

COLLEGEVOORSTEL

**Steller advies:**

Lineke van Doorn

Afdeling en team:

Ruimte, Projectmanagement

Zaaknummer:

65980

Portefeuillehouder:

Nermina Kundić

Datum:

11 mei 2021

Onderwerp:

Adviesnota Koopovereenkomst Sociale Woningbouw Oude Tempel

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Ja, op bijlage(n)

- Koopovereenkomst artikel 10 WOB lid b en g (geen einddatum oneindig)

Uiterste datum geheimhouding: 01-01-2100

Afgestemd met:

Communicatie

Financiën

Advies

1. In te stemmen met bijgaand gunningsdocument voor het selecteren van een woningbouwcorporatie voor het bouwen van sociale huurwoningen.
2. In te stemmen met de concept koopovereenkomst voor sociale woningbouw. Onder voorbehoud dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en er een onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is gegeven.



Aanleiding

In 2020 is gestart met het proces om de grond van het nieuwe natuur inclusief woongebied Oude Tempel te gunnen aan een marktpartij en aan een Woningbouwcorporatie voor de sociale huurwoningen. Eerst zijn daarvoor drie marktpartijen geselecteerd na beoordeling van de door hen ingebrachte visie, referentieprojecten en toelichting op communicatie en samenwerking. Gemeente Soest vraagt deze drie geselecteerde marktpartijen een aanbieding te doen met betrekking tot de koop van de grond ten behoeve van de woningbouw. Gelijktijdig met de gunning van de grond voor de commerciële marktpartijen worden de woningbouwcorporaties De Alliantie en Portaal uitgenodigd om het gunningstraject te doorlopen met betrekking tot grondverkoop ten behoeve van 20 tot 30 sociale huurwoningen, zijnde minimaal 10% van het totale woningbouwprogramma.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 300 woningen 20% betaalbare woningen en 80% midden en dure woningen. De marktpartijen worden gevraagd de 80% midden en dure woningen te ontwikkelen en 10% betaalbare woningen. De overige 10% wordt gereserveerd voor sociale huurwoningen. Op basis van de visies van de geselecteerde marktpartijen, de marktconsultatie en de participatie van de samenleving is de verwachting dat er minder woningen passen in het gebied.

Wat resulteert in minimaal 20 tot 30 sociale huurwoningen. Indien er meer sociale woningen ontwikkeld kunnen worden op de aangewezen locatie dan ontstaat er een overleg situatie en is dat op voorhand niet uitgesloten.

De gemeente kiest in deze gunningsfase een woningbouwcorporatie die het beste schetsontwerp indient. Het voldoet daarmee aan de gewenste hoge kwaliteit van het vastgoed, het doet recht aan de waarde van het bos en het park. De geselecteerde woningbouwcorporaties worden gevraagd een schetsontwerp te maken, op basis van:

Het gunningsdocument.

- de kaders van het vastgesteld bestemmingsplan (onder voorbehoud het onherroepelijk worden daarvan);
- het concept beeldkwaliteitsplan en
- het beleid van de gemeente Soest.

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. Voor de sociale woningen is een locatie

gereserveerd in een parkachtige omgeving.

Op deze locatie in het park is een statige bouw van appartementen tot en met 15 meter hoog een aanwinst voor deze woningbouwlocatie. Het appartementen gebouw zal een zijn met de overige vastgoed die door een commerciële marktpartij wordt ontwikkeld.

Het sociale woningbouwprogramma dient qua typologie een aanvulling te zijn op de sociale woningvoorraad van Soesterberg.

Er is rekening gehouden met de bouw van 240 tot 300 woningen die volgens het beleid van de gemeente Soest, 10% betaalbare woningen, 80% midden en dure woningen en 10% sociale huurwoningen omvat. De balans tussen kwaliteit en duurzaamheid en respect voor de natuur is essentieel in de aanbestedingsprocedure. Het is de wens zo natuur inclusief mogelijk te bouwen, Door middel van het gunningdocument voor de verkoop van de gronden is de kwaliteit van het gebied essentieel.

Argumenten

1. Door vaststelling van het gunningsdocument voor de woningbouwcorporaties kunnen wij privaatrechtelijke de grond verkopen voor sociale woningbouw.
2. Het meesturen van het concept Koopovereenkomst voor sociale woningbouw bij het gunningsdocument verduidelijkt onder welke voorwaarde de gemeente Soest de grond wilt verkopen.

Kanttekeningen

De voorgestelde onderwerpen tot een besluit vormen op zichzelf geen risico. Voor het project de Oude Tempel geldt dat wij ons eenmaal per jaar verantwoorden in de herziening van de grondexploitatie met een risicoanalyse waar de risico's en kansen worden benoemd.

Wij volgen te allen tijde de laatst vastgestelde grondexploitatie.

Aandachtspunt moet worden gemaakt dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld en geen onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is gegeven.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kosten worden verantwoord in de grondexploitatie van het project Oude Tempel.

Baten

De grondprijs is gebaseerd op het grondprijzenbeleid van de gemeente Soest. Opgenomen in de grondexploitatie van het project Oude Tempel.

Dekking

Grondexploitatie van het project Oude Tempel deelgebied van de Apollo projecten. De grondexploitatie is een deel van de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug. Jaarlijks vastgesteld door de stuurgroep van het Hart van de Heuvelrug.

Aanpak/evaluatie

De gemeente kiest in deze gunningsfase een woningbouwcorporatie die het beste schetsontwerp heeft ingediend. Gelet op de gewenste hoge kwaliteit en de hoogste scores op de gevraagde beoordelingscriteria.

Het gunningsdocument voorziet in deze gunningsfase een lijst van beoordelingscriteria.

- Ruimtelijke inpassing / Architectuur
- Grondprijs (grondprijzenbeleid)
- Realisatie (tijdsplan)
- Energie neutraal / duurzaamheid
- Gedifferentieerd woningbouwprogramma totaal Oude Tempel
- Doelgroepen
- Samenwerking omwonende, gemeente en marktpartijen
- Samenwerken met een collectieve warmte aanbieder
- Total cost of ownership

De woningbouwcorporaties wordt gevraagd een aanbieding te doen, die bestaat uit de volgende documenten:

- A. Een schetsontwerp op de basis van het voorgestelde vastgoed.
-

-
- Digitale tekening van het ontwerp van het gebouw
 - Een oppervlakte tekening van het gekozen woningbouwprogramma die inzicht geeft in de oppervlakten van de woningen en verkeersruimte
 - 3D tekening waarin duidelijk de verhouding van de bebouwde en onbebouwde ruimte inzichtelijk wordt.
 - Goede impressie geven van de totale beoogde sfeer, de gewenste architectuur op de woningbouwlocatie (G1)
- B. Voorstel warmtevoorziening collectief of particulier.
- C. Grondprijs volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente Soest.
- D. Beschrijving van de samenwerking met de gekozen marktpartij, omwonende en de gemeente.

De documenten dienen digitaal en in hard copy te worden aangeleverd.

Nadat de aanbieding bij de gemeente Soest is ingediend, nodigen wij ze op een geplande datum uit om in een presentatie hun schetsontwerp toe te lichten.

Na het goedkeuren van het college, worden de desbetreffende stukken naar de woningbouwcorporaties gezonden.

De koopovereenkomst wordt uiteindelijk gesloten met de gekozen woningbouwcorporatie. Iedere deelnemende partij dient akkoord te gaan met de in hoofdlijnen opgestelde koopovereenkomst. De woningbouwcorporaties kunnen in de inlichtingenronde verbetervoorstellen doen ten aanzien van het concept. Na de gunning wordt de koopovereenkomst in samenwerking met de gemeente en de winnende partij op detailniveau uitgewerkt.

Participatie

Start van het participatieproces oktober 2020. Terugkoppeling resultaat van het participatieproces 29 maart 2021.

Communicatie

De wethouder wordt regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het aanbestedingsproces.

Belanghebbende worden regelmatig geïnformeerd over de gang van zaken en omwonende worden rechtstreeks geïnformeerd op vastgestelde datum.

Op de website van de gemeente Soest wordt informatie over de voortgang van het project Oude Tempel gedeeld.

Bijlagen

21-XXX Persbericht - Oude Tempel biedt plek aan 40 tot 60 betaalbare woningen CONCEPT 20210429FM.pdf (original), Bijlage 1 Gunningsdocument Corporaties versie 4.pdf (original), Bijlage 2 koopovereenkomst Oude Tempel WoCo.pdf (original), Bijlage 3 210311.Beeldkwaliteitsplan Soesterberg.OudeTempel.BKK.vIII.LR.pdf (original), Bijlage 4 210419.Soesterberg.OudeTempel.Ruimtelijk Raamwerk_A0_1op250_LS.pdf (original), Bijlage 5 Nota Bescherming en kap bomen 926791 15112012 def.pdf (original), Collegevoorstel Aanbestedingsprocedure sociale woningbouw Oude Tempel.pdf (original)
