

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: R.M. Bolhoven-Busker	Zaaknummer 2334399	Afdeling: Ruimte	Datum: 21 april 2020
--	------------------------------	----------------------------	--------------------------------

Onderwerp:
Aanbesteding procedure project Oude Tempel

Voorstel tot besluit:

1. De uitgeefbare grond van het project Oude Tempel door middel van een aanbesteding privaatrechtelijk verkopen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. Middels het Tenderprotocol maximaal drie marktpartijen selecteren voor de gunningsfase.
3. Vrije kavels verkopen met een kavelpaspoort.
4. Kennis te nemen van de concept-intentievereenkomst met VORM in verband met Solar Runway.
5. In te stemmen dat de stukken worden aangeboden ter kennisgeving aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, volgens de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug artikel 13 lid 2 en lid 5.

Advies secretaris:

Te bespreken.

Beslissing

Conform besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	Ja			
Adviesnota	Ja			
Bijlage(n)	Ja			

		B&W verg.d.d.				
		RM	AT	LvA	NK	HD
Bijzondere aspecten		2020.04.21				
Portefeuillehouder	Nermina Kundić	Akkoord				
Overleg met portefeuillehouder	Ja					
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, cluster duurzaamheid en grondzaken, Boot advocaten kantoor	Bespreken				
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte					

Bijlage(n)

1. Notitie prof. dr. Ir. A.G. Bregman (2334405)
 2. Tenderprotocol Project Oude Tempel (selectiefase) (2334406)
 3. Concept intentieovereenkomst met VORM in verband Solar Runway (2334408)
 4. Memo intentieovereenkomst (2334409)
 5. Presentatie aanbestedingsproces. College B&W 3 maart 2020 (2334411)
-

Voorstel tot besluit

1. De uitgeefbare grond van het project Oude Tempel door middel van een aanbesteding privaatrechtelijk verkopen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. Middels het Tenderprotocol maximaal drie marktpartijen selecteren voor de gunningsfase.
3. Vrije kavels verkopen met een kavelpaspoort.
4. Kennis te nemen van de concept-intentieovereenkomst met VORM in verband met Solar Runway.
5. In te stemmen dat de stukken worden aangeboden ter kennisgeving aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, volgens de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug artikel 13 lid 2 en lid 5.

Inleiding

In 2005 is er een overeenkomst voor het programma Hart van de Heuvelrug door 17 partijen gesloten om groene projecten uit te voeren, door de financiële dekking van de aangewezen rode projecten. De groene projecten zijn grotendeels uitgevoerd. In 2015 is de oude overeenkomst voor het programma Hart van de Heuvelrug met 17 partijen vervangen door een nieuwe overeenkomst Hart van de Heuvelrug met 3 partijen. De provincie Utrecht, gemeente Zeist en de gemeente Soest.

Het Rode Project Oude Tempel Apollo Noord maakt onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug. De samenwerkingsovereenkomst (vastgesteld op 15 juni 2015) is leidend voor het proces waar de gemeente Soest als projecttrekker het project Oude Tempel op de markt zal brengen. De bouwgrond voor de woningbouw wordt in een grondtransactieovereenkomst gecontracteerd met een geselecteerde marktpartij doormiddel van een aanbestedingsprocedure (tender).

Beoogd resultaat

Het realiseren van een hoogwaardige en zich onderscheidende woonwijk in Soesterberg, deelgebied Oude Tempel van Apollo Noord. Het gebied is een bomenrijke woningbouwlocatie waarbij de bestaande lanenstructuur gerespecteerd moet worden.

Er is rekening gehouden met de bouw van 240 tot 300 woningen die volgens het beleid van de gemeente Soest, 20% betaalbare woningen en 80% midden en dure woningen omvat. De balans tussen kwaliteit en duurzaamheid en respect voor de natuur is essentieel in de aanbestedingsprocedure. Door middel van het tenderprotocol voor de privaatrechtelijke verkoop van de gronden zijn zowel de kwaliteit van het gebied als de benodigde middelen te bereiken.

Daarmee kan de gemeente Soest aan haar verplichting voldoen ten aanzien van de financiële afdracht voor het programma Hart van de Heuvelrug.

Argumenten

1. Grondtransactie via een tender (prijsvraag) geeft de gemeente de mogelijkheid om te selecteren op zowel kwaliteit als op grondprijs. De kwaliteit van het plan is onlosmakelijk verbonden met de grondwaarde.

Het tenderprotocol voorziet in de selectiefase een prioritering van criteria voor de gunningsfase.

1. Ruimtelijke inpassing / Architectuur
2. Grondbieding
3. Realisatie (tijdspad)
4. Energie neutraal / duurzaamheid
5. Samenwerking omwonende, gemeente en marktpartijen
6. Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal Oude Tempel
7. Samenwerken met een collectieve warmte aanbieder
8. Total cost of ownership

In de gunningsfase wordt aan marktpartijen op basis van het gunningsdocument gevraagd een inzending te doen van een uitgewerkt plan, een proces-aanpak en een bieding op de grond. In het gunningsdocument worden de hierboven genoemde criteria verder uitgewerkt en voorzien van wegingsfactoren.

Het gekozen plan moet worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur om staatsteun te vermijden. Door privaatrechtelijk te contracteren kunnen we de eisen voor de ontwikkeling van een groene woonwijk optimaal benutten.

2. Door de economische ontwikkeling van de laatste jaren is ook de woningmarkt aangetrokken. De behoefte aan woningen is ook voor Soesterberg toegenomen. In de eerdere crisistijd was de interesse voor de ontwikkeling van de locatie Oude Tempel alleen gunstig te noemen als we verdeeld de grond zouden verkopen aan meerdere partijen. Echter, de markt is zodanig veranderd dat de ontwikkelaars graag het hele gebied willen afnemen, waardoor er nu voor één tot drie verschillende partijen gekozen kan worden om de locatie in zijn geheel te ontwikkelen. Om het proces goed aan te sturen selecteren we in de selectiefase maximaal drie partijen om ze uit te nodigen voor de gunningsfase.
3. Parallel aan de uitgifte van de grond worden vrije kavels uitgegeven. De vrije kavels worden voorzien van een kavelpaspoort. Of deze kavels worden uitgegeven aan een marktpartij of aan een particulier; het kavelpaspoort is leidend voor de eisen van de bebouwing op de kavel. Indien een marktpartij meerdere kavels wil afnemen moeten ook hier de kavelpaspoorten gevolgd worden.
4. De raad van de gemeente Soest heeft op 8 juni 2017 een motie aangenomen. Er is verzocht om een onderzoek te verrichten of het Solar Runway systeem het aangewezen duurzame verwarmingssysteem kan zijn voor de ontwikkelingen van Soesterberg. In het verlengde van deze motie vragen wij u kennis te nemen van de intentieovereenkomst in concept met Vorm in verband met Solar Runway. Het doel van deze concept overeenkomst is de deelname van VORM aan de binnenkort te starten selectiefase te faciliteren. De marktpartijen ontwikkelen voor eigen rekening en risico woningen in het gebied Oude Tempel. Door VORM zal een aanbieding worden gedaan waarbij gebruik wordt gemaakt van het concept Solar Runway.
5. De stukken ter kennisgeving aan te bieden aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug, volgens de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug. Zolang wij niet afwijken van de gestelde kaders hebben wij geen toestemming nodig van de stuurgroep.

Kanttekeningen/risicobeheersing

Door het corona virus is het mogelijk dat er financieel economische effecten optreden in de woningmarkt. Dit kan variëren van de vrij op naam prijzen die naar beneden worden bij gesteld en rente aanpassing tot het wijzingen van het gewenste programma. Naar verwachting heeft het géén effect op de behoefte aan woningen. Het is duidelijk dat er woningen moeten worden gebouwd om simpelweg de tekorten aan woningen op te heffen.

Voor het project de Oude Tempel geldt dat wij ons eenmaal per jaar verantwoorden in de herziening van de grondexploitatie. Wij volgen te allen tijden de laatst vastgestelde grondexploitatie. De mogelijke financieel economische effecten van coronavirus in de markt, worden verantwoord in de herziening van de grondexploitatie van 2021 onderdeel van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug.

Daarnaast is het gebruikelijke risico dat zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, men risico loopt op de ontwikkeling van de Oude Tempel. Maar niet anders dan bij een willekeurig andere ontwikkeling. Zolang de gemeente Soest eigenaar is van de grond zijn de gebruikelijke risico's aanwezig. Men kan bijvoorbeeld denken aan de woningmarkt die minder woningen of een ander programma vraagt in de toekomst dan dat nu het geval is. Daarnaast zal volgens de Wet natuurbescherming enkel ontwikkeld mogen worden als een ontheffing af gegeven is voor eventueel aanwezige beschermde dier of planten soorten. Echter, in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug is de provincie eindverantwoordelijk voor de financiële risico's van het plan. We informeren de stuurgroep wanneer we binnen de vastgestelde kaders opereren, en vragen toestemming aan de stuurgroep als we buiten vastgestelde kaders willen opereren.

De voorkeur gaat uit naar een privaatrechtelijke aanbesteding. Er is geen verplichting tot een Europese aanbesteding. Bij een Europese aanbesteding wordt de selectie of aanbesteding opengesteld voor een ieder die zich daar op wil inschrijven. Deze vorm van aanbesteden is juridisch complex en belastend voor de gemeentelijke organisatie. Door privaatrechtelijk aan te besteden kunnen we sturen op kwaliteit.

Bestuurlijke vernieuwing

De gemeente Soest is de projecttrekker van het Rode Project Apollo-Noord Oude Tempel. De gemeente Soest zal zich tot het uiterste inspannen om dit project te realiseren. De gemeente Soest zal haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid nemen, onder eindverantwoordelijkheid van de stuurgroep Hart van de Heuvelrug.

Aanpak/uitvoering.

Na goedkeuring van de voorgestelde punten wordt gestart met de tenderprocedure.

De tenderprocedure bestaat uit twee fasen, waarbij de onderhandelingen over de bieding van de grond in de gunningsfase zullen plaatsvinden.

De selectiefase is erop gericht om van de shortlist geschikte marktpartijen te selecteren die in aanmerking komen voor de gunningsfase. Deze marktpartijen worden verzocht een visie op het plan te geven met referentie van woningen bouwen in een bosrijke omgeving.

Deze visie dient op maximaal 2 A4 te worden beschreven, en 1 A4 als bijlage met inspiratiebeelden van de ontwikkeling en een vermelding van maximaal 2 referentieprojecten op maximaal 2 A4. Input voor deze visie is het concept ontwerp bestemmingsplan van Oude Tempel en het stedenbouwkundig kader (Wonen in Weelde). Met toevoeging van het beleid voor de volkshuisvestingsnorm 20% betaalbare woningen en 80% vrije sector. Er wordt een keuze op basis van de toegestuurde visies van de marktpartijen gemaakt. Alle partijen die een visie hebben ingediend worden per brief geïnformeerd of zij een uitnodiging krijgen voor de gunningsfase. Echter over de uitslag kan niet door de marktpartijen worden gecorrespondeerd.

In de dialoofphase / gunningsfase wordt een beperkt aantal partijen, uitgenodigd voor een dialoog met doel om in samenwerking tot gewenste en passende oplossingen te komen. De geselecteerde partijen wordt verzocht vóór een bepaalde datum een plan voor de locatie Oude Tempel uit te werken. Input voor deze dialoog / gunningsfase is een beeldkwaliteitsplan met kaartmaterialen, uitgewerkt gunningsdocument met gunningscriteria en een concept verkoopovereenkomst.

Na de presentaties en de dialoofphase maakt het integrale projectteam een keuze. Het integrale projectteam is een kwaliteitsteam met interne disciplines, een lid van het Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en juridische ondersteuning van Boot advocaten. Het advocaten bureau zal met ons mee denken en de juridische kaders bewaken. Dit team zal de criteria uitwerken voor de gunningsfase en te zijner tijd voorleggen aan de wethouder en college van B&W.

Het definitief gunnen kan pas plaats vinden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Na goedkeuring van deze adviesnota wordt de stuurgroep Hart van de Heuvelrug geïnformeerd over de voortgang en planning van de aanbestedingsprocedure.

Communicatie en participatie

Voor het totale proces van de ontwikkeling van het project Oude Tempel wordt een communicatieplan opgesteld. Belanghebbende worden regelmatig geïnformeerd over de gang van zaken.

Omwonenden worden rechtstreeks geïnformeerd op een vastgestelde datum. Ook wordt informatie op de website van de gemeente Soest gedeeld.

Evaluatie en verantwoording

De wethouder wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang van de aanbesteding. Zo zal ook de stuurgroep Hart van de Heuvelrug regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang.

Voor de gemeenteraad wordt een informatie bijeenkomst georganiseerd.

Middels het proces van de planning en control cyclus wordt er 4 maal per jaar gerapporteerd. Begroting, jaarrekening, voorjaarsnota en najaarsnota.

Ook het herzien van de grondexploitatie wordt jaarlijks vastgesteld door de stuurgroep Hart van de Heuvelrug. Eenmaal per jaar wordt een tussenrapportage op gesteld om de voortgang t.a.v. de vast gestelde grondexploitatie te verantwoorden.

Kosten, baten, dekking

De kosten en baten van de ontwikkeling van locatie Oude Tempel worden verantwoord in de grondexploitatie die gemeente Soest als projectrekker onderhanden heeft.

Referendabel ja/nee

n.v.t.

Kernboodschap

Het uitgangspunt voor de gemeente Soest voor de bomenrijke woningbouwlocatie Oude Tempel in Soesterberg is dat de bestaande laanstructuur en de te handhaven inlandse bomen met natuurwaarde worden gerespecteerd.

Met een privaatrechtelijke aanbestedingsprocedure wordt een contractpartner geselecteerd. Deze ontwikkelt samen met de omwonenden, de toekomstige bewoners en de gemeente Soest een kwalitatief hoogwaardige groene woonwijk met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Contracteren vindt plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Oude Tempel.