1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam:	Gemeente Eindhoven
Rechtsvorm van de koper :	Regionale overheid
Activiteit van de aanbestedende dienst:	Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel:	Partnerselectie Gebiedsontwikkeling Stadshart Woensel
Beschrijving:	De gemeente Eindhoven heeft grote ambities om het winkelcentrum WoenselXL en huidige grootschalige parkeervoorzieningen tot (her)ontwikkeling te brengen om te komen tot een levendig stadshart Woensel. Tot de opgave behoren: - Realisatie van maximaal circa 3.000 woningen voorzien, in een mix van sociale huur, middenhuur en vrije sector huur en/of koop. - Invulling van het niet-wonen programma. -Versterken en uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen. 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. In de dialoogfase nader te bepalen.
Identificatiecode van de procedure:	5d5ed7db-ac34-4343-99ad-75eef13590ce
Interne identificatiecode:	REO2025-0006
Type procedure:	Concurrentiegerichte dialoog
Belangrijkste kenmerken van de procedure:	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 dialoogfase wordt de samenwerkingsovereenkomst besproken met de betreffende partijen.

2.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Eindhoven

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6 Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden:	Aanbestedingsstuk, Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0000

Rijksoverheid

Titel:	Gehele opdracht
Beschrijving:	Zie hoofdomschrijving. Zie hoofdomschrijving.
Interne identificatiecode:	1

5.1.1 Doel

Aard van het contract:	Werken
Belangrijkste classificatie (cpv):	45000000 Bouwwerkzaamheden
Opties:	
Beschrijving van de opties:	De samenwerkingspartner krijgt in ieder geval de opdracht om samen met de gemeente de beoogde gebiedsontwikkeling verder uit te werken (uitwerkingsfase). Dit betreft onder andere fasering, programma, gebiedsmarketing, planning, visie en ontwikkelstrategie. Hoewel het de intentie is om de gehele gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel door één samenwerkingspartner te laten realiseren, wordt de opdracht gefaseerd opgedragen in deelopdrachten. 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; - De ontwikkeling en/of realisatie en/of exploitatie van maatschappelijk vastgoed binnen een bouwblok of deelgebied; - 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 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.

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS):	Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Land:	Nederland
Aanvullende informatie:	Eindhoven

5.1.3 Geraamde duur

Looptijd:	180 Maand

5.1.6 Algemene informatie

Voorbehouden deelname:	Deelname is niet voorbehouden.
De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht ingezette personeel moeten worden vermeld:	Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst	ja

Rijksoverheid

inzake overheidsopdrachten (GPA):	

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen:	Geen strategische aanbesteding

5.1.8 Toegankelijkheidscriteria

Er zijn geen criteria opgenomen inzake de toegankelijkheid voor personen met een handicap, omdat de aanbesteding niet bestemd is voor gebruik door natuurlijke personen

5.1.9 Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria:	Aanbestedingsstuk, Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd:	3

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:	
Type:	Kwaliteit
Naam:	Gewogen factor methode (onderdeel kwaliteit)
Beschrijving:	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 kwalitatieve (sub)criteria en de weging is opgenomen in onderstaand: - Visie op gebiedsontwikkeling van Stadshart Woensel, maximaal 35 punten. - Plan van Aanpak samenwerking en organisatie, maximaal 35 punten. - Financiële strategie, maximaal 15 punten. 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.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	85
Criterium:	
Type:	Prijs
Naam:	Gewogen factor methode (onderdeel prijs)
Beschrijving:	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 prijstechnische (sub) criteria en de weging is opgenomen in onderstaand: - Risicodragende investering uitwerkingsfase, maximaal 15 punten. Bij deze concurrentiegerichte dialoog zal in de aanbestedingsleidraad de genoemde subgunningscriterium worden beschreven. Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het subgunningscriterium en het gewicht

Rijksoverheid

	daarvan in de aanbestedingsleidraad te wijzigen met dien verstande dat kwaliteit het zwaarste blijft wegen. Dit betekent dat de in deze selectieleidraad opgenomen gunningscriterium slechts een doorkijk geeft en hier nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	15

5.1.11 Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende informatie:	19/12/2025 14:00 +01:00
Adres van de aanbestedingsstukken:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964

5.1.12 Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:	
Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving:	02/08/2027
Voorwaarden voor indiening:	
Elektronische indiening:	Vereist
Adres voor indiening:	https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/436964
Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend:	Nederlands
Elektronische catalogus:	Niet toegestaan
Varianten:	Niet toegestaan
Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname:	29/01/2026 14:00 +01:00
Voorwaarden van het contract:	
De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven :	Neen
Elektronische facturering :	Toegestaan
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing:	neen
Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling:	neen

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Rijksoverheid

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopsysteem:

Geen dynamisch aankoopsysteem

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Bemiddelingsorganisatie:	Gemeente Eindhoven - Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt
Organisatie voor beroepsprocedures:	Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt:	Gemeente Eindhoven
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:	Gemeente Eindhoven - Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt:	Gemeente Eindhoven - Inschrijving indienen via www.tenderned.nl

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam:	Gemeente Eindhoven
Registratienummer:	261529808
Postadres:	Stadhuisplein 1
Stad:	Eindhoven
Postcode:	5611 EM
Onderverdeling land (NUTS):	Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Thomas Philippo
E-mail:	aanbestedingen@eindhoven.nl
Telefoon:	+31 40238
Internetadres:	http://www.eindhoven.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Postadres:	Leeghwaterlaan 8
Stad:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5223 BA
Onderverdeling land (NUTS):	Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Land:	Nederland
E-mail:	info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Telefoon:	+31 736202020
Internetadres:	http://www.rechtspraak.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Rechtbank Oost-Brabant, zittingplaats 's Hertogenbosch
Postadres:	Leeghwaterlaan 8
Stad:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5223 BA

Rijksoverheid

Onderverdeling land (NUTS):	Noordoost-Noord-Brabant (NL416)
Land:	Nederland
E-mail:	info.rechtbanksHertogenbosch@rechtspraak.nl
Telefoon:	+31 736202020
Internetadres:	http://www.rechtspraak.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Inschrijving indienen via www.tenderned.nl
Postadres:	Stadhuisplein 1
Stad:	Eindhoven
Postcode:	5611 EM
Onderverdeling land (NUTS):	Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Land:	Nederland
Contactpunt:	Gemeente Eindhoven
E-mail:	aanbestedingen@eindhoven.nl
Internetadres:	http://www.eindhoven.nl
Andere contactpunten:	
Officiële naam:	Gemeente Eindhoven klachtenmeldpunt
Postadres:	Stadhuisplein 1
Stad:	Eindhoven
Postcode:	5611EM
Onderverdeling land (NUTS):	Zuidoost-Noord-Brabant (NL414)
Land:	Nederland
E-mail:	aanbestedingen.meldingen@eindhoven.nl
Internetadres:	https://www.eindhoven.nl/ondernemen/inkoop-en-aanbesteding

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Bemiddelingsorganisatie

10. Wijziging van een aankondiging

Versie van de eerdere aankondiging die moet worden gewijzigd:	40d3f3bc-277e-4484-b328-0bc62c4587c2-01
Voornaamste reden voor de wijziging:	Informatie bijgewerkt

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging:	28170603-0768-462b-8954-23fb408b8ffb - 01
Type formulier:	Mededinging
Type aankondiging:	Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Verzenddatum van de aankondiging:	21/08/2026 13:45 +02:00

Rijksoverheid

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is:	Nederlands

Rijksoverheid