

## **Memo**

Aan : College van B&W van de gemeente Soest  
Van : Rozse-Marie Bolhoven - Busker  
Inzake : Concept Intentieovereenkomst project Solar Runway  
Datum : 6 april 2020

### **Aanleiding**

Deze memo is ten behoeve van de uitleg van de intentieovereenkomst die mogelijk gesloten wordt tussen De Gemeente Soest met ontwikkelaar VORM B.V. gevestigd te Papendrecht. Over het systeem Solar Runway.

### **De motie**

De gemeente Soest heeft op 8 juni 2017 een motie aangenomen om een onderzoek te verrichten inzake warmtebron bij woningbouwprojecten. Op 8 juni 2017 waren de gemeentelijke ambities om te streven naar 20% duurzame energie in 2030. Met een wens om in te zetten op een collectief warmtesysteem.

De enige ondernemer in die tijd was Solar Runway die een collectief systeem had bedacht voor Soesterberg. Het systeem van Solar Runway pretendeert een duurzaam verwarmingssysteem te zijn voor woningen. Met een grote besparing op de CO2 uitstoot waardoor er een goede stap in de richting van de doelstellingen van de gemeente Soest gehaald kan worden.

De raad heeft verzocht om een onderzoek te verrichten naar de toepasbaarheid van het systeem van Solar Runway. Vele gespreken zijn gevolgd hoofdzakelijk in de haalbaarheid van het project Oude Tempel. Het project Oude Tempel wordt een wijk zonder gas. Dat was in 2017 een ambitie van de gemeente Soest inmiddels is het vanuit wet een verplichting.

### **VORM en Solar Runway**

De bedenker van het systeem Solar Runway de heer C. Bense is geen ontwikkelaar / bouwer. Daarom heeft hij een marktpartij gezocht die het systeem voor hem kan uitvoeren en bouwen. Daaropvolgend heeft de heer Bense voor Solar Runway een contract gesloten met VORM B.V. inzake de uitvoering en aanleg van het systeem Solar Runway. De marktpartij VORM is een ontwikkelaar / bouwer die graag de woningbouwontwikkeling van Oude Tempel op zich wil nemen. Met een minimum van 100 woningen. Dit aantal is nodig voor het startkapitaal voor Vorm om de aanleg van Solar Runway te kunnen financieren. Echter het break-even van het verdienmodel ligt vele malen hoger.

### **Privaat- en Publiekrechtelijke aanbesteding**

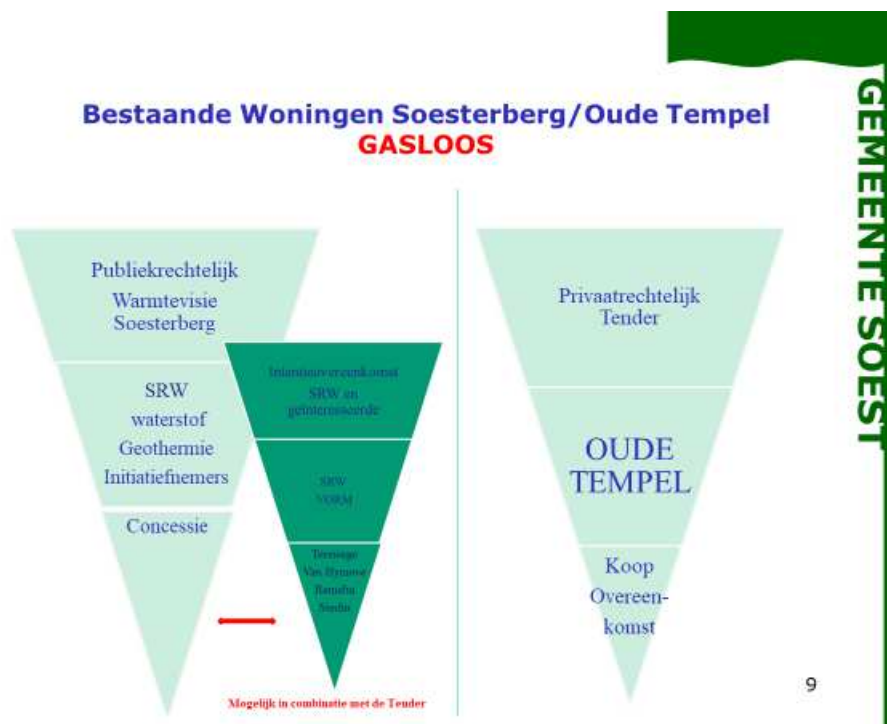
Juridische ligt de weg volledig open om met Solar Runway in zee te gaan. Echter zullen we de warmtevoorziening voor de bestaande voorraad van Soesterberg en de warmtevoorziening voor het project Oude Tempel moeten scheiden. De warmtevoorziening voor de bestaande voorraad is een publiekrechtelijk aanbesteding Concessie en de warmtevoorziening voor het project Oude Tempel is een privaatrechtelijk aanbesteding in combinatie met de nieuw te bouwen woningen

Om nader in te gaan op het project Oude Tempel moeten we bij een privaatrechtelijk aanbesteding vanuit rechtswegen de volgende juridische eisen aanhouden.

- Er mag geen rechtstreeks economisch belang van de overheid zijn in vastgoed
- Er mag geen bouwplicht voor de woningen worden opgelegd
- Er mogen geen eisen gesteld worden die verder gaan dan het publiekrechtelijk kader.

Denk hier aan bij het Müller arrest op 25 maart 2010

Het Europese Hof heeft met dit arrest duidelijk gemaakt dat grondverkoop door de overheid inzake eigen gronden aan marktpartijen voor eigen rekening en risico realiseren van vastgoed binnen publiekrechtelijk kaders, in beginsel buiten het bereik van het aanbestedingsrecht vallen.



### Privaatrechtelijke

Voor de verdere ontwikkeling van het project Oude Tempel zijn er 8 partijen gekozen, die door de gemeente op voorhand het meest geschikt worden geacht om een aanbieding te doen. Hierbij heeft de gemeente met name gelet op de aanwezigheid van aantoonbare ervaring van marktpartijen met vergelijkbare opgaven wat betreft omvang en vergelijkbaar karakter en op en door de gemeente Soest bij het project Oude Tempel gewenste hoge kwaliteit.

Het mag duidelijk zijn dat Vorm B.V. een van de 8 gekozen marktpartijen is. De intentieovereenkomst heeft als doel dat de deelname van VORM duidelijk maakt dat de aanbestedingsprocedure voor de verkoop van gronden voor eigen rekening en risicowoningen in het gebied Oude Tempel, waarbij wat betreft de warmtevoorziening door VORM een aanbieding zal worden gedaan waarbij gebruik zal worden gemaakt van het concept Solar Runway.

Met de intentieovereenkomst geven wij gehoor aan de uitvoering van de motie door VORM (die een overeenkomst heeft met Solar Runway) uit te nodigen bij de tender om een bieding te doen met Solar Runway als warmtevoorziening. De intentieovereenkomst eindigt als een koopovereenkomst met VORM is gesloten, of een koopovereenkomst met een andere partij.

### **Publiekrechtelijk**

Door de wettelijke verplichting sinds juni 2019 om woningen en wijken gasloos te bouwen zijn er veel initiatieven ontstaan in de markt. Marktpartijen zien op dit moment meerdere mogelijkheden om systemen te bouwen die aan de eis van woningen zonder gas kunnen voldoen.

Daarnaast is de mogelijkheid voor VORM met het Solar Runway systeem in het publiekrechtelijk aanbestedingsprocedure voor de energietransitie van de bestaande voorraad zich te melden als een van de marktpartijen. Er zijn veel initiatieven ontwikkeld in de markt. Denk hierbij aan initiatieven zoals duurzame warmtebronnen als aardwarmte, biomassa, restwarmte, Aquathermie en warmte-koude opslag (WKO) enz. In deze publiekrechtelijke aanbesteding zal Vorm met Solar Runway een van de vele marktpartijen kunnen zijn die pretenderen een collectiefwarmtesysteem voor de bestaande woningen van Soesterberg te hebben ontwikkeld.

Omwille van de motie van de raad, en het lokale karakter van het Solar Runway concept, stellen we dan ook voor om gezamenlijk verder te kijken of daadwerkelijk Solar Runway in de nieuwe woonwijk Oude Tempel toegepast kan worden.