTHEIDSEISEN M.B.T. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT .....	31
4.4	GESCHIKTHEIDSEISEN M.B.T. TECHNISCHE BEKWAAMHEID .....	32
4.5	SAMENWERKINGSVERBAND EN ONDERAANNEMERS.....	33
<b>5.</b>	<b>BEPERKING VAN HET AANTAL GEKWALIFICEERDEN .....</b>	<b>35</b>
5.1	SELECTIECRITERIUM .....	35
5.2	SUBSELECTIECRITERIA.....	36
5.2.1	<i>Referenties: ervaring en competentie .....</i>	<i>36</i>
5.2.2	<i>Reflectie: doorgonden van de opgave.....</i>	<i>37</i>
5.2.3	<i>Team: samenwerking en DNA .....</i>	<i>38</i>
5.2.4	<i>Reflectie: risicobeheersing en commitment .....</i>	<i>38</i>
<b>6.</b>	<b>VOORWAARDEN BIJ INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING EN RECHTSMIDDEL .....</b>	<b>40</b>
6.1	VOORWAARDEN VOOR INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING .....	40

6.1.1	Voorwaarden.....	40
6.1.2	Rechtsgeldige ondertekening .....	40
6.1.3	Verzoek tot deelneming conform de selectieleidraad .....	40
6.1.4	Voorwaardelijke of onvolledig verzoek tot deelneming .....	40
6.1.5	Voorbehouden van aanbestedende dienst.....	40
6.1.6	Status informatie.....	40
6.1.7	Intellectueel eigendom .....	40
6.1.8	Uitsluiting van gegadigden .....	40
6.1.9	Medewerking onderzoek.....	41
6.1.10	Aantal malen indienen verzoek tot deelneming.....	41
6.2	WET BIBOB VOOR INDIENEN VERZOEK TOT DEELNEMING .....	42
6.2.1	Leidraad Bibob-onderzoek.....	42
6.2.2	Bibob-advies Landelijk Bureau Bibob .....	42
6.2.3	Bibob-beleidsregel.....	42
6.2.4	Bibob-clausule .....	42
6.3	RECHTSMIDDEL.....	43
<b>INVULFORMULIER A</b>	<b>: EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT .....</b>	<b>45</b>
<b>INVULFORMULIER B</b>	<b>: ERVARING GEGADIGDE .....</b>	<b>45</b>
<b>BIJLAGE 1: OPDRACHTOMSCHRIJVING .....</b>		<b>45</b>
<b>BIJLAGE 2: VERSLAG MARKTVERKENNING.....</b>		<b>45</b>
<b>BIJLAGE 3: VERKLARING RUSSISCHE BANDEN.....</b>		<b>45</b>

# 1. Inleiding aanbesteding

## 1.1 Algemeen

Dit is de selectieleidraad behorende bij de aanbesteding 'Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel' van de gemeente Eindhoven, hierna tevens te noemen aanbestedende dienst of gemeente.

Deze selectieleidraad beschrijft de eerste fase van de aanbestedingsprocedure. De selectieleidraad geeft onder meer informatie over het verloop van de aanbesteding en de in het kader van de aanbesteding gevraagde informatie. De selectieleidraad fungeert als basis om een verzoek tot deelneming in te dienen.

Voor deze procedure kan elke geïnteresseerde marktpartij een verzoek tot deelneming indienen door te reageren op de aankondiging die in de Tenders Electronic Daily (TED-)database (<http://ted.europa.eu>) en op de website [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) is gepubliceerd. Na beoordeling van de verzoeken tot deelneming selecteert de gemeente maximaal drie gegadigden. Met deze partijen wordt in de dialoofase bepaald welke middelen geschikt zijn om zo goed mogelijk aan de behoeften van de aanbestedende dienst te voldoen en een keuze gemaakt welke oplossing(en) aan zijn behoeften kan/kunnen voldoen. Op grond van de dialoog mogen de inschrijvers een inschrijving indienen die door de aanbestedende dienst worden beoordeeld om te komen tot een definitieve gunning.

De gemeente heeft gekozen voor de procedure van de concurrentiegerichte dialoog conform de Aanbestedingswet en de ARW 2016. De opgave voor Stadshart Woensel is complex van aard, met ruimte voor verschillende mogelijkheden en uiteenlopende (innovatieve) oplossingsrichtingen. Om tot een passende specificatie van de opdracht te komen, acht de gemeente een nadere dialoog met marktpartijen noodzakelijk.

## 1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 bevat een introductie van gemeente en verstrekt nadere informatie over de aanbesteding en het aanbestedingsplatform.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de opdracht die het onderwerp is van de aanbesteding.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het verloop van de aanbesteding en de planning opgenomen.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om voor gunning van de opdracht in aanmerking te komen.
- Hoofdstuk 5 betreft de nadere uitwerking van het beoordelingsmodel, de beoordelingsstappen en de selectiecriteria die aanbestedende dienst hanteert.
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de voorwaarden voor indienen van een verzoek tot deelneming.

Voor achtergrondinformatie over Stadshart Woensel, niet zijnde aanbestedingsdocumenten, kan worden gekeken op: <https://www.openeindhoven.nl/projecten/woensel/stads-hart-woensel?origin=/themas/voorzieningen>.

Voor achtergrondinformatie over bouwveld A2, niet zijnde aanbestedingsdocumenten, kan worden gekeken op: <https://www.mijn-thuis.nl/nieuwbouwprojecten/stads-hart-woensel-bouwveld-a2/>.

## 1.3 Aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst in deze Europese aanbesteding is de gemeente Eindhoven. Eindhoven is met haar ca. 250.000 inwoners de vijfde stad van Nederland. Meer informatie over de gemeente Eindhoven is te vinden op de website [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl).

## 1.4 Gebruik aanbestedingsplatform

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

Voor zover inhoudelijke omschrijvingen: in de selectieleidraad, in bijlagen bij de selectieleidraad, in invulformulieren of op het aanbestedingsplatform met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de eerstgenoemde. Voor zover termijnen of data

genoemd op het aanbestedingsplatform en de aanbestedingsstukken met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert de meest recente informatie.

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

## 1.5 Marktverkenning

De aanbestedende dienst heeft voorafgaand aan deze aanbesteding met een zestal marktpartijen gesprekken gevoerd. De marktpartijen zijn vooraf geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Mate van aansluiting bij de profielschets voor de private samenwerkingspartner uit de ontwikkelstrategie.
- Een mix van ontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, bouwende ontwikkelaars.
- Een mix van lokaal actieve en nog niet lokaal actieve marktpartijen.

Het doel van de marktverkenning was het ophalen van inzichten van marktpartijen met betrekking tot de volgende aspecten:

- Thema A | Grondbeleidsstrategie
- Thema B | Samenwerking, shareholders, interne en externe organisatie
- Thema C | Marktbenadering
- Thema D | Investerings- en faseringsstrategie
- Thema E | Onzekerheden en beheersing

Het algemeen verslag van de marktverkenning is toegevoegd als bijlage 2.

## 1.6 Vertrouwelijkheid informatie

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

## 2. Inhoud van de opdracht

### 2.1 Inleiding opdracht partnerselectie Stadshart Woensel

Het toekomstige Stadshart Woensel is centraal gelegen in Eindhoven Noord en vervult een belangrijke centrumfunctie binnen het stadsdeel Woensel, het grootste stadsdeel van Eindhoven met circa 100.000 inwoners. Het gebied bestaat op dit moment onder andere uit winkelcentrum WoensXL, grootschalige parkeervoorzieningen en aan de randen appartementengebouwen en ligt naast een HOV-busstation met een goede verbinding naar het centrum. De huidige inrichting is sterk gericht op monofunctionele winkelvoorzieningen, kent weinig verblijfskwaliteit en benut de openbare ruimte onvoldoende.

Via deze selectieprocedure zoekt de gemeente Eindhoven een samenwerkingspartner die vanuit een gedeelde visie en in nauwe afstemming met publieke en maatschappelijke stakeholders invulling geeft aan de planvorming en gefaseerde realisatie van het Stadshart Woensel. De partner wordt uitgedaagd om met creativiteit, innovatie en een langetermijnperspectief bij te dragen aan een hoogwaardige, toekomstbestendige ontwikkeling en realisatie van dit strategisch gelegen centrumgebied.

De gemeente Eindhoven heeft de ambitie om dit gebied te transformeren tot Stadshart Woensel, een levendig, stedelijk woon-werk-winkelgebied met ruimte voor ontmoeting, recreatie en vergroening. Vanwege de schaal, strategische ligging en de betekenis voor het functioneren van het stadsdeel is Stadshart Woensel één van de belangrijkste gebiedsontwikkelingen in de stad.

Binnen de gebiedsontwikkeling is de realisatie van circa 3.000 woningen voorzien, in een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sector huur en/of koop. De vier Eindhovense woningcorporaties nemen de realisatie van circa 750-900 sociale huurwoningen op zich en streven daarnaast naar de realisatie van circa 250 middeldure huurwoningen en 250 goedkope koopwoningen. De ontwikkeling en realisatie van de overige middeldure woningen en vrije sector koop- en huurwoningen valt onder de opdracht evenals de invulling van het niet-wonen programma, bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van commercieel/gemengd en maatschappelijk vastgoed en de revitalisering van het bestaande winkelcentrum. Onderdeel van deze opdracht vormt de verdere uitwerking van het plan, inclusief het programma, de fasering en de uitwerking van de woonconcepten onder voorbehoud dat wordt voldaan aan het op dat moment vigerend beleid. Ook de ten behoeve van gebiedsontwikkeling uit te voeren openbare werken, infrastructuur, nutsvoorzieningen, ontwerp- en adviesdiensten en beheeroplossingen maken onderdeel uit van de opdracht.

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is daarnaast het versterken en uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen moeten niet alleen het nieuwe Stadshart bedienen, maar ook bijdragen aan de leefkwaliteit van de omliggende wijken in Woensel. Denk hierbij aan functies op het gebied van zorg, onderwijs, cultuur, sport en buurtgerichte dienstverlening. De integratie van deze voorzieningen is essentieel om het gebied sociaal duurzaam en inclusief te maken en om een sterke verbinding te leggen met de bredere wijkstructuur.

De transformatie vindt gefaseerd plaats, waarbij iedere fase bijdraagt aan het toekomstbeeld en voortbouwt op eerdere stappen. Placemaking, gebiedsbranding en actieve betrokkenheid van bewoners en ondernemers spelen hierin een sleutelrol. Het uiteindelijke programma wordt vastgelegd in publiekrechtelijke besluiten en is daarmee nog onder voorbehoud. Het vormgeven van publiekrechtelijk proces(sen) is daar waar mogelijk onderdeel van de opdracht.

### 2.2 Doel van de opdracht

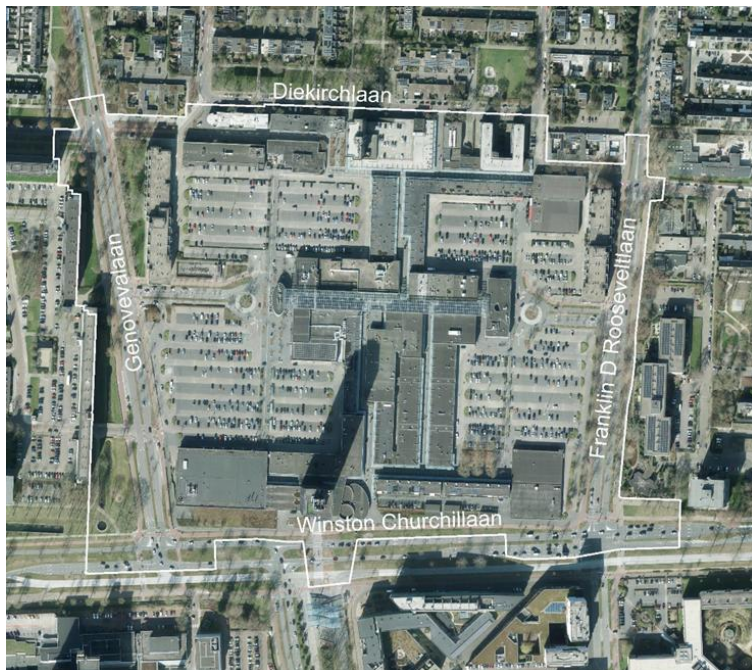
De gemeente Eindhoven zoekt een samenwerkingspartner voor de transformatie van het huidige winkelcentrum tot Stadshart Woensel. De partner werkt vanuit een gedeelde visie, brengt eigen creativiteit en innovatie in en stemt nauw af met publieke en maatschappelijke partijen. Het doel is een aantrekkelijk, toekomstbestendig en sociaal inclusief centrumgebied. De ontwikkeling versterkt het stadsdeel ruimtelijk, maatschappelijk en economisch.

De gemeente kiest voor een partnerselectie waarmee een langdurige samenwerking wordt aangegaan. De gemeente Eindhoven zoekt een partner die gelooft in samenwerking op basis van vertrouwen, transparantie en gedeelde verantwoordelijkheid. Alleen dan kunnen we samen bouwen aan een toekomstbestendig Stadshart Woensel.

## 2.3 Beschrijving van de opdracht

### 2.3.1 Achtergrond, kenmerken en ontwikkelproces Stadshart Woensel

Het plangebied voor Stadshart Woensel ligt tussen de Genovevalaan, Diekirchlaan, Franklin D Rooseveltlaan en de Winston Churchilllaan. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 20 ha. Zie voor de contouren onderstaande afbeelding.



In april 2023 heeft de gemeenteraad van Eindhoven de ontwikkelingsvisie voor Stadshart Woensel vastgesteld. Deze visie is opgesteld door bureau West 8 Urban Design & Landscape Architecture in samenwerking met de toenmalige gebiedspartners: de gemeente Eindhoven, ontwikkelaar en vastgoedeigenaar Certitudo, de vier Eindhovense woningcorporaties en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) WoenselXL.

De ontwikkelingsvisie schetst hoe Woensel haar hart terugkrijgt:

*“Stadshart Woensel wordt een tijdloos stuk stad waar gewoond, gewerkt, geleerd, gewinkeld, ontspannen en ondernomen wordt. Een plek waar werelden samenkomen en waar inwoners en ondernemers niet alleen trots op zijn, maar ook zelf aan willen bijdragen. Stadshart Woensel weerspiegelt de diversiteit en veelzijdigheid van Woensel en haar inwoners, verschaft met haar uitstraling, architectuur en aanbod identiteit aan het stadsdeel en draagt ook weer bij aan de lokale gemeenschap en het buurtgevoel.”*

Na het faillissement van Certitudo in dezelfde periode heeft de gemeente eind 2023 de regie over het verdere ontwikkelproces op zich genomen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de eerder betrokken partijen: de CVvE en de vier woningcorporaties.

De ontwikkelgronden zijn momenteel nog niet allemaal in eigendom van de gemeente. De gemeente wenst alle benodigde panden en percelen in eigendom te krijgen (actieve ontwikkelstrategie). Op dit moment is ruim 85% van de gronden in eigendom van de gemeente en de overige 15% bij derden. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeente medio 2023 een voorkeursrecht gevestigd op alle benodigde grond en het vastgoed. Enkele panden en percelen zijn reeds aangekocht door de gemeente onder het voorkeursrecht. De huidige parkeervelden zijn ook in eigendom van de gemeente. Verwervingsgesprekken over de benodigde panden voor de herontwikkeling worden momenteel gevoerd met de eigenaren. De verwachting en wens is dat de gemeente en partijen minnelijk tot overeenstemming komen. In het uiterste geval kan de gemeenteraad het onteigeningsinstrument inzetten.

Gezien de vertrouwelijkheid van verwervingsgesprekken en de gesprekken over de afwikkeling van het faillissement van Certitudo kan de aanbestedende dienst in deze leidraad daar geen nadere mededelingen over doen. Voor meer informatie

over de samenstelling van de vereniging van eigenaren en de rol van de curator van Certitudo in de CVvE verwijst de aanbestedende dienst naar het Kadaster en de Kamer van Koophandel.

In 2024 is een verdiepingsslag gemaakt op de ontwikkelingsvisie uit 2023 op basis waarvan het ontwerp verder kan worden uitgewerkt en is een ontwikkelstrategie bepaald die richting geeft aan de wijze van realisatie.

In december 2024 is de grondexploitatie (GREX) voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. Door zelf eigenaar te zijn van sleutelposities in het gebied, kan de gemeente samen met de partner gericht keuzes maken over programmering, fasering en inrichting. Dit versterkt de regierol van de gemeente en biedt ruimte voor maatwerk in de samenwerking. In de samenwerkingsovereenkomst zullen partijen hier nadere afspraken over maken.

Samen met West 8 (beoogd supervisor) is een stedenbouwkundig raamwerk, een voorlopige stedenbouwkundige plankaart en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig raamwerk is een integrale ruimtelijke en programmatische studie die dient als basis voor het voorlopig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het stedenbouwkundig raamwerk uitgangspunt voor een door de gemeenteraad vast te stellen omgevingsplan, met hierin opgenomen het totale programma uit de ontwikkelvisie. In combinatie met de expertise van de toekomstige samenwerkingspartner vormen deze documenten het fundament voor de gefaseerde uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in groene, ingerichte verbindingen met omliggende buurten en een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting. In combinatie met een mix aan voorzieningen en woningen wordt Stadshart Woensel een volwaardig stadshart. De drukke doorgaande wegen aan de oost- en westzijde van het gebied (Genovevalaan en Franklin D Rooseveltlaan) worden sterk afgewaardeerd en vervallen ter hoogte van het Stadshart. Het doorgaande verkeer wordt verplaatst naar de Huizingalaan en Kennedylaan. Binnen het Stadshart ontstaan nieuwe straten met dezelfde levendigheid als de historische Eindhovense linten. De vrijgekomen ruimte krijgt een parkachtige inrichting en vormt een groene verbinding met de omliggende wijken. Samen met nieuwe pleinen ontstaan er kwalitatieve verblijfs- en ontmoetingsplekken.

Rondom het te behouden kernwinkelgebied worden nieuwe bouwvelden toegevoegd. De plinten van deze bouwvelden worden ingevuld met functies die zorgen voor een levendig straatbeeld, terwijl de bovenliggende verdiepingen ruimte bieden voor woningen. De basishoogte van de bouwvelden bedraagt vijf tot zes lagen. Hoogbouwvolumes worden zorgvuldig gepositioneerd om negatieve effecten op bezonning en wind te voorkomen. Binnen de bouwvelden is ruimte gereserveerd voor semi-openbare binnentuinen. De auto-ontsluiting en toegang tot parkeergarages binnen de bouwvelden verlopen via de nieuwe linten. De Genovevalaan en Franklin D Rooseveltlaan worden ingericht als parkzones, waarmee het Stadshart Woensel een groene en toegankelijke uitstraling krijgt. Zie voor een weergave onderstaande afbeelding.



*Concept-plankaart uit het stedenbouwkundig raamwerk*

Parallel aan deze opdracht loopt de ontwikkeling van Bouwveld A2 door woningbouwcorporaties 'thuis en Woonbedrijf'. De start van de bouw is voorzien voor medio 2027. Het bouwveld voorziet in de realisatie van circa 235 woningen (sociale huur

en middeldure huur) zonder eigen parkeervoorziening. De invulling van de plint is nog niet bekend. Het plot is onderdeel van de totale opgave en het woonprogramma van 3.000 woningen. De ontwikkeling van dit plot wordt mogelijk gemaakt via het nog vast te stellen integrale omgevingsplan.

De ontwikkeling van het project krijgt ruim voldoende bestuurlijke aandacht. Het betreft, na KnoopXL, de grootste woningbouwontwikkeling in Eindhoven. Het project wordt ondersteund door een WBI-subsidie en staat Structureel op de agenda van de betrokken bestuurders om bij te dragen aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen en ambities.

### 2.3.2 Doelstellingen en ambities

De gemeente en haar partners in deze ontwikkeling hebben meerdere inhoudelijke en procesmatige ambities geformuleerd voor de ontwikkeling van het Stadshart Woensel. Deze ambities zijn beschreven in de ontwikkelvisie (bijlage 1a) voor Stadshart Woensel en sluiten aan bij de lange termijn visie van de stad op het gebied van duurzaamheid, sociale inclusie, gezondheid, economie en mobiliteit. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Het realiseren van een aantrekkelijk, hoogstedelijk woon- en leefgebied met een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, met aandacht voor starters, gezinnen, ouderen (bij voorkeur doorstroom vanuit omliggende buurten) en kwetsbare doelgroepen.
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit door het creëren van levendige plinten, aantrekkelijke pleinen, een fijnmazig straatnetwerk en een mix van functies die ontmoeting en activiteit stimuleren.
- Het revitaliseren van het winkelcentrum door onder andere de routing te verbeteren, aanvullende functies toe te voegen en de inrichting efficiënter en aantrekkelijker te maken.
- Het klimaatadaptief en natuurinclusief inrichten van de openbare ruimte, met voldoende ruimte voor waterberging, hittestressbeperking, biodiversiteit en vergroening, conform de gemeentelijke normen voor vergroening en waterberging. Zie: <https://www.eindhoven.nl/stad-en-wonen/wonen/groen/groen-in-eindhoven>
- Het stimuleren van duurzame, gedeelde en actieve mobiliteit, onder andere door de aanleg van een mobiliteitshub en goede fiets- en wandelverbindingen en het verminderen van de autobereikbaarheid in het kerngebied.
- Het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten en voorzieningen en het zoeken naar integrale oplossingen voor bestaande functies en belangen.

### 2.3.3 De Opdracht

De gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel wordt gerealiseerd via een publiek-private samenwerking tussen de gemeente Eindhoven en haar samenwerkingspartner. Dit houdt in dat de gemeente en haar samenwerkingspartner een samenwerkingsovereenkomst sluiten, zonder oprichting van een aparte juridische entiteit. De publieke en private partijen dragen gezamenlijk bij aan de ontwikkeling van het gebied. De gemeente is eigenaar van een belangrijk deel van de gronden binnen het plangebied en treedt op als publieke opdrachtgever.

De samenwerkingspartner treedt op als ontwikkelende partij. De samenwerking is gestoeld op vertrouwen, transparantie en gedeeld eigenaarschap, met ruimte voor gezamenlijke besluitvorming en het realiseren van maatschappelijke en economische meerwaarde. Een solide governancestructuur, heldere rolverdeling en een cultuur van samenwerking zijn hierbij essentieel. De gemeente verwacht van haar partner dat deze kan inspelen op veranderende marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en maatschappelijke behoeften. De faseringsstrategie met deelopdrachten biedt ruimte voor risicobeheersing en tussentijdse bijsturing.

Binnen het gebied wordt ook samengewerkt met vier woningcorporaties en de collectieve vereniging van eigenaren (CVVE). De corporaties nemen geen positie in de joint-venture, maar worden actief betrokken via verkoop van ontwikkelplots en gedeelde planvorming. Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat deze beschikt over expertise in winkelcentrumontwikkeling en in staat is om versnipperd eigendom te benaderen, draagvlak te creëren en een toekomstperspectief te bieden. Heldere communicatie en een zorgvuldig gefaseerde aanpak zijn hierbij cruciaal.

De samenwerking wordt vormgegeven in een samenwerkingsovereenkomst, waarvan het concept in de dialoof fase wordt verstrekt en nader wordt besproken. Onder hoofdstuk 2.3.5 “partnerprofiel” staat beschreven wat we precies van deze partner verwachten. De samenwerkingsovereenkomst zal de voorwaarden bevatten op basis waarvan de ontwikkelrechten

kunnen worden uitgegeven en de ontwikkeling en/of realisatie van delen van het programma gefaseerd kan worden opgedragen.

### 2.3.3.1 Uitwerkingsfase

De uitwerkingsfase loopt vanaf de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tot de start van de bouw van het eerste bouwveld. De doorlooptijd en de voorwaarden van de uitwerkingsfase worden nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst, die onderdeel is van de dialooggesprekken.

De samenwerkingspartner krijgt in ieder geval de opdracht om samen met de gemeente de beoogde gebiedsontwikkeling verder uit te werken. Dit betreft onder andere fasering, programma, gebiedsmarketing, planning, visie en ontwikkelstrategie. Dit leidt tot:

- Een concreet en uitvoerbaar plan voor de revitalisering van het winkelcentrum, gericht op het verbeteren van routing, het toevoegen van aanvullende functies en het aantrekkelijker en efficiënter inrichten van het centrumgebied;
- Een gedragen, integraal en definitief stedenbouwkundig plan voor het gehele plangebied met inachtneming van het ontwerp c.q. vastgestelde Omgevingsplan en de uitgangspunten zoals opgenomen onder hoofdstuk 2.3.6.1, waarin bouwblokken, openbare ruimte, ontsluiting, fasering en thematische doelstellingen zijn uitgewerkt.
- Uitgangspunt daarbij is dat een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, conform het beeldkwaliteitsplan, inclusief vergroening, klimaatadaptatie en sociale veiligheid wordt nagestreefd;
- Een ruimtelijk en programmatisch plan per bouwblok of deelgebied, met een ontwikkelstrategie waarin synergie tussen publieke en private functies centraal staat (deelopdrachten);
- Een uitvoerbare en financieel verantwoorde grond- en vastgoedexploitatie.

Ondanks dat de gemeente al veel heeft uitgewerkt, staat zij ervoor open om in de uitwerkingsfase het programma, de visie en de ontwikkelstrategie bij te sturen in de verdere uitwerking wanneer dat in het belang van Stadshart Woensel is. Daarbij geldt wel het uitgangspunt dat fundamentele wijzigingen niet worden doorgevoerd, zeker niet wanneer deze raken aan eerder genomen raadsbesluiten. Het uitgangspunt is dus flexibiliteit binnen de vastgestelde kaders van de eerder genomen raadsbesluiten.

Op basis van de uitkomsten van de uitwerkingsfase worden vervolgstappen gezet richting grondoverdracht, vergunningverlening en realisatie per bouwveld c.q. deelgebied.

In de uitwerkingsfase wordt het beoogde programma voor de gebiedsontwikkeling nader uitgewerkt c.q. ingedeeld per bouwveld of deelgebied. Het beoogde programma bestaat uit:

- De ontwikkeling en realisatie van ca. 3.000 woningen in diverse segmenten, met nadruk op kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en gemeenschapsvorming in een mix van huur- en koopwoningen. Deze woningen zijn geprojecteerd op de bouwvelden uit de ontwikkelvisie;
  - Ca. 1.400 woningen zullen door c.q. voor rekening van de woningcorporaties worden ontwikkeld en gerealiseerd, bestaande uit ca. 750-900 sociale huur, ca. 250 middenhuur (laagsegment), ca. 250 goedkope koopwoningen, een en ander voor zover juridisch en financieel toelaatbaar, marktruimte en instrumentarium.  
In de deelopdracht "uitwerkingsfase" worden deze woningen meegenomen in de fasering, planning, bouwvelden etc. binnen de gezamenlijke stedenbouwkundige en programmatische kaders van de gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel. Het voornemen is dat de woningcorporaties deze woningen, zelf ontwikkelen / realiseren en deze woningen niet vallen binnen de opdracht aan de samenwerkingspartner.. Indien gewenst kan de samenwerkingspartner met de woningcorporaties wel zelf aanvullende afspraken maken over ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld turnkeyrealisatie;
  - Ca. 1.600 huur- (middenhuur hoogsegment en vrije sector) en koopwoningen zullen door de samenwerkingspartner mogelijk kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd, een en ander is mede afhankelijk van de eventuele afspraken die de gemeente met derden maakt. Mogelijk kunnen deze derden bouwrechten claimen op hun grond (bouwclaims) wat zou kunnen leiden tot een vermindering van de ca. 1.600 woningen dat door de samenwerkingspartner kunnen worden gerealiseerd;

- De ontwikkeling en realisatie van commercieel vastgoed, verdeeld over alle bouwvelden, bestaande uit een mix van verschillende functies waarvan de omvang in de uitwerkingsfase nader wordt bepaald. Uitgangspunt daarbij is dat een functionele en aantrekkelijke plintinvullingen wordt nagestreefd die bijdragen aan levendigheid, ontmoeting en economische vitaliteit.

Een klein deel van het commercieel vastgoed zal onderdeel zijn van de plots die voor de woningcorporaties bestemd zijn. De verdeling is onderdeel van de uitwerkingsfase, zoals nader uit te werken in de samenwerkingsovereenkomst.

- De ontwikkeling en realisatie van maatschappelijke vastgoed, waaronder maar niet beperkt tot onderwijs, zorg, cultuur, welzijn en sport wordt verdeeld over alle bouwvelden. De verdeling is onderdeel van de uitwerkingsfase, zoals nader uit te werken in de samenwerkingsovereenkomst. Een indicatie voor de omvang van het commercieel en maatschappelijke vastgoed in BVO:

Zorg	0	-	1.284 m2
Werken & cultuur	0	-	6.573 m2
Retail en food	0	-	2.509 m2
Supermarkt	0	-	3.425 m2
Horeca	0	-	2.600 m2
Leisure en vrije tijd	0	-	805 m2
Basisschool	0	-	2.500 m2
Sportaccommodatie	0	-	1.920 m2
<b>Totaal</b>			<b>21.616 m2</b>

- Circa 2000 parkeerplaatsen, deze worden grotendeels gerealiseerd in parkeergebouwen. Het eigendom en de exploitatie van deze parkeergebouwen worden in een later stadium vastgesteld.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat deze zich committeert aan een substantiële, risicodragende investering in de uitwerkingsfase. In deze fase draagt de partner, al dan niet gedeeltelijk voor eigen rekening, bij aan het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelstrategie, de planologische voorbereiding, participatie en het programmatisch ontwerp. Deze investering vormt de basis voor de verdere samenwerking. De samenwerkingspartner verkrijgt daarmee een voorkeurspositie bij de gunning van deelopdrachten in de realisatiefase. Dit eerste recht blijft in stand zolang de partner naar tevredenheid presteert op het gebied van kwaliteit, samenwerking, planning en marktconformiteit (conform beoordelingswijze zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst die wordt besproken in de dialoofphase), en geen zwaarwegende gronden bestaan om daarvan af te wijken. De gemeente Eindhoven verwacht dat haar partner zich langdurig verbindt aan de gezamenlijke gebiedsontwikkeling, en committeert zich op haar beurt aan een voorspelbaar en transparant proces waarin de partner de kans krijgt zijn investering terug te verdienen door voortzetting van de samenwerking in latere fasen. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst.

### 2.3.3.2 Ontwikkel- en realisatiefase

Hoewel het de intentie en het uitgangspunt is om de gehele gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel, met uitzondering van het programma van de woningcorporaties, door één samenwerkingspartner te laten realiseren, wordt de opdracht gefaseerd opgedragen onder de voorwaarden zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. Bij wederzijdse tevredenheid over biedingen per bouwveld, de samenwerking (skwaliteit), de voortgang en de kwaliteit van de eerste en de daaropvolgende deelontwikkelingen (conform beoordelingswijze zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst) is het uitgangspunt om gezamenlijk door te bouwen aan de realisatie van het volledige gebied.

Per vastgesteld bouwblok of deelgebied worden deelopdrachten aan de samenwerkingspartner verstrekt voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het daarin opgenomen programma. De samenwerkingspartner doet per deelopdracht een bieding conform de in de samenwerkingsovereenkomst uitgewerkte procedure. De gemeente kan vervolgens besluiten om de deelopdracht aan de samenwerkingspartner op te dragen, maar is daartoe niet verplicht indien de bieding niet voldoet aan de overeengekomen voorwaarden. De deelopdrachten zijn op dit moment nog niet exact vast te stellen en zullen in de uitwerkingsfase nader worden uitgewerkt. De deelopdrachten kunnen bestaan uit:

- De uitgifte van gronden aan de samenwerkingspartner ten behoeve van de ontwikkeling en/of realisatie van privaat vastgoed voor rekening en risico van de samenwerkingspartner, waarbij de gevraagde kerncompetenties geen garanties voor een minimaal ontwikkelvolume inhouden waarop de samenwerkingspartner mag rekenen;
- De ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van maatschappelijk vastgoed binnen een bouwblok of deelgebied, waarbij de gemeente maatschappelijk vastgoed kan afneemt en dit exploiteren als het een gemeentelijke beleidsdoelstelling is waar dekking voor is voorzien;
- De ontwikkeling en realisatie van openbare werken, waaronder maar niet beperkt tot de inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, civieltechnische werken en mobiliteitsinfrastructuur;
- Het transformeren van het winkelcentrum, in samenwerking met de eigenaren /winkeliers;
- De ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van (publieke)parkeergarage(s);
- Aanvullende diensten, zoals ontwerp- en ingenieursdiensten, participatiebegeleiding, placemaking, beheeradvies, exploitatiemodellen, (voor)financieringsconstructies en programmatisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Stadshart Woensel;
- Alle overige werken, leveringen en/of diensten die functioneel samenhangen met de doelstellingen van deze samenwerkingsovereenkomst of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de ontwikkeling van Stadshart Woensel.

De gemeente Eindhoven behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om – zonder dat daarvoor aansprakelijkheid jegens haar samenwerkingspartner ontstaat of sprake is van een wezenlijke wijziging van de opdracht – een of meer van de deelopdrachten aan een derde partij op te dragen of separaat aan te besteden, onder meer indien zich één of meer van de volgende omstandigheden voordoen:

1. De samenwerkingspartner komt toerekenbaar tijdelijk of blijvend tekort in de nakoming van zijn verplichtingen onder deze samenwerkingsovereenkomst of een daarop gebaseerde deelopdracht;
2. Partijen bereiken niet of niet tijdig overeenstemming over de inhoud, prijsstelling (marktconformiteit), planning of andere essentiële voorwaarden van de gewenste nadere opdracht;
3. Er is sprake van andere zwaarwegende bedrijfseconomische, juridische of organisatorische gronden die, naar het oordeel van de gemeente Eindhoven, in redelijkheid van de deelopdracht via een andere partij rechtvaardigen;
4. In de samenwerkingsovereenkomst nader uit te werken omstandigheden.

De samenwerkingspartner – behoudens expliciet uitgesloten opdrachten – behoudt het recht om binnen het kader van de samenwerking voorstellen te doen voor nadere invulling en uitvoering van de deelopdrachten, mits deze passen binnen de doelstellingen van de opdracht, en mits de gemeente Eindhoven hieraan voorafgaand schriftelijk instemt.

In bijlage 1c is een kadastrale kaart van het plangebied opgenomen. Op dit moment is ruim 85% van de gronden in eigendom van de gemeente en de overige 15% bij derden. Alleen de gronden die binnen het plangebied liggen maken onderdeel uit van de opdracht en kunnen mogelijk op grond van de samenwerkingsovereenkomst aan de samenwerkingspartner worden verkocht. Dit is mede afhankelijk van de mogelijkheden van de verwerving van de gronden bij derden en de afspraken die de gemeente in dat kader met deze derden zal maken, zoals bijvoorbeeld aan derden te verstrekken bouwclaims.

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van taken, verantwoordelijkheden, risico's en opbrengsten. Daarbij is het uitgangspunt dat beide partijen gezamenlijk op de ontwikkeling sturen, ieder vanuit de eigen organisatie, kennis en expertise. De samenwerkingsovereenkomst biedt ruimte voor gedeelde regie, behoud van publieke belangen en inzet van private ontwikkelcapaciteit. Daarbij geldt dat beide partijen zich committeren aan en oog hebben voor elkaars belangen, waarbij "best for project" altijd het uitgangspunt is.

De verantwoordelijkheidsverdeling en uitwerking binnen de GREX wordt uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst, die onderdeel vormt van de dialooggesprekken. Hieronder alvast enkele uitgangspunten:

- De samenwerkingspartner kan een rol krijgen in de GREX, maar de gemeente behoudt in alle gevallen een eigen verantwoordelijkheid.
- De grondprijzenbrief van de gemeente Eindhoven vormt het uitgangspunt voor de uitgifte van gronden.

- De door de gemeente uit te geven gronden worden pas door de gemeente geleverd op moment van startbouw van het bouwveld. Tot die tijd blijven ze eigendom van de gemeente. Per bouwveld worden afzonderlijke overeenkomsten gesloten op de wijze zoals nader overeen te komen in de samenwerkingsovereenkomst.
- De genoemde totale grondprijs van 163 miljoen euro betreft een indicatieve schatting van alle afzonderlijk te verkopen bouwvelden ten behoeve van de circa 3.000 woningen tezamen, op basis van bouwrijp geleverde grond.
- De financiële incentive voor de ontwikkelaar zit zowel in de GREX als in de operationele kosten (OPEX), op een nader te bepalen wijze.
- Gezien de vertrouwelijkheid van de gesprekken kan er nog geen inzicht worden gegeven in gemaakte afspraken met woningcorporaties over de verwerving van de gronden tegen een vaste prijs.
- Of de grondopbrengsten ook ingezet kunnen worden voor de revitalisering van het winkelcentrum dient nog bepaald te worden.
- Het particulier bezit van de eigenaars van het vastgoed in het te handhaven deel van het winkelcentrum maakt volgens hoofdstuk 2.3.6 en bijlage 1b geen onderdeel uit van de opdracht en GREX.

In de selectiefase kan de gemeente de GREX niet integraal delen. Alleen de uitgangspunten worden verstrekt. De wijze en mate van delen moet nog nader worden uitgewerkt en vormt onderwerp van gesprek in de dialoofase.

#### 2.3.4 Geraamde waarde van de opdracht

De totale opdracht betreft een omvangrijke, meerjarige gebiedsontwikkeling met een verwachte looptijd van circa vijftien jaar. Gezien de schaal van het plangebied, de aard van de beoogde ontwikkeling en de mogelijkheden tot inzet van deelopdrachten, wordt de omvang c.q. waarde van opdracht globaal geraamd op €350.000.000,- (prijspeil 1-1-2025) over de gehele contractduur. De globale waarde is grofweg onderverdeeld volgens onderstaande tabel:

<b>Globale opdrachtwaarde, exclusief btw</b>	
Grondprijs bouwvelden	€ 163.000.000
Stichtingskosten maatschappelijk	€ 42.000.000
Stichtingskosten gebouwd parkeren	€ 56.000.000
Aanlegkosten openbare ruimte, inclusief VAT	€ 42.000.000
Planontwikkelingskosten	€ 12.000.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 315.000.000</b>
Opslag	€ 35.000.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 350.000.000,00</b>

Voor de deelopdrachten zullen per specifieke opdracht aanvullende dekkingsbronnen moeten worden gemobiliseerd. Daarbij geldt de voorwaarde dat de deel opdracht moet passen binnen de doelstelling(en) van deze aanbesteding. Opdrachtverlening is in alle gevallen onderworpen aan hernieuwde bestuurlijke goedkeuring, binnen de dan geldende financiële kaders, op basis van concrete planvorming en wilsovereenstemming tussen partijen.

Aan de in dit hoofdstuk vermelde globale raming kunnen geen rechten of verwachtingen worden ontleend. De vermelde waarde is uitsluitend indicatief en bedoeld om gegadigden en inschrijvers een beeld te geven van de mogelijke scope van de samenwerkingsovereenkomst. De uiteindelijke waarde hangt af van meerdere onzekere factoren, waaronder maar niet beperkt tot:

- Het daadwerkelijk aantal en type opdrachten dat wordt verstrekt;
- De voortgang en fasering van de gebiedsontwikkeling;
- De omvang en invulling van de deelopdrachten;
- Marktontwikkelingen, bestuurlijke besluitvorming en eventuele externe belemmeringen.

#### 2.3.5 Partnerprofiel

Voor de gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel zoekt de gemeente een samenwerkingspartner die zich voor de lange termijn wil verbinden aan een complexe, binnenstedelijke en maatschappelijk relevante opgave.

De gewenste partner:

- Heeft aantoonbare ervaring met grootschalige, binnenstedelijke en complexe gebiedsontwikkelingen, bij voorkeur in samenwerking met publieke partijen.
- Voldoet aan de verwachtingen en doelstellingen ten aanzien van “wijk maken”, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, inclusie, duurzaamheid en leefbaarheid, met vertaalkracht naar een haalbare businesscase door slimme fasering en verdeling van het zoet en zuur op totaal niveau.
- Combineert investeringskracht met visie, creativiteit en innovatie en is bereid langjarig te investeren in de ontwikkeling van het gebied.
- Kan opereren binnen een publiek kader en committeert zich aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente op het gebied van sociale duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en circulair bouwen.
- Is een betrouwbare samenwerkingspartner, die transparant, proactief en oplossingsgericht opereert en in staat is de noodzakelijke uitvoeringscapaciteit te mobiliseren.
- Beschikt over expertise in winkelcentrumontwikkeling en is in staat om versnipperd eigendom te benaderen, draagvlak te creëren en een toekomstperspectief te bieden voor het bestaande vastgoed.
- Onderkent het belang van zorgvuldig stakeholdermanagement, placemaking en participatie en beschikt over een relevant netwerk van uitvoerende, adviserende en maatschappelijke partners.
- Heeft affiniteit met samenwerking, gedeelde planvorming en actief afstemmen van belangen met: woningcorporaties, vereniging van eigenaren een VVE en collectief van eerdere eigenaren niet zijnde woningcorporaties.
- Kan flexibel inspelen op veranderende omstandigheden, zoals marktontwikkelingen, beleidswijzigingen en maatschappelijke behoeften. Ervaring met adaptieve programmering en gefaseerde realisatie is een pré.
- Werkt vanuit een transparante en evenwichtige samenwerking met de gemeente, waarbij ontwikkelrechten worden toegekend op basis van het genomen risico en de bijdrage aan de gebiedsontwikkeling.
- Werkt vanuit een transparante en evenwichtige samenwerking met de gemeente om afspraken, bijvoorbeeld over totaalkwaliteit en programmatische invulling per plot te maken en te bewaken met de woningcorporatie die mogelijk voor eigen risico en rekening tot ontwikkeling overgaan.

### 2.3.6 Samen stad maken

Eindhoven is een snelgroeïende stad met grote ambities op het gebied van technologie, innovatie en duurzaamheid. Daarbij kijkt de gemeente niet alleen naar economische groei, maar ook naar de kwaliteit van leven van inwoners, nu en in de toekomst. Dit bredere perspectief, benoemd als *brede welvaart*, wordt steeds belangrijker in de ontwikkeling van de stad, zeker gezien maatschappelijke uitdagingen zoals leefbaarheid, sociale ongelijkheid en klimaatverandering. Het realiseren van brede welvaart door ‘wijk maken’ vraagt om een andere manier van werken: integraal, meerjarig en waarde-gedreven. Dit betekent dat ruimtelijke, sociale en ecologische opgaven in samenhang worden benaderd, met blijvende betrokkenheid van bewoners en partners. Daarom kiest de gemeente voor een langjarige samenwerking met een partner om de gebiedsontwikkeling te realiseren. De gemeente Eindhoven betreft hierbij zoveel mogelijk de inwoners, ondernemers en organisaties binnen Woensel, zodat de invulling van Stadshart Woensel aansluit bij wat mensen belangrijk vinden.

Onderstaand is op een aantal belangrijke thema’s vanuit of aansluitend op het perspectief op brede welvaart uitgewerkt hoe deze passen binnen Stadshart Woensel en wat hierbij van de partner wordt verwacht. Daarbij geldt in algemene zin dat de gemeente verwacht dat de partner marktperspectief en ontwikkel- en realisatiekracht toevoegt om deze ambities te verwezenlijken. De partner begrijpt de ambities van de gemeente en vertaalt deze naar haalbare en realiseerbare oplossingen in Stadshart Woensel.

#### **Sociaal-maatschappelijke waarde, cultuur & identiteit**

De gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel is niet alleen een ruimtelijke opgave, maar ook een kans om een gemeenschapsgericht stadshart te creëren met een sterke sociale structuur dat recht doet aan de diversiteit en het karakter van Woensel. Het doel is om een gebied te realiseren dat:

- Sociale cohesie en gemeenschapsvorming stimuleert.
- Ruimte biedt voor ontmoeting, ondersteuning en culturele expressie.
- De bestaande identiteit van Woensel versterkt en zichtbaar maakt.

- Aansluit bij de leefwereld van diverse doelgroepen.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat zij actief bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van sociaal- de maatschappelijke en culturele meerwaarde, bijvoorbeeld via verbinden met hun eigen marktperspectief. De doelstellingen worden vertaald naar haalbare en realiseerbare producten en projecten, door o.a. gemengde woonvormen, buurtvoorzieningen, culturele functies en een toegankelijke openbare ruimte. De samenwerkingspartner heeft oog voor sociale interactie en culturele beleving in de plannen die zij maakt. Daarbij horen voorzieningen zoals een buurtcentrum, een podium, ateliers, ontmoetingsplekken of samenwerking met lokale organisaties. De identiteit van Woensel wordt gerespecteerd en de samenwerkingspartner zet zijn ontwikkel- en realisatiekracht in om dit te versterken, bijvoorbeeld door aansluiting bij lokale verhalen, architectuur, kunst en gemeenschapsinitiatieven.

### **Versterking Winkelcentrum (WoensXL)**

Het bestaande winkelcentrum WoensXL vormt het ruimtelijke en functionele hart van Stadshart Woensel. Hoewel het aandeel detailhandel binnen het gebied krimpt, blijft WoensXL een centrale plek voor ontmoeting, voorzieningen en economische activiteit. Het winkelcentrum wordt niet alleen gezien als commercieel centrum, maar ook als drager van identiteit, sociale interactie en lokale vitaliteit. Het doel is om WoensXL te transformeren tot een toekomstbestendig, aantrekkelijk en multifunctioneel centrum dat:

- Aantrekkelijk is voor bewoners, bezoekers en ondernemers.
- Ruimte biedt voor ontmoeting, cultuur en maatschappelijke functies.
- Economisch vitaal blijft door slimme branchering en programmering.
- Verankerd is in de identiteit van Woensel en aansluit bij de behoeften van de wijk.
- Tijdens de transformatie een prettige plek blijft om te verblijven, met aandacht voor placemaking en tijdelijke inrichting die uitnodigt tot gebruik.

Het realiseren van woningen boven het winkelcentrum WoensXL valt in principe buiten de opdracht. Het staat de samenwerkingspartner echter vrij om samen met de vastgoedeigenaren binnen het winkelcentrum wonen boven winkels te onderzoeken, uit te werken en te realiseren. De gemeente staat hier positief tegenover.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat zij een duidelijke visie inbrengen op de transformatie van WoensXL tot Stadshart Woensel. Daarbij is de vertaling van deze visie naar duurzame en haalbare oplossingen van essentieel belang. De samenwerkingspartner werkt daarbij actief samen met de CVvE, ondernemers en bezoekers om tot gedragen keuzes te komen. De partner brengt kennis en realisatiekracht mee in zowel de transformatiefase (ontwikkelfase) als de eindsituatie. Belangrijk is de bouwlogistiek en het zoveel mogelijk beperken van hinder tijdens de realisatie van het Stadshart.

### **Duurzaamheid**

De gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel biedt een unieke kans om duurzaamheid structureel te verankeren in de ruimtelijke, sociale en economische transformatie van het gebied. Duurzaamheid wordt hierbij niet gezien als een afzonderlijk thema, maar als een integraal uitgangspunt dat doorwerkt in alle fasen van de ontwikkeling: van visie en ontwerp tot realisatie en beheer. Het streven is om een toekomstbestendig stadshart te realiseren dat:

- Bijdraagt aan een gezonde en inclusieve leefomgeving, waarin ruimte is voor ontmoeting, beweging, biodiversiteit en mentale gezondheid.
- Slim en efficiënt omgaat met energie, water, materialen en mobiliteit, met aandacht voor circulariteit, hernieuwbare bronnen en emissiereductie.
- Klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht, zodat het gebied bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering en tegelijkertijd ecologische waarde toevoegt.
- Sociaal en economisch duurzaam is, door het versterken van lokale gemeenschappen, het bieden van kansen voor werk en ontwikkeling en het creëren van een aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat zij duurzaamheid actief en aantoonbaar meeneemt in de aanpak, ontwerpkeuzes en uitvoeringsstrategie. Dit vraagt om samenwerking met de gemeente en relevante experts en om het toepassen van bewezen én innovatieve oplossingen. De samenwerkingspartner heeft niet alleen aandacht voor duurzaamheid, maar hij vertaalt de ambitie naar bij Stadshart Woensel passende, concrete toepassingen en integreert deze in zijn aanpak, ontwerp en uitvoeringsstrategie.

## **Mobiliteit**

De gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel biedt de kans om mobiliteit toekomstbestendig én mensgericht vorm te geven. Mobiliteit is immers meer dan infrastructuur: het bepaalt in grote mate hoe mensen hun dagelijks leven kunnen inrichten en zich bewegen. Goede bereikbaarheid vergroot de kansen op werk, onderwijs, zorg en sociale contacten.

In het gebiedsontwerp wordt ingezet op duurzame mobiliteit die bijdraagt aan gezondheid, leefbaarheid, bereikbaarheid en klimaatdoelen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van mobiliteitshubs. Door slim gebruik te maken van deelmobiliteit en collectieve vervoersoplossingen, ontstaat een systeem dat niet alleen efficiënt is, maar ook ruimte teruggeeft aan de stad. Traditioneel autogebruik (zoals zichtbaar is in de huidige situatie) vraagt veel ruimte op straat: ruimte die in een autoluwe omgeving kan worden ingezet voor groen, verblijfskwaliteit en ontmoeting.

Het doel is om een mobiliteitssysteem te ontwikkelen dat:

- Autoluw is en ruimte geeft aan voetgangers, fietsers en groen.
- Slim gebruikmaakt van deelmobiliteit en collectieve vervoersoplossingen.
- Aansluit op bestaande en toekomstige (H)OV-netwerken.
- Flexibel en schaalbaar is in relatie tot de fasering van de gebiedsontwikkeling.
- Toegankelijk is voor iedereen, ook voor mensen met een kleinere beurs, ouderen en/of mensen met een beperking.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij mobiliteit een vast onderdeel maakt van zijn plan en ontwikkelstrategie, waarin hij duidelijk laat zien hoe hij duurzame, slimme en haalbare mobiliteitsoplossingen voor Stadshart Woensel wil invullen en uitvoeren. Samenwerking met gemeente en overige partners is daarbij van belang. Stadshart Woensel is bij uitstek de locatie om te innoveren en pionieren door slimme oplossingen. De samenhang tussen mobiliteit en de kwaliteit in de openbare ruimte staat centraal in alle oplossingen. Belangrijk is dat ook de bezoekers en ondernemers in het winkelcentrum integraal onderdeel zijn van alle mobiliteitsoplossingen. De samenwerkingspartner brengt ontwikkel- en realisatiekracht om de implementatie, het beheer en gebruik van de mobiliteitsvoorzieningen voor verschillende doelgroepen te voorzien.

## **Participatie & stakeholderbetrokkenheid**

Een wijk maken doe je samen. In Stadshart Woensel is participatie van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties essentieel om te komen tot een gedragen en betekenisvolle invulling van het gebied. Dit draagt bij aan brede welvaart. Mensen krijgen invloed op hun leefomgeving en bouwen samen aan een wijk die sociaal, inclusief en betekenisvol is.

De participatie is al gestart. Ten behoeve van de visie Stadshart Woensel is onder andere een burgerberaad georganiseerd. Na het faillissement van Certitudo is het ontwikkelkader en de ontwikkelstrategie verder uitgewerkt en in het eerste kwartaal van 2025 heeft de gemeente de resultaten gepresenteerd aan de stakeholders. In het eerste kwartaal van 2025 is de 'Huiskamer Stadshart Woensel' geopend, gelegen aan de noordzijde van het winkelcentrum. Deze fysieke locatie biedt bewoners, omwonenden en andere belangstellenden de mogelijkheid om informatie over de plannen in te winnen en een maquette van het gebied te bekijken. Het doel is om een gebied te realiseren dat:

- Aansluit bij de wensen, waarden en behoeften van de mensen die er wonen, werken en ondernemen.
- Draagvlak en eigenaarschap creëert bij lokale stakeholders.
- Ruimte biedt voor co-creatie, dialoog en samenwerking.
- Transparant en responsief wordt ontwikkeld.

Bij alle bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties leeft een breed besef dat er "iets" moet gebeuren in het gebied. Een geluid dat vaak gehoord wordt, is om zo snel mogelijk te beginnen met bouwen. Er bestaan ook zorgen over de impact van met name de hoogbouw op de huidige ruimtelijke en sociale structuur. Het drastisch wijzigen van de parkeerstructuur is voor diverse belanghebbenden een zorg, evenals de toekomstige verkeersveiligheid. In de verslagen van bijeenkomsten met bewoners op de website van Stadshart Woensel staat een samenvatting van de bijeenkomsten.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat zij actief bijdraagt aan participatie en stakeholderbetrokkenheid in alle fases van het project. Daarbij bouwt de partner, samen met de gemeente, verder uit wat al is opgebouwd. Samenwerking met lokale organisaties is daar onderdeel van. De partner zet middelen en expertise in om participatie te faciliteren. Naast participatie heeft de partner ook een essentiële rol in het omgevingsmanagement.

### 2.3.6.1 Planologische, ruimtelijke en juridische thema's

Naast de thema's vanuit het perspectief van brede welvaart en wijk maken zijn binnen het project nog andere thema's van belang voor de planvorming / verdere ontwikkeling waar de gemeente graag de partner bij wil betrekken.

#### **Invulling Omgevingsplan & uit te werken bouwvelden**

Het omgevingsplan voor Stadshart Woensel wordt naar verwachting in Q1 2026 in procedure gebracht. De eerste stap in deze procedure is het vrijgeven van het ontwerpplan voor terinzagelegging. Gedurende een periode van zes weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen indienen. Het is op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van het aantal te verwachten reacties. De zienswijzen worden verwerkt in een nota van zienswijzen en waar relevant kunnen deze zienswijzen leiden tot aanpassingen in het omgevingsplan welke zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een beroepstermijn van zes weken. Indien beroep wordt ingesteld, behandelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan. Het omgevingsplan wordt pas onherroepelijk na afronding van deze procedure. De verwachting is dat dit op zijn vroegst in het derde kwartaal van 2026 zal zijn indien er geen beroep wordt ingesteld.

Het omgevingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de gebiedsontwikkeling en is gebaseerd op de bestaande visie en stedenbouwkundige structuur. Binnen het plangebied zijn bouwvelden opgenomen met een directe bouwtitel, maar ook bouwvelden waarvoor een nader uit te werken bestemming geldt. Een directe bouwtitel geeft planologisch direct de mogelijkheid om een omgevingsvergunning bouwen in te dienen. Een bouwveld met een 'nader uit te werken bestemming' heeft geen directe bouwtitel voor dit bouwveld opgenomen in het omgevingsplan. Deze bouwvelden worden uitgewerkt via een aparte procedure, hierin dient het plan voor het bouwveld nog ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Het doel is om een gebiedsontwikkeling te realiseren die:

- Juridisch en ruimtelijk zorgvuldig is ingebed binnen het omgevingsplan.
- Flexibiliteit biedt voor maatwerk per bouwveld.
- Ruimte laat voor participatie, ontwerp kwaliteit en brede welvaartsdoelen.
- In samenwerking met de partner wordt ingevuld en geoptimaliseerd.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij:

- Actief bijdraagt aan de invulling van het omgevingsplan, met name bij bouwvelden waarvoor nog een additionele procedure (goedkeuring college) moet worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de partner de planvorming van de bouwvelden uitwerkt tot de noodzakelijke planologische besluiten.
- Samenwerkt met de gemeente bij het opstellen van het plan voor de additionele procedure, inclusief afstemming op stedenbouw, beeldkwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke waarde.
- Aandacht heeft voor integraliteit en fasering, zodat de invulling van bouwvelden aansluit bij de bredere gebiedsontwikkeling.

#### **Stedenbouwkundig kader**

Voor Stadshart Woensel is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied vastlegt. Dit plan vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte, de positionering van bouwvelden en de tracering van nutsvoorzieningen, waaronder het toekomstige warmtenet. Het stedenbouwkundig plan is richtinggevend voor de verdere uitwerking van de bouwvelden en vormt samen met het beeldkwaliteitsplan een belangrijke onderlegger voor het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt waarschijnlijk gelijktijdig met het omgevingsplan vastgesteld en geeft richting aan de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen. Het doel is om een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren die:

- Aansluit bij de stedenbouwkundige hoofdstructuur en ruimtelijke visie van Stadshart Woensel.
- De basis biedt voor een toekomstbestendige inrichting van infrastructuur, nutsvoorzieningen en energievoorziening.
- Kwaliteit borgt op het niveau van architectuur, openbare ruimte en stedenbouw.
- Flexibiliteit biedt voor invulling per bouwveld, binnen de gestelde ruimtelijke kaders.
- Bijdraagt aan brede welvaart, leefkwaliteit en duurzaamheid.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij:

- Ontwikkelvoorstellen doet die passen binnen de stedenbouwkundige rasters en het beeldkwaliteitsplan.

- Zorgdraagt voor de verdere uitwerking en optimalisering van de bouwvelden.
- Rekening houdt met de positionering van nutsvoorzieningen en het warmtenet in hun planvorming.
- Samenwerkt met de gemeente bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit, inclusief afstemming op beeldkwaliteit, openbare ruimte en duurzaamheid.

### **Parkeren**

Voor Stadshart Woensel is het uitgangspunt gebiedsgericht parkeren, waarbij alle parkeergarages onderdeel vormen van één integraal parkeersysteem. Dit systeem is gericht op efficiënt ruimtegebruik en dubbelgebruik: bewoners en bezoekers verkrijgen parkeerrechten, maar er worden geen gereserveerde parkeerplekken toegewezen. Parkeren vindt deels ondergronds en deels bovengronds plaats, afhankelijk van de locatie en ruimtelijke mogelijkheden. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om (eventueel via een mobiliteitsbedrijf) als initiatiefnemer op te treden voor de realisatie en exploitatie van parkeervoorzieningen, met als doel regie te houden op het systeem en de kwaliteit van de voorzieningen.

Ondernemers hechten veel waarde aan een goed doordacht parkeerconcept. Het integreren van het gebiedsbrede parkeerplan in het ontwerp en het inspelen op toekomstige veranderingen in parkeerbehoeften wordt door hen gezien als een cruciaal en spannend onderdeel van de plannen. Vooral supermarkten benadrukken het belang van voldoende en toegankelijke parkeervoorzieningen voor hun klanten.

Het doel is om een parkeersysteem te realiseren dat:

- Voldoet aan de Nota Parkeernormen 2024. Zie: <https://parkeernota.eindhoven.nl/>.
- Ruimtelijk efficiënt is en bijdraagt aan een aantrekkelijk stedelijk milieu.
- Flexibiliteit biedt voor dubbelgebruik en aanpasbaarheid in de tijd.
- Integraal onderdeel vormt van de gebiedsontwikkeling en stedenbouwkundige structuur.
- Bijdraagt aan duurzame mobiliteit en vermindering van parkeerdruk op straatniveau.
- Goed beheerd en geëxploiteerd wordt, met oog voor gebruikersgemak en maatschappelijke waarde.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij:

- Ontwerp- en ontwikkelvoorstellen doet die passen binnen het gebiedsgerichte parkeersysteem, rekening houdend met dubbelgebruik en het ontbreken van vaste parkeerplaatsen in hun woon- en programmatische concepten.
- Meedenkt over de positionering en vormgeving van parkeervoorzieningen, zowel ondergronds als bovengronds.
- Bereid is om samen te werken met de gemeente, waarbij de samenwerkingspartner actief laat zien hoe zijn visie, ontwerp en ontwikkelstrategie aansluit op een gebiedsgericht parkeersysteem en hoe verschillende exploitatiemodellen ruimtelijk en financieel uitwerken.
- Meedenkt over het eigendom en exploitatie van de parkeervoorzieningen, dat op dit moment nog niet definitief is bepaald. De gemeente heeft het voornemen om deze voorzieningen zelf in eigendom te houden, maar bekijkt dit vraagstuk in een bredere context dan alleen Stadshart Woensel. Dit moet dus nog nader worden bepaald en is tevens onderwerp van gesprek in de dialooffase.

### **Warmte-koudevoorziening binnen het plan**

In het kader van de gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel wordt een collectieve warmte- en/of koudevoorziening als wenselijk beschouwd. Gezien de beperkte ruimte voor warmte-koude opslag (WKO) is een zorgvuldige ruimtelijke ordening van WKO-posities noodzakelijk. De gemeente Eindhoven heeft adviesbureau Volantis opdracht gegeven tot het maken van een variantenstudie en een bodemenergieplan. Parallel aan de ontwikkeling van Bouwveld A2 (start gepland in april 2027) is in augustus 2025 gestart met het schetsontwerp (SO) voor de warmtevoorziening, uitgevoerd door Eindhoven Energie. Dit ontwerp houdt rekening met toekomstige aansluiting van omliggende buurten. Het realiseren van een collectieve warmtevoorziening draagt bij aan:

- Efficiënt gebruik van ondergrondse ruimte en optimale ruimtelijke benutting.
- Schaalvoordelen door mogelijke aansluiting van bestaande omliggende buurten.
- Tijdige voorbereiding op de warmtetransitie in relatie tot de fasering van de gebiedsontwikkeling.

Op dit moment is de aanbestedende dienst in goed overleg met Eindhoven Energie om tijdig een collectieve warmte-koudevoorziening voor het plangebied en eventueel omgeving gereed te hebben. Eindhoven Energie (sinds 2025) is het publieke energiebedrijf van de gemeente Eindhoven dat regie voert over duurzame energievoorziening en warmtenetten

om de stad aardgasvrij en klimaatneutraal te maken. Met Enexis loopt een goede en positieve dialoog om alle elektra-aansluitingen tijdig aan te vragen en beschikbaar te hebben.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij rekening houdt met deze ontwikkeling en in zijn planvorming voorziet in een logische aansluiting op zo'n collectief systeem, of – als dat niet haalbaar blijkt – meedenkt over een passend alternatief binnen de gebiedsontwikkeling.

### 2.3.6.2 Overige thema's

#### **Gebiedsmarketing & Positionering**

Stadshart Woensel is in transformatie. Om het gebied aantrekkelijk te maken en te houden voor bewoners, ondernemers en bezoekers, is een sterke en herkenbare positionering essentieel. Gebiedsmarketing speelt hierin een belangrijke rol: het vertelt het verhaal van de plek, verbindt mensen en versterkt de identiteit van Woensel. Het doel is om een gebied te realiseren dat:

- Herkenbaar en aantrekkelijk is voor diverse doelgroepen.
- Trots en betrokkenheid onder bewoners en ondernemers versterkt.
- Lokale kwaliteiten en initiatieven zichtbaar maakt.
- Aansluit bij de identiteit en het karakter van Woensel.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij:

- Actief bijdraagt aan de gebiedsmarketing en positionering van Stadshart Woensel, in samenwerking met gemeente, ondernemers en bewoners.
- Voorstellen doet voor communicatie, branding en programmering die passen bij de waarden en ambities van het gebied.
- Samenwerkt met lokale partijen om het verhaal van Woensel te vertellen en te versterken.

#### **Fasering & strategische gebiedsontwikkeling**

De gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel is complex en meerjarig, met verschillende bouwvelden, bestaande functies en een transformatie van het winkelcentrum WoensXL. Een zorgvuldige fasering is essentieel om de leefbaarheid, economische vitaliteit en samenhang in het gebied te waarborgen gedurende het hele ontwikkeltraject. Daarbij is het belangrijk om flexibel in te spelen op veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden, zoals schommelingen in de woningmarkt, investeringsbereidheid en regelgeving. Het doel is om een gebiedsontwikkeling te realiseren die:

- In logische en haalbare stappen wordt uitgevoerd.
- Rekening houdt met bestaande functies, gebruikers en ondernemers.
- Flexibel inspeelt op maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen.
- Continu waarde toevoegt voor bewoners, bezoekers en ondernemers.

Van de samenwerkingspartner wordt verwacht dat hij:

- Actief meedenkt over de fasering van de gebiedsontwikkeling, inclusief de transformatie van het winkelcentrum WoensXL en de ontwikkeling van de verschillende bouwvelden.
- Marktkennis meebrengt om, ondanks de complexiteit en samenhang tussen de verwervingsstrategie en de realisatie (fasering) van het Stadshart, tot uitvoerbare plannen te komen.
- Een strategische rol vervult in het afstemmen van ruimtelijke, sociale en economische opgaven binnen de fasering.
- Voorstellen doet voor een gefaseerde aanpak die rekening houdt met bereikbaarheid, leefbaarheid, tijdelijke functies en continuïteit van voorzieningen.
- Samenwerkt met eigenaren, ondernemers en bewoners om de fasering af te stemmen op hun belangen en bijdragen aan draagvlak.
- Rekening houdt met veranderende marktomstandigheden en flexibiliteit tonen in hun ontwikkelstrategie.

### 2.3.7 Clustering en niet verdelen in percelen

De opdracht heeft betrekking op een meerjarige, grootschalige en integrale gebiedsontwikkeling van het Stadshart Woensel, waarin een breed scala aan prestaties samenkomt, zoals: woningbouw, commercieel vastgoed, maatschappelijk

vastgoed, openbare ruimte, infrastructuur, mobiliteit, duurzaamheid, fasering, participatie en placemaking. Deze elementen staan niet op zichzelf, maar zijn in hoge mate functioneel, planologisch en financieel met elkaar verweven. Daarnaast staat de Gemeente momenteel voor een grote opgave om op korte termijn een groot aantal woningen te realiseren. De Gemeente heeft onvoldoende capaciteit om in de hele stad diverse kleinere projecten aan te sturen. Mede om die reden is gekozen voor een aanbesteding van een integrale samenwerking.

Om deze opgave mogelijk te maken en de samenhang te waarborgen is gekozen voor een samenwerkingsovereenkomst met één contractuele samenwerkingspartner. Deze partij is in staat om de onderlinge samenhang tussen deelaspecten integraal te borgen, zowel in ontwerp, fasering, uitvoering, als risicobeheersing. Zie ook paragraaf 2.3.3 voor de beschrijving van de opdrachtstructuur.

Verdeling in afzonderlijke percelen zou leiden tot een versnipperde opdrachtstructuur waarbij meerdere partijen op verschillende onderdelen verantwoordelijk zijn, met een verhoogd risico op:

- Coördinatieproblemen bij integrale programmering, planningen, vergunningprocedures en ruimtelijke inpassing;
- Verlies van schaalvoordelen en synergie tussen functies (zoals plintprogrammering, mobiliteit en klimaatadaptatie);
- Verhoogde transactiekosten voor de opdrachtgever (meerdere aanbestedingen, meer beheer en toezicht); en
- Belemmering van innovatieve samenwerkingsmodellen, zoals gedeelde ontwikkelstrategieën of opbrengstverdeling tussen deelgebieden.

Door de opdracht niet op te splitsen in percelen, wordt het mogelijk om met één samenwerkingspartner te werken binnen een flexibel, modulair en resultaatgericht raamwerk dat voorziet in integrale, meegroeïende en fasering overstijgende oplossingen.

Uit marktconsultatie blijkt dat partijen de voorkeur geven aan één integrale opdracht. Dit biedt ruimte om risico's en investeringen te spreiden en samenwerking met gespecialiseerde onderaannemers aan te gaan. Zo blijft toetreding van kleinere partijen mogelijk via partnerschappen en onderaanneming.

Toegang voor het MKB wordt geborgd via proportionele geschiktheidseisen, social return en het stimuleren van consortia. Deze keuze is inhoudelijk, organisatorisch en juridisch gerechtvaardigd en draagt bij aan een doelmatige uitvoering van de opdracht.

Gelet op de samenhang tussen de beoogde prestaties, de noodzaak tot centrale regie en de marktopbouw, is het vanuit inhoudelijk, organisatorisch en juridisch oogpunt gerechtvaardigd en proportioneel om deze opdracht niet op te delen in percelen. Deze keuze leidt tot een doelmatige uitvoering van de opdracht, voorkomt onnodige risico's en sluit aan bij de voorkeuren en mogelijkheden van de markt.

### **2.3.8 Visie van de woningcorporaties op het woningprogramma**

De woningcorporaties die actief zijn binnen het plangebied Stadshart Woensel (Woonbedrijf, 'thuis, StayInc, Trudo) onderschrijven de gemeentelijke ambitie van 3.000 woningen, met een sterke maatschappelijke component. Zij zien hun rol als essentieel voor het realiseren van een toekomstbestendige, leefbare en inclusieve wijk. In afstemming met de gemeente is programmatisch verkend dat de corporaties circa:

1. 750 – 900 sociale huurwoningen voor hun rekening nemen;
2. 250 middenhuurwoningen (laag segment) invullen, voor zover dit juridisch toelaatbaar en financieel haalbaar is; en
3. een aanvullend aandeel goedkope koopwoningen realiseren (indicatief: maximaal 250, afhankelijk van marktruimte, samenwerking en instrumentarium).

Binnen het sociale en middeldure programma hechten de corporaties sterk aan:

1. Doelgroepgerichte differentiatie en doorstroming, met speciale aandacht voor ouderen uit omliggende wijken in Woensel die verleid kunnen worden tot verhuizen naar geschikte appartementen, zodat gezinswoningen vrijkomen;
2. Spreiding van sociale huurwoningen over het hele gebied, met het voorkomen van “eilanden” van sociale huur of overmatige clustering op minder gunstige stedenbouwkundige locaties. De wens is een robuuste mix, waarin sociale huurwoningen niet herkenbaar zijn aan locatie of ontwerp;
3. Samenhang met koop en middenhuur, waarbij het koopsegment zich richt op betaalbare koopwoningen zonder harde prijsongrenzen, zodat de maandlasten en doelgroepen aansluiten op het sociale- en middensegment;
4. Aansluiting op leefkwaliteit en voorzieningen, inclusief aandacht voor beheer, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid;
5. Samenwerking met de samenwerkingspartner met tijdige afstemming over routing, plinten, bouwlogistiek, fasering en woonmilieus.

De corporaties hebben de intentie om hun aandeel in het woningprogramma – waaronder sociale huur, middenhuur laag en goedkope koop – zelfstandig te ontwikkelen en realiseren, binnen de gezamenlijke stedenbouwkundige en programmatische kaders van de gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel. Deze zelfstandige inzet is passend bij hun maatschappelijke opdracht en ervaring met binnenstedelijke woningbouw.

Daarbij geldt dat turnkey-realiseer of samenwerking met de samenwerkingspartner per plandeel bespreekbaar is, mits de voorwaarden voldoende aansluiten op de volkshuisvestelijke doelstellingen en investeringsruimte van de corporaties. Turnkey is daarmee geen basisuitgangspunt, maar een instrument dat selectief en situationeel kan worden ingezet als het bijdraagt aan integraliteit, snelheid of risicobeheersing.

## 2.4 Overeenkomst

### 2.4.1 Type overeenkomst

Tot realisatie van de opdracht wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Eindhoven als opdrachtgever en één gegunde inschrijver als samenwerkingspartner. De samenwerkingsovereenkomst vormt het juridisch kader voor de samenwerking tussen opdrachtgever en samenwerkingspartner in het kader van de gefaseerde gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel, waarbij per fase nadere uitwerkings-, ontwikkel- en uitvoeringsafspraken kunnen worden overeengekomen. Het uitgangspunt is om gezamenlijk door te bouwen aan de realisatie van het volledige onder de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomst. Ten behoeve van de bescherming van de belangen van de Gemeente en de samenwerkingspartner is deze samenwerking wel verbonden aan voorwaarden en tussentijdse evaluatie, om te voorkomen dat partijen tegen wil en dank verbonden blijven.

De samenwerking binnen de samenwerkingsovereenkomst is vormgegeven volgens het “Joint Venture Light-model”. Dit model is geen volledige publiek-private rechtspersoon (zoals bij een klassieke joint venture), maar een juridisch en bestuurlijk georganiseerde samenwerkingsovereenkomst, met duidelijke taak- en rolverdeling, gezamenlijke besluitvorming en gedeelde risicodragendheid binnen een projectstructuur.

De gemeente kiest voor dit model (en niet voor bijvoorbeeld een PPS-constructie). Een joint venture staat als zelfstandige entiteit op een zodanige afstand van de gemeentelijke ambtelijke en bestuurlijke organisatie en is daarom naar mening van de gemeente niet passend bij de vereiste organisatorisch-administratieve inspanning om de opdracht in te richten en te managen. De realisatiefase is zowel nu als gedurende de looptijd van de samenwerking dynamisch en complex. Dit komt door de fasering van de gebiedsontwikkeling, veranderende marktomstandigheden en andere opgaven in de opdracht zoals

de uitvoering van openbare werken of de transformatie van het bestaande winkelcentrum. Het Joint Venture Light-model met deelopdrachten biedt de noodzakelijke flexibiliteit en ruimte voor risicobeheersing en tussentijdse bijsturing, mogelijkheden die binnen een traditionele PPS-constructie minder passend zijn.

De samenwerking kent de volgende juridische structuur:

- Een overkoepelende samenwerkingsovereenkomst met (juridische) afspraken op hoofdlijnen over samenwerking, de uitwerkingsfase, vertrouwelijkheid, geschillenbeslechting en beëindiging.
- Nadere deelopdrachten c.q. vervolgovereenkomsten per fase per ontwikkelfase, waarin de planuitwerking, verantwoordelijkheden, eigendom, uitvoering en financiële afspraken per deelontwikkeling worden uitgewerkt.

Er wordt géén gezamenlijke entiteit opgericht. Gemeente en samenwerkingspartner blijven juridisch zelfstandig, maar handelen binnen de opdracht conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst waarbij de gemeente:

- Grondeigenaar van (een deel van) het gebied is en gronden kan verkopen, in erfpacht kan uitgeven of kan inbrengen.
- Zorg draagt voor het publieke domein, vergunningverlening, beleidskaders en regie op publieke doelen.
- De procescoördinatie leidt en optreedt als aanbestedende dienst.
- Kan optreden als medefinancier van publieke voorzieningen of planvorming.

en de samenwerkingspartner:

- Kan optreden als gebiedsontwikkelaar en daarmee
- (Mede)verantwoordelijk is voor planvorming, financiële haalbaarheid, risicoanalyse en realisatie.
- Kennis, kapitaal, ontwerp- en uitvoeringskracht inbrengt.
- Verantwoordelijkheid neemt voor marktgerichtheid, afzetrisico en kwaliteit van de vastgoedontwikkeling (inclusief maatschappelijk vastgoed).
- Actief samenwerkt met ondernemers in en rondom het winkelcentrum om een gezamenlijk plan en bijbehorende activiteiten te ontwikkelen die bijdragen aan de revitalisering van het centrumgebied, zoals het verbeteren van de routing, het toevoegen van nieuwe functies, het versterken van de economische vitaliteit en het vergroten van de aantrekkelijkheid voor bezoekers en bewoners.
- Verantwoordelijk is voor de gebiedsmarketing en het positioneren van het gebied richting eindgebruikers.
- In gezamenlijkheid met de gemeente invulling geeft aan participatie en placemaking (zie ook hoofdstuk 2.3.6).

De samenwerking kent een gelaagde overlegstructuur die bijvoorbeeld als volgt kan worden vormgegeven:

- Een stuurgroep die strategische richting geeft en eindbesluiten voorbereid die elk der partijen zelfstandig moet nemen. In de samenwerkingsovereenkomst worden duidelijke afspraken vastgelegd over stemverhoudingen, vetorechten en procedures bij impasses.
- Een projectgroep die voor operationele afstemming en coördinatie zorgt en strategische richtlijnen vertaalt naar uitvoerbare plannen.
- Meerdere thematische werkgroepen (zoals bijvoorbeeld duurzaamheid, mobiliteit of participatie) die inhoudelijke expertise leveren en rapporteren aan de projectgroep.
- Meerdere participatiegroepen die input bieden vanuit bewoners, winkeliers, investeerders en vastgoedpartijen, die economische haalbaarheid en belangenafstemming versterken.

In de dialoofase wordt uitgebreid gesproken over de inrichting van de overlegstructuur.

Binnen de samenwerking worden kosten, opbrengsten en risico's gedeeld op nader in de samenwerkingsovereenkomst uit te werken wijze, waarbij eenieder verantwoordelijk blijft voor zijn eigen juridische en financiële huishouding, waarbij:

- Grondtransacties plaatsvinden passend binnen het gemeentelijk grondbeleid, op basis van marktconforme waardering (al dan niet gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief), getoetst via onafhankelijke taxaties en/of residuele grondwaarde.
- Publieke cofinanciering kan plaatsvinden voor maatschappelijke voorzieningen of openbare ruimte, met duidelijke verantwoording en toetsing.
- Risicodeling contractueel wordt vastgelegd via verdeelsleutels, plafondbedragen, resultaatsverplichtingen en terugvalopties.

- Winstverdeling bij voorkeur wordt geregeld via vooraf afgesproken verdeelsleutels na aftrek van kosten en risicoreservering.

De samenwerking voldoet altijd aan de eisen van de (Aanbestedings)wet en aan (Europese aanbestedings)regelgeving. Specifieke aandacht wordt gegeven aan:

- Transparantie en non-discriminatie bij inschakeling van derden.
- Staatssteunregels, o.a. via marktconforme grondprijzen en proportionaliteit van gemeentelijke bijdragen.
- Mededingingsrecht en voorkoming van verboden samenwerking tussen marktpartijen.
- Privacy en gegevensbescherming indien persoonsgegevens worden verwerkt.
- Aansprakelijkheid en verzekeringen m.b.t. schade, overmacht en wanprestatie.

#### **2.4.2 Duur van de overeenkomst**

De samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op het moment dat beide partijen deze rechtsgeldig hebben ondertekend en alle eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, met als beoogde datum van inwerkingtreding 8 maart 2027. De initiële looptijd van deze samenwerkingsovereenkomst bedraagt ongeveer honderdtachtig maanden, zijnde een periode van vijftien jaar en eindigt – behoudens voor onderdelen die dan nog in uitvoering zijn als nader te duiden in de samenwerkingsovereenkomst – op 7 maart 2042.

De genoemde looptijd en data zijn uitdrukkelijk indicatief van aard. Zij dienen als richtlijn voor de looptijd van de samenwerking, zonder dat hieruit voor de gemeente Eindhoven enige resultaats- of afnameverplichting voortvloeit. De gemeente Eindhoven behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om af te wijken van deze termijnen indien omstandigheden dit rechtvaardigen, zonder dat hierdoor sprake is van enige aansprakelijkheid jegens haar samenwerkingspartner.

Als schriftelijk bezwaar wordt gemaakt tegen de selectiebeslissing/gunningsbeslissing en/of een kort geding aanhangig wordt gemaakt is de gemeente Eindhoven gerechtigd om de daadwerkelijke inwerkingtreding van de samenwerkingsovereenkomst op te schorten. De einddatum van de initiële looptijd wordt in dat geval naar evenredigheid aangepast aan de latere feitelijke ingangsdatum. De samenwerkingspartner aanvaardt dat inwerkingtreding afhankelijk is van de uitkomst van eventueel ingestelde rechtsmiddelen en maakt uit dien hoofde geen aanspraak op schadevergoeding, opschorting, ontbinding of andere rechtsvorderingen.

De gemeente Eindhoven is gerechtigd de initiële looptijd van de samenwerkingsovereenkomst eenzijdig te verlengen met een redelijke termijn, afgestemd op de aard en duur van de vertraging, indien zich tijdens de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst omstandigheden voordoen die tot materiële vertraging van de opdracht leiden, zoals:

- Gerechtelijke procedures (zoals bezwaar- of beroepsprocedures);
- Bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- Onvoorziene planologische, milieutechnische of infrastructurele belemmeringen;
- Overmachtssituaties

De samenwerkingspartner kan geen rechten ontleen aan het verstrijken van de oorspronkelijke einddatum indien verlenging op objectieve gronden noodzakelijk is.

Onverminderd het bepaalde in dit hoofdstuk, behoudt de gemeente Eindhoven zich het recht voor om, indien de opdracht zich daartoe leent of aanvullende fasen vereist zijn, de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst schriftelijk te verlengen. Een dergelijke verlenging geschiedt op basis van wederzijds goedvinden en kan nader worden vastgelegd in een aanvullende samenwerkingsovereenkomst of addendum. De samenwerkingsovereenkomst kan tussentijds worden beëindigd op grond van de bepalingen inzake ontbinding, opzegging of wanprestatie, zoals wordt overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst.

### 3. Verloop van de aanbesteding

#### 3.1 Planning

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

Planning selectiefase	Datum
Publicatie aanbesteding	woensdag 5 november 2025
Sluitingsdatum vragenronde 1: Indienen <b>vragen en opmerkingen</b> (deadline)	vrijdag 21 november 2025, voor 14:00 uur
Uiterste termijn aanmelden bezichtiging (fatale termijn)	donderdag 27 november 2025, voor 17:00 uur
Publicatie 1 <sup>e</sup> nota van inlichtingen (streefdatum)	vrijdag 5 december 2025
Bezichtiging	donderdag 11 december 2025, tussen 09:00 en 12:00 uur
Sluitingsdatum vragenronde 2: Indienen <b>vragen en opmerkingen</b> (deadline)	vrijdag 19 december 2025, voor 14:00 uur
Publicatie 2 <sup>e</sup> nota van inlichtingen (streefdatum)	vrijdag 16 januari 2026
<b>Sluitingsdatum</b> indienen verzoek tot deelneming (fatale termijn)	donderdag 29 januari 2026, voor 14:00 uur
Versturen van voorlopige selectiebeslissing	donderdag 19 maart 2026
Deadline aanleveren bewijsstukken	Uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na verzending selectiebeslissing.
Einddatum opschortende termijn selectiefase	Veertien (14) kalenderdagen na verzending selectiebeslissing
Versturen Selectiebeslissing	maandag 6 april 2026

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

Onderstaande schets van planning voorziet de gemeente voor de dialoog en inschrijffase. Aan de schets kunnen geen rechten worden ontleend. Gemeente behoudt zich het recht voor om de planning eenzijdig aan te passen.

Beoogde planning dialoog en inschrijffase	Datum
Versturen van uitnodiging tot inschrijven	maandag 6 april 2026
Start dialoog (in 3 rondes)	dinsdag 7 april 2026
Einde dialoog (in 3 rondes)	donderdag 8 oktober 2026
Sluitingsdatum vragenronde: indienen <b>vragen en opmerkingen</b> (deadline)	woensdag 28 oktober 2026
Publicatie nota van inlichtingen (streefdatum)	woensdag 11 november 2026
Sluitingsdatum indienen van inschrijving (fatale termijn)	donderdag 24 december 2026
Bekendmaking gunningsbeslissing	woensdag 3 februari 2027
Deadline aanleveren bewijsstukken	Uiterlijk zeven (7) kalenderdagen na verzoek
Einddatum opschortende termijn	20 kalenderdagen na verzending gunningsbeslissing
Versturen gunning (definitieve gunning)	donderdag 25 februari 2027

## 3.2 Communicatie gedurende de aanbesteding

### 3.2.1 Contactgegevens aanbestedende dienst

Tijdens de aanbesteding vindt alle communicatie tussen aanbestedende dienst en gegadigden in principe via TenderNed plaats. Mocht dit problemen opleveren of een andere wijze van contact is meer passend, dan kan onderstaande contactpersoon worden benaderd:

<b>Contactpersoon</b>	Thomas Philippo
<b>Functie</b>	Inkoopadviseur
<b>Telefoonnummer</b>	06 520 24 341
<b>E-mailadres</b>	<a href="mailto:Thomas.philippo@eindhoven.nl">Thomas.philippo@eindhoven.nl</a>

Het is niet toegestaan om andere medewerkers van de aanbestedende dienst te benaderen om informatie te verkrijgen over deze aanbesteding. De aanbestedende dienst heeft het recht gegadigden die hiermee in strijd handelen uit te sluiten van deelname aan deze aanbesteding.

### 3.2.2 Melden tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, onjuistheden en/of onvolkomenheden

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

### 3.2.3 Bezichtiging

De aanbestedende dienst biedt alle gegadigden de gelegenheid om de locatie van de gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel gezamenlijk te bezichtigen, zodat alle gegadigden informeel kennis kunnen nemen van de feitelijke en ruimtelijke context van het plangebied.

Gegadigden die wensen deel te nemen aan de bezichtiging, dienen zich conform planning in hoofdstuk 3.1 aan te melden via het aanbestedingsplatform. Bij aanmelding vermeldt de gegadigde:

- de naam van de gegadigde (en, indien van toepassing, de namen van de leden van het samenwerkingsverband);
- de namen van maximaal twee (2) vertegenwoordigers die namens de gegadigde aanwezig zullen zijn;
- contactgegevens voor bevestiging.

De gezamenlijke bezichtiging vindt plaats in de Huiskamer Stadshart Woensel, gelegen in het winkelcentrum WoensXL (Woensel 68, 5625 AD Eindhoven). Binnen het tijdsblok zoals opgenomen in de planning in hoofdstuk 3.1.

De bezichtiging heeft een uitsluitend informatief karakter. Tijdens deze bijeenkomst:

- verstrekt de aanbestedende dienst algemene toelichting op de ligging en grenzen van het plangebied;
- wordt een toelichting gegeven op de huidige fysieke situatie, eigendomsverhoudingen en relevante randvoorwaarden;
- wordt de aanwezige maquette van het plan toegelicht;
- wordt geen aanvullende informatie verstrekt die niet tevens schriftelijk beschikbaar wordt gesteld.

Mondeling verstrekte informatie tijdens de bezichtiging heeft geen juridische status. Uitsluitend schriftelijke informatie, gepubliceerd via het aanbestedingsplatform, is bindend. Eventuele antwoorden of verduidelijkingen worden uitsluitend verstrekt via een nota van inlichtingen.

Deelname aan de bezichtiging is niet verplicht, doch wordt nadrukkelijk aanbevolen. Indien een gegadigde ervoor kiest niet aanwezig te zijn, kan deze daar op geen enkel moment rechten of aanspraken aan ontlennen.

### 3.2.4 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 het aanbestedingsplatform.

De aanbestedende dienst sluit een vragenronde met het verzenden van een nota van inlichtingen met daarin de vragen van gegadigden en de antwoorden van gemeente. Ook eventuele wijzigingen in de aanbestedingsstukken vermeldt aanbestedende 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 gegadigde gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, geef dan per vraag aan op welk document, hoofdstuknummer, paragraafnummer, paginanummer dan wel bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

De aanbestedende dienst adviseert 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 gemeente zich het recht voor om vragen, die naar het oordeel van gemeente te laat zijn gesteld, mede in het licht van het gestelde in artikel 2.54, lid 1 van de Aanbestedingswet, niet te beantwoorden.

### 3.2.5 Klachtafhandeling

Gegadigde kan ook naar aanleiding van de aanbesteding een klacht indienen met inachtneming van het volgende:

A) Klager kan zijn klacht kenbaar maken via het e-mailadres: [aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl](mailto:aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl). De aanbestedende 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 aanbestedende dienst, niet de interne klachtenbehandelaar die de klacht heeft behandeld. Diens beoordeling wordt beschermd als een persoonlijk en vertrouwelijk intern advies.

B) Indien klager het niet eens is met de door de aanbestedende dienst gegeven reactie op de ingediende klacht, kan deze zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie art. 4.27 Aanbestedingswet). Als bij deze Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht m.b.t. deze aanbestedingsprocedure wordt ingediend, wordt de klager verzocht hiervan een afschrift te zenden aan de het onder A) hierboven genoemde e-mailadres. (Zie voor meer informatie de website: [www.commissievanaanbestedingsexperts.nl](http://www.commissievanaanbestedingsexperts.nl)).

Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure. Noch een uitspraak van de interne klachtenbehandelaar van de gemeente noch een uitspraak van Commissie van Aanbestedingsexperts op een klacht is bindend voor de gemeente. Gemeente 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 het aanbestedingsplatform conform de hiervoor genoemde planning. Gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en tijdigheid van het verzoek tot deelneming.

Een volledig verzoek tot deelneming bestaat uit:

- Invulformulier A: 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument';
- Invulformulier B 'Ervaring gegadigde' met onderbouwen van maximaal 3 A4-kantjes en tevredenheidsverklaring of een gelijkwaardig bewijs per kerncompetentie;

- Aanvulling op kerncompetentie 1 van maximaal 4 A4-kantjes ter uitwerking gewenste ervaring subselectiecriteria "Referenties: ervaring en competentie";
- Reflectie van minimaal 1 en maximaal 3 referentieprojecten van maximaal 6 A4-kantjes ter uitwerking van subselectiecriteria "Reflectie: doorgronden van de opgave";
- Visie aan de hand van één referentieproject van maximaal 4 A4-kantjes ter uitwerking van subselectiecriteria "Team: samenwerking en DNA";
- Eén referentieproject van maximaal 4 A4-kantjes ter uitwerking van subselectiecriteria "Reflectie: risicobeheersing en commitment".

Gemeente adviseert 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 gegadigde. Een niet tijdig ingediend verzoek tot deelneming wordt geacht niet te zijn ingediend en wordt daarom niet in behandeling genomen (ongeldigverklaring). Gemeente en de aanbieder van het aanbestedingsplatform zijn niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door gegadigde wat betreft het tijdig, volledig en voor zover vereist het rechtsgeldig ondertekenen en aanleveren van informatie en benodigde documenten via het aanbestedingsplatform. Raadpleeg daarom bij twijfel de helpdesk van het aanbestedingsplatform 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 Gemeente de 'digitale kluis' met verzoeken tot deelneming in het aanbestedingsplatform. 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

Gemeente 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 worden overgelegd op de in het aanbestedingsplatform en deze selectieleidraad voorgeschreven wijze. Indien het verzoek tot deelneming niet aan volledigheid en geldigheid voldoet, wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd en niet verder in behandeling genomen.

Gemeente 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 gelet op de aanbestedingsbeginselen niet mag respectievelijk niet had mogen worden hersteld.

### 3.3.4 Toetsing

Gemeente toetst of gegadigde en verzoek tot deelneming voldoen aan de gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

### 3.3.5 Inhoudelijke beoordeling verzoeken tot deelneming

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

## 3.4 Selectiebeslissing

Na toetsing en beoordeling van de verzoeken tot deelneming maakt gemeente de selectiebeslissing op dezelfde datum bekend aan alle gegadigden via het aanbestedingsplatform. Aan de selectiebeslissing kunnen geen rechten worden ontleend. Gemeente informeert gegadigden in het geval van een afwijzing, waarbij de afwijzing en de daarbij behorende (voorgenomen) selectie van gegadigden, door middel van het aanbestedingsplatform. De afwijzing bevat een opgave van de reden(en), waartoe gemeente ten behoeve van de motivering van een afwijzing verplicht is. De afgewezen gegadigden krijgen alsdan een bezwaartermijn van **14** kalenderdagen (te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door gemeente) om tegen de afwijzing op te komen.

## 3.5 Vervolg op de selectiefase

Aan de hand van deze selectieleidraad selecteert gemeente ten eerste, op basis van de verzoeken tot deelneming, maximaal 3 gegadigden. Met deze gegadigden (inschrijvers) voert de aanbestedende dienst een dialoog in drie rondes, van

“verkenning en ambitie”, via “oplossingen verkennen” naar “verdieping en afronding”. Onderwerpen die aan bod kunnen komen:

- Inhoud visie/opdracht;
- Samenwerking;
- Bevragen van de gemeente;
- Begrijpen programma;
- Financiën;
- Rechten en plichten.

Dit om de uitvraag en inzichten van inschrijvers nader op elkaar af te stemmen. Tijdens de dialoofase wordt de samenwerkingsovereenkomst besproken met de betreffende partijen.

De eerste dialoogronde ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Maandag 6 april 2026: versturen van uitnodiging tot inschrijven, inclusief aanbestedingsleidraad, concept-samenwerkingsovereenkomst en overige bescheiden.
- Voorbereidingstijd voor alle deelnemers.
- Individuele gesprekken per inschrijver op: maandag 20, dinsdag 21 en woensdag 22 april 2026. Elke inschrijver dient één van deze dagen beschikbaar te zijn.
- Gespreksverslagen beschikbaar (streefdatum) op dinsdag 5 mei 2026.
- Gewijzigde aanbestedingsleidraad, concept-samenwerkingsovereenkomst en overige bescheiden beschikbaar op dinsdag 19 mei 2026 voor tweede dialoog.

Gemeente vraagt vervolgens in de inschrijffase de inschrijvers een inschrijving in te dienen overeenkomstig de aanbestedingsleidraad, die aan de 3 inschrijvers wordt verstrekt.

Gemeente gunt de opdracht aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV), behoudens beëindiging van deze aanbesteding vóór gunning. De BPKV wordt bepaald aan de hand van de gewogen factor methode. Bij deze methode wordt de score, ook voor de prijs, uitgedrukt in punten, waarna de gewogen punten bij elkaar worden geteld (gewogen punten = score x gewicht). De Inschrijver met het hoogste aantal punten krijgt de Opdracht gegund. Een ruwe nog nader uit te werken opzet van de (sub)criterium en de weging is opgenomen in onderstaande tabel:

(Sub)gunningscriterium*	Percentage	Te behalen gewogen punten
Kwaliteit	85%	85
<b>Visie op gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel:</b> In de visie bouwt inschrijver voort op de reflectie die is gegeven in de selectiefase. Waar de reflectie vooral inzicht gaf in het doorgronden van vergelijkbare opgaven, geeft de visie inzicht in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• koersvastheid en positionering;</li> <li>• inhoudelijke versterking van de opgave;</li> <li>• reëel en geïntegreerd risicobesef;</li> <li>• afstemming op de lokale context;</li> <li>• meerwaarde als samenwerkingspartner,</li> </ul> binnen de opdracht. Welke keuzes worden gemaakt, welke thema’s krijgen nadruk, waar liggen kansen voor versterking en waar zit spanning?	35%	35
<b>Plan van Aanpak samenwerking en organisatie</b> In het plan van aanpak laat inschrijver zien hoe zij invulling geeft aan een open, realistische en voortvarende samenwerking met de gemeente en andere betrokken publieke en maatschappelijke partijen. Het plan van aanpak geeft inzicht hoe de inschrijver oppakt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• samenwerkingshouding en rolopvatting;</li> <li>• organisatie en sleutelrollen;</li> </ul>	35%	35

<ul style="list-style-type: none"> <li>• verhouding tot procesdynamiek;</li> <li>• verbindend vermogen;</li> <li>• concreet en realistisch handelingsperspectief,</li> </ul> <p>binnen de opdracht, op een wijze dat inschrijver vertrouwen wekt, verantwoordelijkheid neemt, ruimte laat voor andere belangen en in staat is om onder wisselende omstandigheden met een gezamenlijke blik te blijven sturen op voortgang en kwaliteit.</p>		
<p><b>Financiële strategie</b></p> <hr/> <p>Deze strategie laat zien hoe de inschrijver aankijkt tegen de financiële samenwerking binnen de opdracht. De strategie geeft inzicht in de manier waarop de inschrijver wil bijdragen aan een haalbare, evenwichtige en langjarige gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt beoordeeld hoe de inschrijver omgaat met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• haalbaarheid en realiteitszin;</li> <li>• transparantie en openheid;</li> <li>• langjarig commitment en investeringsbereidheid;</li> <li>• risicodeling en risicobeheersing;</li> <li>• financiële integriteit en partnerschap;</li> </ul> <p>Deze strategie laat zien dat de inschrijver op een volwassen, transparante en constructieve manier met financiële belangen en onzekerheden omgaat.</p>	15%	15
<b>Prijscaponeent</b>	15%	15
<p><b>Risicodragende investering uitwerkingsfase (prijscaponeent)</b></p> <hr/> <p>De aanbestedende dienst hecht waarde aan de inzet die inschrijvers bereid zijn voor eigen rekening en risico te leveren tijdens de gezamenlijke uitwerkingsfase. Deze inzet wordt aangemerkt als risicodragende investering uitwerkingsfase en vormt een prijscaponeent in de beoordeling.</p> <p>De risicodragende investering betreft de mate waarin een inschrijver financieel bereid is haar nek uit te steken voor Stadshart Woensel en kennis, capaciteit en middelen beschikbaar te stellen om samen met de gemeente tot een haalbaar, kwalitatief sterk en robuust plan te komen.</p> <p>De investering wordt uitgevraagd als een totaalbedrag, onderbouwd doormiddel van een kwantitatief overzicht van de beoogde inzet tijdens de uitwerkingsfase (rollen, uren, uurtarieven, doorlooptijd, overige middelen/financiële bijdragen). De gemeentelijke inzet kan ter toelichting worden benoemd om aannames en afhankelijkheden inzichtelijk te maken, maar maakt geen onderdeel uit van de beoordeling.</p>	15%	15
	<b>100%</b>	<b>100</b>

\*Let op: Deze visie (criterium 1) richt zich op de inhoud van de gebiedsontwikkeling. Het plan van aanpak (criterium 2) gaat in op de procesmatige samenwerking en organisatie. De financiële strategie (criterium 3) behandelt de financiële aanpak en risicodeling.

Bij deze concurrentiegerichte dialoog zullen in de aanbestedingsleidraad de genoemde subgunningscriteria worden beschreven. Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de subgunningscriteria en het gewicht daarvan in de aanbestedingsleidraad te wijzigen met dien verstande dat kwaliteit het zwaarste blijft wegen. Dit betekent dat de in deze selectieleidraad opgenomen gunningscriteria slechts een doorkijk geeft en hier nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

## 4. Eisen aan de gegadigde

### 4.1 Algemene informatie

Gemeente toetst het verzoek tot deelneming op de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. De basis voor deze uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen vormt de aanbestedingswet. Is een uitsluitingsgrond van toepassing? Dan wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd en wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. De gemeente kan besluiten hiervan af te zien met analoge toepassing van artikelen 2.86a, 287a en 2.88 van de Aanbestedingswet. Voldoet een gegadigde niet aan de geschiktheidseisen? Dan wordt het verzoek tot deelneming terzijde gelegd en wordt gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

### 4.2 Uitsluitingsgronden

In artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet staat beschreven in welke gevallen gegadigde uit kan worden gesloten van deelname aan deze aanbesteding. De (facultatieve) uitsluitingsgronden die van toepassing zijn op deze aanbesteding zijn geselecteerd (aangevinkt) in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in invulformulier A. Let op: dit bestand dient te worden geopend middels Acrobat Reader DC.

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

Nadat het voorlopige selectiebesluit kenbaar is gemaakt worden de betreffende gegadigde gevraagd om bewijsstukken zoals vermeld in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet, binnen de gestelde termijn door de aanbestedende dienst in te dienen. De aanbestedende dienst vraagt voor deze aanbesteding de volgende bewijsmiddelen op;

- 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 gedragsverklaring aanbesteden zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan twee jaar;
- 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 gedragsverklaring aanbesteden of een verklaring van de Belastingdienst neemt enige tijd in beslag. Aanbestedende dienst adviseert gegadigde dan ook deze aanvraag, indien nodig, dan ook te doen gedurende de aanbestedingsperiode zodat, wanneer de aanbestedende dienst deze documenten opvraagt, de documenten binnen de gestelde termijn kunnen worden aangeleverd.

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

Gemeente behoudt zich het recht voor om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar (de verklaringen van) 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 samenwerkingsovereenkomst voldoet ontwikkelaar aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden. De gemeente is gerechtigd om, indien zij daar aanleiding toe zien, gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst bewijsstukken hieromtrent op te vragen. Bij het niet kunnen voldoen aan deze eisen is de gemeente gerechtigd de opdracht te beëindigen zonder dat ontwikkelaar 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 ontwikkelaar worden uitgesloten van deelname aan deze aanbesteding.

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.

Gegadigde verklaart door middel van inschrijving dat bovenstaande uitsluitingsgrond (nader beschreven in bijlage 3) niet op gegadigde 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 deel IV van het *Uniform Europees Aanbestedingsdocument*) bepaalt gemeente of een gegadigde financieel en economisch stabiel genoeg is om langdurig bij te dragen aan de gebiedsontwikkeling. Gemeente legt het verzoek tot deelneming terzijde indien de gegadigde niet (tijdig) aantoont dat hij voldoet aan de gestelde eis.

- ! Door het aanvinken van 'Ja' in onderdeel A in Deel IV van het UEA verklaart de gegadigde dat zijn onderneming voldoet aan alle hierna volgende geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht.

Indien gegadigde samen met anderen deelneemt aan de aanbestedingsprocedure, is het gestelde bij de met betrekking tot financiële en economische draagkracht van toepassing op alle deelnemers aan een combinatie, consortium, joint venture, enz. Als de gegadigde zich beroept op de draagkracht van andere entiteiten om te voldoen aan gestelde geschiktheidseis(en), geldt het gestelde bij de eisen ook voor alle onderaannemers. Een beroep financiële en economische draagkracht van een gelieerde onderneming (dochter-, zuster-, of moedervenootschap) wordt als een beroep op een derde gekwalificeerd.

Op verzoek van de aanbestedende dienst, dus niet als onderdeel van een verzoek tot deelneming moet een gegadigde overleggen:

1. Een goedgekeurde accountantsverklaring betreffende de jaarrekening of gelijkwaardige bewijsmiddelen. Voor niet-jaarrekening plichtige ondernemingen volstaat beoordelings- of samenstellingsverklaringen;
2. Bedrijfsgegevens naar eigen inzicht ter staving van de eisen;
3. Een 403-verklaring conform artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek bij een beroep op een gelieerde onderneming.

##### 4.3.1 Gemiddelde solvabiliteitsratio

Goede solvabiliteit geeft aan dat de gegadigde over voldoende eigen vermogen beschikt in verhouding tot het totaal, wat vertrouwen biedt dat langjarige verplichtingen uit de opdracht gedragen kunnen worden. Gegadigde dient de afgelopen drie jaar (2022, 2023 en 2024) te beschikken over een gemiddelde solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 15%. De gemiddelde solvabiliteitsratio wordt bepaald aan de hand van de formule:

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Totaal eigen vermogen} \times 100\%}{\text{balanstotaal}}$$

#### 4.3.2 Gemiddelde positieve operationele kasstroom

Een aantoonbaar positieve kasstroom toont aan dat de gegadigde structureel in staat is om lopende kosten en out-of-pocket uitgaven te dekken vanuit de eigen bedrijfsvoering. Gegadigde dient over de afgelopen drie boekjaren (2022, 2023 en 2024) te beschikken over een gemiddeld positieve netto kasstroom uit operationele activiteiten, zoals opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening.

#### 4.3.3 Gemiddelde eigen vermogen

Voldoende eigen vermogen biedt zekerheid dat de gegadigde zelf financieel kan bijdragen aan onrendabele onderdelen of tijdelijke voorfinanciering van publieke doelen, zonder direct afhankelijk te zijn van externe financiers. Gegadigde dient de afgelopen drie jaar (2022, 2023 en 2024) te beschikken over minimaal anderhalf miljoen euro aan eigen vermogen. Eigen vermogen is hierbij het verschil tussen de totale activa en de totale verplichtingen/passiva van de gegadigde, zoals opgenomen in de balans (dus: bezittingen – schulden).

#### 4.4 Geschiktheidseisen m.b.t. technische bekwaamheid

Mede op basis van de hieronder beschreven geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid bepaalt gemeente of een gegadigde geschikt is voor het uitvoeren van de opdracht. Zie ook deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA), waarbij – helaas verwarrend – met de term ‘selectiecriteria’ de geschiktheidseisen worden bedoeld. Gemeente legt een verzoek tot deelneming terzijde indien de gegadigde niet voldoet aan de gestelde eisen.

Indien Inschrijver samen met andere(n) deelneemt aan de aanbestedingsprocedure, is het gestelde bij de met betrekking tot technische bekwaamheid van toepassing op de deelnemer(s) aan een combinatie, consortium, joint venture, enz., of onderaannemer(s) op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan.

Als onderdeel van een verzoek tot deelneming moet een gegadigde één of meerdere referentieopdrachten indienen. Ten aanzien van bewijs dat wordt geleverd door middel van referentieopdrachten geldt het volgende:

- Gegadigde maakt gebruik van invulformulier B ‘Ervaring gegadigde’.
- Een invulformulier moet vergezeld gaan van een aanvullende omschrijving waarin de gegadigde de ruimte krijgt om te onderbouwen waarom juist voor dit referentieproject is gekozen. Die aanvullende omschrijving bedraagt maximaal 3 A4-kantjes (inclusief beeldmateriaal, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave) met een normale en leesbare opmaak per kerncompetentie.
- Een invulformulier moet vergezeld gaan van een tevredenheidsverklaring of een gelijkwaardig bewijs (zoals evaluatieverslagen, bestuurlijke besluiten of samenwerkingsovereenkomsten).
- Een referentieopdracht kan, indien deze zich daartoe inhoudelijk voor leent, bewijs leveren van meerdere competenties.
- Indien gegadigde zich beroept op een opdracht die slechts ten dele door hem is uitgevoerd, kan gegadigde zich alleen beroepen op hetgeen door hemzelf is uitgevoerd.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om het door gegadigde ingediende referentieopdrachten nader te verifiëren bij gegadigde of diens opdrachtgever met betrekking tot de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject en de tevredenheid van eventuele opdrachtgever(s) en direct betrokkenen.

##### 4.4.1 Kerncompetentie 1: Grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Een gegadigde was voor eigen rekening en risico (waarbij deze zelf verantwoordelijk was voor het ontwikkeltraject, inclusief het dragen van risico's bij planvorming en realisatie) eindverantwoordelijk voor het gehele ontwikkeltraject van een grootschalige, geografisch afgebakende en samenhangende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met een gemengd programma, waaronder in elk geval het concept, de planuitwerking, de samenwerking en de realisatie. De betreffende gebiedsontwikkeling voldoet aan de volgende vereisten:

- Betreft een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling (binnen de bebouwde kom) met ten minste 400 woningen en een gemengd programma met minimaal parkeren, wonen en maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële ruimte van ten minste 10.000 m<sup>2</sup> BVO (exclusief parkeren en parkeerhub). Onder maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen kan onder meer worden verstaan: detailhandel, cultuur, creatieve industrie en culturele bedrijvigheid), onderwijs, (commerciële) sport, inclusief sporthal bij school, horeca of zorg.

- De gegadigde was als ontwikkelaar verantwoordelijk 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. De overige 80% mogen door anderen zijn gerealiseerd.
- Het woningbouwprogramma is in uitvoering in de periode 2020–2025, waarbij in diezelfde periode aantoonbaar minimaal 25% van de woningen is gerealiseerd of opgeleverd. Als gerealiseerd wordt beschouwd een woning die fysiek is afgerond en voldoet aan de bouwvoorschriften. Oplevering betekent dat de formele overdracht aan de koper of huurder heeft plaatsgevonden. Onder de norm van 25% valt uitdrukkelijk niet enkel een verkochte woning.
- Het gemengde programma hoeft niet volledig in voorgenoemde periode, maar kan ook eerder, te zijn ontwikkeld, waarbij aantoonbaar minimaal 20% van het totale programma voor eigen rekening en risico is ontwikkeld.

#### **4.4.2 Kerncompetentie 2: (Her)ontwikkeling of revitalisering binnen een in gebruik zijnde kernwinkelgebied**

Een gegadigde was voor eigen rekening en risico 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 betrekking heeft op minimaal 30% van ten minste 15.000 m<sup>2</sup> VVO aan gemengd programma (publieksfuncties, maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies) in een kernwinkelgebied in een grote plaats (top 100 Nederlandse gemeenten).

Het gaat hierbij nadrukkelijk om de context van een concentratiegebied van winkels en commerciële functies binnen een stad of wijk (een traditioneel stadscentrum of een groter wijk- of stadsdeelcentrum met een sterke commerciële functie), waarin het gemengd programma tijdens de werkzaamheden in gebruik is gebleven en waarin actief maatregelen zijn getroffen om overlast voor ondernemers en bezoekers te beperken.

### **4.5 Samenwerkingsverband en onderaannemers**

Om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen en invulling te geven aan de selectiecriteria, 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. Het is een gegadigde als inschrijver toegestaan om die derde te vervangen door één of meerdere andere(n) in de dialoog- of inschrijvingsfase, mits de vervanging minimaal gelijkwaardig is. Hieronder en in het invulformulier UEA is beschreven welke bewijsstukken hiervoor worden gevraagd. Bij het indienen van een verzoek tot deelneming is het niet noodzakelijk om in het UEA, deel IID een volledige en uitputtende lijst van onderaannemers op te nemen.

#### **4.5.1 Indienen Verzoek tot deelneming door middel van een samenwerkingsverband**

Alle leden van het samenwerkingsverband dienen bij verzoek tot deelneming een separate UEA in te dienen.

Ingeval 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 gemeente.

Als middels een samenwerkingsverband een verzoek tot deelneming wordt gedaan, waarbij een beroep wordt gedaan om de geschiktheid aan te tonen, dient gegadigde aan te tonen dat de leden van het samenwerkingsverband gezamenlijk aan elk van bovenstaande genoemde eisen voldoen, te weten geschiktheidseisen m.b.t. financiële en economische draagkracht. 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 aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de aanbestedende dienst en gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de aanbestedende 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 aanbesteding als in het kader van het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst.

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 aanbestedende dienst gedurende de aanbesteding 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 ontwikkelaar vrij onderaannemers in te schakelen bij de uitvoering van de opdracht. Gemeente 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 de UEA. 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 gemeente.

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 uitvoert. 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 aanbestedende dienst kan hiervan nader bewijs verlangen. Dit nader bewijs kan omvatten dat gegadigde specifieke juridisch afdwingbare garanties verstrekt. Bereiken de aanbestedende dienst en gegadigde daarover geen overeenstemming, dan kan de aanbestedende dienst besluiten het verzoek tot deelneming terzijde te leggen.

##### **Inzet onderaannemer bij uitvoering opdracht**

Ingeval de aanbestedende dienst elders in de aanbestedingsstukken opgave heeft verlangd van de onderaannemers die worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht, is gemeente bevoegd deze onderaannemers te toetsen aan de uitsluitingsgronden. Op eerste verzoek van gemeente 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 gemeente bevoegd zich tegen de inzet van deze onderaannemer te verzetten. Ontwikkelaar is dan verplicht de werkzaamheden ofwel zelf te verrichten ofwel op te dragen aan een andere onderaannemer, die gemeente wederom bevoegd is te toetsen aan de uitsluitingsgronden.

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

## 5. Beperking van het aantal gekwalificeerden

### 5.1 Selectiecriteria

Als er meer dan 3 verzoeken tot deelnemingen de toets aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen doorstaan, gaat de aanbestedende dienst over tot selectie. Als selectiecriteria wordt de gewogen factor methode toegepast. Bij deze methode wordt de score per subselectiecriteria uitgedrukt in punten, waarna de gewogen punten bij elkaar worden geteld (gewogen punten = score x gewicht). De 3 Gegadigden met het hoogste aantal punten worden uitgenodigd voor de dialoog en inschrijvingsfase. De (sub)criteria worden onderling gewogen volgens onderstaande tabel:

(Sub)selectiecriteria	Maximaal te behalen punten	Percentage	Maximaal te behalen gewogen punten
Referenties: Ervaring en competentie	100	20%	20
Reflectie: doorgronden van de opgave	100	30%	30
Team: samenwerking en DNA	100	30%	30
Reflectie: risicobeheersing en commitment	100	20%	20
<b>Totaal</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Als er minder dan het hiervoor genoemde aantal maar meer dan 1 geldige verzoek tot deelnemingen is binnengekomen, worden alle Gegadigden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase en is selectie niet aan de orde.

Indien meerdere geldige verzoeken tot deelnemingen hetzelfde aantal punten heeft behaald, bepaalt het lot de ranking. Een loting vindt als volgt plaats:

- De loting vindt plaats op de datum en het tijdstip zoals aangegeven in de planning via een Teams bijeenkomst.
- Aanwezigheid bij de loting door gegadigden is mogelijk maar niet verplicht en heeft geen effect op de uitslag.
- De gegadigde moet, indien zij aanwezig wil zijn, zich van tevoren aanmelden via een TenderNed bericht waarin de na(a)m(en), contactgegevens en eventuele andere relevante informatie opgeeft van de vertegenwoordiger(s)
- De aanbestedende dienst stuurt de vertegenwoordiger(s) van de aangemelde gegadigden een uitnodiging met een link naar de videoverbinding, met eventuele instructies of regels voor deelname.
- Op de dag en tijdstip van de loting loggen de aangemelde vertegenwoordiger(s) in op de videoverbinding en worden ze welkom geheten door de aanbestedende dienst. De aanbestedende dienst controleert of alle aangemelde gegadigden vertegenwoordigd zijn.
- De aanbestedende dienst gebruikt een fysieke trekkingsmethode (bijvoorbeeld een doos met briefjes) om aselectief een volgorde te genereren voor de gegadigde. De volgorde van trekking bepaald de ranking. De eerst getrokken gegadigden is de hoogst geëindigde gegadigde. De overige gegadigde worden conform gerankt.
- De aanbestedende dienst beantwoordt eventuele vragen van de aanwezige gegadigden en bedankt hen voor hun deelname. De aanbestedende dienst sluit de videoverbinding af.

De aanbestedende dienst stelt van de loting een proces-verbaal op met: de aanwezige gegadigden, gevolgde procedure, gestelde en beantwoorde vragen en ranking. Het proces-verbaal wordt via een TenderNed bericht verstuurd aan alle gegadigden.

In toelichting op de bewijslast bij de subselectiecriteria in relatie tot de kerncompetenties geldt het volgende:

- Hoofdstuk 5.2.2: Eén tot maximaal drie referenties. Ten aanzien van aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar de inleiding van hoofdstuk 4.4, bullet 1, 3, 4 en 5. Het is toegestaan om de referenties die zijn gebruikt bij selectiecriteria 5.2.1 (gedeeltelijk) opnieuw te gebruiken.
- Hoofdstuk 5.2.3: 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.
- Hoofdstuk 5.2.4: 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.

Waar in de subselectiecriteria wordt gesproken over “publiek-privaat”, kan dit zowel betrekking hebben op een volledige publiek-private rechtspersoon als op een juridisch en bestuurlijk georganiseerde samenwerkingsovereenkomst.

## 5.2 Subselectiecriteria

### 5.2.1 Referenties: ervaring en competentie

#### Doelstelling

De gegadigde toont door middel van de ten behoeve van kerncompetentie 1 en 2 ingediende referentie(s) aan over ruime ervaring met grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met gemengd programma en met herontwikkeling of revitalisering van een vergelijkbare winkelcentrumomgeving te beschikken. De aanbestedende dienst ziet meerwaarde in partijen die beide ervaringen binnen één referentieproject kunnen aantonen.

De gegadigde toont door middel van de ten behoeve van kerncompetentie 1 ingediende referentie aan over ruime ervaring met vergelijkbare complexe en langjarige gebiedsontwikkelingen te beschikken, waarin meerdere belangen, functies en stakeholders samenkomen. De gegadigde is aantoonbaar in staat om kwaliteit van zowel de inhoud als het proces te garanderen. Daarbij toont de gegadigde aan verantwoordelijkheid te hebben gedragen voor inhoud en proces. De aanbestedende dienst ziet meerwaarde om partijen te selecteren die binnen hetzelfde referentie aantoonbaar ervaring hebben verkregen met:

- Een plintenstrategie en de integrale programmering van de openbare ruimte: het vormgeven, activeren, programmeren en exploiteren van het (commerciële) programma in de plint én van de openbare ruimte als integraal onderdeel van een gebiedsontwikkeling.
- Complexe gebiedsontwikkeling waarbij er sprake was van versnipperd eigendom (minimaal drie grondeigenaren) en is samengewerkt met deze eigenaren.
- Een langjarige samenwerking (meer dan 5 jaar) tussen gegadigde en één of meerdere publieke partij(en).
- Een doorlopen traject waarin succesvol stakeholdersparticipatie, omgevings- en stakeholdermanagement is toegepast, waaronder een vertegenwoordiging van verschillende vastgoedeigenaren als een VvE.
- De conceptuele 'branding'/ placemaking van een gebiedsontwikkeling.
- Het risicodragend participeren in een publiek-private grondexploitatie.

#### Verwachtingen verzoek van deelneming

Ten aanzien van bewijs dat wordt geleverd door middel van referentieopdrachten 1 en 2 wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4. Voor de gewenste aanvullende ervaring moet de reeds geëiste aanmeldingsbescheiden vergezeld gaan van een aanvullende omschrijving met hierin minimaal: locatie, jaartallen, ontwikkelscope (in aantallen woningen en m<sup>2</sup> voorzieningen), rol in het proces, betrokken publieke partners, wijze van samenwerking, aanpak van complexiteit (zoals fasering, coördinatie, eigendomsspreiding, omgevingsmanagement). De extra omschrijving bedraagt maximaal 4 A4-pagina's (inclusief beeldmateriaal, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave) met een normale en leesbare opmaak.

#### Te behalen score

De aanbestedende dienst beoordeelt de referentie aan de hand van de beoordelingstabel in hoofdstuk 5.3, waarbij de daar vermelde 100% van maximaal te behalen meerwaarde gelijk is aan de te behalen gewogen punten in de tabel hieronder.

<b>(Sub)selectie criterium: "Referenties: ervaring en competentie"</b>	<b>Te behalen punten</b>	<b>Percentage</b>	<b>Te behalen gewogen punten</b>
Kerncompetentie 1 en 2 in 1 project	20	40%	8
Ervaring met een plintenstrategie	20	10%	2
Ervaring met versnipperd eigendom	20	10%	2
Ervaring met een langjarige samenwerking (meer dan 5 jaar) met publieke partijen	20	10%	2
Ervaring met een doorlopen traject waarin succesvol stakeholdersparticipatie, omgevings- en stakeholdermanagement is toegepast.	20	10%	2
Ervaring met de conceptuele 'branding'/ placemaking gebiedsontwikkeling	20	10%	2
Ervaring met risicodragend participeren in publiek-private grondexploitatie	20	10%	2
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>20</b>

## 5.2.2 Reflectie: doorgronden van de opgave

### Doelstelling

De aanbestedende dienst wenst aan de hand van maximaal drie door gegadigde uitgevoerde referentieprojecten inzicht te krijgen in de mate waarin de gegadigde een vergelijkbare opgave als omschreven in hoofdstuk 2.3 van deze selectieleidraad écht heeft doorgrond.

Referenties zijn niet gebonden aan specifieke uitvoeringsdata of omvang, mits zij relevant zijn voor het begrijpen van een complexe, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met gemengd programma en centrumfunctie. Gegadigde onderbouwt welke karakteristieken, lessen en inzichten uit de referenties hem in staat stellen vergelijkbare opgaven te analyseren, doorgronden en hierop inhoudelijk meerwaarde te leveren.

De aanbestedende dienst ziet meerwaarde in referenties die aantonen dat de gegadigde complexe en dynamische opgaven kan doorgronden, relevante lessen heeft getrokken en die inzichten kan toepassen bij het ontwikkelen van robuuste en realistische plannen voor vergelijkbare stedelijke transformaties.

### Verwachtingen verzoek van deelneming

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de gegadigde ingediende **reflectie** op minimaal één en maximaal drie referentieprojecten. De reflectie is maximaal zes A4-pagina's (inclusief beeldmateriaal, exclusief voorblad en inhoudsopgave) met een normale, leesbare opmaak. Ten aanzien van aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar inleiding hoofdstuk 4.4, bullet 1, 3, 4 en 5.

De reflectie laat zien welke inzichten en lessen de gegadigde heeft opgedaan uit eerdere projecten die relevant zijn voor het doorgronden van complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Hierbij kan de gegadigde bijvoorbeeld ingaan op:

- De aard en complexiteit van de opgave en hoe daarmee is omgegaan.
- De positionering en programmering van het gebied in een stedelijke en regionale context.
- De omgang met bestaande functies en gebruikers tijdens herontwikkeling of vernieuwing.
- De aanpak van fasering en realisatie in een dynamisch stedelijk weefsel.
- De ontwikkeling van duurzame en toekomstbestendige mobiliteits- of infrastructuuro oplossingen.
- De samenwerking met publieke en private partners en het omgaan met uiteenlopende belangen.

De opsomming hierboven is niet limitatief. Ook projecten die qua aard of omvang niet één-op-één vergelijkbaar zijn, kunnen waardevolle lessen bieden, mits de reflectie overtuigend maakt hoe deze ervaringen bijdragen aan het doorgronden van complexe stedelijke opgaven.

Geef bij elk project aan welke rol uw organisatie daadwerkelijk heeft vervuld, welke verantwoordelijkheid zij heeft gedragen voor inhoud en proces en welke concrete lessen uit deze eigen bijdrage zijn getrokken.

### Te behalen score

De aanbestedende dienst beoordeelt de referentie aan de hand van de beoordelingstabel in hoofdstuk 5.3, waarbij de daar vermelde 100% van maximaal te behalen meerwaarde gelijk is aan de te behalen gewogen punten in de tabel hieronder.

(Sub)selectie criterium: "Reflectie: doorgronden van de opgave"	Te behalen punten	Percentage	Te behalen gewogen punten
Mate waarin de reflectie blijkt geeft van het doorgronden van de opgave	30	50%	15
Mate van de relevantie van aangedragen referentie(s)	30	25%	7,5
Mate van de relevantie van 'lessons learned'	30	25%	7,5
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>30</b>

### 5.2.3 Team: samenwerking en DNA

#### Doelstelling

De aanbestedende dienst wenst dat gegadigden hun visie op samenwerking onderbouwen aan de hand van één referentieproject. De referentie is niet gebonden aan nadere eisen met betrekking tot uitvoeringsdatum en/of omvang. De beoordeling richt zich op het DNA en de houding van de organisatie in het samenwerken binnen complexe, publiek-private gebiedsontwikkelingen. De aanbestedende dienst ziet meerwaarde in partijen die laten zien dat hun organisatie qua cultuur, proceskracht en manier van samenwerken een goede procesmatige fit vormt voor de opdracht.

#### Verwachtingen verzoek van deelneming

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de gegadigde ingediende visie op samenwerking, toegelicht met één referentieproject. De visie is maximaal vier A4-pagina's (inclusief beeldmateriaal, exclusief voorblad en inhoudsopgave) met een normale, leesbare opmaak. Ten aanzien van aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar inleiding hoofdstuk 4.4, bullet 1, 3, 4 en 5. De visie bevat een antwoord op de volgende vragen:

- Hoe is het gekozen referentieproject illustratief voor het DNA van de organisatie en de manier waarop zij samenwerkt in complexe, publiek-private gebiedsontwikkelingen?
- Hoe manifesteerde de proceskracht en lerend vermogen van de organisatie zich daarin: bijvoorbeeld sturing op tempo, omgaan met veranderende omstandigheden, participatie, bestuurlijke afstemming en gedeelde besluitvorming?
- Hoe pakt de organisatie sleutelrollen op en hoe borgt zij continuïteit en langjarig commitment?
- Wat onderscheidt de organisatie in haar manier van samenwerken en hoe draagt dat bij aan een duurzame en effectieve partnerschapscultuur?
- Hoe strekt het organiserend vermogen van de organisatie zich uit tot de bredere keten van publieke en private partijen, zoals woningcorporaties, vastgoedeigenaren en winkeliers?

#### Te behalen score

De aanbestedende dienst beoordeelt de referentie aan de hand van de beoordelingstabel in hoofdstuk 5.3, waarbij de daar vermelde 100% van maximaal te behalen meerwaarde gelijk is aan de te behalen gewogen punten in hoofdstuk 5.1.

### 5.2.4 Reflectie: risicobeheersing en commitment

#### Doelstelling

De aanbestedende dienst wenst dat gegadigden hun risicobewustzijn en leervermogen in complexe gebiedsontwikkelingen aantonen aan de hand van één referentieproject. De referentie is niet gebonden aan nadere eisen met betrekking tot uitvoeringsdatum en/of omvang. De beoordeling richt zich op de manier waarop de organisatie financiële en organisatorische risico's herkent, hanteert en bespreekbaar maakt binnen een publiek-private context en hoe zij hieruit ervaring en handelingsperspectief heeft opgebouwd. De aanbestedende dienst ziet meerwaarde in partijen die laten zien dat zij risico's constructief en transparant weten te managen en daarmee vertrouwen en lange-termijncommitment kunnen opbouwen.

#### Verwachtingen verzoek van deelneming

De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de gegadigde ingediende reflectie op één referentieproject. De reflectie is maximaal vier A4-pagina's (inclusief beeldmateriaal, exclusief voorblad en inhoudsopgave) met een normale, leesbare opmaak. Ten aanzien van aanvullende voorwaarden wordt verwezen naar inleiding hoofdstuk 4.4, bullet 1, 3, 4 en 5. De reflectie bevat een antwoord op de volgende vragen:

- Hoe is het gekozen referentieproject illustratief voor de aanpak van financieel en organisatorisch risicomanagement binnen een complexe gebiedsontwikkeling?
- Welke onzekerheden of risico's deden zich in het project voor (bijvoorbeeld plankosten, fasering, afzetrisico's, bekostiging publieke ruimte, eigendomssituatie) en hoe zijn deze herkend, gedeeld en aangepakt?
- Hoe is verantwoordelijkheid genomen voor risicobeheersing binnen de eigen rol en invloed en hoe werd daarbij samengewerkt met publieke en private partners?
- Welke lessen en inzichten heeft de organisatie uit deze ervaring getrokken en hoe dragen deze bij aan haar lerend vermogen om in toekomstige complexe gebiedsontwikkelingen met publieke partners om te gaan met onzekerheden en financiële risico's?

- Hoe draagt de organisatie bij aan het creëren van een gedeeld handelingsperspectief wanneer publieke en private belangen samenkomen onder onzekere omstandigheden?

### **Te behalen score**

De aanbestedende dienst beoordeelt de referentie aan de hand van de beoordelingstabel in hoofdstuk 5.3, waarbij de daar vermelde 100% van maximaal te behalen meerwaarde gelijk is aan de te behalen gewogen punten in hoofdstuk 5.1.

## **5.3 Beoordelingswijze**

De aanbestedende dienst past één of meerdere subjectieve subselectiecriteria toe. Daarom wordt er een beoordelingscommissie ingesteld die namens de aanbestedende dienst de beoordeling van deze criteria doet. De commissie bestaat uit minimaal 5 leden, met de volgende functieomschrijvingen:

- Projectmanager gebiedsontwikkeling;
- Senior adviseur gebiedsontwikkeling;
- Ontwikkelman/Planeconoom
- Specialist Stedenbouw

Programmamanager (ambtelijk opdrachtgever).

De contactpersoon van de aanbestedende dienst maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van een commissie maar ondersteunt de commissie en afzonderlijke leden administratief. Elk lid van de beoordelingscommissie, ongeacht zijn of haar specialisatie, beoordeelt individueel een subjectief subselectie criterium aan de hand van de onderstaande tabel:

<b>Rapport cijfer</b>	<b>Waardering</b>	<b>Toelichting</b>
<b>10</b>	100% van maximaal te behalen meerwaarde	Er wordt een maximale meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen ervaring.
<b>9</b>	75% van maximaal te behalen meerwaarde	Er wordt een aanzienlijke meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen ervaring.
<b>8</b>	50% van maximaal te behalen meerwaarde	Er wordt een ruim voldoende meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen ervaring.
<b>7</b>	25% van maximaal te behalen meerwaarde	Er wordt een geringe tot voldoende meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen ervaring.
<b>6</b>	0% van maximaal te behalen meerwaarde	Er wordt geen meerwaarde op de doelstellingen en verwachtingen geleverd door de aangedragen ervaring.

De beoordeelde score wordt gecorrigeerd met het wegingspercentage om de gescoorde waarde te verkrijgen.

Na de individuele beoordeling, komt de commissie in een consensusmeeting vervolgens tot een unaniem oordeel. De consensusmeeting wordt voorgezeten door een onafhankelijk en gerenommeerd voorzitter, die is aangesteld vanwege zijn of haar deskundigheid en ervaring met complexe gebiedsontwikkelingen.

De commissieleden als mede de commissie als geheel hebben het recht zich te laten adviseren en/of ondersteunen door onder andere belanghebbende(n), vakspecialist(en), jurist(en) of overige deskundige(n) bij de uitvoering van hun taak.

## **6. Voorwaarden bij indienen verzoek tot deelneming en rechtsmiddel**

### **6.1 Voorwaarden voor indienen verzoek tot deelneming**

#### **6.1.1 Voorwaarden**

Uitdrukkelijk maakt van de Samenwerkingsovereenkomst geen onderdeel uit: Inkoop-, koop-, leverings- bedrijfs- of branchevoorwaarden van gemeente en ontwikkelaar en zijn geen algemene voorwaarden van toepassing.

#### **6.1.2 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.

#### **6.1.3 Verzoek tot deelneming conform de selectieleidraad**

De gegadigde dient het verzoek tot deelneming te baseren op de aanbestedingsstukken. Indien een gegadigde gevraagde informatie niet, niet volledig en/of niet juist heeft aangeleverd, leidt dat tot uitsluiting van deelname aan de aanbesteding.

De voertaal tijdens deze aanbesteding is de Nederlandse taal. Het verzoek tot deelneming dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Gegadigde is verplicht de voorgeschreven van toepassing zijnde invulformulieren te gebruiken.

Een verzoek tot deelneming indienen ten aanzien van een gedeelte van de opdracht is niet toegestaan.

#### **6.1.4 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 gemeente als een kennelijke omissie wordt aangemerkt.

#### **6.1.5 Voorbehouden van aanbestedende dienst**

Gemeente behoudt zich het recht voor om de gehele aanbesteding 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.

#### **6.1.6 Status informatie**

Onverminderd de overige voorbehouden als opgenomen in de aanbestedingsstukken, kunnen gegadigden met betrekking tot de aanbesteding uitsluitend rechten ontlenen aan informatie daartoe opgenomen in de aanbestedingsstukken. Gemeente is niet aansprakelijk voor de onjuistheid en/of onvolledigheid van informatie over de opdracht door de gegadigde verkregen via andere kanalen. 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 aanbesteding.

#### **6.1.7 Intellectueel eigendom**

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

#### **6.1.8 Uitsluiting van gegadigden**

Ten tijde van (i) het indienen van verzoek tot deelneming en (ii) gunning dienen gegadigden te kunnen aantonen dat de uitsluitingsgronden ten aanzien van gegadigde geen toepassing vinden en dat men voldoet aan de geschiktheidseisen, bij

gebreke waarvan een gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding en geen gunning aan de desbetreffende gegadigde zal plaatsvinden.

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

Gemeente is gerechtigd gegadigde van de aanbesteding uit te sluiten als deze aan de zijde van gemeente betrokken is, of is geweest, bij de voorbereiding van de aanbesteding, dan wel gegadigde zich in verband met de aanbesteding 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 gegadigde een dergelijke betrokkenheid hebben of hadden. Gemeente zal gegadigde niet uitsluiten als gegadigde aantoont dat onder de omstandigheden van het concrete geval mededinging door bedoelde betrokkenheid niet vervalst kan zijn.

#### **6.1.9 Medewerking onderzoek**

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

Indien 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 UEA verklaart de derde zich daarmee akkoord.

#### **6.1.10 Aantal malen indienen verzoek tot deelneming**

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.

Gemeente kan besluiten de indiening van meerdere verzoeken tot deelneming toe te staan als de betrokken naar het oordeel van gemeente 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 aanbesteding niet heeft beïnvloed en niet zal beïnvloeden.

Een gegadigde mag niet tevens als derde fungeren waarop in de aanbesteding 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.

## 6.2 Wet Bibob voor indienen verzoek tot deelneming

### 6.2.1 Leidraad Bibob-onderzoek

De Wet Bibob (hierna: de wet) heeft als doel het beschermen van de eigen integriteit van het bestuursorgaan. De wet beoogt te voorkomen dat het bestuursorgaan onbewust criminaliteit faciliteert, door bijvoorbeeld het verlenen van een vergunning of het gunnen van een overheidsopdracht aan een malafide ondernemer. Hierdoor wordt niet alleen het bestuursorgaan beschermd, maar ook bonafide ondernemers. Bestuursorganen kunnen bij overheidsopdrachten onderzoek doen naar de betrokkene en diens zakelijke relatie(s). Op basis van dit onderzoek wordt bepaald of er een gevaar bestaat dat deze overheidsopdracht gebruikt wordt om door middel van strafbare feiten op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Om de mate van het gevaar vast te stellen kan de gemeente een adviesaanvraag indienen bij het Landelijk Bureau Bibob. Met de uitkomst van het Bibob-onderzoek kan de gemeente Eindhoven bepalen om aan de overheidsopdracht voorschriften te verbinden of de overheidsopdracht te gunnen, ontbinden, of te weigeren.

### 6.2.2 Bibob-advies Landelijk Bureau Bibob

De aanbestedende dienst behoudt zich zowel gedurende de overheidsopdracht als tijdens de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst het recht voor om gegadigde te screenen. Bij de screening maakt het bestuursorgaan gebruik van de (wettelijke) middelen die hem ter beschikking staan. Deze middelen bestaan in ieder geval uit:

- Het door gegadigde laten indienen van een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA);
- Het door gegadigde laten invullen van een Bibob-vragenformulier;
- Het doen van eigen onderzoek in open bronnen op grond van de wet Bibob;
- Het doen van eigen onderzoek in gesloten bronnen op grond van de Wet Bibob;
- Het indienen van een adviesverzoek bij het Landelijk Bureau Bibob.

De aanbestedende dienst stelt gegadigde op de hoogte indien een Bibob-advies aan het Landelijk Bureau Bibob wordt gevraagd (artikel 32 Wet Bibob). Het advies van het Landelijk Bureau Bibob geeft het bestuursorgaan ondersteuning bij zijn eigen inhoudelijke afweging om onder andere:

- Een overheidsopdracht wel of niet aan gegadigde te gunnen;
- Een overeenkomst inzake een overheidsopdracht te ontbinden;
- Voorschriften aan de overheidsopdracht te verbinden; of
- wel of niet toestemming te verlenen tot inschakeling van een (beoogde) onderaannemer.

### 6.2.3 Bibob-beleidsregel

De Bibob-beleidsregel van de gemeente Eindhoven is openbaar en te raadplegen op [Zoeken | Lokale wet- en regelgeving](#). In de Bibob-beleidsregel staan onder andere de kaders voor de inzet van het Bibob-instrumentarium bij overheidsopdrachten beschreven.

### 6.2.4 Bibob-clausule

Opschorting of ontbinding

1. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk, geheel of gedeeltelijk, naar eigen keuze, opschorten, weigeren of ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade, indien uit eigen onderzoek en/of advies van het Landelijk Bureau Bibob blijkt dat:
  - a. sprake is van een van de in artikelen 2.86 of 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 genoemde gronden;
  - b. de mogelijkheid bestaat dat contractant wordt gefinancierd met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
  - c. sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat contractant bij de uitvoering van de overheidsopdracht strafbare feiten zal plegen;
  - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat contractant in relatie staat tot ernstige strafbare feiten die naar het oordeel van de gemeente een integriteitsrisico vormen (ongeacht de mate van gevaar);
  - e. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van de overheidsopdracht een strafbaar feit is gepleegd;

- f. contractant heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- g. contractant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

#### Onderaanneming

1. Voor het in onderaanneming geven van een deel van de overheidsopdracht heeft contractant voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de gemeente.
2. De gemeente is bevoegd tot het uitvoeren van een Bibob-onderzoek naar de onderaannemer met het oog op diens acceptatie als zodanig.
3. De gemeente kan in het kader van het Bibob-onderzoek ten aanzien van de onderaannemer het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen.
4. De gemeente kan toestemming weigeren, dan wel een verleende toestemming ongedaan maken, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade, indien uit eigen onderzoek en/of advies van het Landelijk Bureau Bibob blijkt dat:
  - a. ten aanzien van de onderaannemer sprake is van een van de in artikelen 2.86 of 2.87 van de Aanbestedingswet 2012 genoemde gronden;
  - b. de mogelijkheid bestaat dat onderaannemer wordt gefinancierd met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
  - c. sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat onderaannemer bij de uitvoering van de overheidsopdracht strafbare feiten zal plegen;
  - d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat onderaannemer in relatie staat tot ernstige strafbare feiten die naar het oordeel van de gemeente een integriteitsrisico vormen (ongeacht de mate van gevaar);
  - e. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van de toestemming een strafbaar feit is gepleegd;
  - f. onderaannemer heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - g. onderaannemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

#### Toepasselijkheid Wet Bibob

1. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen op grond van de Wet Bibob toekomt.
2. Deze overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob. Daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (bestuursrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van het advies van het Landelijk Bureau Bibob.
3. Ten aanzien van eventuele ernstige fouten die de gegadigde en/of de onderaannemer in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan (artikel 2.87, eerste lid, onder c, van de Aanbestedingswet 2012 en artikel 2.13.7, eerste lid, onder c, van de ARW 2016), onderzoekt de gemeente met name, maar niet uitsluitend, of er aanwijzingen zijn om aan te nemen dat sprake is van misdrijven zoals genoemd in artikel 8 van het Aanbestedingsbesluit, overtredingen van het mededingingsrecht, valsheid in geschrifte, belastingfraude, omkoping, milieuovertredingen, overtredingen van het sociaal recht, overtredingen van de arbeidsomstandighedenwet- en regelgeving, overtredingen van de Wet arbeid vreemdelingen en verwante regelgeving, overtredingen van vervoerswetgeving, onrechtmatige daden in het kader van de uitvoering van een opdracht waaruit ernstige schade is voortgevloeid en/of (andere) overtredingen van de Wet op de economische delicten.

### 6.3 Rechtsmiddel

Indien gegadigde bezwaar heeft tegen de (motivering van de) selectiebeslissing, dient gegadigde binnen de opschortende termijn van **14** kalenderdagen, te rekenen na verzenddatum van selectiebeslissing door de aanbestedende 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 aanbestedende dienst, betekent het dat:

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

De aanbestedende dienst zal, mits zij niet (tussentijds) schriftelijk is teruggekomen op haar selectiebeslissing, de gegadigden naar de dialoog en inschrijffase door laten gaan wanneer vernoemde bezwaartermijn is verstreken zonder dat er een kort geding aanhangig is gemaakt. Gemeente 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 gemeente niet eerder tot selectie overgaan totdat de voorzieningenrechter in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan.

## **Invulformulier A : Europees Aanbestedingsdocument**

Het Europees Aanbestedingsdocument is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.

## **Invulformulier B : Ervaring gegadigde**

Het invulformulier is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.

## **Bijlage 1: Opdrachtomschrijving**

De uitgebreide opdrachtomschrijving is als bijlage separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad en bestaat uit:

- a. Ontwikkelvisie
- b. Preconcept-VOSP SHW
- c. Recente (kadastrale) kaart met overzicht gemeentelijke grondeigendommen

## **Bijlage 2: Verslag marktverkenning**

Het algemeen verslag van de marktverkenning is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.

## **Bijlage 3: Verklaring Russische banden**

De verklaring Russische banden is separaat bijgevoegd bij deze selectieleidraad.