

Het Projectmanagementbureau/ N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Inschrijvingsleidraad

Tender voor de gronduitgifte
Touwslagersweg/Kuipersweg,
Woerden

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond: bedrijfsruimte zoekt ondernemers	3
1.2	Doelgroepen en doelstellingen	3
1.3	Onderwerp inschrijvingsleidraad.....	4
1.4	Begeleider van deze Tender	4
1.5	Communicatie, uitwisseling van documenten, publiciteit en auteursrecht.....	4
1.6	Tenderdocumenten.....	4
1.7	Afbreken tender	5
1.8	Inschrijfvergoeding.....	5
2	Planning	6
2.1	Planning.....	6
3	Inlichtingen en informatie uitwisselen	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Nadere informatie en Nota('s) van Inlichtingen	7
3.3	Bezoek van de locatie	8
4	Inschrijven.....	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Selectie	9
4.3	Gunning: Kwaliteit	9
4.4	Gunning: Prijs	9
4.5	Beste Kwaliteit Prijs Verhouding (BPKV)	9
4.6	Indienen inschrijving	10
4.7	Taal	10
4.8	Ondertekening.....	10
4.9	Financieel	10
5	Selectie-eisen.....	11
5.1	Selectiefase.....	11
5.2	Eisen aan de inschrijvers voor de selectiefase:	11
5.3	Toelichting selectie-eisen (zie ook Bijlage 2):.....	11
5.4	Gedragsverklaring Aanbesteden	13
6	Gunningcriteria	14
6.1	Gunningscriterium beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV)	14

6.2	Acceptatie concept overeenkomst.....	14
6.3	Beoordelingscriterium Kwaliteit (Schetsplan)	14
6.4	Toelichting op het subcriterium Kwaliteit (max te behalen score: 75 punten).....	14
6.5	Beoordelingscriterium Prijs	15
6.6	Beoordelingscommissie.....	16
6.7	Beoordelingsprocedure	16
6.8	Toetsing van de inschrijvingen	16
6.9	Beoordeling van de inschrijvingen op beoordelingscriterium Kwaliteit.....	16
6.10	Vaststellen Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)	17
7	Gunning	18
7.1	Voorlopige Gunning.....	18
7.2	Voorbehoud goedkeuring.....	18
7.3	Verificatie	18
7.4	Bezwaarprocedure en definitieve Gunning.....	18
7.5	Afhandeling Bezwaar	19
8	Nadere bepalingen	20
8.1	Voorbehoud.....	20
8.2	Wijzigingen in situatie inschrijver.....	20
8.3	Geschillenregeling	20
8.4	Voorwaarden voor inschrijving	20
	Bijlage 1 Kavelpaspoort 'Touwslagersweg 19 Kuipersweg 36'	21
	Bijlage 2 Selectieformulier (zie hoofdstuk 6 van deze inschrijvingsleidraad)	22
	Bijlage 3 Indieningsvereisten Schetsplan.....	24
	Bijlage 4 Concept Overeenkomst.....	26
	Bijlage 5 Vragenformulier	27
	Bijlage 6 Inschrijvingsformulier	28
	Bijlage 7 Akkoordverklaring concept overeenkomst.....	29

1 Inleiding

1.1 Achtergrond: bedrijfsruimte zoekt ondernemers

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) werkt aan de herstructurering en transformatie van bestaande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

Op de hoek van de Touwslagersweg en Kuipersweg op het Woerdense bedrijventerrein Barwoutswaarder heeft OMU Herstructureringsfonds A B.V. een voormalig kaaspakhuis en tapasfabriek aangekocht van zuivelfabrikant Royal A-ware.

De huidige gebouwen worden door OMU gesloopt, waarna de vrijkomende gronden worden verkocht aan passende ondernemers met goede plannen voor moderne, duurzame en intensieve (meerlaagse of gestapelde) bedrijfsruimte. Woningbouw, zelfstandige kantoorruimte, detailhandel en grootschalige logistiek zijn op deze plek niet aan de orde.

1.2 Doelgroepen en doelstellingen

Partijen die willen inschrijven op deze tender dienen te bestaan uit consortia of combinaties van eigenaar-gebruikers (al dan niet in samenwerking met professionele vastgoedpartijen), begeleid en ondersteund door kundige adviseurs en ontwerpers, georganiseerd in een entiteit (VOF, BV, NV, vereniging, coöperatie of stichting).

De doelstellingen van OMU bij deze gronduitgifte zijn als volgt:

- OMU richt zich vooral op eindgebruikers: ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf, met een lokale en regionale binding.
- Ook streeft OMU ernaar dat meerdere bedrijven zich kunnen vestigen op deze plek, passend bij de kleinschalige opzet van bedrijventerrein Barwoutswaarder. Het streefoppervlak van de te realiseren bedrijfsruimten ligt tussen circa 500 m² en circa 2.500 m².
- Met deze gronduitgifte wil OMU een verhuiscarroussel op gang brengen in Woerden. Uitgangspunt is dat ondernemers naar deze nieuwe locatie verplaatsen en elders ruimte vrij maken. Uitbreiding c.q. ruimte op deze locatie erbij nemen is niet gewenst.
- Voor de nieuw te realiseren bedrijfsruimte gaat de voorkeur uit naar productieve bedrijvigheid (maken, waarde toevoegen).
- Retail, horeca, leisure, ABC-showrooms, persoonlijke dienstverlening en maatschappelijke functies zijn niet gewenst. Eventuele kantoorruimte dient niet zelfstandig te zijn, maar ondersteunend.
- Rekening dient te worden gehouden met de uitbreidingsvraag van de naburige ondernemer T&S Klimaattechniek B.V. (Kuipersweg 18-20).

1.3 Onderwerp inschrijvingsleidraad

Deze inschrijvingsleidraad betreft de tender voor de gronduitgifte van bouwrijpe grond in het gebied Touwslagersweg/ Kuipersweg te Woerden.

1.4 Begeleider van deze Tender

Het Projectmanagementbureau begeleidt de OMU bij de tenderprocedure. De begeleider van de tender heeft tot taak het begeleiden, aansturen en bewaken van de gehele procedure.

1.5 Communicatie, uitwisseling van documenten, publiciteit en auteursrecht

De communicatie, uitwisseling van documenten e.d. met betrekking tot de inschrijvingsprocedure vindt plaats via het emailadres OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl

Inschrijvers wordt nadrukkelijk verzocht om uitsluitend via het bovenstaande emailadres te communiceren inzake deze tender. Dat geldt zowel voor inhoudelijke vragen over het onderwerp van deze tender als procedurele vragen. Vragen gesteld door deelnemende bedrijven zullen beantwoord worden middels een zogenaamde Nota van Inlichtingen, waarin alle gestelde vragen en antwoorden opgenomen zijn en worden aan alle deelnemende bedrijven aan deze tender toegestuurd.

OMU behoudt zich het recht voor om met alle inschrijvingen en in het bijzonder over de voor gunning in aanmerking komende inschrijving in de publiciteit te treden, zonder daarvoor aan de inschrijvers enige vergoeding schuldig te zijn.

OMU behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot alle in het kader van de tender verstrekte stukken. De inschrijver erkent dit voorbehoud.

De inschrijving blijft het intellectueel eigendom van de auteurs.

1.6 Tenderdocumenten

Bij deze inschrijvingsleidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

- Kavelpaspoort (Bijlage 1)
- Selectieformulier (Bijlage 2)
- Indieningsvereisten Schetsplan (Bijlage 3)
- Concept koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage 4)
- Vragenformulier (Bijlage 5)
- Inschrijvingsformulier (Bijlage 6)
- Akkoordverklaring concept overeenkomst (Bijlage 7)

De tenderdocumenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van de te sluiten overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden in de tenderprocedure geldt de volgende rangorde:

1. Nota('s) van Inlichtingen (bij meerdere; laatste versie als hoogste in de rangorde) inschrijvingsfase;
2. Koop-realisatieovereenkomst OMU – winnaar Tender;
3. Inschrijvingsleidraad inclusief bijlagen (tekst inschrijvingsleidraad gaat voor bijlagen);

1.7 Afbreken tender

OMU behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de tender op ieder moment af te breken c.q. te beëindigen, zonder verplichting tot het betalen van gemaakte kosten. Deelnemers mogen zich tot aan het geplande moment van inschrijving uit de tender terugtrekken.

1.8 Inschrijfvergoeding

OMU verstrekt geen inschrijfvergoeding.

2 Planning

2.1 Planning

Voor de inschrijvingsfase geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als 'uiterlijk' of 'uiterst' aangeduide data zijn fatale termijnen. 'Fataal' houdt in dat na deze datum hetgeen vereist wordt ook uiterlijk op die dag ontvangen moet zijn, herstel is niet meer mogelijk.

- 21 februari 2025: Start tender, aanmelding staat open, vrijgeven van de tenderdocumenten
- 11 juni 2025: uiterste dag voor het stellen van vragen;
- 18 juni 2025: laatste publicatie van een Nota van Inlichtingen (publicatie van vragen en antwoorden over de tender);
- **27 juni 2025**: sluitingsdatum tender, alle inschrijvingen dienen uiterlijk op deze dag ontvangen te zijn;
- 27 juni 2025 – 8 juli 2025 (onder voorbehoud): periode voor beoordeling van de inschrijvingen;
- 8 juli 2025 (onder voorbehoud): bekendmaking van de voorlopige gunning;
- vanaf 8 juli 2025 (onder voorbehoud): verificatie van de winnende inschrijving;
- 8 juli t/m 18 juli 2025 (onder voorbehoud): periode voor bezwaar door andere inschrijvers;
- Vanaf augustus 2025 (onder voorbehoud): contractvorming;
- Eind 2025: bouwrijpe oplevering plangebied en juridische levering van de grond.

3 Inlichtingen en informatie uitwisselen

3.1 Algemeen

Deze inschrijvingsleidraad met bijbehorende documenten en bijlagen, is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden in voorkomen. Indien een deelnemer aan de tender zich niet kan verenigen met de inhoud van deze documenten, dan wel dat de deelnemer in deze documenten onjuistheden, onduidelijkheden dan wel onvolkomenheden aantreft, dient dit door de deelnemer uiterlijk voor de sluitingstermijn (zie Planning) voor het vragen om nadere inlichtingen aan OMU bekend te worden gemaakt via het emailadres:

OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl.

Ingeval onverenigbaarheid dan wel onduidelijkheid/onvolkomenheid volgt uit de door OMU verstrekte nota('s) van inlichtingen, dient de deelnemer dit uiterlijk 10 kalenderdagen voor de in hoofdstuk 2 (Planning) aangegeven uiterlijke datum voor het indienen van de inschrijving op de tender aan de orde te stellen.

Van de deelnemer wordt aldus in de inschrijvingsfase een proactieve houding verwacht. Voldoet een deelnemer daaraan niet dan verliest de deelnemer zijn rechten om op een later tijdstip (na sluiting van de inschrijving) tegen die onverenigbaarheid of onduidelijkheid/onvolkomenheid op te komen.

3.2 Nadere informatie en Nota('s) van Inlichtingen

Nadere informatie kan uitsluitend worden verkregen door via het emailadres OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl uw vragen in te dienen. Hanteer hiertoe het Vragenformulier, zie Bijlage 5.

De vragen worden beantwoord via een zogenaamde Nota van Inlichtingen en aan iedere deelnemer ter beschikking gesteld via bovengenoemd emailadres. Er kunnen tot de datum van publicatie van de laatste Nota van Inlichtingen zo nodig meerdere Nota's van Inlichtingen gepubliceerd worden.

Vragen die op een andere wijze dan via het bovengenoemde emailadres gesteld worden, worden niet behandeld. Dat geldt ook voor telefonisch of mondeling gestelde vragen en eventueel gegeven antwoorden hebben geen status. Uitsluitend de beantwoording in de Nota('s) van Inlichtingen gelden voor deze tender.

Alle vragen worden geanonimiseerd opgenomen in de Nota's van Inlichtingen. M.a.w. de identiteit van de vraagsteller wordt niet bekend gemaakt.

Nota's van inlichtingen worden als integraal onderdeel van de koop-realisatieovereenkomst beschouwd.

Vragen kunnen uiterlijk tot op de in hoofdstuk 2 Planning genoemde datum worden ingediend. Vragen die na genoemde datum worden ontvangen worden niet meer in behandeling genomen.

Ten behoeve van een efficiënte verwerking wordt het volgende aan u gevraagd:

- De vraag dient een verwijzing te bevatten naar de paragraaf, subtitel en bladzijde van het document, waarop de vraag betrekking heeft.

Verduidelijkingen/wijzigingen van de zijde van OMU worden aan de inschrijvers bekend gemaakt door middel van een rectificatie via een Nota van Inlichtingen.

3.3 Bezoek van de locatie

Er wordt geen bezoek aan de locatie georganiseerd.

4 Inschrijven

4.1 Algemeen

Deze tenderprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Beiden worden in één fase uitgevoerd. U levert uw beantwoording op de selectie-eisen en uw aanbieding voor de gunningsfase tegelijk in uiterlijk op de sluitingsdatum zoals genoemd in hoofdstuk 2 (Planning).

Door in te schrijven:

- Geeft de inschrijver te kennen akkoord te gaan met de proceduregang én de wijze van waardering en beoordeling zoals beschreven in deze leidraad;
- Verklaart de inschrijver dat er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan in relatie tot de eisen zoals verklaard in de selectiefase.

4.2 Selectie

Inschrijvingen worden allereerst beoordeeld op de selectie-eisen. De selectie betreft de minimale eisen waaraan een inschrijver moet voldoen om voor de gunningfase (kwalitatief deel en prijs deel) in aanmerking te komen. Het betreft o.m. eisen die betrekking hebben op de entiteit die samenwerkende bedrijven gevormd hebben, het soort ondernemingen, de achter te laten locatie in en rondom Woerden. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

4.3 Gunning: Kwaliteit

Nadat een inschrijving de beoordeling op de selectie-eisen met goed gevolg is doorgekomen wordt de inschrijving beoordeeld op kwaliteit die voor de gunningfase gelden. De beoordeling van het Schetsplan vindt plaats op basis van de kwalitatieve criteria. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

4.4 Gunning: Prijs

Vereist wordt een minimale prijs voor de grond van € 350,= per m2.

Inschrijvingen met een bieding lager dan deze prijs worden terzijde gelegd en komen niet voor gunning in aanmerking.

4.5 Beste Kwaliteit Prijs Verhouding (BPKV)

De beste inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV). De beoordelingscriteria zijn **Kwaliteit** (beoordeling van het Schetsplan) en **Prijs** (grondbod).

Om tot een onafhankelijk oordeel te komen van kwaliteit en prijs, zal de kwaliteitsbeoordeling eerst plaatsvinden geheel los van de prijs. Vervolgens wordt de prijs (grondbod), dat groter of gelijk aan de minimale prijs moet zijn, gewaardeerd. Een inschrijving met een prijs lager dan de minimale prijs wordt terzijde gelegd en zal niet voor gunning in aanmerking komen.

4.6 Indienen inschrijving

De inschrijving dient uiterlijk op **27-6-2025 (27 juni 2025)** ontvangen te zijn op het emailadres: OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl

Na deze datum is indienen van een inschrijving niet meer mogelijk.

4.7 Taal

De inschrijving (en alle verdere communicatie, waaronder de communicatie tijdens de uitvoering) is volledig in het Nederlands.

4.8 Ondertekening

De inschrijving dient rechtsgeldig ondertekend te zijn door inschrijver of namens de entiteit. Indien inschrijver/ entiteit de voorlopige gunning toegewezen krijgt zal bij verificatie zijn/ haar KvK-registratie overlegd moeten worden.

4.9 Financieel

Ten aanzien van het financiële deel van de inschrijving gelden de volgende voorschriften voor het groundbod:

- Alle geldbedragen zijn in Euro's.

5 Selectie-eisen

5.1 Selectiefase

De selectie betreft de fase voordat tot beoordeling van de inschrijvingen (gunningfase) wordt overgegaan die tot gunning van de grond leidt. Aan de ondernemers die voornemens zijn om in te schrijven op deze aanbesteding worden eisen gesteld. Het betreffen minimale eisen waar inschrijvers aan moeten voldoen. Het niet voldoen aan één van de eisen houdt in dat een inschrijving terzijde wordt gelegd en niet meer voor beoordeling in de gunningfase in aanmerking komt.

5.2 Eisen aan de inschrijvers voor de selectiefase:

1. De inschrijvende entiteit bestaat uit een consortium van ondernemers, met professionele begeleiding en ondersteuning waar nodig (investeerder, aannemer, architect, etc.).
2. De te realiseren bedrijfsruimte is vooral gericht op productieve bedrijvigheid (maken, waarde toevoegen): beperkte opslag; géén retail, horeca, leisure, showrooms of maatschappelijk.
3. Er is sprake van bedrijfsverplaatsing, geen uitbreiding: de deelnemers aan de entiteit maken ruimte vrij elders op het bedrijventerrein Barwoutswaarder of in de gemeente Woerden.
4. Eventuele kantoorruimte is niet zelfstandig maar ondersteunend aan de bedrijfsactiviteit (maximaal 30 procent van het te realiseren vloeroppervlak per bedrijfsruimte).
5. Tenminste 70 procent van de te realiseren bedrijfsruimte is bij inschrijving contractueel reeds toebedeeld aan eigenaar-gebruikers; bij voorkeur bestaande uit mkb'ers met regionale binding.
6. Bereidheid om mee te werken aan de deelname van naburige ondernemer T&S Klimaattechniek B.V., die 1.000 m² wenst af te nemen grenzend aan zijn locatie (Kuipersweg 18-20).

5.3 Toelichting selectie-eisen (zie ook Bijlage 2):

Ad.1. Inschrijvers dienen zich te organiseren in een entiteit, zoals een VoF, BV, NV, Stichting, Vereniging, Coöperatie, e.d. en als zodanig in te schrijven op de tender. De inschrijving op de tender zal vanuit deze entiteit moeten plaats vinden, waarbij of de entiteit of eventueel een van de deelnemers aan de entiteit als penvoerder voor de inschrijving optreedt. Het aantal en soort deelnemers aan de entiteit staat vrij, maar MKB-bedrijven dienen er een substantieel deel van uit te maken.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Ad.2. Inschrijvers dienen te bestaan uit bedrijven die produceren en/of een waarde toevoegende activiteit realiseren.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Ad.3. Het is algemeen bekend dat de bedrijfsruimtemarkt in Woerden op slot zit. De schaarste aan goede bedrijfsruimte is groot. Eén van de doelstellingen van deze tender (gronduitgifte) is het op gang brengen van schuifruimte en opwaardering van bestaande bedrijventerreinen, vooruitlopend op de nieuwe werklocaties die de gemeente Woerden aan het voorbereiden is. Daarom geldt de eis dat inschrijvers niet uitbreiden naar deze locatie maar dat er door hun verplaatsing naar deze locatie elders op het bedrijventerrein of in Woerden ruimte vrij komt voor andere ondernemers met ruimtebehoefte. Dat geldt ook voor het geval een onderneming huurder is van een locatie. Ook in dat geval ontstaat er een situatie dat er ruimte beschikbaar komt voor andere ondernemers of dat er met grond geschoven kan worden.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Ad.4. Deze gronduitgifte richt zich op het realiseren van productieve bedrijfsruimte. Ondernemers met uitsluitend behoefte aan kantoorruimte worden geweerd. Alleen ondergeschikte kantoorruimte (maximaal 30 procent van het totale bruto vloeroppervlak per te realiseren bedrijfsruimte) is toegestaan.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Ad.5. Deze gronduitgifte richt zich op het bieden van vestigingsmogelijkheden voor eindgebruikers in het Woerdense midden- en kleinbedrijf. Tenminste 70 procent van de te realiseren bedrijfsruimte dient te zijn belegd door middel van ondertekende intentie- of koopovereenkomsten met eigenaargebruikers. Maximaal 30 procent van de te realiseren bedrijfsruimte mag 'op risico' worden ontwikkeld en/of voor beleggingsdoeleinden worden ingezet.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Ad.6. OMU heeft al in een vroeg stadium van de ideeën- en planvorming rondom deze locatie gesprekken gevoerd met de naburige ondernemer T&S Klimaattechniek B.V. Dit mooie en groeiende bedrijf wenst 1.000 m² van de locatie te kopen ten behoeve van uitbreiding van de activiteiten. Vanwege de verwevenheid en directe grens tussen beide percelen staat OMU positief ten opzichte van dit verzoek. OMU zal echter deze 1.000 m² niet zelf rechtstreeks aan T&S verkopen. In plaats daarvan verlangt OMU dat inschrijvers de ruimtevraag van T&S meenemen in hun planvorming. Het schetsplan dient te zijn voorzien van een suggestie hoe de ruimtebehoefte van T&S kan worden ingepast. T&S zal vervolgens mee dienen te gaan in het grondbod van de inschrijver. Partijen dienen hierover onderling afspraken te maken.

- Een verklaring met toelichting dat u aan bovenstaande eis voldoet is voorlopig voldoende. Het schetsplan dient te zijn voorzien van een suggestie hoe de ruimtebehoefte van T&S kan worden ingepast. Indien uw inschrijving de winnende inschrijving op deze tender is, zult u in de verificatie met bewijsstukken moeten aantonen dat u inderdaad aan deze eis voldoet.

Inschrijvers moeten voor het invullen van hun antwoorden en toelichtingen op de selectie-eisen Bijlage 2 van deze inschrijvingsleidraad hanteren.

5.4 Gedragsverklaring Aanbesteden

Alle deelnemers aan een entiteit die zich inschrijft voor deze tender dienen een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA) te kunnen overleggen.

Een GVA is een verklaring dat uit een onderzoek is gebleken dat er geen bezwaren zijn dat een natuurlijk persoon of rechtspersoon inschrijft op een overheidstender.

U kunt een GVA aanvragen via de website van het Ministerie van Justitie en Veiligheid op:

<https://www.justis.nl/producten/gedragsverklaring-aanbesteden-gva/gedragsverklaring-aanbesteden-aanvragen>

Justis verstrekt de GVA namens de minister van Justitie en Veiligheid. De kosten bedragen € 75,= per aanvraag.

Indien een entiteit of één of meerdere deelnemers aan die entiteit geen GVA kan overleggen, dan wordt de gelegenheid geboden om dit nader toe te lichten en te verklaren. Op basis van deze toelichting/ verklaring wordt door OMU beoordeeld of dit voldoende onderbouwing is om alsnog akkoord te gaan met de inschrijving.

NB aantonen van een GVA geldt uitsluitend voor de deelnemers van de inschrijving die als winnende inschrijving voorlopig gegund is. Een GVA hoeft dus pas na voorlopige gunning aangevraagd te worden.

6 Gunningcriteria

6.1 Gunningscriterium beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV)

De beste inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding of BPKV. De beoordelingscriteria zijn Kwaliteit (beoordeling van het Schetsplan) en Prijs (grondbod).

6.2 Acceptatie concept overeenkomst

Inschrijver accepteert het concept van de overeenkomst, zoals vastgesteld na het stellen van alle vragen en de beantwoording daarop en na eventuele verwerking van aanpassingen in het concept. Het alsnog maken van een voorbehoud op het concept overeenkomst bij de inschrijving wordt niet geaccepteerd en houdt in dat uw inschrijving voor verdere beoordeling in de gunningfase niet meer in aanmerking komt.

Inschrijver dient hiertoe de Akkoordverklaring, Bijlage 7, te hanteren.

6.3 Beoordelingscriterium Kwaliteit (Schetsplan)

De inschrijver dient een Schetsplan in te dienen met als doel de beoordelingscommissie te overtuigen dat inschrijver in staat is om aan de doelstellingen van OMU en de gemeente Woerden te voldoen en de bedrijfshuisvesting te realiseren conform de gestelde criteria. De inschrijvingen worden op de volgende onderwerpen beoordeeld:

1. Economie
2. Ruimtegebruik
3. Energie
4. Klimaatadaptatie
5. Circulariteit

Bovenstaande subcriteria die samen het criterium Kwaliteit voor deze tender vormen, zijn afgeleid van het door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht vastgesteld afwegingskader voor voortgangsrapportage inzake doelmatigheid en effectiviteit van ruimtegebruik, verduurzaming en intensivering van bedrijventerrein.

Het Kavelpaspoort (Bijlage 1, de uitgangspunten en randvoorwaarden) geldt als ambitiedocument en toetsingskader voor het op te stellen Schetsplan. Inschrijver dient voor het Schetsplan de vereisten zoals opgenomen in Bijlage 3 te hanteren.

6.4 Toelichting op het subcriterium Kwaliteit (max te behalen score: 75 punten)

In het ingediende Schetsplan geeft inschrijver aan op welke wijze invulling gegeven wordt op de hieronder genoemde onderdelen.

1. Economie: (max score 20 punten)

- a. Gebruiksintensiteit: hoeveel werkgelegenheid wordt er gerealiseerd op de locatie?

- b. Multiplier: hoe groot is de investeringskostenraming van de inschrijving?
- c. Schuifruimte: wat is het vloeroppervlak van de bedrijfsruimte die wordt achtergelaten?

2. Ruimtegebruik: (max score 20 punten)

- a. Hoeveel vloeroppervlak wordt er gerealiseerd?
- b. Welke bouwhoogte wordt bereikt en is er sprake van meervoudig/meerlaags ruimtegebruik?
- c. In hoeverre sluit het schetsplan aan bij de ambities, eisen en wensen van het kavelpaspoort?

3. Energie: (max score 15 punten)

- a. Hoeveel ondernemers zullen gebruik maken van de beschikbaar elektriciteitsaansluitingen?
- b. Welk aandeel van het verwachte energieverbruik wordt op duurzame wijze opgewekt?
- c. Welke innovatieve maatregelen worden er genomen voor besparing, opwek en/of opslag?

4. Klimaat: (max score 15 punten)

- a. Hoeveel % van de in het Kavelpaspoort aangegeven groenzone wordt gerealiseerd?
- b. Hoeveel m² of m³ wateropvang of -infiltratie wordt er gerealiseerd?
- c. Welke bouwkundige maatregelen (groene daken en/of gevels) worden genomen?

5. Circulariteit: (max score 5 punten)

- a. Zijn de te realiseren gebouwen aanpasbaar (flexibel/modulair in te richten) en demontabel?
- b. Bouw: in hoeverre is er sprake van hergebruik van materialen?
- c. Activiteit: in hoeverre is er sprake van duurzame productie en/of ketensamenwerking?

In totaal kan maximaal voor het gehele criterium Kwaliteit, alle subcriteria opgeteld, 20 + 20 + 15 + 15 + 5 punten = 75 punten worden behaald.

6.5 Beoordelingscriterium Prijs

Na de beoordeling van de Kwaliteit wordt overgegaan op de beoordeling van de Prijs. Daartoe reiken de tenderbegeleiders de beoordelingscommissie de grondbiedingen aan. De inschrijvers kunnen hierbij **niet** aanwezig zijn.

De beste prijs wordt bepaald door middel van een berekening waarbij het hoogste (beste) bod het getal is waar alle andere prijzen door gedeeld worden. Het hoogste bod wordt dus gedeeld door datzelfde hoogste bod en levert een uitkomst op van 1. Elk ander en lager bod wordt gedeeld door het hoogste bod en levert een uitkomst van lager dan 1. Deze uitkomsten per bieding worden vermenigvuldigd met 25. Het hoogste bod behaalt dan een score van 25 punten. Ieder ander en lager bod behaalt minder dan 25 punten.

GRONDBOD

----- = [1 of lager] X 25 = EINDSCORE (maximaal 25 punten)

HOOGSTE BOD

Inschrijver dient voor haar grondbod het Inschrijvingsformulier, Bijlage 6, te hanteren.

6.6 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit een ter zake kundig team van OMU (inhoudelijke beoordeling), Het Projectmanagementbureau (PMB) (tender begeleiding), bijgestaan door externe adviseurs (o.m. juridisch, duurzaamheid).

PMB neemt niet deel aan de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen.

6.7 Beoordelingsprocedure

Om tot een onafhankelijk oordeel te komen van kwaliteit en prijs, zal de kwaliteitsbeoordeling geheel los van de prijs plaatsvinden. De beoordeling op prijs (grondbod) zal pas na afronding van de kwaliteitsbeoordeling worden gedaan.

De medewerkers van Het Projectmanagementbureau (PMB), begeleiders van de tender, openen (met twee personen) onafhankelijk van de beoordelingscommissie de inschrijvingen die ontvangen zijn op het emailadres: OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl

Het beoordelingsproces van de inschrijvingen omvat de volgende stappen:

1. toetsing op de selectie-eisen;
2. toetsing op gunningscriterium Kwaliteit (Schetsplan);
3. toetsing op gunningscriterium Prijs;
4. vaststellen van de beste inschrijving.

6.8 Toetsing van de inschrijvingen

PMB controleert of de inschrijvingen tijdig en compleet zijn aangeleverd. Vervolgens worden de inschrijvingen op de selectie-eisen getoetst. Niet voldoen aan de gestelde selectie-eisen betekent uitsluiting van verdere beoordeling. Indien een inschrijving voldoet aan de selectie-eisen worden de schetsplannen overgedragen aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie beoordeelt het criterium Kwaliteit volgens de procedure zoals hierna is beschreven.

6.9 Beoordeling van de inschrijvingen op beoordelingscriterium Kwaliteit

Stap 1

De leden van de beoordelingscommissie waarderen ieder individueel de schetsplannen, conform het afwegingskader (zie kader paragraaf 6.3).

Voor ieder subcriterium kan een score worden behaald zoals aangegeven in paragraaf 6.4.

Stap 2

De individuele scores van alle beoordelaars worden gezamenlijk besproken, waarna de beoordelaars samen tot een consensus komen van de te behalen waardering per subcriterium.

Stap 3

Vervolgens worden de subscores bij elkaar opgeteld en geeft dat de score op het onderdeel Kwaliteit.

6.10 Vaststellen Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV)

Na beoordelen en puntentoekenning zullen de behaalde punten voor het kwaliteitsdeel en het prijsdeel bij elkaar opgeteld worden. Dit levert een totaalscore op. De inschrijving met de hoogste score heeft de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV).

Bij een gelijke uitkomst van de beste prijs-kwaliteitverhouding tussen twee (2) of meer inschrijvers, is het hoogste grondbod (op het ingediende inschrijvingsbiljet) doorslaggevend. Indien deze ook gelijk zijn wordt de keuze door middel van een loting bepaald. Partijen tussen wie geloot moet worden, worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.

7 Gunning

7.1 Voorlopige Gunning

Na het beoordelen van de inschrijvingen stelt OMU alle inschrijvers per email OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl in kennis van de uitslag van de beoordeling door de beoordelingscommissie van de tender. We noemen dit de voorlopige gunning. Vermeld wordt welke inschrijving de beste Prijs-Kwaliteitverhouding heeft volgens de beoordelingscommissie en wat de sterke punten van de winnende inschrijving zijn.

7.2 Voorbehoud goedkeuring

De voorlopige gunningsbeslissing is onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door de directie van OMU. De directie van OMU kan slechts goed- of afkeuren, ze kan de voorlopige gunning niet wijzigen. Aan de beoordeling en het voornemen tot gunning kunnen géén rechten worden ontleend. Vragen over het voornemen tot gunning en de beoordeling kunnen via email: OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl gesteld worden.

7.3 Verificatie

Na de voorlopige gunning zal de verificatie van de winnende inschrijving plaats vinden. De winnende inschrijver dient aan te tonen dat de eerder ingediende verklaringen (Selectiefase) gestand kunnen worden gedaan en dat het ingediende Schetsplan (Kwaliteit) en grondbod (Prijs) nagekomen worden. De uitslag van de verificatie zal opgenomen worden in de af te sluiten overeenkomst.

Indien de verificatie van de voorlopig gegunde inschrijver een negatief resultaat oplevert, m.a.w. de voorlopig gegunde inschrijver kan zijn aanbieding (selectie-eisen en gunningcriteria) niet waarmaken of gestand doen. In dat geval wordt de voorlopige gunning ingetrokken en wordt de inschrijver die op de 2^e plaats is geëindigd uitgenodigd voor de verificatie. Deze werkwijze wordt herhaald totdat een verificatie van een inschrijver een positief resultaat oplevert.

7.4 Bezwaarprocedure en definitieve Gunning

Inschrijvers die het niet eens zijn met de voorlopige gunning kunnen hiertegen bezwaar maken door binnen tien (10) kalenderdagen op te komen tegen de voorlopige gunningbeslissing van OMU door middel van een schriftelijke bezwaar per email op: OMUWoerden@hetprojectmanagementbureau.nl

Indien een inschrijver van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot contracteren worden overgegaan voordat er over het bezwaar een besluit is genomen.

Wordt er géén bezwaar ingediend, dan zal OMU na afloop van de termijn van tien (10) kalenderdagen definitief gunnen in overeenstemming met zijn voornemen.

Gestelde termijn is een vervaltermijn waarna er definitief gegund kan worden.

Door binnen deze termijn geen gebruik te maken van het indienen van een bezwaar, doet de inschrijver afstand van het recht om te klagen of vervangende schadevergoeding te vorderen, nadien ingestelde bezwaren zullen daardoor niet ontvankelijk zijn.

7.5 Afhandeling Bezwaar

Het ontvangen bezwaar tegen de gunning wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie, bestaande uit leden die tot dan toe geen bemoeienis met de tender hebben gehad. De commissie zal haar oordeel schriftelijk en gemotiveerd meedelen aan betrokkenen.

8 Nadere bepalingen

8.1 Voorbehoud

OMU is niet verplicht in het kader van deze tender te gunnen en behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de tender tijdelijk op te schorten of te staken indien zij daartoe aanleiding ziet.

Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze Tender.

8.2 Wijzigingen in situatie inschrijver

De inschrijver is gedurende de inschrijvingsperiode verplicht wijzigingen in zijn situatie, gezien de in de aanbestedingsleidraad gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidscriteria, terstond mede te delen aan OMU. Indien inschrijvers op enig moment tijdens de tenderprocedure niet meer voldoen aan de gestelde criteria kan dit alsnog tot uitsluiting van de tender leiden.

8.3 Geschillenregeling

Geschillen worden uitsluitend voorgelegd aan de burgerlijke rechter.

8.4 Voorwaarden voor inschrijving

Door middel van het indienen van een inschrijving geeft de inschrijver aan in te stemmen met de te volgen tenderprocedure, de eisen en de voorwaarden zoals expliciet in dit document zijn opgenomen.

Algemene inkoopvoorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden van de inschrijver worden uitdrukkelijk uitgesloten en van de hand gewezen, ongeacht het moment dat deze ter hand gesteld zijn.

Gebruik van standaard briefpapier in de inschrijving waarin een standaardbepaling is opgenomen voor/over toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de onderneming, zal OMU opvatten als een kennelijke vergissing, en dit ook als zodanig bij de inschrijver verifiëren.

Bijlage 1 Kavelpaspoort 'Touwslagersweg 19 Kuipersweg 36'

Zie hiervoor het apart toegevoegde document bij deze inschrijvingsleidraad:

'Kavelpaspoort Touwslagersweg 19 Kuipersweg 36'

Bijlage 2 Selectieformulier

(zie hoofdstuk 6 van deze inschrijvingsleidraad)

	Selectie-eisen	Akkoord	Beantwoording
1.	De inschrijvende entiteit bestaat uit een consortium van ondernemers, met professionele begeleiding en ondersteuning waar nodig (investeerder, aannemer, architect, etc.).		Toelichting:
2.	De te realiseren bedrijfsruimte is vooral gericht op productieve bedrijvigheid (maken, waarde toevoegen): beperkte opslag; géén retail, horeca, leisure, showrooms of maatschappelijk.		Toelichting:
3.	Er is sprake van bedrijfsverplaatsing, geen uitbreiding: de deelnemers aan de entiteit maken ruimte vrij elders op het bedrijventerrein Barwoutswaarder of in de gemeente Woerden.		Toelichting:
4.	Eventuele kantoorruimte is niet zelfstandig maar ondersteunend aan de bedrijfsactiviteit (maximaal 30 procent van het te realiseren vloeroppervlak per bedrijfsruimte).		Toelichting:
5.	Tenminste 70 procent van de te realiseren bedrijfsruimte is bij inschrijving contractueel reeds toebedeeld aan eigenaar-gebruikers; bij voorkeur		Toelichting:

	bestaande uit mkb'ers met regionale binding.		
6.	Bereidheid om mee te werken aan de deelname van naburige ondernemer T&S Klimaat-techniek B.V., die 1.000 m ² wenst af te nemen grenzend aan Kuipersweg 18-20.		Toelichting:

Inschrijver kan dit formulier per eis uitbreiden met zijn toelichting

Vervolg Selectieformulier Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg

Aldus naar waarheid ingevuld d.d.....

Door/ namens: Inschrijver/ entiteit.....

Handtekening van bevoegd ondertekenaar van inschrijver/ entiteit:

Bijlage 3 Indieningsvereisten Schetsplan

De onderstaande indeling dient te worden gehanteerd bij de indiening van het schetsplan:

Titelblad:

- Tender gronduitgifte Kuipersweg 36 en Touwslagersweg 19, Woerden.
- Werknaam entiteit (combinatie/consortium/collectief).
- Bedrijfsnamen deelnemers in entiteit.
- Bedrijfsnaam architectenbureau en andere adviseurs.
- Datum.

Pagina 1:

- Toelichting deelnemers aan entiteit en uitleg samenwerkingsvisie (maximaal 400 woorden).
- Aandacht voor inpassing ruimtevraag naburige ondernemer T&S Klimaattechniek.
- Bouwprogramma, inclusief te realiseren vloeroppervlakten (bvo/vvo) en parkeergelegenheid zowel per bedrijfsruimte/afnemer als voor de gehele ontwikkeling.

Pagina 2:

- Situering: overzichtstekening (schaal tenminste 1: 500), noordgericht.

Pagina's 3-4:

- Artist impressions (minimaal 1 impressie gezien vanuit verschillende perspectieven op straatniveau, waarvan tenminste de hoek Kuipersweg/Touwslagersweg, in kleur)
- Vogelvlucht (minimaal 1 impressie gezien van vogelvluchtperspectief)

Pagina's 5-6:

- Plattegronden van alle bouwlagen en inrichting daken (schaal tenminste 1:500); inclusief hoofdmaatvoering en functieaanduidingen.

Pagina's 7-8:

- Geveltekeningen en minimaal 2 doorsneden (schaal tenminste 1:500, in kleur).

Pagina 9:

- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik (beeldmateriaal, in kleur).

Pagina 10:

- Parkeren.
- Tekening parkeeroplossing.
- Schema parkeergelegenheid.
- Tekstuele toelichting mobiliteitsconcept en indien van toepassing onderbouwing afwijking gemeentelijke parkeernorm (maximaal 400 woorden).

Pagina 11:

- Energie.

- Tekstuele toelichting energieconcept (maximaal 400 woorden). Aandacht voor besparing, buffering en duurzame opwek. Onderbouwing hoe de inschrijving past binnen het transportvermogen van de twee beschikbare grootverbruiksaansluitingen.
- Specifiek gevraagde informatie: schatting totaal energieverbruik, schatting aandeel duurzame opwekking (in kWh).

Pagina 12:

- Klimaatadaptatie.
- Tekening ruimtelijke inpassing en groenvoorziening.
- Toelichting in tekst (maximaal 500 woorden) en beeld: groenvoorziening, waterinfiltratie, flora en fauna en andere inspanningen op het gebied van klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit.
- Specifiek gevraagde informatie: opgave oppervlakte te realiseren groenzone (in m²) en lijst met aantallen/soorten te planten bomen. Opgave te realiseren halfverharding (in m²). Opgave te realiseren groene daken en/of gevels (in m²).

Pagina 13:

- Circulariteit.
- Toelichting in tekst (maximaal 500 woorden) en beeld, met aandacht voor ketensamenwerking door eigenaren en/of gebruikers; het toepassen van flexibele, modulaire, aanpasbare en/of losneembare bouwmethoden; en het toepassen van hergebruikte/ biobased materialen (indicatieve m²).

Pagina 14:

- Businesscase.
- Een indicatieve stichtingskostenraming van de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen, met in ieder geval de volgende posten: verwervingskosten, directe bouwkundige en installatietechnische kosten, indirecte (bijkomende) kosten, grondkosten terreininrichting.

Pagina 15:

- Planning.
- Tijdsplanning van het planvormings- en realisatietraject. In deze planning dient de stand van de planvorming en uitvoering zichtbaar te zijn op 31 december 2025 en 31 december 2026. Het project dient uiterlijk 31 december 2027 in gebruik genomen te zijn.

Bijlage 4 Concept Overeenkomst

Zie hiervoor het apart bijgevoegd document bij deze inschrijvingsleidraad.

<21-2-'25: document wordt later ter beschikking gesteld>

Bijlage 5 Vragenformulier

Betreft document:	Pag. en/of paragraaf/ onderwerp	Vraag

Bijlage 6 Inschrijvingsformulier

- Werknaam entiteit (combinatie/consortium/collectief).
- Bedrijfsnamen deelnemers in entiteit.

WERKNAAM ENTITEIT: ...

Bedrijfsnamen

deelnemers in entiteit: ...

Penvoerder: ...

Straatnaam en huisnummer: ...

Postcode: ...

Plaats: ...

Postadres: ...

Postbus: ...

Postcode: ...

Plaats: ...

Contactpersoon: ...

Telefoonnummer contactpersoon: ...

E-mail contactpersoon: ...

Inschrijver doet voor de kavel Touwslagersweg/ Kuipersweg te Woerden een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod van: Euro (exclusief omzetbelasting en kosten koper) per m2. (Let op! Biedingen vanaf € 350,= per m2 of hoger)

Inschrijver doet zijn bod (grondbod) gestand tot na bekendmaking definitieve gunning van de inschrijving op de Gronduitgifte Touwslagersweg/ Kuipersweg, Woerden.

Ondertekend te op.....2025

..... (handtekening)

..... (naam getekende)

NB: Inschrijver/ entiteit dient in geval van voorlopige gunning bij de verificatie zijn/ haar KvK-registratie te overleggen.

Bijlage 7 Akkoordverklaring met het concept van de overeenkomst Gronduitgifte Touwslagersweg- Kuipersweg te Woerden

WERKNAAM ENTITEIT: ...

Bedrijfsnamen

deelnemers in entiteit: ...

Penvoerder: ...

Straatnaam en huisnummer: ...

Postcode: ...

Plaats: ...

Postadres: ...

Postbus: ...

Postcode: ...

Plaats: ...

Contactpersoon: ...

Telefoonnummer contactpersoon: ...

E-mail contactpersoon: ...

Inschrijver gaat akkoord met het concept van de overeenkomst voor de Gronduitgifte

Touwslagersweg/ Kuipersweg te Woerden.

(voor ondertekening zie volgende pagina)

Ondertekend te op 2025

..... (handtekening)

..... (naam getekend)

NB: Inschrijver dient in geval van voorlopige gunning bij de verificatie zijn/ haar KvK-registratie te overleggen.