

2de Nota van Inlichtingen aanbesteding Studentenhuisvesting terrein Hondsheuvels

Kenmerk: PCM2026-10041-NVI2

Datum: 22 april 2026

Ref. Nr.	Vragenronde	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35	2	Concessieovereenkomst artikel 9.1-9.6	In artikel 9.5 is opgenomen dat een bewijs van inschrijving van een erkende onderwijsinstelling in Eindhoven moet worden overgelegd bij verhuur van de wooneenheid. Kunt u bevestigen dat de wooneenheden ook mogen worden verhuurd aan studenten van MBO- en/of HBO-instellingen in Eindhoven?	Ja, dat is correct. Zie ook artikel 9 van de Vraagspecificatie, onder E.
36	2	Concessieovereenkomst artikel 11.1-11.3 en 28.1.1 en 28.1.2	Gaat u ermee akkoord dat een vertraging in de oplevering niet kan worden toegerekend aan de Concessiehouder in de zin van artikel 11.3 als de benodigde Nutsvoorzieningen niet tijdig kunnen worden gerealiseerd vanwege netcongestieproblematiek?	Ja, tenzij sprake is van een omstandigheid als bedoeld in artikel 28.2.
37	2	Concessieovereenkomst artikel 11.1-11.3 en 28.1.1 en 28.1.2	Gaat u ermee akkoord dat een vertraging in de oplevering niet kan worden toegerekend aan de Concessiehouder in de zin van artikel 11.3 als de benodigde vergunningen tijdig zijn aangevraagd, maar de verlening van die vergunningen wordt vertraagd door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van Concessiehouder liggen?	Ja, tenzij sprake is van een omstandigheid als bedoeld in artikel 28.2.
38	2	Concessieovereenkomst artikel 28.3.5	In artikel 28.3.5 staat omschreven dat TU/e de Concessieovereenkomst kan beëindigen bij een 'onveilige situatie' van een 'ernstige aard'. Kan TU/e nader toelichten wanneer er sprake is van een dergelijke situatie?	Indien er tijdens de bouwwerkzaamheden niet wordt voldaan aan veiligheidseisen of indien het gebouw tijdens de exploitatie niet langer voldoet aan veiligheidseisen.
39	2	Concessieovereenkomst artikel 30.1.2	In artikel 30.1.2 staat beschreven dat Concessiehouder na beëindiging van de Concessieovereenkomst de Kavel terug levert vrij van iedere bebouwing, bestrating en ondergrondse infra. Betekent dit dat ook de Studentenhuisvesting verwijderd moet worden bij beëindiging van de Concessieovereenkomst en dat Concessiehouder die opstallen mag hergebruiken?	Ja, dat is correct.
40	2	Eisen voor stedenbouwkundige hoofdmassa	In het stedenbouwkundig kader worden aangegeven aan te sluiten op het gebiedskader terrein MCC en Peppelrode. Als standaard aantal bouwlagen wordt hier 6-8 lagen genoemd als standaard basisbouwhoogte met uitzonderingen tot 70-75 meter bouwhoogte. (zie pagina 20 Gebiedskader MMC en Peppelrode december 2025). Gezien het gevraagde programma voor Hondsheuvels met inpassende fietsenstallingen en voldoende groene buitenruimte, 2e maaiveldterrassen, wateropgave, bomen en parkeren is het beperken tot 5 bouwlagen met een setback op de 6 laag zéér tegenstrijdig en niet (bouw)economisch. Wij stellen voor het uitgangspunt van 6-8 lagen als standaard basisbouwhoogte te hanteren voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Kunt u hiermee instemmen.	Maximaal 5 bouwlagen met eventuele set-backs tot 6 bouwlagen, conform memo van de gemeente Eindhoven
41	2	Afvalcontainers	Fietsparkeerplaatsen en de opslag van afval(containers) dienen inpassend te worden gerealiseerd. Elders wordt de eis voor ondergrondse afvalcontainers gesteld. Kunt u aangeven welke eis prevaleert?	De eis inpassende fietsenberging prevaleert, waarbij het is toegestaan een klein deel (voor bezoekers) buiten te realiseren. De eis ondergrondse containers in overleg met gemeente Eindhoven prevaleert.
42	2	Bouwvlak	Voor bouwvlak, zie tekening TU/e in concessie. Het bouwvlak mag niet groter worden dan de afgestemde maatvoering ten opzichte van de aangegeven grenzen. Kunnen parkeerplaatsen-fietsenstallingen-afvalcontainers- gebouwen geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak geplaatst worden? Gezien het totale gevraagde m2 programma is dit bijna onvermijdelijk.	fietsenstalling zie vraag 41, verder ter invulling door de opdrachtnemer dus ja
43	2	1. Bovenwijkse voorzieningen	In de 1e Nvl wordt verwezen naar een nog op te stellen anterieure overeenkomst met de gemeente Eindhoven. Kan de TU/e bevestigen dat eventuele exploitatiebijdragen of kosten voor bovenwijkse voorzieningen limitatief zijn, of is er een plafondbedrag afgesproken met de gemeente om het financiële risico voor de Concessiehouder te begrenzen?	Nee, er zijn hierover vooraf geen afspraken gemaakt met de gemeente Eindhoven.
44	2	2. Indexering Grondhuur	In de documentatie wordt een vaste fee van € 250,- per unit per jaar genoemd. Kan de TU/e expliciet bevestigen of dit bedrag gedurende de gehele 15-jarige looptijd vaststaat (0% indexering), of wordt hierop een jaarlijkse indexering (bijv. CPI) toegepast?	Zie artikel 6.2 van de Concessieovereenkomst, waar de indexering volgens CPI is opgenomen.
45	2	Acceptatiecriteria Oplevering	Gezien de fatale termijn voor ingebruikname, verzoeken wij de TU/e om objectieve en toetsbare acceptatiecriteria te verstrekken voor de "verhuurgedere oplevering". Welke specifieke eisen gelden er voor de openbare ruimte en de perceelgrenzen op de dag van oplevering?	Toegankelijkheid en woonbaarheid gebouw moet geborgd zijn voor de huurders. Aanleg bovengrondse infrastructuur ('woonrijp maken') mag eventueel in een later stadium, maar dient binnen drie maanden na start verhuur gereed te zijn.
46	2	Plankosten	Kunt u het ingevulde rekenmodel plankosten (conform Hoofdstuk 13 Omgevingsregeling) aanleveren, inclusief de onderbouwing van de gekozen producten en activiteiten?	Nee
47	2	Exit-scenario	Voorziet de concessieovereenkomst in een voortijdige beëindigingsregeling of schadevergoeding indien de exploitatie buiten de schuld van de Concessiehouder om structureel onrendabel wordt door ingrijpende wijzigingen in landelijke wet- of regelgeving?	Nee. Zoals aangegeven in de doelstellingen is er geen sprake van een financiële bijdrage van de TU/e of garanties of zekerheidsstelling door de TU/e
48	2	Bodemgesteldheid	Welke specifieke rapportages dienen als nulmeting (referentie) voor de bodemkwaliteit bij aanvang? Wordt de Concessiehouder na 15 jaar enkel aangesproken op verslechtering ten opzichte van deze nulmeting?	Antwoord op 1e vraag: milieukundig bodemonderzoek, antwoord op vraag 2: ja
49	2	Capaciteit Nutsvoorzieningen	Gezien het ontbreken van een aansluiting op het warmtenet, is de elektriciteitsbehoefte substantieel. Kan de TU/e de maximaal beschikbare transportcapaciteit (in kW) op het overdrachtpunt garanderen? Indien uitbreiding van de netcapaciteit buiten het kavel noodzakelijk is, bij welke partij liggen hiervoor de investeringsverplichtingen?	Nee, dit is primair aan de opdrachtnemer. Investeringsverplichtingen zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
50	2	Inzet Community Space	De eis voor 750 m ² gemeenschappelijke ruimte is helder. Is de TU/e bereid te accepteren dat dit metrage verspreid over verschillende clusters wordt gerealiseerd (ter bevordering van de sociale cohesie per blok), of is concentratie in één centraal gebouw een harde voorwaarde?	Ja, dat is akkoord. Dit metrage hoeft niet centraal in één gebouw gerealiseerd te worden.
51	2	Leegstandsrisico	Het leegstandsrisico is voor de exploitant, welke garantie kan er gegevens worden door TU/e als het risico in de toekomst groter blijkt te zijn dan 5%?	De TU/e geeft geen garanties of zekerheidsstelling.
52	2	Waarborgsom	Waarom een waarborgsom, kan deze niet vervallen aangezien wij zelf hier ook investeren en betalen voor de grondoptie?	Nee, deze vervalt niet. De Opdrachtgever wil borgen dat Opdrachtnemer in staat is de opdracht uit te voeren.
53	2	Netcongestie	Kunnen wij voor het voeren van energie eventueel gebruik maken van een separate aansluiting die wordt gekoppeld via de hoofdaansluiting van het Vector gebouw?	Nee
54	2	Garantie	Kan de TU/e of gemeente Eindhoven een garantie geven voor het herplaatsen van alle wooneenheden op een nog nader te bepalen nieuwe (permanente) locatie in Eindhoven nadat de tijdelijke vergunning is verlopen?	Nee, hiervoor kan de TU geen enkele garantie geven.
55	2	Subsidie	In hoeverre kan de opdrachtgever ons verzekeren dat wij in 2027-2028 nog recht hebben op en gebruik kunnen maken van subsidieregeling voor huisvesting van aandachtsgroepen (RHA 2025)?	Dit ligt buiten de invloedssfeer van de TU/e. Door de gemeente Eindhoven is reeds RHA subsidie aangevraagd.
56	2	Financiering	Is TU/e of gemeente Eindhoven eventueel bereid mee te participeren en te financieren binnen een nieuwe op te richten vennootschap voor Studentenhuisvesting Hondsheuvel?	Nee, wij mogen als onderwijsinstelling niet zelf investeren in huisvesting voor onze studenten

57	2	Contract	Wat kan de opdrachtgever ons garanderen als het campuscontract eenzijdig en binnen de periode van 15 jaar wordt opgezegd (Overmacht)?	Uw vraag is ons niet duidelijk: een campusovereenkomst is de overeenkomst tussen de opdrachtnemer en de betreffende student. Als de student klaar is met studeren wordt de overeenkomst beëindigd en wordt er met een nieuwe student een nieuwe campusovereenkomst gesloten
58	2	Contract	Wat kan de opdrachtgever ons garanderen als het project na acceptatie en ondertekening opdrachtverstrekking/contracten op het laatste moment, tot aan start bouw, worden stilgelegd of geheel ontbonden waardoor het project, om welke eenzijdige reden dan ook, niet gerealiseerd zal worden, bij wie kunnen wij de gemaakte kosten dan verhalen en declareren?	Dit is risico marktpartij.
59	2	Legeskosten	Waarom moeten wij nog legeskosten betalen als wij ook bovenlandse Investerings moeten betalen van 42,00 per m2 wetend dat dit maar tijdelijke huisvesting betreft?	Het is aan de gemeente Eindhoven of legeskosten betaald moeten worden
60	2	Ontsluiting	Hoe is het parkeren op het parkeerterrein van Vector nu geregeld? Is hier uitsluitend sprake van vergund parkeren voor medewerkers én studenten? Of is hier ook de mogelijkheid voor betaald parkeren door bezoekers?	De voor de parkeernorm benodigde parkeerplaatsen (afhankelijk van het gerealiseerde woonprogramma) die niet op het 'eigen' terrein gerealiseerd kunnen worden, kan de opdrachtgever ter beschikking stellen aan de opdrachtnemer voor een bedrag van € 40 / maand / per parkeerplaats (excl. btw) gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst.
61	2	Ontsluiting	Kunnen we ervan uitgaan dat het de voorkeur van de TUE heeft om voor de ontsluiting van het parkeren gebruik te maken van de reeds bestaande parkeertoegang van Vector aan de OLV-sstraat? Om zo de voorruimte te ontzien.	Het is aan de opdrachtnemer om hiervoor een voorstel te maken. Ontsluiting is in basis vanaf beide zijden (zuid en west) mogelijk.
62	2	Parkeren	In het stedenbouwkundig kader geeft de uitvraging aan dat parkerend autoverkeer momenteel via de zuidzijde het parkeerterrein van Vector benadert. In de nota van inlichtingen wordt een opening geboden om ook aan de westzijde (Theodoor Fliednerstraat) t.h.v. de afsluitbare poort in een auto-inrit te voorzien, maar de TUE wil ook een herbergzaam tussengebied. De gemeente laat in haar nagezonden memo weten dat het ook een hoofdontsluiting aan deze westzijde voor ogen heeft, maar verkeersconflicten op de slowlane wil voorkomen en de logistiek daarom graag gebundeld ziet met dat van het Vector-gebouw. Wat is de voorkeur van de TUE in de afwikkeling van verkeer voor het tijdelijke parkeerterrein (bewoners en bezoekers): via de entree van het bestaande parkeerterrein van Vector (OLV-sstraat) of via een ontsluiting op de Theodoor Fliednerstraat?	Het is aan de opdrachtnemer om hiervoor een voorstel te maken. Ontsluiting is in basis vanaf beide zijden (zuid en west) mogelijk.
63	2	Afbakening terrein	Is het toegestaan om één of meer van deze onderdelen buiten het uitgegeven terrein (volgens bijlage 1 van de vraagspecificatie) op te lossen en binnen de voorruimte (zoals aangeduid op pagina 4 binnen het stedenbouwkundig kader) op te lossen: een deel van het tijdelijke parkeren, een laad-/losgelegenheid, een fietsenberging, een ondergrondse container?	Nee, uitgezonderd het antwoord op vraag 60
64	2	Fietsen	De uitvraging beschrijft in het stedenbouwkundig kader dat er vanuit gegaan mag worden dat de bestaande fietsenstallingen in de voorruimte van Vector gaan verdwijnen. Komt deze te vervallen of gaat de TUE hiervoor elders een vervangende fietsenstalling realiseren? En zo ja, waar is deze geprojecteerd?	Met de bestaande fietsenstallingen en de daarbij behorende capaciteit hoeft de opdrachtnemer geen rekening te houden, indien uitbreiding elders op het terrein van het naastgelegen onderwijsgebouw wenselijk wordt geacht zorgt de opdrachtgever hiervoor (NB dit betreft capaciteit voor het onderwijsgebouw en niet voor het wooncomplex)
65	2	Fietsparkeren	De gemeente noemt in haar aanvullende memo met aandachtspunten dat fietsparkeerplaatsen inpandig dienen te worden gerealiseerd. Dit lijkt in conflict met de ruimte die de TUE geeft in haar uitvraag, namelijk de mogelijkheid om fietsenstalling dan wel in het gebouw, dan wel op het uitgegeven terrein te realiseren op voorwaarde dat dit niet tot verrommeling leidt. Wat wordt er precies bedoeld met het woord "inpandig"? Is dit een afsluitbare fietsenberging? Is dit een overkapte fietsenberging? Of is dit een fietsenstalling in het hoofdgebouw?	Zie ook het antwoord op vraag 41. Fietsenstalling dient inpandig te worden gerealiseerd, echter een klein deel (voor bezoekers) mag buiten gerealiseerd worden. Inpandig betekent in een van de gebouwen.
66	2	Vragenronde 2 – vragen RK en BE (13 april 2026)	Is het mogelijk met een BV/CV structuur in te schrijven als hoofdaannemer? Toelichting; De BV/CV structuur is een combinatie die wordt gevormd door de B.V. als beherend venoot van de C.V. (Commanditaire vennootschap). Het inschrijfformulier lijkt geen mogelijkheid te bieden om met twee vennootschappen (samen een combi) in te schrijven. <input type="checkbox"/>	Ja dat is mogelijk, zolang wordt voldaan aan de gestelde eisen. Ondertekening kan plaatsvinden door de penvoerder, welke door de andere partij(en) is gemachtigd. U wordt in dat geval verzocht de machtiging bij de inschrijving te voegen. Het is ook mogelijk dat alle partijen ondertekenen, u kunt daarvoor de Inschrijvingsformulieren en het Inschrijfbijlet uitbreiden met een extra ondertekenvak. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) biedt ruimte om de structuur helder te maken.
67	2	Referentieverklaring Omvan	Inschrijver dient ervaring te hebben met het opleveren van een project met een omvang van minimaal 150 wooneenheden op één locatie. Mogen de wooneenheden ook zijn gerealiseerd met de gebruiksfunctie "logiesfunctie"?	Ja, dat is toegestaan
68	2	Dove gevel	Er wordt gekozen om naast een sportveld tijdelijke woningen te bouwen. De gemeente spreekt in de aanvullingen over maatregelen om geluidshinder te voorkomen. Is er een reductie van de geluidseis m.b.t. de Wet Geluidshinder meegenomen, vanwege het tijdelijke karakter?	E.e.a bij de uitwerking in overleg met de gemeente Eindhoven te bepalen. De Wet geluidshinder is inmiddels opgegaan in de omgevingswet. Tijdelijkheid geldt in principe voor complexen tot 10 jaar en de overeenkomst wordt voor een periode van 15 jaar afgesloten. De opdrachtgever is bereid om samen met de opdrachtnemer in overleg te treden met de gemeente Eindhoven, maar kan hier vooraf geen garanties voor verstrekken.
69			Kunnen de sonderingsgegevens verstrekt worden (zie ook vraag/ antwoord 9 uit de Nvl 1)?	Zie bijlage bij deze nota
70			Zijn er funderingsgegevens bekend, en zo ja – kunnen deze verstrekt worden- van gebouw Vector? (ter indicatie van de benodigde fundering voor ons gebouw).	Zie bijlage bij deze nota.
71			Mag het afvalafvoer inpandig opgelost worden? Het antwoord 34 uit de Nvl 1 lijkt strijdig met hetgeen aangegeven door de gemeente als aanvulling op de Nvl 1, op pagina 3 onder 6.	Zie het antwoord op vraag 41.
72			Reactie op vraag/ antwoord 30 uit de Nvl 1. Aangegeven is dat de termijn verlengd wordt naar 8 maanden. Onze zorg zit in het mogelijk niet verkrijgen – onafhankelijk van proceduretijden – van stroom vanaf juni 2028. Als de ontbindende voorwaarden pas vanaf 8 maanden vóór het verlopen van de deadline in juni 2028 ingeroepen kan worden, zijn al verregaande verplichtingen aangegaan (getekende concessieovereenkomst, vergunningsaanvraag/ leges, opdracht aannemer, uitvoering funderingswerkzaamheden Eindhoven),). Zekerheid ten aanzien van stroomlevering is essentieel voorafgaand aan het aangaan van deze verplichtingen. Vraag: Kan de ontbindende voorwaarde ten aanzien van elektriciteitsverrijking (concessieovereenkomst Art. 28.1.2) gewijzigd worden naar 24 maanden?	De ontbindende voorwaarde ten aanzien van elektriciteitsverrijking (concessieovereenkomst Art. 28.1.2) wordt gewijzigd naar 12 maanden. Gezien de tijdsplanning is dit het maximaal haalbare.

73		<p>Competentie A. Een project met "150 wooneenheden op één locatie" kan onzelfstandige wooneenheden bevatten, waardoor het ook een relatief klein project kan zijn qua complexiteit, productiegrootte en omzet. Zou in dat licht ook een project voldoen dat bestaat uit 100 zelfstandige wooneenheden op één locatie, met elk een eigen badkamer, sanitair en installaties? In onze ogen zou een dergelijk project ook de gevraagde competenties kunnen waarborgen</p>	<p>Nee, een dergelijke referentie voldoet niet aan de gestelde minimumeis van het opleveren van een project met een omvang van minimaal 150 wooneenheden op één locatie.</p>
74		<p>Is voor competentie B een andere 'in complexiteit vergelijkbare Opdracht' toelaatbaar, bijvoorbeeld opvang voor Oekraïense ontheemden en statushouders? Zo ja, hoe definieert u dan 'in complexiteit vergelijkbare exploitatie'? Is dit het geval als sprake was van het ontvangen van meldingen van defecten en het zorgen voor reparaties voor elke afzonderlijke bewoner voldoende, verzekeringen, juridische aspecten, fiscale aspecten, dagelijks en planmatig onderhoud, technisch beheer en ontwikkeling voor eigen rekening en risico?</p>	<p>Nee, dat is niet toegestaan. De Opdrachtgever heeft een in complexiteit vergelijkbare opdracht gedefinieert als het exploiteren van studentenhuisvesting gedurende een periode van minimaal drie (3) jaar.</p>