

Marktconsultatie

**Levering van personele capaciteit en expertise t.b.v.
gebiedsontwikkeling Fellenoord +
Ingenieurs - en adviesdiensten (producten)**

Eindhoven, april 2026

Inhoud

1. Wie zijn wij?
2. Gebiedsontwikkeling Fellenoord
3. Probleemanalyse
4. Inkoopbehoefte
5. Vragen

1. Wie zijn wij?

Oprichting Fellenoord 2040

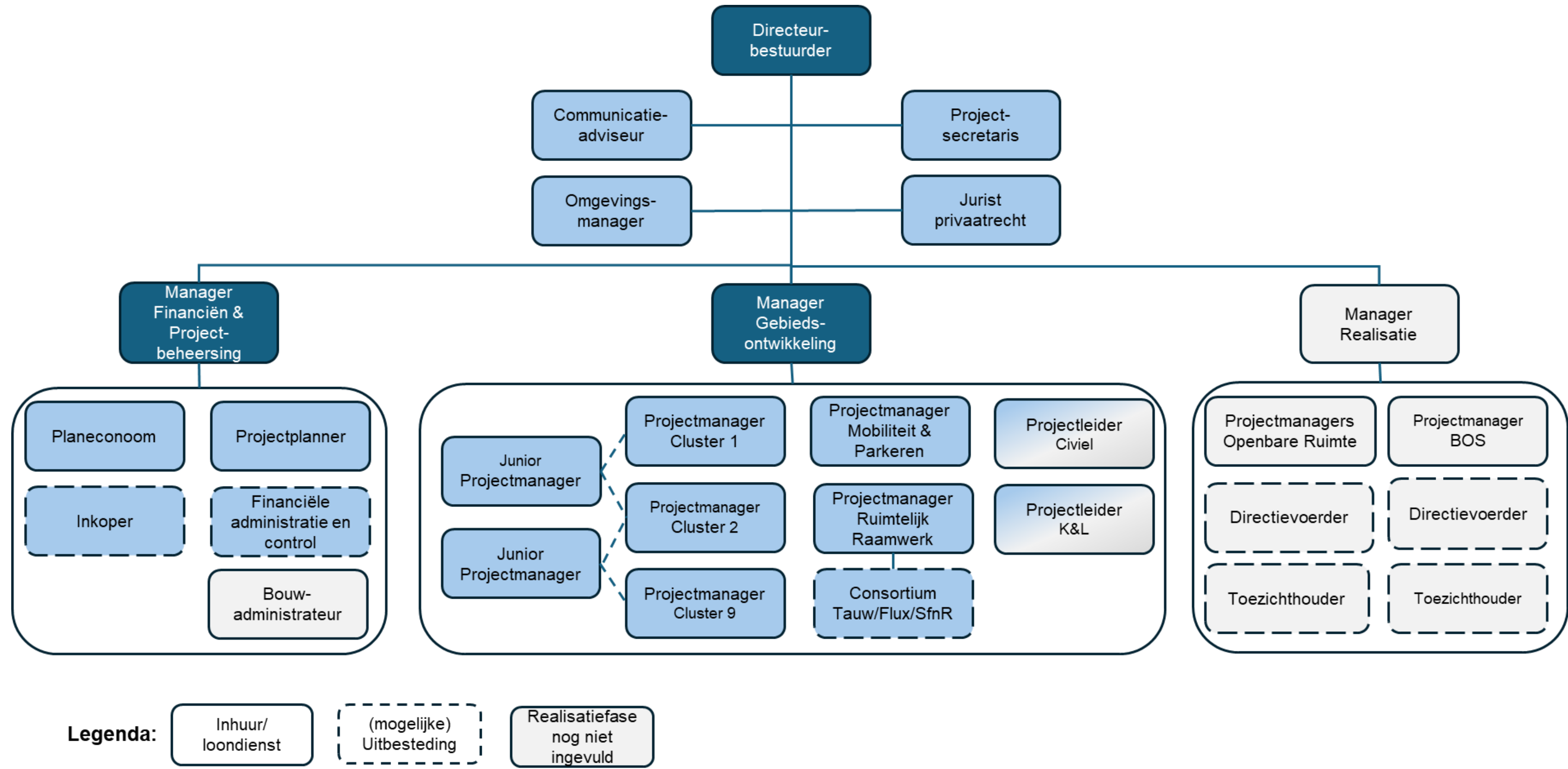
- Voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord besloten op 27 februari 2024 het college van B&W van de gemeente Eindhoven en het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant tot de oprichting van *Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.*
- De vennootschap is **per 1 maart 2024** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant zijn de beide aandeelhouders voor elk 50% van de aandelen.
- De officiële handelsnaam is in 2025 voor communicatie doeleinden omgedoopt tot de roepnaam **Fellenoord 2040**.
- Onze opdracht is helder: breng het projectgebied Fellenoord tot ontwikkeling. Dit gebied maakt deel uit van het grotere plangebied Internationale Knoop XL. Het doel van de gebiedsontwikkeling is de transformatie van het projectgebied naar een aantrekkelijk en leefbaar nieuw stuk stad, met circa 6.000 tot 7.000 woningen, voorzieningen, veel groen en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte (*zie verder 2. Gebiedsontwikkeling Fellenoord*)
- De afspraken tussen de gemeente Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en Fellenoord 2040 hiervoor zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Hoofdtaken Fellenoord 2040

Invulling en uitvoering geven aan de gebiedsontwikkeling Fellenoord door:

- Planuitwerking van de in 2021 bestuurlijk vastgestelde Ontwikkelvisie Fellenoord naar een integraal Ruimtelijk Raamwerk met bijbehorend beeldkwaliteitsplan (2026)
- Uitwerken van een adaptieve Ontwikkelstrategie
- Opstellen van clusterpaspoorten voor de te ontwikkelen vastgoed clusters
- Maken van afspraken met ontwikkelaars en het borgen van kostenverhaal middels het sluiten van intentie- en anterieure overeenkomsten
- Acquireren van marktpartijen t.b.v. de ontwikkeling van gronden binnen het plangebied en het realiseren van grondverkopen (namens de gemeente)
- Begeleiding van de verdere planuitwerking van ontwikkelaars
- Ontwerp en realisatie van de herinrichting Openbare Ruimte plangebied Fellenoord
- Raakvlakmanagement in relatie tot de andere ontwikkelingen binnen de Internationale Knoop XL, zoals de Multimodale Knoop Eindhoven, Spoorknoop Eindhoven en overige ontwikkelingen rond het stationsgebied
- Regie voeren op de financiële business case, de planning en de fasering

Organisatie Fellenoord 2040



Bezetting van het team Fellenoord 2040

Bezetting team Fellenoord actueel per april 2026

Funcienaam	FTE	Soort
Directeur bestuurder	1,0	loondienst
Manager Financien & Projectbeheersing, lid MT	0,8	inhuur
Manager Gebiedsontwikkeling, lid MT	0,8	inhuur
Planeconoom	0,8	inhuur
Senior projectplanner	0,6	inhuur
Projectsecretaris	0,8	inhuur
Senior Communicatie adviseur	0,8	inhuur
Omgevingsmanager	0,8	inhuur
Jurist gebiedsontwikkeling privaatrecht	0,6	inhuur
Projectmanager clusterontwikkeling 9	0,8	inhuur
Projectmanager clusterontwikkeling 1	0,8	inhuur
Projectmanager clusterontwikkeling 2	0,8	inhuur
Junior projectmanager clusterontwikkeling	0,8	inhuur
Junior projectmanager clusterontwikkeling	0,8	inhuur
Projectmanager mobiliteit & parkeren	0,4	inhuur
Projectmanager Ruimtelijk Raamwerk / Openbare Ruimte	0,6	inhuur
Projectmanager Ruimtelijk Raamwerk / Openbare Ruimte	0,4	inhuur
Projectleider Civiel	0,6	inhuur

FTE

personen

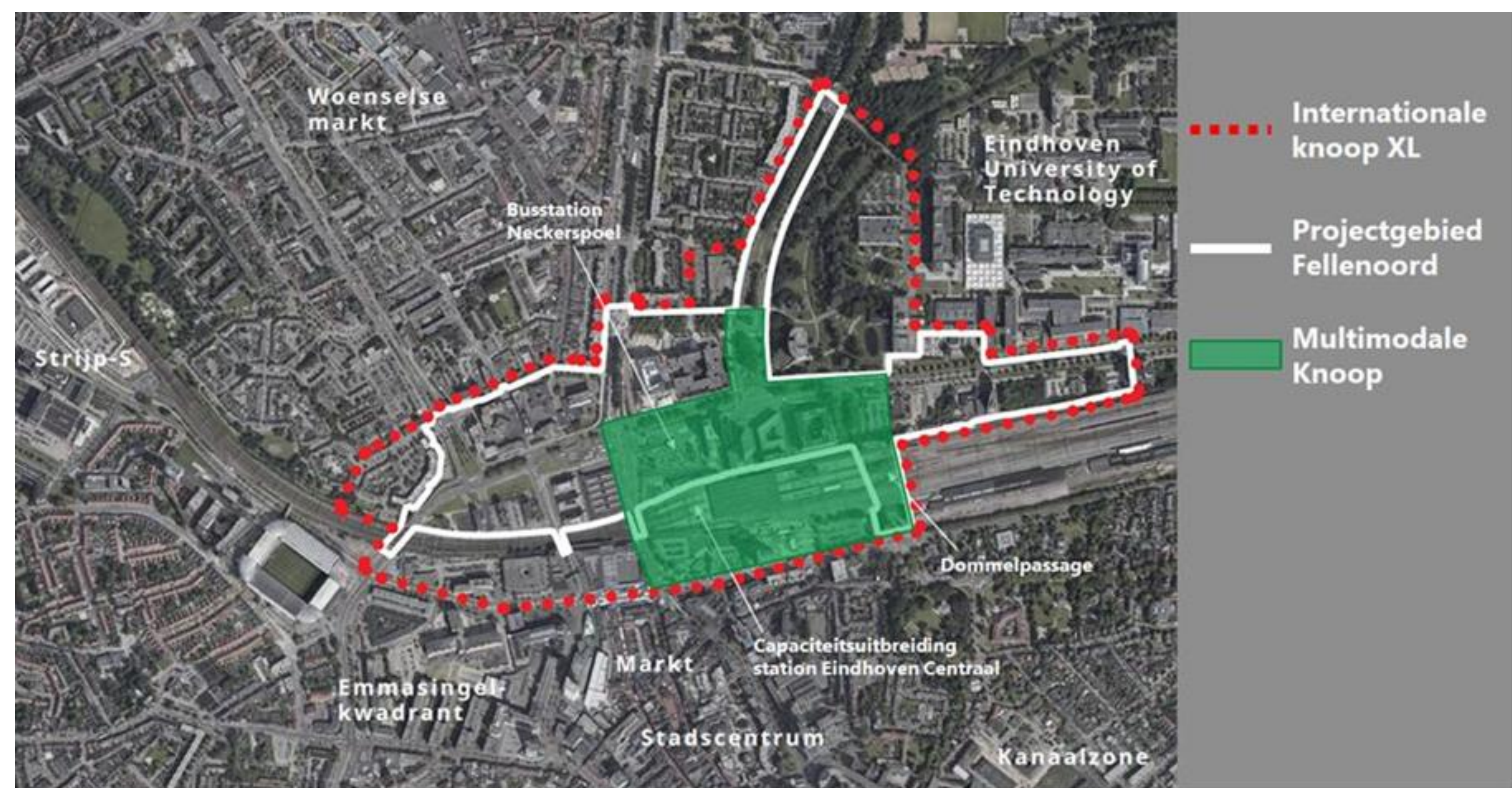
12,0

17

Indicatie toekomstige uitbreiding organisatie

Funcienaam	FTE
Manager Realisatie	0,8
Projectmanager clusterontwikkeling	0,8
Projectmanager Openbare Ruimte	0,8
Junior projectmanager	0,8
Projectleider K&L	0,8
BLVC-coordinator (uitvoeringsfase)	0,8
Directievoering/ toezichthouder	0,8
Jurist privaatrecht	0,6
Inkoopadviseur	0,5
Administratief / projectondersteuning	0,8
# FTE	7,5
# personen	10

2. Gebiedsontwikkeling Fellenoord



Ontwikkelvisie Fellenoord

In de bestuurlijk vastgestelde Ontwikkelvisie 2021 (<https://www.openeindhoven.nl/projecten/centrum/stationsgebied-knoop-xl/ontwikkelvisie-fellenoord>) zijn vijf principes voor de ontwikkeling opgenomen. Volgens deze principes zal het projectgebied Fellenoord worden ontwikkeld.

Een wijk voor iedereen

Fellenoord verandert van een gebied waar je werkt en doorheen gaat naar een gebied waar je graag bent. Een plek waar het fijn is voor iedereen. Waar het ontmoeten van mensen centraal staat. Met bijvoorbeeld speelruimte voor kinderen, gezondheidszorg en onderwijs. Maar ook genoeg en bereikbare woonruimte voor alle doelgroepen. En winkels waar je alledaagse boodschappen kunt doen of een hapje kunt eten. Dit lukt als iedereen die dit wil ook kan meedenken en meedoen. Alleen dan wordt het echt een wijk voor iedereen.

Maximaal Groen

Bomen, kleine parkjes, groene gevels, groene daken en meer ruimte voor natuurontwikkeling nabij de Dommel. Fellenoord wordt een groene oase in het hart van de stad.

Een stadsboulevard

Nu nog is Fellenoord een zone om snel doorheen te gaan. Straks is het een plek om te wandelen, te flaneren en te verblijven. Een levendig gebied waar van alles te zien en te beleven valt er rijden nog steeds auto's, maar minder dan nu.

De verbonden stad

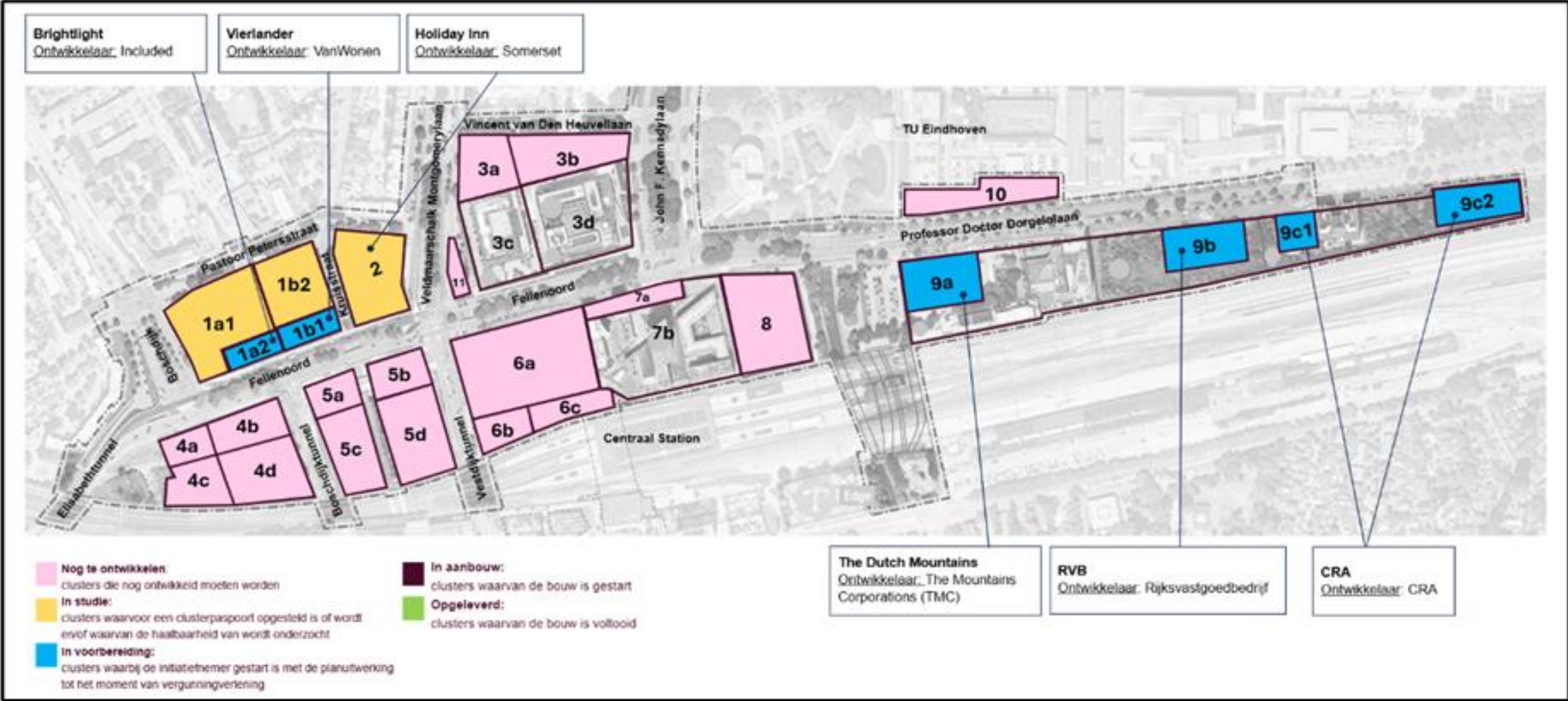
Het spoor en Fellenoord zelf vormen grote barrières. Er komen meer verbindingen en bestaande verbindingen worden verbeterd. Vanuit Fellenoord verplaats je jezelf makkelijk richting andere leuke plekken, zoals het centrum, de omgeving Kruisstraat/Woenselse Markt of de Dommel.

Naar een multimodaal knooppunt

Fellenoord is helemaal klaar voor de toekomst. Een toekomst die zich onder meer kenmerkt door meer vervoersbewegingen met goed en duurzaam (openbaar) vervoer, deelmobiliteit en slimme systemen om de overstap zo aangenaam mogelijk te maken.



Plangebied Fellenoord



Hoofdkenmerken gebiedsontwikkeling

1. Scope

- Realisatie 740.000 m² BVO nieuwbouwprogramma met: 70% wonen (6.000 – 7.000 woningen), 15% voorzieningen en 15 % werken
- Realisatie 5% van het totaalprogramma met TDK (techniek, design en kennis)
- Actieve en duurzame vormen van mobiliteit en deeloplossingen voor auto
- Klimaat adaptieve clusters en openbare ruimte met aandacht voor hittebestendigheid, water, groen, circulariteit en biodiversiteit, energie neutraal
- Een sociale en verbonden stad

2. Planning

- Ontwikkeling Fellenoord gereed: 2040-2045 (ambitie)

3. Financieel: ± € 400 mln. (excl. investeringen private initiatiefnemers)

- 20% Plan- en voorbereidingskosten
- 40% ontwikkelclusters (vastgoed)
- 40% herinrichting Openbare ruimte

3. Probleemanalyse

Probleemanalyse (1)

- Fellenoord 2040 is aanbestedingsplichtig en dient tevens het inkoopbeleid van gemeente Eindhoven in acht te nemen
- Bij de inrichting en mobilisatie van de vennootschap vanaf medio 2024 is bewust gekozen voor inhuur van personeel en deels ook uitbesteding
- Personeel in loondienst is niet uitgesloten op termijn maar gegeven de fase van de gebiedsontwikkeling nog niet opportuun voorlopig
- De ‘kwartiermakers’ van het eerste uur (Manager Financiën & Projectbeheersing, Manager Gebiedsontwikkeling en Planeconoom) zijn gecontracteerd onder een Europees aanbestede raamovereenkomst van de gemeente Eindhoven
- Overige inhuurcontracten die Fellenoord 2040 is aangegaan met derden zijn meervoudig onderhands aanbesteed onder de Europese drempelwaarde van € 216.000

Probleemanalyse (2)

- Personen die zijn gedetacheerd vanuit bureaus of ZZP-er
- Continuïteit van het team en behoud van de opgedane kennis is van cruciaal belang, echter verlenging van de bestaande inhuurcontracten is beperkt mogelijk gezien de Europese drempelwaarde € 216.000
- Bij verlenging / continuering van de bestaande inhuurcontracten wordt naar verwachting voor een deel van de inhuur eind 2026 (nov/dec) en voor een deel in Q2-2027 de drempelwaarde van € 216.000 reeds bereikt waardoor er een continuïteitsprobleem ontstaat
- Om het voornoemde continuïteitsprobleem te voorkomen dient een Europese aanbesteding voorbereid te worden

4. Inkoopbehoefte

Inkoopbehoefte (1)

- Fellenoord 2040 overweegt een Europese aanbesteding te starten (zomer 2026) voor een Raamovereenkomst (ROVK) met twee partijen
- Onder deze ROVK zullen vervolgens Nadere Overeenkomsten (NOK) worden gesloten
- De scope van de ROVK die door ons overwogen wordt, zie ook nadere uitwerking op de volgende sheet:
 - Levering van personele capaciteit & expertise (als onderdeel van het team Fellenoord)
 - Levering van ingenieursdiensten en adviesdiensten (ontwerp en overige) gerelateerd aan de gebiedsontwikkeling
- Gezien het continuïteitsbelang wenst Fellenoord 2040 dat bestaande inhuur door partijen ondergebracht kan worden onder de nog aan te besteden ROVK / NOK

Inkoopbehoefte (2)

- Functieprofielen personele capaciteit & expertise
 - Projectmanagement clusterontwikkeling vastgoed & inrichting Openbare Ruimte
 - Specialisten: civiel, kabels & leidingen, mobiliteit & parkeren
 - Directievoering & toezicht (t.b.v. realisatiefase inrichting Openbare Ruimte)
 - Projectondersteuning (junior projectmanager / projectsecretaris)
 - Projectbeheersing (planning/ risicomanagement, administratief)
 - Omgevingsmanagement & communicatie (bijv. BLVC coördinatie)
- Levering van ingenieursdiensten –en adviesdiensten
 - Ontwerpproducten (VO / DO)
 - Onderzoeken (bijv. geluid, bodem, milieu etc.)
 - Studies en overige planproducten (bijv. bereikbaarheidsplan, faseringsplan, studies)
 - Second opinions en/of reviews (op producten van ontwikkelende partijen /aannemers)

5. Vragen

Vragen aan partijen

1. Hoe wordt tegen de contractvorm van een ROVK / NOK met twee partijen aangekeken?
2. Is een combinatie van levering personele capaciteit en ingenieurs- en adviesdiensten als scope voor de ROVK een haalbare en logische optie?
3. Hoe kan functiescheiding bewerkstelligd worden in de beoordeling en acceptatie van diensten/producten in relatie tot het gedetacheerde personeel?
4. Hoe staan partijen tegenover de wens om bestaande inhuur onder te kunnen brengen in de ROVK / NOK?
5. Welke functieprofielen (zie sheets vraagbehoefte) kunnen goed en welke minder goed geleverd worden?
6. Welke specifieke aandachtspunten zijn er ten aanzien van de aanbesteding?
7. Zijn er marktontwikkelingen die van invloed zijn op deze scope?

6. Feedback op vragen

Feedback markt

In mei is met 3 partijen gesproken om te reflecteren op onze inkoopbehoefte a.d.h.v. vorige sheets. De 'afdrank' hiervan is als volgt:

- Een ROK met 2 partijen tot maximaal 3 partijen wordt als best passend gezien e.e.a. afhankelijk van verwachte omzet en looptijd. Voor de interesse van marktpartijen is verwachte omzet en looptijd van belang om in te stappen bij een dergelijke aanbesteding.
- Maak combinatievorming mogelijk voor inschrijvende partijen gezien variëteit van profielen.
- Een ruime looptijd van de ROK (6-8 jaar) wordt geadviseerd gezien belang continuïteit, leverzekerheid en aantrekkelijkheid voor de markt.
- Overweeg eventueel om in 2 aparte percelen (personeel + adviesdiensten) aan te besteden, hiermee wordt tevens functiescheiding geborgd.
- Aandachtspunt bij personele inhuur is inzet van ZZP-ers gegeven wetgeving DBA waardoor 0,8 fte inzet en langere duur dan 2 jaar moeilijk ingevuld kan worden.
- Een nadere concretisering / beschrijving van het soort ingenieurs- en adviesdiensten is nodig om te kunnen inschrijven.

Feedback markt

- Verdeling werk tussen Raampartijen:
 - een minicompetitie is een middel om concurrentie te behouden na gunning ROK. Aandachtspunt is wel hierbij de tijd en transactiekosten die dit met zich meebrengt. Andere vormen van verdeling zijn echter ook denkbaar.
- Bestaande inhuur onderbrengen bij de ROK-partij wordt niet uitgesloten door partijen:
 - Een fee wordt gerekend. Dit kan een vast opslagbedrag per uur (€ 5 - € 10 per uur) zijn of een % van de gerealiseerde omzet (2-4%).
 - Er moet worden voldaan aan wettelijke vereisen (zoals wet DBA en WTTA ed.).
 - Inlenende en uitlenende partij dienen overeenstemming te bereiken met elkaar.
 - Het eventueel in loondienst betrekken bij de ROK partij van ZZP-ers werd door 1 partij als mogelijkheid genoemd.
- Overige aandachtspunten:
 - Capaciteit in de regio Brabant vinden is minder makkelijk dan in de Randstad. Maak het aantrekkelijk voor personen om voor Fellenoord te werken.
 - Maak profielen niet te specifiek in de uitvraag. Geregeld worden onmogelijk in te vullen eisen, ervaring en competenties opgenomen leert de ervaring.
 - Doe goed onderzoek naar tarieven en bijbehorende bandbreedtes en koppel deze bijv. aan salarisschalen gemeente.
 - Denk na over het gunningscriterium prijs in de BPKV.
 - Let bij de inkoopvoorwaarden vooral op aansprakelijkheid, deze moet passend zijn bij de aard van de dienstverlening.
 - Wat te doen als partijen niet kunnen leveren.