

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

	Document	Paragraaf	Vraag	Antwoord	Vraag n.a.v. antwoord	Beantwoording OMU
58.	<i>Inschrijfleidraad</i>	Paragraaf 1.2 en Paragraaf 5.3 Ad 1	Is bij inschrijving door een B.V. vereist dat de eigenaar-gebruikers daadwerkelijk in de B.V. participeren als aandeelhouders? Of is het mogelijk om een B.V. op te richten met één dga die een overeenkomst sluit met de eigenaar-gebruikers op basis waarvan het Verkochte via een ABC-transactie rechtstreeks (en gesplitst) aan de eigenaar-gebruikers wordt geleverd?	Dat is mogelijk. Het belang van de entiteit is ingegeven door de wens van OMU om de Locatie aan één afnemer te verkopen; de organisatiegraad te vergroten; en optimaal gebruik te maken van de aanwezige grootverbruiksaansluiting (groepscontract). Hoe de B.V. verder wordt georganiseerd, is aan de inschrijvers.	Betekent dit dat OMU in de fase van de contractsvorming een uitzondering formuleert op het in de artikelen 14 en 21 van de Koop-realisatieovereenkomst opgenomen vervreemdings- en overdrachtsverbod voor zover het de ABC-levering betreft? Stel nu dat een van de eindgebruikers om welke reden dan ook (faillissement, niet tijdig kunnen verkrijgen van een financiering, etc.) in de fase vóór of na levering van de grond door OMU niet in staat is grond af te nemen, is het de entiteit dan toegestaan om de grond aan een andere eindgebruiker/ondernemer te vervreemden die aan de in de Inschrijfleidraad geformuleerde criteria voldoet? In dat geval zal overigens ook een nieuwe	Ja, in principe is dit toegestaan, waarbij OMU zal toetsen in hoeverre er nog wel sprake is van in wezen dezelfde entiteit qua rechtsvorm en samenstelling als waaraan is gegund: - Tussen ondertekening koopovereenkomst en levering: wijzigingen dienen onverwijld te worden gemeld aan OMU; - Tussen levering en start bouw: idem, in de geest van artikel 11 zal OMU toetsen in hoeverre er sprake is van substantiële afwijkingen.

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

					GVA voor de betreffende ondernemer moeten worden overgelegd.	
59. (43)	<i>Inschrijf-leidraad</i>	Paragraaf 6.2	Is OMU bereid om in afwijking van paragraaf 6.2 (waarin staat dat de concept koop-realisatieovereenkomst d.d. 28-02-2025 bij inschrijving zonder voorbehoud moet worden aanvaard en het maken van een voorbehoud leidt tot uitsluiting van de inschrijving voor verdere beoordeling) een financieringsvoorbehoud op te nemen in artikel 5.1 dan wel in artikel 26.1 van de concept overeenkomst d.d. 28 februari 2025? Zo nee, hoe gaat OMU om met de gunning als ten gevolge van het niet of	Het uitgangspunt blijft inschrijving zonder voorbehoud van financiering. Zowel financiering als vergunning blijven voor rekening en risico van koper. Om de koper tegemoet te komen, is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot <u>uiterlijk 31 maart 2026</u> . Dit geeft koper drie maanden extra tijd om de benodigde financiering te verkrijgen.	Vraag n.a.v. antwoord (In de 4^e Nota van Inlichtingen betreft dit vraag 43.) Zie de volgende vraag m.b.t. het voorbehoud voor de omgevingsvergunning.	

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

			niet tijdig verkrijgen van een financiering niet of niet tijdig gebouwd kan worden? Toelichting: Een financieringsvoorbehoud in de vorm van de opschortende voorwaarde dat alle eindgebruikers een financiering verkrijgen is essentieel om de grond te kunnen afnemen en het bedrijfspand te kunnen laten bouwen.			
--	--	--	---	--	--	--

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

Vervolg 59. (43.)	<i>Inschrijf- leidraad</i>	Paragraaf 6.2	Daar komt bij dat de overeenkomst in geval van een onvoorziene omstandigheid enkel in onderling overleg of door tussenkomst van de rechter kan worden ontbonden. Artikel 17.2 biedt evenmin een oplossing in de situatie waarin de omgevingsvergunning niet of niet tijdig wordt verleend, omdat artikel 17 alleen de mogelijkheid biedt van tussentijdse beëindiging en omdat de in artikel 17.2 opgenomen opzegtermijn van 4 maanden onder omstandigheden te lang kan zijn.	Het uitgangspunt blijft inschrijving zonder voorbehoud van vergunning. Zowel financiering als vergunning blijven voor rekening en risico van koper. OMU heeft juist om deze reden een kavelpaspoort laten opstellen door een ter zake kundig bureau en laten vaststellen door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woerden. De gemeente heeft bevestigd dat zij tussen Q4-2025 en Q2-2026 ambtelijke capaciteit heeft vrijgemaakt om deze vergunningaanvraag procedureel te begeleiden. Om de koper tegemoet te komen, is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot <u>uiterlijk 31 maart 2026</u>. Dit geeft koper drie maanden extra tijd om de	Vraag n.a.v. antwoord Het niet opnemen van het voorgestelde voorbehoud dat een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verleend kan tot problemen leiden als de omgevingsvergunning niet tijdig wordt verleend door niet aan inschrijver toerekenbare omstandigheden, zoals de omstandigheid dat bezwaar of beroep wordt ingesteld door belanghebbenden of de omstandigheid dat de ambtelijke capaciteit in Q1 2026 onverhoopt niet beschikbaar is. Dit kan namelijk tot gevolg hebben dat inschrijver niet aan de in artikel 12 opgenomen bouwplicht (uiterlijk per 31 december 2016) kan voldoen waardoor een tijdige oplevering (31 december 2027) in gevaar komt.	Beantwoording door OMU: OMU is niet bereid om dit voorbehoud in de overeenkomst op te nemen. Echter, indien er sprake is van onvoorziene externe omstandigheden waardoor de omgevingsvergunning en/of financiering niet tijdig kunnen worden verkregen om redenen die aantoonbaar niet te wijten zijn aan de koper, als gevolg waarvan koper haar verplichting tot afname (artikel 5.3), start bouw en oplevering (artikel 12.1 en 12.3) niet na kan komen, zullen partijen in overleg treden om tot een oplossing te komen. Hiertoe zal een extra lid 3 worden toegevoegd aan artikel 18 van de koop-
----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	--	--	---	---

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

				omgevingsvergunning te verkrijgen.	Daar komt bij dat een financiering voor de aankoop van de gronden uitsluitend wordt verleend indien een omgevingsvergunning is verleend. Op dit moment is derhalve überhaupt niet duidelijk of een financiering kan worden verkregen voor de aankoop van de grond zodat het een groot risico is voor inschrijvers om zich op voorhand te committeren aan een levering uiterlijk op 31 maart 2026. Nu in dit geval wordt ingeschreven ten behoeve van meerdere ondernemers/eindgebruikers is dit risico veel groter dan wanneer uitsluitend wordt ingeschreven door één eindgebruiker. Ook los van het risico m.b.t. de financiering kan een levering uiterlijk op 31 maart 2026 in gevaar komen als de omgevingsvergunning niet tijdig wordt verleend.	realisatieovereenkomst (zie antwoord op vraag 56).
--	--	--	--	---	--	---

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

					Hoe gaat OMU hiermee om als de bovengenoemde situatie zich voordoet? Is dit voor OMU aanleiding om alsnog een voorbehoud in de Koop-realisatieovereenkomst op te nemen? Of noemen we het een streefdatum met een gezamenlijke verplichting om deze uiterste datum te realiseren met elkaar?	
60.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 5.1	Het onherroepelijk zijn van de omgevingsplanactiviteit dan wel bouwactiviteit of de verkrijging van een financiering is niet opgenomen als opschortende voorwaarde. Artikel 17 biedt alleen de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging. Kan een opschortende	Het verkrijgen van een omgevingsvergunning is voor rekening en risico van koper en kan geen reden zijn om tot ontbinding over te gaan.	Vraag n.a.v. antwoord Zie de vraag m.b.t. onderdeel 43.	

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

			voorwaarde alsnog worden opgenomen in de overeenkomst en zo nee hoe gaat OMU met de gunning om als niet of niet tijdig gebouwd kan worden?			
61.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 5.4	Is OMU bereid de laatste zin van artikel 5.4 te verwijderen, gelet op het voorstel om ontbindende of opschortende voorwaarden op te nemen m.b.t. de financiering en de verlening van de omgevingsvergunningen (zie opmerking bij paragraaf 6.2 Inschrijfleidraad)?	Nee. Wel is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek van koper eenmalig uit te stellen tot <u>uiterlijk 31 maart 2026</u> .	Vraag n.a.v. antwoord Zie de vraag m.b.t. onderdeel 43.	

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

62.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 12.1 en 12.3	In dit artikel is geen voorbehoud voor de bouwplicht of de plicht tot oplevering en/of ingebruikname opgenomen indien de noodzakelijke vergunningen dan nog niet verleend en/of onherroepelijk zijn. Dit geldt ook voor de situatie dat de financiering niet tijdig wordt verleend. Hoe gaat OMU om met deze plichten als de vergunningen niet verleend of onherroepelijk zijn en/of niet of niet tijdig een financiering wordt verstrekt? Kan hiervoor een aanvullende bepaling worden opgenomen? (zie in dit verband ook de opmerking m.b.t. paragraaf 6.2 Inschrijvingsleidraad)? Toelichting:	Dit artikel heeft als doel om te voorkomen dat de locatie jaren na verkoop al dan niet speculatief braak blijft liggen. Zie eerdere antwoorden bij paragraaf 6.2 van de leidraad en artikel 5.4 van de overeenkomst: OMU heeft aanzienlijke voorinspanningen verricht door het in overleg met stakeholders laten vormgeven en vaststellen van een kavelpaspoort, en het reserveren van ambtelijke capaciteit bij de gemeente Woerden tussen Q4-2025 en Q2-2026. Ook is OMU bereid om de datum van juridische levering op verzoek eenmalig uit te stellen tot uiterlijk 31 maart 2026 . Het restrisico voor zowel de financiering als de vergunning ligt bij de koper.	Vraag n.a.v. antwoord Zie de vraag m.b.t. onderdeel 43.	
-----	---	-------------------------------------	--	--	---	--

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

			De ontwikkeling en realisatie en de oplevering op de in artikel 12.1 en 12.3 genoemde data is enkel mogelijk als de eindgebruikers beschikken over een financiering en de omgevingsvergunningen zijn verleend.			
63.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 14	Is het mogelijk om af te wijken van de verplichting om het Verkochte of delen daarvan (de bedrijfspanden van individuele eindgebruikers) niet binnen 5 jaar te verkopen aan derden indien zich bijvoorbeeld de volgende bedrijfseconomische omstandigheden	OMU is bereid om aan artikel 14 een bullet toe te voegen, luidende: Bijzondere bedrijfseconomische omstandigheden, welke leiden tot een verzoek om binnen 5 jaar te verkopen aan derden, dienen voorafgaand ter beoordeling aan OMU te worden voorgelegd waarna OMU zal besluiten of van dit	Vraag n.a.v. antwoord Op bladzijde 7 onder 3.2 van de Inschrijfleidraad staat dat Nota's van inlichtingen als integraal onderdeel van de koop-realisatieovereenkomst worden beschouwd. Tegelijkertijd dient bijlage 7 bij de Inschrijfleidraad (waarin staat dat inschrijver akkoord gaat met de ongewijzigde concept	Beantwoording OMU Dit spreekt voor zich. Na gunning zal de koop-realisatieovereenkomst worden aangepast en uitgewerkt conform de Nota's van Inlichtingen en specifieke kenmerken van de inschrijving aan welke is gegund (indien van toepassing). Waar nodig zal in onderling overleg

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

			voordoen?: -groei van bedrijfsactiviteiten waardoor moet worden uitgeweken naar een andere, ruimere locatie; -gehele of gedeeltelijke staking bedrijfsactiviteiten als gevolg van economische omstandigheden waardoor het Verkochte geheel of gedeeltelijk niet meer wordt benut.	artikel kan worden afgeweken. In de definitieve overeenkomst zal bovenstaande verwerkt worden.	overeenkomst) onvoorwaardelijk te worden ondertekend. Is het nodig of toegestaan om in de aanbiedingsbrief/bijlage 7 het voorbehoud te maken dat uitsluitend wordt ingestemd met de concept overeenkomst inclusief geaccordeerde wijzigingen of spreekt dat voor zich?	worden afgeweken van bijlage 7.
64.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 17.2	Wij verwijzen naar onze bovengenoemde opmerkingen m.b.t. paragraaf 6.2 van de Inschrijfleidraad.	OMU heeft aanzienlijke voorinspanningen verricht door het in overleg met stakeholders laten vormgeven en vaststellen van een kavelpaspoort, en het reserveren van ambtelijke capaciteit bij de gemeente Woerden tussen Q4-2025 en Q2-2026. Het restrisico voor het aanvragen en verkrijgen van de omgevingsvergunning is voor rekening en risico van koper.	Vraag n.a.v. antwoord: Zie de vraag m.b.t. onderdeel 43.	

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

65.	<u>Concept overeenkomst d.d. 28-02-2025</u>	Artikel 18.1	Wij verwijzen naar onze bovengenoemde opmerkingen m.b.t. paragraaf 6.2 van de Inschrijfleidraad. Wij vragen ons overigens af of een onvoorziene omstandigheid vooraf al wel kan worden benoemd en omschreven. Dan is deze omstandigheid toch niet meer onvoorzien? Dit pleit ervoor om voor de in de artikel 18.1 beschreven situatie een opschortende voorwaarde op te nemen.	Vraag is onduidelijk. OMU stelt u in de gelegenheid deze ene vraag te herformuleren, zodat deze alsnog voor u beantwoord kan worden.	Vraag n.a.v. antwoord Waar het om gaat is dat een omstandigheid enkel onvoorzien kan zijn als die omstandigheid nu nog niet bekend is. Als een mogelijk scenario nu al bekend is, dan zou dat juist betekenen dat daar geen beroep op kan worden gedaan in het kader van artikel 18. Waar het inschrijver echter met name om gaat, is dat geen voorbehoud m.b.t. de omgevingsvergunning is opgenomen: zie in dat kader de vraag m.b.t. onderdeel 43.	Beantwoording OMU: In de definitieve koop-realisatieovereenkomst zal artikel 18 worden aangepast, waarin wordt bevestigd dat: “In het geval dat het als gevolg van omstandigheden die aantoonbaar niet aan koper te wijten zijn onmogelijk blijkt voor koper om de benodigde omgevingsvergunning te verkrijgen, dan wel dat het verkrijgen hiervan een onredelijke vertraging oploopt waardoor het voor koper niet mogelijk is om tijdig afdoende financiering voor het project te verkrijgen, zullen partijen in overleg treden teneinde te bezien of en op welke wijze de
-----	---	-------------------------	--	--	--	--

5^e Nota van Inlichtingen Tender Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden, d.d. 24 juni 2025

						overeenkomst kan worden uitgevoerd.”
--	--	--	--	--	--	--------------------------------------