

1ste Nota van Inlichtingen aanbesteding Studentenhuisvesting terrein Hondsheuvels

Kenmerk: PCM2026-10041-Nv1

Datum : 2 april 2026

Ref. Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Planning	Wij vragen u de datum van indiening een aantal weken op te schuiven, bij voorkeur naar 30 juni 2026. De tijd tot 12 mei 2026 en de tijd na ontvangst van de laatste NvI is zeer beperkt. Het vormen van het juiste team en het maken van een optimaal en goed doordacht ontwerp en plan, vraagt meer tijd. We horen graag of dit mogelijk is.	Opdrachtgever wijzigt de Inschrijfdatum naar 19 mei 2026, vóór 11.00 uur.
2	BBL tijdelijk of nieuwbouw	Dient er voor het ontwerp/omgevingsvergunning uitgegaan te worden van BBL tijdelijk (bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie) of BBL nieuwbouw?	Door de gemeente Eindhoven wordt een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Het risico dat, wanneer door opdrachtnemer gekozen wordt voor een BBL tijdelijk, er na 15 jaar ook gestopt moet worden met de verhuur of dat er aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk zijn om de verhuur te kunnen voortzetten ligt bij de opdrachtnemer.
3	MIVA geschikt	Dienen er ook woningen MIVA geschikt te worden voorzien?	Dit is niet verplicht
4		De huurprijs lage aftoppingsgrens 2026 wordt als maximum gehanteerd. Is de WOZ waarde van de woningen met de gemeente afgestemd zodanig dat dit maximum kan worden gerealiseerd?	De WOZ waarde kan nog niet vastgesteld worden, het is aan de opdrachtnemer om te zorgen dat de wooneenheden qua punten zo dicht mogelijk in de buurt komen van de lage aftoppingsgrens, óf om een lagere huur te vragen dan wat op basis van de punten zou mogen.
5		Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor aansluiting elektriciteit. Is er voldoende capaciteit beschikbaar, is hiervoor al afstemming geweest met de netbeheerder?	Nee, er is nog geen afstemming geweest met de netbeheerder.
6	Warmtenet	Op het terrein van de TU Eindhoven wordt gebruik gemaakt van een warmtenet. Is het mogelijk dat de te ontwikkelen locatie op dit warmtenet wordt aangesloten? Zo ja, kan de aanbestedende dienst aangeven wat de technische en contractuele voorwaarden hiervoor zijn, en of er voldoende capaciteit beschikbaar is voor aansluiting van de ontwikkeling?	Nee, er kan voor dit tijdelijke woonproject geen gebruik gemaakt worden van het warmtenet van de TU/e. Dat bevindt zich op de campus aan de zuidzijde van de Dommel.
7	Stroomaansluiting	Is in het voortraject bij de energiemaatschappij/netbeheerder nagevraagd welke elektriciteitsaansluiting en welk gecontracteerd vermogen op de locatie beschikbaar is? Zo ja, kan de aanbestedende dienst aangeven wat de huidige aansluitcapaciteit is en of verzwaring van de aansluiting mogelijk is?	Zie antwoord op vraag 6. Het is aan de opdrachtnemer om te kiezen voor een grootverbruik aansluiting of voor meerdere kleinverbruik aansluitingen.
8	Ruimte voor community building	Er wordt gevraagd om min. 750 m2 ruimte voor community building. Wat valt hier allemaal onder? Bijvoorbeeld ook woonkamers, dakterrassen?	Het is aan Inschrijver de minimaal 750m2 ruimte voor communitybuilding vorm te geven. Gemeenschappelijke woonkamers, studieplekken, sportfaciliteiten en dakterrassen kunnen hieronder vallen. Buitenruimte op de beganegrond telt hiervoor niet mee.
9	Bodemonderzoek	Zijn er voor de locatie reeds grondonderzoeken en/of onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd? Zo ja, kunnen wij de rapportages en resultaten van deze onderzoeken ontvangen?	In week 14 of kort daarna worden een aantal sonderingen uitgevoerd. Zodra deze gegevens bekend zijn zullen deze gedeeld worden via TenderNed. De informatie wordt verstrekt als bijlage van deze Nota van Inlichtingen. Let wel: U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie.
10	Staat na gebruik	Er wordt gesproken, na de gebruiksfase, over terugbrengen naar de oorspronkelijke staat. Wat voor eisen worden daar aan gesteld, ook in relatie tot evt. toekomstige ontwikkelingen? Kan daar iets meer over worden verteld?	Inzaaien als grasveld is voldoende, waarbij alle aangebrachte ondergrondse infrastructuur en fundering is verwijderd (zie ook het antwoord op vraag 32)
11	Reserveringszone infrastructuur	In het stedenbouwkundige plan is een reserveringszone aangegeven voor toekomstige ontsluiting voor de herontwikkeling, maar hier hoeft in deze fase nog niet persé rekening mee te worden gehouden. Is het dan wel een pré om hier al wel rekening mee te houden? Zo ja, wat zijn de eisen qua afmetingen van deze zone?	De Opdrachtgever beoordeelt in de gunningscriteria de uitstraling van het gebouw en het omliggend terrein. Dit zou hierin een onderdeel kunnen zijn, waarbij het wel zo is dat waarderingen worden gebaseerd op het totaalbeeld van het gunningscriterium.
12	Ontsluiting Westzijde	Is het ook mogelijk om aan de Westzijde behalve voor fietsers, ook een ontsluiting voor auto's te maken naar de Ds. T. Fliednerstraat?	Ja, bij voorkeur in combinatie met het voorstel voor de inrichting van het gebied tussen het woongebouw en gebouw Vector (het onderwijsgebouw aan de zuidzijde van het gebied)
13	Sportvelden	Is er meer bekend over waar er in de nieuwe situatie omheiningen van de te behouden sportvelden komen? Welke zones blijven toegankelijk, welke worden omheind? Dit i.v.m. loop- en fietsroutes.	Situatie aan noordzijde behouden. Situatie westzijde behouden. Situatie zuidzijde hekwerk verplaatsen naar oostzijde (als onderdeel van de herinrichting van het gebied tussen het woongebouw en het onderwijsgebouw. Situatie oostzijde hekwerk van zuidzijde hergebruiken. exacte positie in overleg met de gemeente Eindhoven en opdrachtgever.

14	Participanten	Er wordt gesproken over participatie. Welke mate van participatie ziet u voor zich en welke partijen zouden dan de participanten in het verdere proces?	Participatie is vormvrij en moet georganiseerd worden door de opdrachtnemer. Als stakeholders kunnen de TU/e, het MMC, de gemeente Eindhoven en de huidige sportverenigingen van Hondsheuvels beschouwd worden. Bij een participatie bijeenkomst kunnen naast bovengenoemde stakeholders natuurlijk alle belangstellenden aanschuiven. Vanuit de opdrachtgever kan de opdrachtnemer een actieve en meedenkende rol verwachten
15		Terrein wordt 'as is' beschikbaar gesteld. Kan er nadere informatie beschikbaar worden gesteld over bodemgesteldheid, kabels en leidingen etc?	Bodemgesteldheid zie het antwoord op vraag 9. Advies is om een KLIC melding te doen. De sportvelden zijn voorzien van drainage en mogelijk een beregeningsleiding. Er is geen veldverlichting aanwezig binnen het gemarkeerde gebied.
16		Is een paalfundering noodzakelijk of kan er op zand worden gefundeerd?	Uitgevoerde onderzoeken worden ter beschikking gesteld, verder is dit is aan u ter beoordeling. Zie ook het antwoord op vraag 9.
17		Zijn de 25 parkeerplaatsen bedoeld voor gebruikers of bezoekers van het complex? Mag er een huurprijs worden gevraagd aan gebruikers?	Deze zijn bedoeld voor beiden. Er mag geen huurprijs gevraagd worden aan gebruikers voor parkeerplaatsen.
18		Morgen de parkeerplaatsen in de ruimte tussen de de gebouwen vector en zijgevel nieuw pand gerealiseerd worden?	Ja, zolang dit gebeurt de beschikbaar gestelde kavel (het Concessiegebied).
19	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 4.3 – de huurovereenkomsten met gebruikers zullen worden voorzien van een einddatum maar dit is juridisch niet bindend. Ofwel de huurcontracten kunnen niet van rechtswege eindigen op de uiterste datum van concessie. Is dit artikel derhalve niet van toepassing op de huurovereenkomst met een gebruiker?	We zijn in overleg met het ministerie hierover en komen er in de 2e nota op terug
20	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 6.3 – Heeft u inzichtelijk de retributies en kunt u dit delen?	Met de bepaling dat de voor het opstalrecht verschuldigde retributie wordt geacht te zijn begrepen in de huursom, wordt bedoeld dat de opdrachtgever één integrale huursom hanteert voor het gebruik van de grond en de daarop te realiseren opstallen. Er is geen sprake van een afzonderlijk in rekening gebrachte of te specificeren retributiecomponent.
21	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 8.1 – Betekent gunning van het project (in)direct goedkeuring door de kwaliteitscommissie van de TU/e? Of kan de situatie ontstaan dat de concessie gewonnen is maar de kwaliteitscommissie geen goedkeuring geeft aan het voorgestelde plan?	Ja, dat geldt voor de kwaliteitscommissie van de TU/e. De TU/e kan echter niet instaan voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Eindhoven.
22	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 11.1 – De uiterste datum van oplevering is mede afhankelijke van de snelheid van de BOPA procedure. Is hierover afstemming geweest met de gemeente en kunt u info hierover delen?	De gemeente heeft capaciteit vrij gemaakt voor het project en de te doorlopen procedures. Met uitzondering van mogelijke bezwaren is de verwachting dat de reguliere doorlooptijd geen belemmerende factor zal zijn
23	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 17 - Wordt er een vergoeding gevraagd voor gebruik bouwterrein (terrein buiten concessie kavel)?	Nee, tenzij het bouwterrein zich uitstrekt over gemeentegrond.
24	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 18.3 – Bouwwerkzaamheden brengen altijd geluidsoverlast met zich mee. Welke periodes, en hoe lang zijn deze, mag niet gewerkt worden?	Er mag in principe gewoon gewerkt worden binnen de apv regels van de gemeente Eindhoven. Bedoeling van dit artikel is dat overlast zoveel mogelijk wordt beperkt en er zonnig afstemming met de TU/e over te nemen maatregelen plaats vindt.

25	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 21.1 – Zijn 25 parkeerplaatsen afdoende om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid? Gemeentelijk parkeerbeleid vraagt een hoger aantal parkeerplaatsen cfm de berekening. Is met 25 pp de gemeentelijke vraag gedekt cq overruled dit aantal de gemeentelijke minimumeis?	<p>De gemeente heeft bij de TU/e aangegeven: <i>De gemeente en TU/e hebben geconstateerd dat de vigerende norm uit de Nota parkeernormen 2024 voor de tijdelijke studentenwoningen Hondsheuvels te hoog is en dat deze onder voorbehoud van goedkeuring van het college wordt verlaagd. Op dit moment ligt er een dossier bij het college met technische wijzigingen van de Nota parkeernormen 2024. Daarin wordt voorgesteld het bezoekersaandeel voor studentenwoningen stads breed naar beneden bij te stellen naar 0,05 (deze was 0,1 binnen de Ring en 0,2 buiten de Ring voor alle woonvormen maar blijkt voor studenten te hoog). Dit voorstel betekent voor de parkeernormen per studentenwoning:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zelfstandige eenheden <i>Was 0,3 (0,1 voor bewoners en 0,2 voor bezoekers) Wordt 0,15 (0,1 voor bewoners en 0,05 voor bezoekers)</i> - Onzelfstandige eenheden <i>Was 0,2 (voor bezoekers) Wordt 0,05 (voor bezoekers)</i> <p><i>Onder voorbehoud van goedkeuring van het college, zal de parkeernorm specifiek voor Hondsheuvels verder worden onderbouwd en verlaagd, onder meer vanwege nabije ligging van TU/e en Hogeschool. Planning is voor de zomer een dossier ter besluitvorming aan het college voor te leggen, op basis van een concreet plan.</i></p> <p>De verantwoordelijkheid om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid ligt bij Opdrachtnemer.</p>
26	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 22 – mag de bankgarantie ook in de vorm van een waarborgsom worden vormgegeven?	Het is onduidelijk wat u hiermee bedoelt. Het antwoord is dan ook vooralsnog nee.
27	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 22.1 – Moet de resterende bankgarantie ter hoogte van € 150.000 instant gehouden worden tot en met einde concessie?	Ja
28	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 25.2 – Is EUR 5.000.00 een type fout?	Ja, per abuis is hier een 0 vergeten. "5.000.00" wordt aangepast naar "€5.000.000,- "
29	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 28.1 – Is dit artikel onverkort van toepassing als de concessie houder zich voldoende heeft ingespannen? Dit lijkt niet redelijk.	Opdrachtgever meent dat het voor beide partijen wenselijk is om een dergelijke mogelijkheid tot ontbinding op te nemen om bijvoorbeeld te voorkomen dat partijen nog lange tijd aan elkaar verbonden zouden blijven in een situatie waarbij realisatie binnen de thans voorziene tijd niet mogelijk blijkt te zijn. Opdrachtgever benadrukt dat het een mogelijkheid betreft en geen verplichting. Opdrachtgever zal bij het invoeren van dit artikel altijd kijken naar de omstandigheden van het geval en zal niet lichtzinnig omspringen met de mogelijkheid tot ontbinding. Opdrachtgever heeft immers ook belang bij de realisatie van de studentenhuysvesting.
30	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 28.1.1/2 – De periode voor ontbinding (na 6 maanden) is te kort. Het is niet mogelijk om het gebouw te realiseren als de ontbindende voorwaarden pas tegen het einde van de genoemde tijd (6 maanden vóór oplevering) vervuld zouden zijn. Kan deze termijn verlengd worden naar 1,5 jaar (dit is de tijd voor inkoop, voorbereiding en realisatie van het gebouw)?	<p>"uiterlijk 6 maanden" als vermeld in artikel 28.1.1 en 28.1.2. wordt aangepast naar "uiterlijk 8 maanden" voor het overige blijft artikel 28.1 gehandhaafd.</p> <p>Opdrachtgever meent dat er met de voorgestelde acht maanden voor de datum van oplevering voldoende tijd inacht genomen is om voor die tijd zekerheid te verkrijgen over de daarin vermelde onderwerpen.</p>
31	Concessie overeenkomst	Concessie overeenkomst Art 28.2 – Achteraf tekortkoming van nutspartijen aantonen is lastig. Kan een medewerker van de TU/e – als observator – betrokken worden in dit aanvraag- en goedkeuringsproces dat door concessiehouder doorlopen moet worden?	Ja, dat kan.
32	Inschrijvingsleidraad	Inschrijvingsleidraad – Er wordt aangegeven dat het terrein na afloop van de concessie schoon opgeleverd dient te worden. Kunnen wij ervan uitgaan dat (eventuele) funderingspalen op 2m afgeknipt en ingemeten mogen worden? Het volledig trekken van palen veroorzaakt ernstige bodem- en waterniveau verstoring.	Ja, dat is akkoord. Wel dient een digitaal ingemeten palenplan te worden verstrekt.

33	Inschrijvingsleidraad	Inschrijvingsleidraad – Concessiehouder heeft vóór inschrijving geen zicht op kosten welke zij opgelegd krijgen vanuit de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Met name bovenwijkse voorzieningen kunnen zeer hoge kosten met zich meebrengen. Kan TU/e en/ of gemeente vooraf aangeven of deze te verwachten zijn?	Zodra beschikbaar zal een overzicht van de gemeente Eindhoven worden verstrekt, als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen. Dit overzicht is echter wel voor risico Opdrachtnemer.
34		Mag de vuilafvoer ook geschieden via (meerdere keren per week) te legen in pandige mobiele perscontainers in plaats van ondergrondse vuilcontainers?	Nee, uitgangspunt is ondergrondse vuilcontainers.
	info vanuit Opdrachtgever	Gunningscriterium G2.1, verduidelijking	In gunningscriterium G2.1 wordt onder meer aangegeven dat Inschrijver wordt verzocht een visie op het beeld van de inrichting van de ruimte tussen gebouw Vector en het uit te geven perceel aan te leveren. Aanvulling hierbij is dat de kosten binnen het uit te geven kavel (Concessiegebied) voor rekening zijn van de Opdrachtnemer en de kosten voor het overige gedeelte tot aan de gevel van gebouw Vector voor rekening van de Opdrachtgever.
	info vanuit Opdrachtgever	Concessieovereenkomst	Zoals aangegeven in de Inschrijvingsleidraad kunt u dit document opvragen door het sturen van een bericht via TenderNed