

# Oude Tempel

hart van de  
heuvelrug



3 maart 2020

R.M. Bolhoven /  
**CONCEPT**

# Onderwerpen

- Algemene toelichting Oude Tempel
- Cluster Soest
- Afspraken samenwerkingsovereenkomst (SOK)
- Gasloos bouwen
- Solar Runway / Intentie waterstof
- Hoe gaan we vermarkten
- Aanbestedingsprocedure
- Traditioneel
- Planning
- Projectmanagementmodel
- Advies aan B&W
- Bron vermelding: onderzoeken en adviesbureaus

# Algemeen Oude Tempel

## Hart van de Heuvelrug

- Oude Tempel deelproject programma Hart van de Heuvelrug
  - 10 maart 2016 het totale grondgebied aangekocht
  - 14,9 hectare circa 250 woningen 20/80 regel
- Wat betekent dat in hoofdlijnen voor het proces
  - Bestemmingsplan moet worden aangepast (*drie onderdelen*)
  - Uitgangspunt voor de ontwikkeling (*Wonen in weelde*)
  - Selectieprocedure marktpartij(en)
  - Contracteren marktpartij(en)
  - Ontheffing Wet Natuurbescherming (F&F)
- Samen met de marktpartij(en) ontwikkelen

# Cluster Soest

## Groene en rode projecten

- Ecoduct provincie
- Kodakterrein provincie
- Soesterveen gemeente Soest
- **Apollo Noord** **gemeente Soest**
  - Groene hoogte, Sauna en Oude Tempel
- **Richelleweg** provincie
- Jesserunkamp provincie

# Cluster Soest

## Afspraken volgens de SOK

- Vast gesteld 15 juni 2015, looptijd tot 31-12-2025
- Sinds 2004 samenwerken aan een ruimtelijk programma
- Voortvloeiend Clusterovereenkomst Soest o.a. OT, KdK en Sauna
- Verevening van de kosten groene en opbrengsten rode projecten
- De rood-groen balans (oppervlakte)
- Jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie OT Onderdeel Mastergrex
  
- Artikel 9 : Samenwerking met andere
  - Stuurgroep informeren (binnen de vastgestelde kaders)
  - Toestemming stuurgroep (buiten de gestelde kaders)
  
- Artikel 21: Eigenstandig besluit (geen)
  - Projecttrekker geen zelfstandige bevoegdheid
  - Rekening en risico voor de projecttrekker Bij zelfstandig besluit

Hoe gaan we vermarkten

A  
P  
O  
L  
L  
O  
  
N  
O  
O  
R  
D

O  
U  
D  
E  
  
T  
E  
M  
P  
E  
L



# Gasloos bouwen hoe doen we dat?

- Solar Runway (SRW) / Terstege / initiatieven van de markt
  - Warmte pompen (met een lus in de bodem)
  - Infraroodpanelen
  - Elektrische CV ketel
  - Waterstof / ketel
  - Geothermie
- (En) OF**
- Marktpartijen uitdagen om initiatieven uit te werken
  - Solar Runway (SRW) 100 woningen

# Solar Runway / Intentie Waterstof

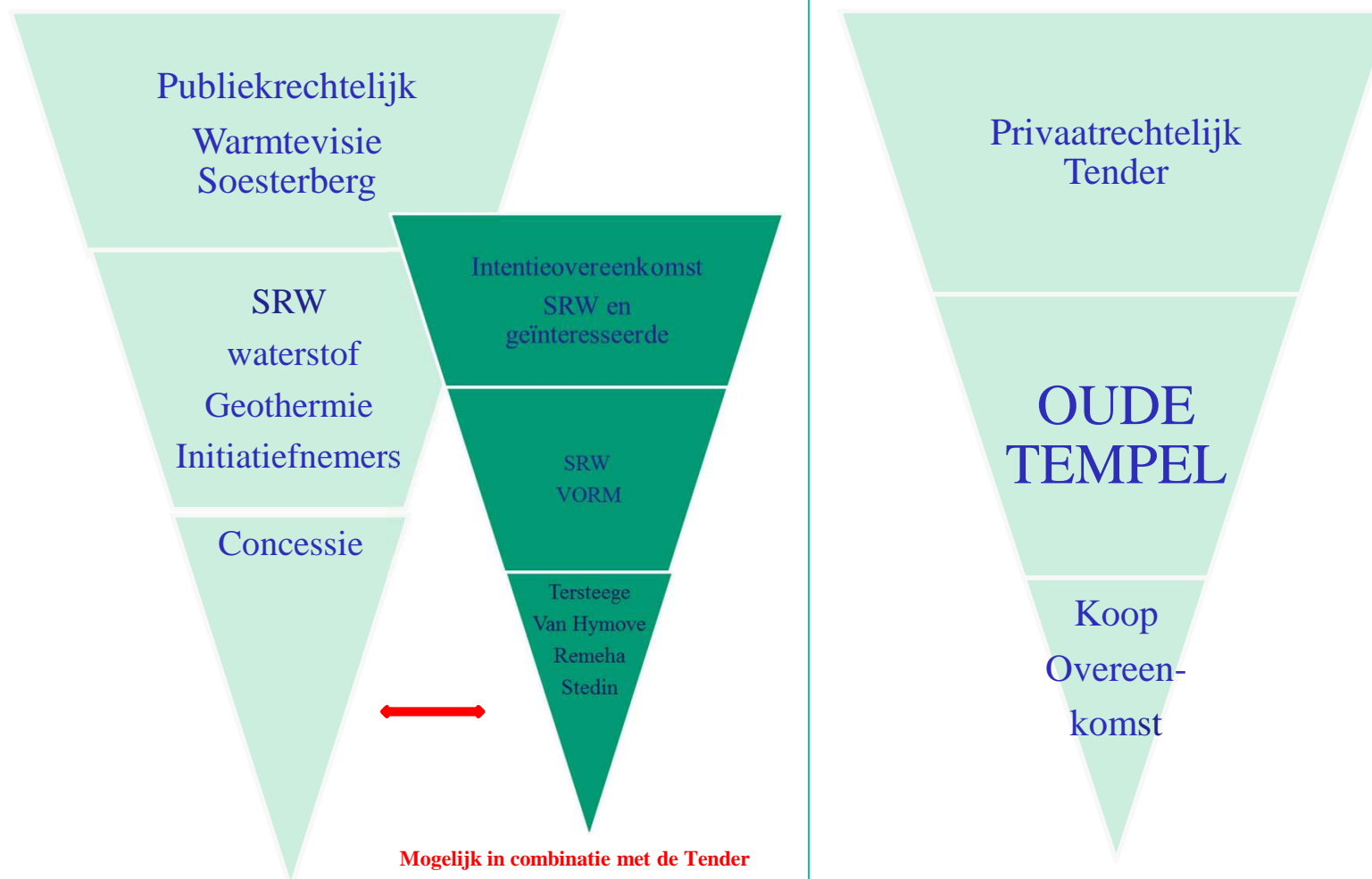
## Kansen

- Marktpartijen aansluiten bij initiatiefnemer energietransitie
- Rioleringsvraagstuk koppelen aan infra gasloos
- In belang voor OT gemeentelijk belang scheiden van project belang
- Warmtewet beschermt de bewoners



# Bestaande Woningen Soesterberg/Oude Tempel

## GASLOOS



## Ontwikkelingen scheiden Energietransitie nieuwbouw woningen en bestaande voorraad

- Oude Tempel aanbesteding via het privaatrechtelijk spoor
- Intentieovereenkomst energietransitie bestaande voorraad
- Optie concessiemodel voor de energietransitie Soesterberg
  - Gemeente beperkt zich tot publiekrechtelijke randvoorwaarden
  - Beperkt risico



- Mogelijk initiatief energietransitie verbinden met Oude Tempel

## Hoe gaan vermarkten

- Gronduitgifte aan meerdere partijen
  - Mogelijk uitgeven aan één partij (zonder de vrije kavels)
  - Vrije kavels apart uitgeven aan één partij
  - Vrije kavels zelf uitgeven (druk op de organisatie)
  - Het hele gebied aan één partij uitgeven
- 
- Woningcorporatie voor de sociale woningen 10%
  - Huurwoningen middensegment 10% € 738 tot € 950  
of
  - Goedkope koop < € 225.000 (grondprijsbeleid)

# Kansen en Risico's bij uitgeven van de grond

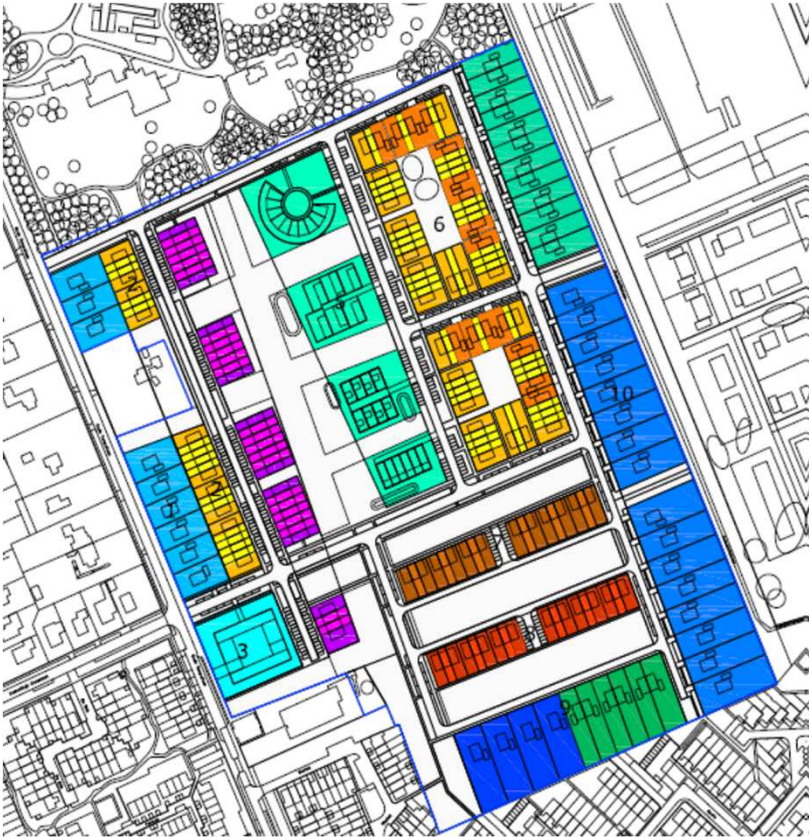
## Kansen

- Uitgeven aan één partij alles in een hand (Samenwerking met de gemeente is eenvoudiger)
- Vrije kavels aan particuliere partijen uitgeven (meer opbrengsten genereren wat terug kan komen in het gebied aan kwaliteit)
- CRK vroegtijdig meenemen in het proces

## Risico's

- Uitgifte aan meerdere partijen vraagt veel van de samenwerking
- Uitgeven aan één partij vraagt diversiteit van de vastgoed (zonder vrije kavels)
- Vrije kavels zelf uitgeven vraagt veel van de organisatie. (De organisatie is ingericht op passief grondbeleid)

**Was – Telprent**

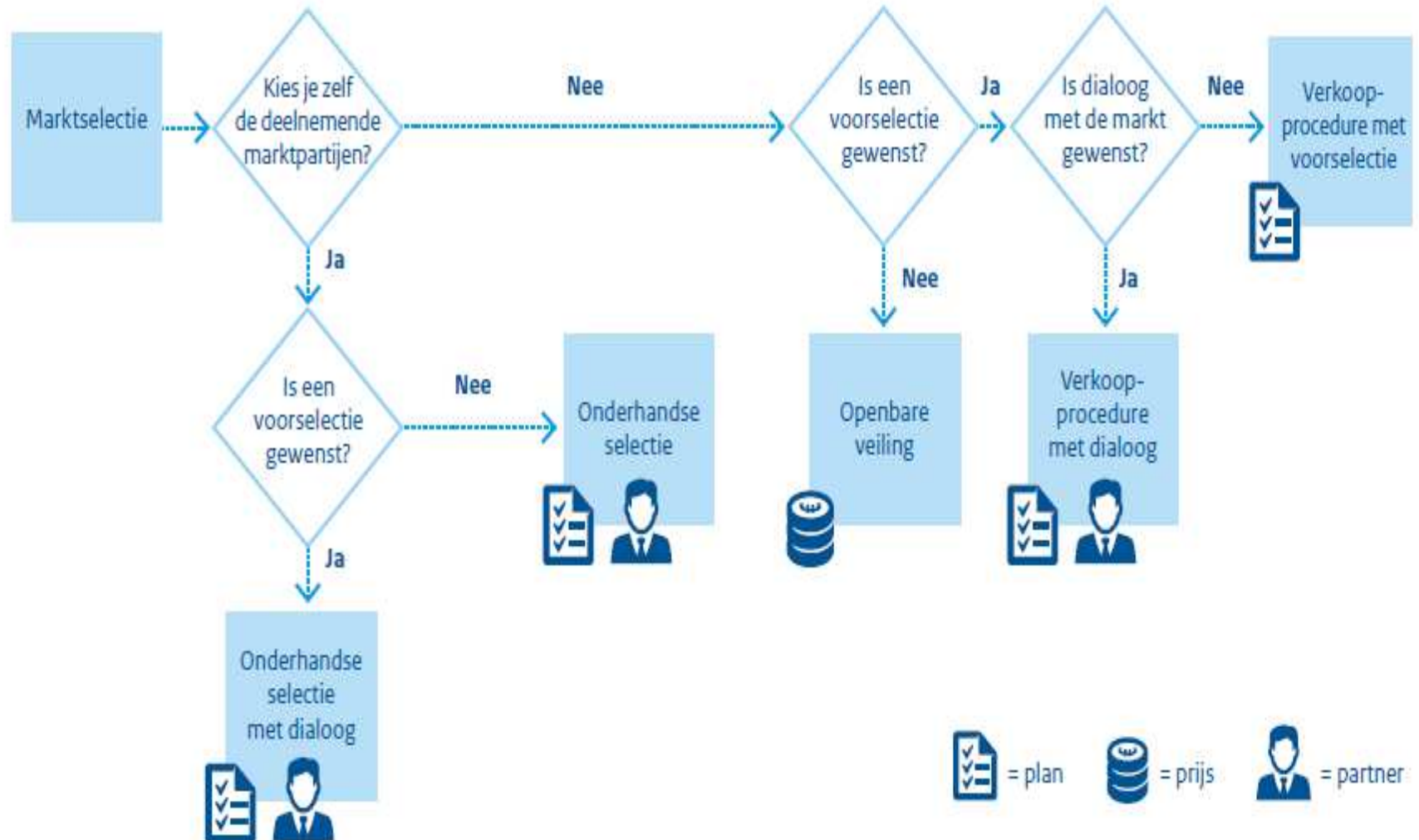


**Impressie**



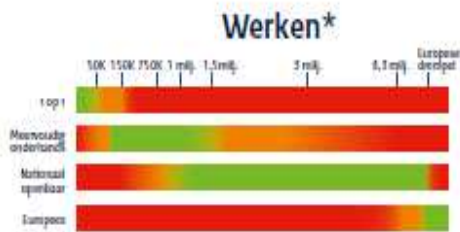
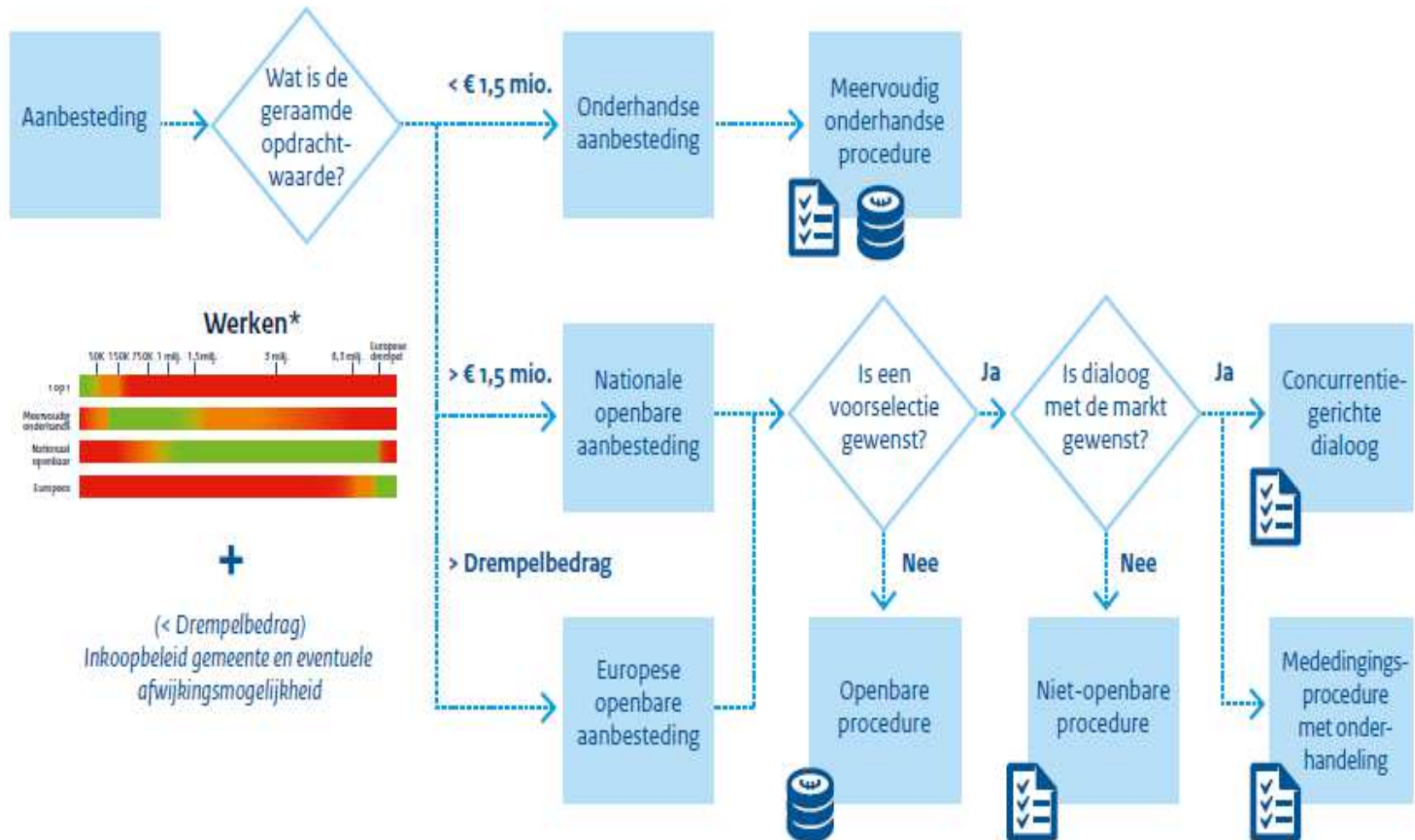
# Privaatrechtelijk verkoop

## Verkoop (vormvrij) - bepalen tendermethodiek



# Tendermethodiek Bouw en Woonrijp maken

## Aanbesteding (vormvast) – bepalen tendermethodiek



**+**  
 (< Drempelbedrag)  
 Inkoopbeleid gemeente en eventuele  
 afwijkingsmogelijkheid

# Aanbestedingsprocedure

- Openbare procedure
  - Aanbesteding in één ronde. De gehele markt kan inschrijven
- **Niet openbare procedure** (onderhandse selectie)
  - Twee ronden. Eerste ronde selectiefase bekwaamheid van de deelnemers
  - Tweede ronde gunningsfase op de inhoud.
    - Toetsen op selectiecriteria
- Concurrentiegerichte dialoog
  - Complexe opdrachten. Start met een selectieprocedure waar drie gegadigden worden geselecteerd. Strikte afstemming tussen opdrachtgever en opnemers. Het gunnen van de opdracht vindt plaats op basis van BPK (beste prijs / kwaliteit) Deze procedure kost en geld maar er is ruimte voor dialoog. Kwaliteit borgen



## Traditioneel model (100% grondbezit)

- Grondtransactieovereenkomst (prijsvraag)  
**Privaatrechtelijk**

### **Openbaargebied**

- Bouwrijp maken (Nationaal aanbesteden)
- Woonrijp maken (Nationaal aanbesteden)

### **Openbare procedure**

- Marktconforme grondprijzen voorkomen staatsteun  
Onafhankelijke taxatie

**Ervaring bij Het Dorpshart, Dorpsplein / Dorpshuis,  
Noorduyn en Pleisterplaats**

## Mogelijke Criteria voor de marktselectie

### Criteria

- Ruimtelijke inpassing
- Architectuur
- Duurzaamheid
- Grondaanbod
- Realisatie (tijdspad)
  
- Gedifferentieerd programma
  
- Total cost of ownership oplossing gasloos van de ontwikkelaars
- Participatie
  
- Energie neutraal
  
- Samen werken met Collectieve warmte aanbieder

### Toelichting

- BP / Stedenbouwkundig kader
- Vormgeving vastgoed binnen BK OT
- Beleid van de gemeente
- Grondprijs exclusief btw
- Grondovername tot de relatie bouwen
- Woningbouw na realisatie totaal OT
- Maatschappelijke kosten-batenanalyse
- Communiceren met omwonende
- Minimaal gebouwen 0,4 EPC klimaat-neutraal extra punten boven de norm
- Extra punten bij de samenwerking

## Activiteit

### Bestemmingsplan

- PO HvdH
- College B&W
- Aangepast BP direct naar gemeenteraad
- Raad van State

### Wet natuurbescherming

- Monitoren natuur (das)
- Stand van zaken Das
- Mogelijk maatregelen treffen t.b.v. de Das
- Compensatie gebied vlieermuis
- Hazelwormen uitplaatsen
- Laaggroen verwijderen

### Stedenbouw en Landschap

- Concept Landgoed inrichtingsplan
- Bespreken met College B&W
- Participatie met de omgeving
- Beeldkwaliteit plan
- Definitief Inrichtingsplan

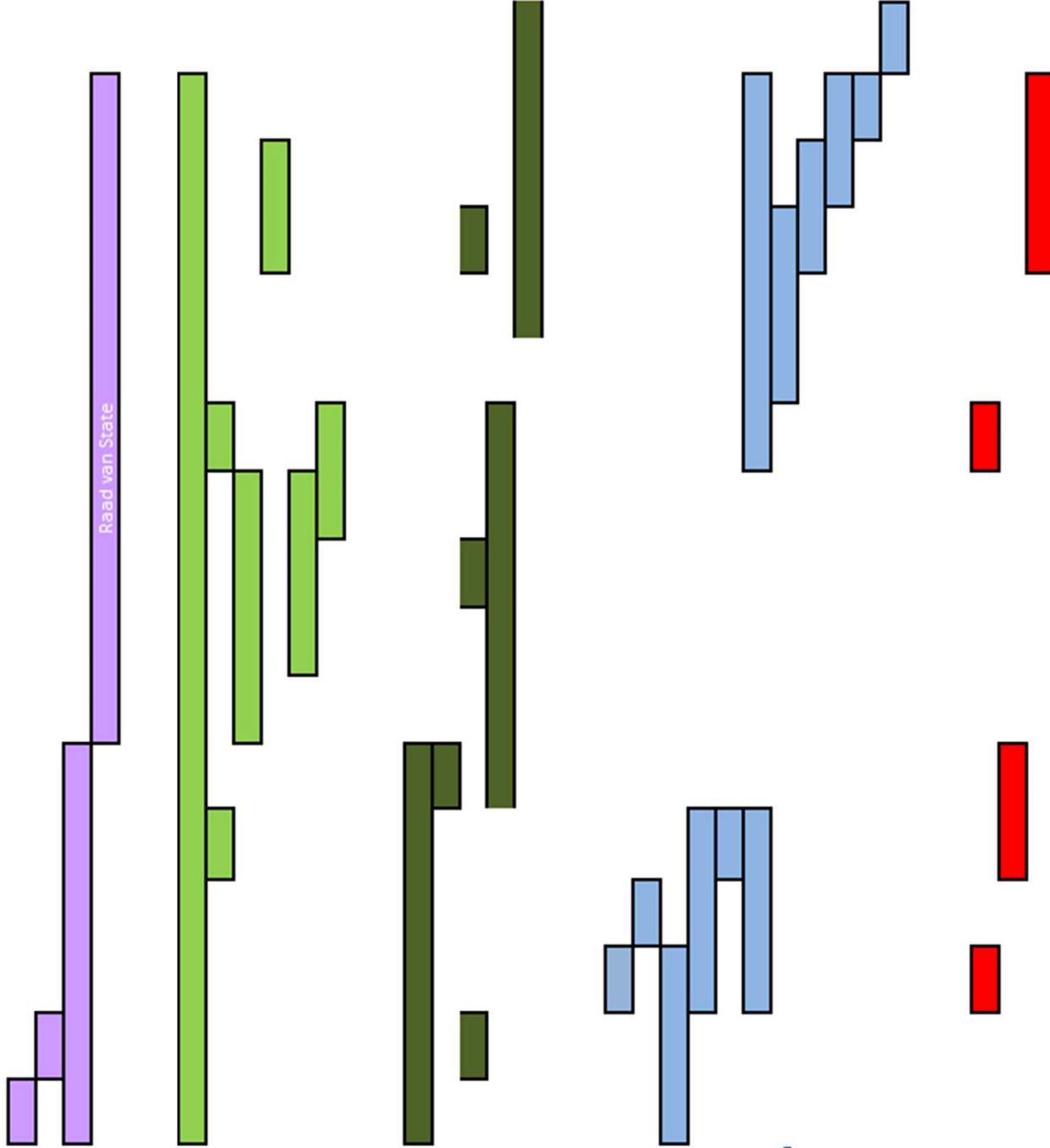
### Aanbestedingsprocedure

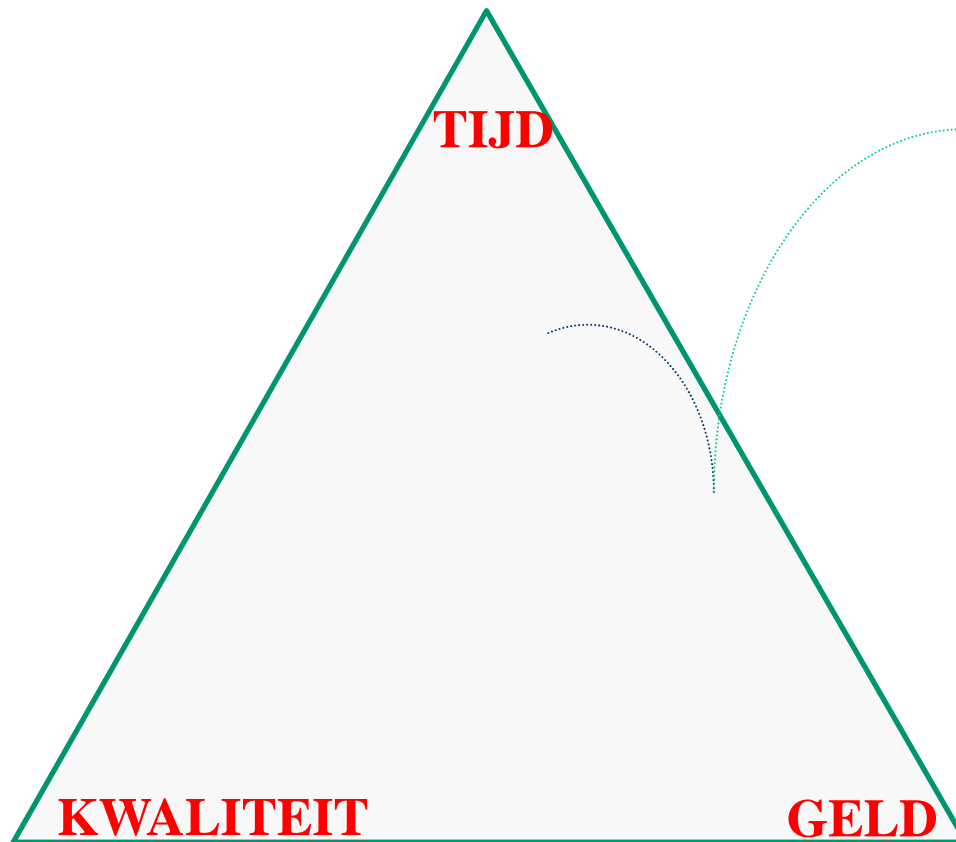
- Voorleggen B&W presentatie
- B&W nota
- Selectiefase van longlist naar shortlist
- Tenderprotocol marktpartijen
- Beoordeling visie marktpartijen
- Juridische opdracht aanbestedingsbureau
- Selectie marktpartijen (prijsvraag) uitzetten
- Gesprekken / presentaties / dialoofase
- Beoordelen / gunningsfase
- Gunnen onder voorbehoud BP
- Definitief gunnen aan de markt

### Warmtetransitie / Solar Runway

- Gesprek voortgang
- Intentieovereenkomst
- Mogelijk ontwikkelen met de markt

jan-20 feb-20 mrt-20 apr-20 mei-20 jun-20 jul-20 aug-20 sep-20 okt-20 nov-20 dec-20 jan-21 feb-21 mrt-21 apr-21 mei-21





- Projectmanagement model

- Tijd

Afrekenen met de provincie 31 december 2025

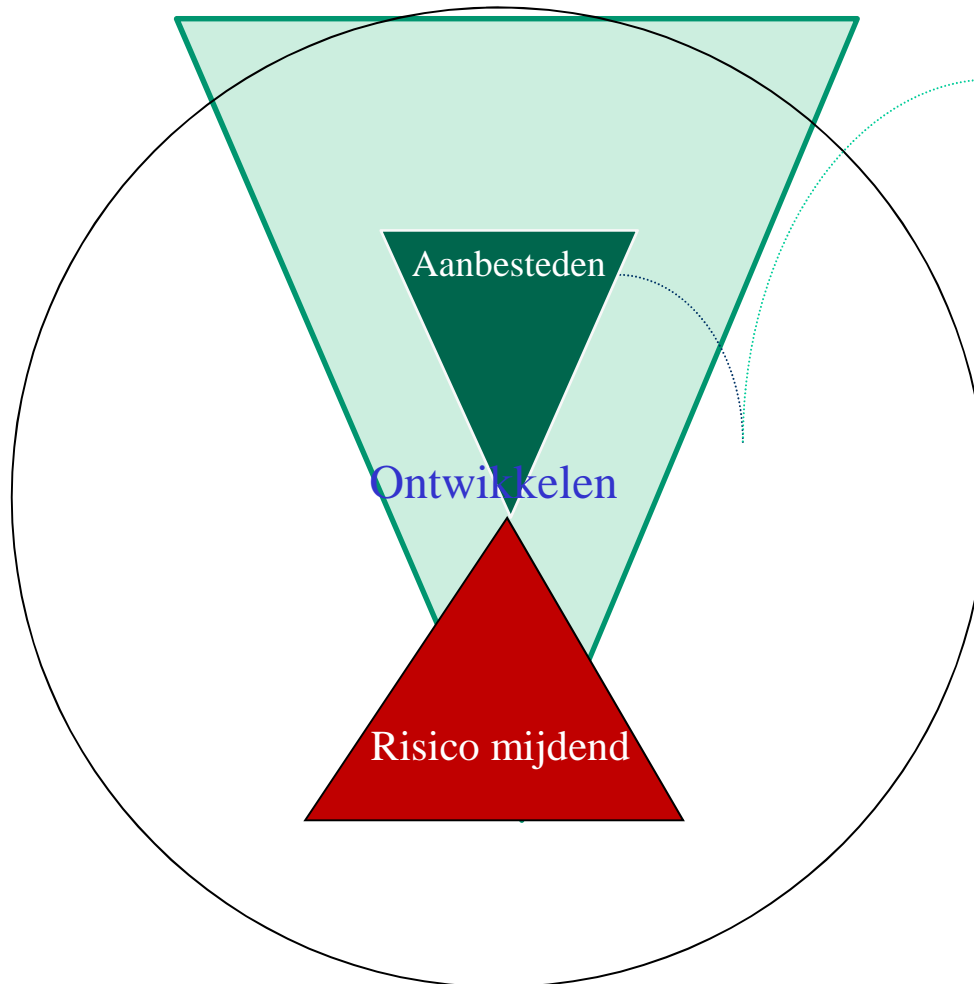
- Geld

Afdracht aan de Hart van de heuvelrug € -- miljoen (resultaat opbrengsten -/- kosten)

- Kwaliteit

Wonen in een groene omgeving  
Kwalitatief hoogwaardige gasloos wonen. (nuts voorziening)

# Advies aan B&W



Advies ambtelijke organisatie

- **Gemeente Soest**

- Grondtransactieovereenkomst prijsvraag (privaatrechtelijk)
- Winnend plan onafhankelijk laten taxeren
- Openbaar gebied zelf ontwikkelen en nationale openbare aanbesteden
- Risico mijndend ontwikkelen (op de uitgeefbare grond)
- Voorleggen aan de stuurgroep

- **Vermarkten**

- Verkoop bouwgrond (privaatrechtelijk)
- Marktpartij(en) uitgeefbare grond excl. vrije kavels
- Marktpartij(en) voor de vrije kavels
- Ontwikkelaar samen met de gemeente
- Ontwikkelaar samen met de omwonende
- Ontwikkelaar samen met de toekomstige bewoners

- **Gasloos bouwen**

- Marktpartijen uitdagen
- Expertise aan de markt overlaten
- Markt heeft de keuze voor Solar Runway

# Bronvermelding onderzoeken en adviezen

- Juridische begeleiding advocatenkantoor Boot
- Prof. Dr. Ing. Bregman
- Overmorgen
- OPPS
- IV-Bouw
- Ooms Civiel bv
- Ondernemersnetwerk SB (ONS)
- DWA
- PAS