



**Gemeente  
Amsterdam**

## Selectiebrochure voor Wooncoöperatie kavel 9-07 op Centrumeiland



**30 april 2021**



## Voorwoord

Dit is de selectiebrochure voor een wooncoöperatie op kavel 9-07 op Centrumeiland, de grootste zelfbouwlocatie in Amsterdam. Centrumeiland bestaat hoofdzakelijk uit zelfbouwoningen. In totaal komen er op Centrumeiland 1.300 tot 1.500 woningen, waarvan 70% uit zelfbouw bestaat. De zelfbouwkavels op Centrumeiland worden gefaseerd in een aantal jaren uitgegeven. Met een kavel in blok 9 bent u dus niet de enige zelfbouwer op Centrumeiland!

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de gemeente een wooncoöperatie selecteert voor kavel 9-07 met als doel om met de geselecteerde wooncoöperatie een optieovereenkomst voor kavel 9-07 te sluiten. Kavel 9-07 is een kavel voor maximaal 40 huurwoningen (waarvan een deel ook uit onzelfstandige eenheden kan bestaan) in het sociale en middeldure huursegment. Centrumeiland bestaat uit 15 blokken die in een tijdsbestek van een aantal jaar ontwikkeld worden. De kavel maakt deel uit van het negende en tiende blok die op de markt zijn gebracht. In 2017 en 2018 zijn blok 7, 8, 10, 11, 14 en 15 al op de markt gebracht. In 2019 zijn blok 4, 19, 12 en 13 op de markt gebracht. In 2020 zijn blok 1, 2 en 5 op de markt gebracht. In 2023 zullen blok 3 en 16 op de markt worden gebracht, tot die tijd komen er slechts nog enkele losse kavels op de markt.

We raden u aan om ook de projectwebsites te bezoeken voor het laatste nieuws over Centrumeiland: [www.amsterdam.nl/projecten/centrumeiland](http://www.amsterdam.nl/projecten/centrumeiland) en [www.hallocentrumeiland.nl](http://www.hallocentrumeiland.nl).

Algemene informatie over zelfbouw en meer informatie over kavel 9-07 vindt u op: [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).



## Gemeente Amsterdam

### Begripsbepaling

Onderstaande begrippen hebben de hieronder beschreven definitie wanneer ze gebruikt worden in deze selectiebrochure.

Begrip	Definitie
Definitief Ontwerp (DO)	Het Definitief Ontwerp is een ontwerp in het ontwerpproces dat een zeer gedetailleerde voorstelling geeft, inclusief constructieve opbouw en aard, van het te ontwikkelen bouwwerk. Na goedkeuring door de gemeente van onder andere het DO krijgt de geselecteerde wooncoöperatie een erfpachtaanbieding.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de grondeigenaar (de gemeente) en de gebruiker van de grond (de erfpachter).
Erfpachtrecht	Een erfpachtrecht houdt in dat de erfpachter het recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag, de erfpachtcanon, aan de eigenaar van de grond, de gemeente.
Inschrijver	Vertegenwoordiger van een wooncoöperatie die namens de wooncoöperatie inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle wooncoöperatieleden op het inschrijfformulier. Een inschrijver is een lid van de wooncoöperatie.
Kaartenbak	Bestand met wooncoöperaties, die zich bij gemeente Amsterdam hebben laten registreren en toegelaten zijn als geïnteresseerden voor een wooncoöperatiekavel.
Kavel 9-07	Het perceel, gelegen in stadsdeel Oost, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummers 4076 en 4064, beiden gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening T2100083 is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelregels, kavel 9-07' (bijlage 1).
Onzelfstandige (woon)eenheid	Twee (woon)eenheden tellen samen als één



## Gemeente Amsterdam

	woning. Twee (woon)eenheden hebben samen gedeelde voorzieningen zoals badkamer en keuken.
Optieovereenkomst	Een Optieovereenkomst is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de geselecteerde wooncoöperatie en geeft de wooncoöperatie een bepaalde periode (18 maanden na ondertekening van de optieovereenkomst) het recht om het plan voor de betreffende kavel uit te werken en een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Selectiebrochure	Het onderhavige document: "Selectiebrochure kavel voor Wooncoöperatie 9-07 Centumeiland."
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het Voorlopig Ontwerp is een ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk. Na goedkeuring door de gemeente van het VO kan de wooncoöperatie verder met het uitwerken van het Definitief Ontwerp.
Wooncoöperatie	De toekomstige bewoners richten samen een vereniging op: de wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie wordt de erfpachter van de grond en de opstallen. De leden huren hun woning van de wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zij collectief erfpachter, terwijl ze individueel huren.
Zelfbouw	Een woning/woningcomplex (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik. Zelfbouw geeft toekomstige bewoners/leden maximale invloed op het ontwerpen en bouwen van een eigen woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.

# Inhoud

<b>Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>Begripsbepaling</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>7</b>
1.1 Algemeen .....	7
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen).....	8
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak .....	9
1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden .....	10
1.5 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden.....	11
1.6 Integriteit.....	11
1.7 Overige voorwaarden .....	12
1.8 Bijlagen.....	12
<b>2 Project en opgave</b> .....	<b>13</b>
2.1 De locatie.....	13
2.2 Programma .....	19
2.3 Grondwaarde.....	19
2.4 Duurzaamheid .....	20
<b>3 Beschrijving selectieprocedure</b> .....	<b>23</b>
3.1 Eisen voor deelname .....	23
3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase.....	23
3.3 Inschrijffase (fase 1).....	24
3.3.1 Vragenronde .....	24
3.3.2 Inschrijven.....	24
3.4 Kavelspecifieke selectiefase (fase 2) .....	25
3.4.1 Eisen kavelspecifieke selectiefase .....	25
3.4.2 Selectiecriteria kavelspecifieke visie .....	26
3.4.3 Beoordeling kavelspecifieke visie .....	27
3.5 Plan van aanpakfase (fase 3) .....	29
3.5.1 Eisen plan van aanpakfase.....	29
3.5.2 Toetsingscriteria plan van aanpakfase .....	31
3.5.3 Beoordeling plan van aanpakfase .....	32
3.6 Screening .....	33
3.7 Optieovereenkomst .....	33
3.8 Bezwaar.....	34
3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet.....	34
3.10 Geldigheid inschrijvingen en herstelmogelijkheden .....	35
3.11 Planning selectieprocedure .....	35
<b>4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst</b> .....	<b>37</b>

4.1 Optieovereenkomst.....	37
4.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst .....	38
<b>5 Overige bepalingen en uitgangspunten .....</b>	<b>39</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De gemeente Amsterdam is op zoek naar een wooncoöperatie die binnen de aangegeven kaders voor kavel 9-07 op Centrumeiland een (woon)gebouw kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. De gemeente zoekt een vereniging of coöperatie die bereid is het heft in eigen hand te nemen en een werkwijze te vinden voor de projectontwikkeling en financiering van het vastgoed. De gemeente is voornemens een wooncoöperatie te kiezen door middel van een onderhandse selectie. Alleen partijen die tijdig ingeschreven en toegelaten zijn voor de gemeentelijke wooncoöperatiekaartenbak (zie paragraaf 1.3) kunnen aan deze selectie deelnemen.



De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, de eisen die gesteld worden aan de inschrijvende wooncoöperaties en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente stelt als voorwaarde dat alle wooncoöperaties die zich voor de onderhavige selectieprocedure inschrijven, zich hiermee conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen).

De selectieprocedure is in drie fases opgezet, namelijk de 'inschrijffase', de 'kavelspecifieke selectiefase' en de 'plan van aanpakfase'. De ingeschreven wooncoöperaties dienen in fase 2, de kavelspecifieke selectiefase, een kavelspecifieke visie (met daarin onder andere: een motivering, een omschrijving van het programma, de wijze van financiering en een risicoanalyse) in te dienen. Daarna wordt één wooncoöperatie toegelaten tot fase 3, de plan van aanpakfase. Hierin dient de wooncoöperatie onder andere een plan van aanpak met een business case en de definitieve statuten in te dienen.

Indien de bij de plan van aanpakfase ingediende documenten na inhoudelijke beoordeling door de gemeente voldoen aan de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3, zal gemeente een optieovereenkomst met de betreffende wooncoöperatie aangaan. De wooncoöperatie krijgt hiermee 18 maanden de

tijd (optieperiode) om haar plan van aanpak uit te werken tot een voorlopig en een definitief ontwerp dat kan leiden tot een erfpachtovereenkomst en grondafname.

Op **30 april 2021** start de gemeente de inschrijfperiode voor kavel 9-07 Centrumeiland. In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de selectieprocedure worden ingegaan.

## 1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen)

### Waarom Zelfbouw?

De gemeente biedt kavels aan voor zelfbouw om bewoners meer zeggenschap te geven over de woning en woonomgeving. Zelfbouw vergroot de mogelijkheden om in eigen regie, naar eigen idee en met zelf gekozen partners de eigen woning te ontwikkelen en te bouwen. Daarnaast dragen zelfbouwprojecten bij aan de diversiteit aan woonvormen in de stad.

De kern van de gemeentelijke aanpak van zelfbouw is het faciliteren van burgerinitiatieven en het bieden van keuzevrijheid. De gemeente heeft als doel zelfbouw in verschillende vormen mogelijk te maken en daarmee geschikt aanbod te realiseren voor een breed scala aan doelgroepen en behoeftes.

### Wat is Zelfbouw?

Zelfbouw biedt maximale invloed aan de bewoner(s) op de bouw van hun eigen (huur-)woning(en). De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal en de zelfbouwer heeft de vrijheid om te kiezen voor het naar eigen inzicht en wensen zelf (of als opdrachtgever laten) bouwen van de woning of het (als opdrachtgever laten) afbouwen van een deel van de woning.

### Wat is een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie is een vereniging waarbij haar leden tevens huurders/bewoners zijn van de woningen en als zodanig directe invloed hebben op de exploitatie en het beheer van deze woningen. Het kan daarbij uitsluitend gaan om:

- een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, niet zijnde coöperatieve vereniging als bedoeld in artikel 2: 53 lid 1 BW, of
- een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid zijnde een coöperatieve vereniging als bedoeld in art. 2:53 lid 1 BW.

Voor beide type verenigingen geldt dat zij het maken van winst niet als doel mogen hebben en dat eventuele overschotten op de jaarrekening of vermogen niet mogen worden uitgekeerd aan de individuele leden.

Kavel 9-07 op Centrumeiland is één van de locaties die het gemeentebestuur voor wooncoöperaties beschikbaar heeft gesteld. Met een wooncoöperatie wordt in dit geval bedoeld: een (coöperatieve) vereniging die erfpachter wordt en de woningen verhuurt aan haar leden.

### Waarom een wooncoöperatie?

De gemeente biedt kavels voor wooncoöperaties aan om de volgende redenen:

- De wooncoöperatie is een woonvorm om huurwoningen met een sociale of middeldure huur (en in sommige gevallen ook vrije sector huur) te realiseren en blijvend in het sociale of middeldure huursegment te houden. De werking hiervan is eenvoudig: de leden bepalen zelf of er een huurverhoging nodig is, waarbij het uitgangspunt is dat een huurverhoging niet hoger is dan de inflatie. Er is geen winstoogmerk.
- Het gemeentelijk Team Zelfbouw heeft geconstateerd dat er veel enthousiasme bestaat over deze woonvorm.
- Wooncoöperaties vergroten de mogelijkheid voor bewoners om betrokken te zijn bij het beheer en onderhoud van de huurwoning, het woongebouw en eventueel de omgeving. Zo kunnen zij de kosten van het beheer en onderhoud verlagen en/of de kwaliteit ervan verhogen.
- De gemeente ziet wooncoöperaties als een mogelijkheid om burgers met een laag of middeninkomen, die het momenteel moeilijk hebben op de overspannen woningmarkt, een kans te geven op een woning met zeggenschap over de indeling en het beheer.

### 1.3 Selectiebrochure en kaartenbak

Deze selectiebrochure geeft informatie over het verloop van de selectieprocedure. Ook worden de eisen beschreven waaraan een wooncoöperatie moet voldoen om zich te kunnen inschrijven voor een kavel. Verder worden de gestelde eisen aan de in te dienen documenten en de beoordelingsprocedure beschreven.

Deelname aan de selectieprocedure is alleen mogelijk voor in de kaartenbak ingeschreven wooncoöperaties. Voor opname in de kaartenbak gelden onder meer de volgende eisen:

- Inleveren van een algemene visie die inzicht geeft in waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie, doel en doelgroep van de wooncoöperatie, de ideeën van de wooncoöperatie voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex, de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering.
- Akkoord gaan met de model erfpachtaanbieding en de verplichte artikelen uit de model statuten (zie bijlage 7).
- Als vereniging opgericht zijn en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Overhandigen ingevulde verklaring integriteit bestuurders/initiatiefnemers coöperatief.
- Afgenomen interview met de gemeente.
- Positieve beoordeling van de gemeente na aanleveren/afroeden van bovenstaande documenten/stappen.

De inschrijvingen voor de kaartenbak zullen worden beoordeeld aan de hand van vooraf opgestelde criteria. Een volledig overzicht van de eisen voor inschrijving in de kaartenbak is terug te vinden op de website: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/kaartenbak-wooncooperaties/>.

Uitsluitend wooncoöperaties die zich uiterlijk op 25 juni 2021 succesvol hebben geregistreerd voor de kaartenbak (inclusief interview) kunnen meedoen met deze selectieprocedure voor kavel 9-07.

## 1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden

### Eisen aan de statuten

Onderdeel van deze selectiebrochure zijn de model statuten (zie bijlage 7). Het is mogelijk eigen statuten op te stellen, maar indien daar voor gekozen wordt, dienen de verplichte artikelen uit de model statuten opgenomen te worden. Deze artikelen staan hieronder genoemd. Indien de model statuten worden gebruikt kunnen deze worden aangevuld met een eigen doelomschrijving en andere relevante zaken.

Een voorbeeld hiervan: als in het ingediende plan van aanpak is aangegeven dat het doel van de wooncoöperatie is: *'het bieden van betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en middeninkomens, waarbij lagere inkomens jaarlijks bepaald worden conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de liberalisatiegrens of een opvolger daarvan) en middeninkomens gedefinieerd worden als maximaal anderhalf keer modaal'* dan dient deze doelomschrijving in de statuten overgenomen te worden.

De volgende artikelen dienen ongewijzigd, eventueel met aanvulling, overgenomen te worden:

- Artikel 1.
- Artikel 2, aangevuld met eigen doelomschrijving.
- Artikel 3, aangevuld met eigen kwaliteitseisen leden.
- Het toevoegen onder artikel 3.1 van een rechtspersoon als bijzonder lid is mogelijk, doch is alleen toegestaan na voorafgaande goedkeuring van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder artikel 3.1. a tot en met artikel 3.1 c aangegeven. Ten aanzien van dit bijzondere lid geldt niet de eis dat hij gedurende zijn lidmaatschap een woning huurt van de wooncoöperatie. Deze toevoeging aan artikel 3.1, inclusief de vastgestelde statuten van de betreffende rechtspersoon, dient uiterlijk 30 april 2021 aan de gemeente via [wooncoops@amsterdam.nl](mailto:wooncoops@amsterdam.nl) voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk 28 mei 2021 aangeven of zij toestemming zal verlenen.
- Artikel 4.
- Artikel 5.
- Artikel 7.
- Artikel 11.
- Artikel 12.
- Artikel 13.
- Artikel 14.
- Artikel 15.
- Artikel 17.
- Artikel 18.

De overige artikelen kunnen gezien worden als voorbeeld waaraan de gemeente goedkeuring zal verlenen, mits de in de selectieprocedure gedane toezeggingen op een juiste manier zijn ingevuld. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 6, mits op een andere manier aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon georganiseerd wordt.
- Artikel 8, 9 en 10, mits aangegeven wordt op welke wijze het bestuur gekozen wordt, op welke wijze het bestuurslidmaatschap geschorst wordt, welke functies het bestuur vervult, en op welke wijze deze ingevuld worden en welke bestuurlijke taken en verantwoordelijkheden het bestuur heeft.

- Artikel 16, mits op andere wijze het bijeenroepen van de algemene ledenvergadering beschreven is.

Uiterlijk bij het indienen van de stukken voor de plan van aanpakfase dienen de statuten definitief en vastgesteld te zijn. Dan zal de gemeente de door de inschrijver ingediende statuten toetsen aan (1) de inschrijving van de wooncoöperatie en (2) of de statuten passen binnen de in deze selectiebrochure aangegeven opgave en randvoorwaarden.

### **Erfpachtvoorwaarden wooncoöperatie**

Onderdeel van deze selectiebrochure is de model erfpachtaanbieding voor kavel 9-07 op Centrumeiland. Hierin staat onder bijzondere bepalingen, bij bepaling 2, een aantal specifiek voor de wooncoöperatie geldende voorwaarden aangegeven, bijvoorbeeld:

- het is niet toegestaan de huren met meer dan de daar aangegeven prijsindex te verhogen (zie bijzondere bepaling 2c);
- het is niet toegestaan, zonder toestemming van de gemeente, het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen (zie bijzondere bepaling 2f).

De model erfpachtaanbieding zal worden uitgewerkt op basis van een door de gemeente geaccordeerd definitief ontwerp (hierna te noemen DO).

## **1.5 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden**

Alle informatie over zelfbouw in het algemeen en de specifieke documenten zijn te vinden op de website: [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

Communicatie naar derden over deze selectieprocedure kavel 9-07 op Centrumeiland dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de gemeente. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende en na de selectieprocedure bepaald en de woordvoering gecoördineerd.

Over de uitslag en overige onderdelen van de selectie zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenrondes zoals in paragraaf 3.3.2. beschreven en de verantwoording van het besluit van de selectiecommissie in de verschillende fases.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is Marie Krop, te bereiken op het volgende e-mailadres: [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl).

## **1.6 Integriteit**

De gemeente wenst alleen overeenkomsten aan te gaan met partijen die integer zijn. De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

Een integriteitsclausule maakt onderdeel uit van het inschrijfformulier en de verder te sluiten overeenkomsten. De wooncoöperatie (en de tijdens het selectieproces toetredende leden) verklaren door middel van ondertekening van de integriteitsclausule dat zij integer zijn/handelen conform de bepalingen opgenomen in het inschrijfformulier wooncoöperaties, kavel 9-07 op Centrumeiland (bijlage 2).

## 1.7 Overige voorwaarden

Voorwaarden die gesteld worden, zijn dat een wooncoöperatie maar aan één selectie tegelijk mee mag doen en een wooncoöperatie slechts één optieovereenkomst tegelijkertijd aan mag gaan. Daarnaast mag een wooncoöperatie maximaal één erfpachtovereenkomst afsluiten voor een gemeentelijke wooncoöperatiekavel.

Voornoemde voorwaarden gelden naast de overige voorwaarden die zijn omschreven in de selectiebrochure en de bijbehorende bijlagen.

## 1.8 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelregels, kavel 9-07, d.d. 21-04-2021
2. Inschrijfformulier kavel 9-07
3. Format programma en aanpak financiering (invulformat kavelspecifieke selectiefase)
4. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
5. Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties
6. De model-optieovereenkomst voor kavel 9-07, inclusief bijlagen
7. Model statuten
8. Model-erfpachtaanbieding voor kavel 9-07, inclusief bijbehorende bijlagen, o.a.:
  - Uitgiftetekeningen T2100083 (d.d. 22 februari 2021) en T1900372 (d.d. 17 februari 2021)
  - Terreinspecificatie Centrumeiland
  - Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, Amsterdam
  - Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016, Amsterdam

Onderhavige selectiebrochure en bijlage 1, Kavelregels, kavel 9-07 zijn te vinden op [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw). De overige bijlagen zijn op te vragen via [wooncoops@amsterdam.nl](mailto:wooncoops@amsterdam.nl)

## 2 Project en opgave

### 2.1 De locatie

#### Centrumeiland

Centrumeiland IJburg is een nieuwe stadswijk in Amsterdam gelegen in het IJmeer, een natuurgebied. IJburg bestaat uit zes aan elkaar geschakelde eilanden aan de oostkant van Amsterdam. Hier worden in totaal circa 18.000 woningen gebouwd voor zo'n 45.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De ontwikkeling van de eerste fase nadert zijn voltooiing. Met de ontwikkeling van Centrumeiland is de start van de tweede fase IJburg ingeluid. Centrumeiland ligt aan de oostzijde van IJburg en grenst aan Haveneiland-Oost.

#### Archipel

Het Stedenbouwkundig Plan Centrumeiland beschrijft de visie op het eiland als onderdeel van de archipel IJburg. Na voltooiing van de gehele archipel ontstaat de IJburgbaai. Gezien op de schaal van heel IJburg vormt Centrumeiland het geografische hart van IJburg. Het landmaken van het volgende eiland, Strandeiland, is inmiddels in volle gang bezig. In de toekomst zal Centrumeiland centraal in de archipel liggen.



### Stedenbouwkundige opzet Centrumeiland

Binnen de archipel kent de algemene stedenbouwkundige opzet van Centrumeiland een strakke verkaveling met rechte hoeken en lijnen. Toch heeft elk eiland een eigen karakter. Haveneiland kenmerkt zich door lange doorgaande lijnen en grote stadsblokken. Centrumeiland krijgt ook een stedelijk woonmilieu, maar met een intiemer binnenmilieu. De bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar en variëren in grootte. Hierdoor ontstaan er geen lange doorgaande lijnen, maar pleinen, groene plekken en korte straten. Naast enkele projectmatige stadsblokken komt hier een groot aandeel aan zelfbouwwooningen.

Een stedelijk milieu betekent een dichte bebouwing, compacte openbare ruimte en reserveringen voor voorzieningen. Centrumeiland heeft een gemiddelde dichtheid van 100 woningen per hectare. Dit is hoog in vergelijking met IJburg eerste fase, zeker gezien de ligging ten opzichte van de rest van de stad. Een dergelijke dichtheid is meer gangbaar op een binnenstedelijke locatie en bewerkstelligt het intieme binnenmilieu. De compacte bebouwing is voorzien in blokken variërend van 40 tot 140 woningen met bouwhoogtes van overwegend 4 tot 5 lagen.

Ruimte voor voorzieningen wordt op verschillende plekken in de plinten gereserveerd. In het binnengebied van het eiland is plek voor kleinschalige voorzieningen. Aan de Pampuslaan is ruimte voor grotere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Een school komt aan het centrale plein te liggen in de autovrije zone. Deze zone loopt vanaf het plein naar de oostelijke kade. Het stedelijk karakter van de openbare ruimte is voornamelijk gericht op de fietser en voetganger. In deze autoluwe wijk is de auto te gast.

Op Centrumeiland wordt bovendien in de stedenbouwkundige opzet extra aandacht gegeven aan de thema's 'Bewegende stad', 'Duurzaamheid' en 'Tijdelijke initiatieven'. Dit zie je terug in de inrichting van de openbare ruimte.

### Pionieren

Centrumeiland is een nieuwe wijk in wording. Het is een plek waar zand en wind nu vrij spel hebben, maar waar in de loop van de tijd een woongemeenschap zal ontstaan.

Op dit moment wordt de grond bouwrijp gemaakt. Blok 9 was het negende blok dat in ontwikkeling is gebracht. De zelfbouwers/ontwikkelaars voor blok 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 zijn inmiddels voor het grootste deel geselecteerd. De eerste bewoners hebben hun intrek genomen op Centrumeiland en er wordt al veel gebouwd. Toch betekent voor de zelfbouwers die zich in deze fase van de ontwikkeling van het eiland inschrijven dat zij aan het pionieren zijn en dat er in het begin nog weinig voorzieningen zullen zijn. Ook zijn nog niet alle uitgangspunten en kaders voor de verdere ontwikkeling van het eiland volledig bekend. Voorbehouden en informatie hierover staan in de kavelregels, de toelichting op de kavelregels en de erfpachtaanbieding.

Centrumeiland is op dit moment – hoewel het eiland voor Amsterdamse begrippen relatief hoog gelegen is – formeel gezien nog buitendijks gebied. De betrokken overheden zijn bezig om de waterkering binnen de wettelijke kaders aan te wijzen als primaire waterkering en er een regulier binnendijks gebied van te maken.

### Openbare ruimte

Bijzonder aan het eiland is het hoogteverschil. Het centrale plein met daaraan de school ligt op het hoogste punt, een terp van circa 5,50 meter boven NAP. Vanaf het plein loopt het eiland af richting de oevers. Trappen en hellingen om de hoogteverschillen te overbruggen geven de openbare

ruimte een eigen karakter. Pleintjes vormen samen met het centrale plein de drager van de openbare ruimte en de groenstructuur. Op het centrale plein komt een bomencarré. Op de rest van het eiland zullen groene velden met voornamelijk gras en bomen komen, met eventueel vaste beplanting in de vorm van borders of heesters.



In de openbare ruimte worden de thema's van Centrumeiland zichtbaar. Zo wordt bij de ruimtelijke inrichting geprobeerd bewoners bewust en onbewust uit te nodigen tot bewegen. Centrumeiland wordt een proeftuin voor de bewegende stad. De hoogteverschillen die aanwezig zijn door de aanleg van de terp, de stedelijke dichtheid en het autoluwe karakter van het eiland dragen hieraan bij.

De groenstructuur hangt nauw samen met het thema 'rainproof'. Om het regenwater op te vangen en in te laten zijgen is het van belang dat er op de lagere delen van het eiland voldoende groen aanwezig is. Het regenwater dient ook deels op de eigen kavel te worden opgevangen. Zie hiervoor ook de informatie over rainproof in de kavelsregels.

Centrumeiland is een wijk met overwegend zelfbouw. Dat betekent dat bouwprocessen in een straat ongelijktijdig plaatsvinden. Om te voorkomen dat de straat wordt kapotgereden door het bouwverkeer richt de gemeente de openbare ruimte pas definitief in wanneer het merendeel van alle woningen of alle woningen aan beide zijden zijn opgeleverd. Tot die tijd draagt de gemeente er zorg voor dat er een tijdelijke verharding naar de opgeleverde woningen ligt. Dit betekent dat u geruime tijd in een tijdelijke situatie kunt wonen. Om misverstanden te voorkomen, vinden wij het belangrijk dat u hiervan op de hoogte bent.

### **Warmte-koudeopslag (WKO)**

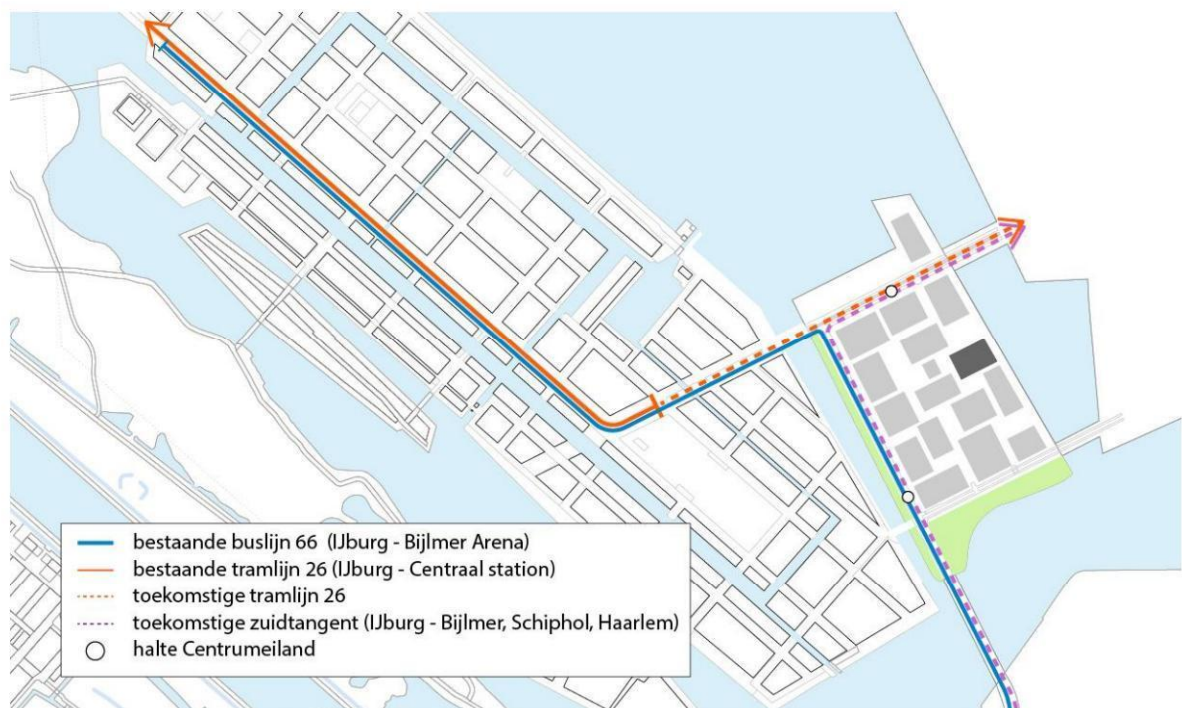
De gemeente Amsterdam heeft een concessie voor een collectief warmte-koudeopslagsysteem verleend. Eteck heeft deze concessie gewonnen en draagt zorg voor de aanleg van een WKO-systeem dat voorziet in duurzame warmte en koude voor het gehele Centrumeiland. Begin 2018 is gestart met de aanleg van dit WKO-systeem. Ondertussen is het in bedrijf en zijn de eerste huishoudens hierop aangesloten. Als zelfbouwer bent u niet verplicht aan te sluiten op het WKO-systeem. De gemeente voorziet echter niet in Stadswarmte of een gasaansluiting. De gemeente heeft Centrumeiland aangewezen als interferentiegebied, om te voorkomen dat er interferentie plaatsvindt met het collectieve WKO-systeem. Als u aansluit op het WKO-systeem dan zijn er in het bouwbesluit geen aanvullende eisen gesteld aan de woning, maar wel is er een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden in het ontwerp om het systeem zo goed en energiezuinig

mogelijk te laten functioneren, zoals lage temperatuursystemen, goede isolatie, luchtdicht bouwen en balansventilatie. Meer informatie hierover is op te vragen bij Eteck (zie kavelregels).

### Bereikbaarheid

Centrumeiland is een bijzondere wijk, want voetgangers krijgen op straat veel ruimte. Lopen en spelen wordt gestimuleerd. Auto's zijn hierdoor ondergeschikt aan langzaam verkeer. Zowel de rijsnelheid als het aantal parkeerplaatsen op straat is lager dan op de eilanden van de eerste fase van IJburg. De omgeving van de school is volledig autovrij. Zo ontstaat er een voetgangerszone vanaf het plein, langs de school, naar de oostelijke waterrand.

Ondanks dat er minder ruimte is voor de auto dan gebruikelijk, zijn wel alle blokken bereikbaar voor auto's en fietsers en toegankelijk voor kinderwagens en rolstoelen. De hoofdontsluitingen voor de auto bevinden zich aan de zuidzijde aan de Strandlaan en aan de noordzijde aan de Pampuslaan. Behalve enkele hoofdstraten die nodig zijn voor de ontsluiting van de auto, wordt het openbare gebied hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied.



*(Toekomstige) connecties van het openbaar vervoer. Blok 9 staat aangegeven in donkergrijs. Tram 26 in rood, busverbinding in blauw.*

Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is bij een autoluwe wijk belangrijk. Er is een reservering voor een halte van de IJtram, tram 26, bij de ontsluiting op de Pampuslaan. De lijn zal doorgetrokken worden vanaf het Haveneiland (IJburg 1<sup>e</sup> fase) afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling op het toekomstige Strandeiland. Naar verwachting zal dit in elk geval tot 2023 duren. Tot die tijd is buslijn 66 (richting Zuidoost) met een halte op de Muiderlaan de enige OV-lijn. Op de Pampuslaan ligt tevens een reservering voor een tweede hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidoost en Strandeiland.

In een duurzame, op bewegen gerichte wijk wordt doorgaans veel gefietst. Een goede, comfortabele oplossing voor het stallen van de fietsen op eigen terrein voor bewoners is belangrijk. Bewoners dienen de parkeerplekken voor fietsen op eigen terrein te realiseren. In de openbare ruimte zullen fietsenrekken voor bezoekers geplaatst worden (0,5 fietsparkeerplek per woning).

### **Fasering Centrumeiland**

Centrumeiland wordt een gemengde wijk met circa 70% zelfbouwwoningen van verschillende typen. Er komt ongeveer 20% aan sociale huur en 10% aan projectmatige ontwikkelingen voor een paar bijzondere blokken. Daarnaast is er ruimte voor circa 27.000 m<sup>2</sup> sociaal-maatschappelijke (waaronder een school) en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijven/ kantoren en detailhandel).

Centrumeiland wordt gefaseerd uitgegeven. De eerste tranche die is uitgegeven is tranche 1, gelegen in de zuidwesthoek. Deze bestaat uit vier bouwblokken (Blok 10, 11, 14 en 15) die in totaal bestaan uit circa 350 woningen. De opvolgende tranche was tranche 2 en bestaat wederom uit vier bouwblokken (Blok 7, 8, 4 en 1). Hiervan zijn Blok 7 en 8 in 2018 uitgegeven en blok 4 in 2019. Blok 12 is in 2019 uitgegeven. Blok 1 wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld. De opvolgende tranches worden stap voor stap binnen de kaders van het algemene bestemmingsplan verder uitgewerkt.

### **Bedrijven en voorzieningen**

Voor stedelijke of IJburgbrede voorzieningen is langs de Pampuslaan een aantal kavels gereserveerd. Met een centrale plek op IJburg, uitzicht op het water en de tramhalte voor de deur is dit een goede locatie voor (nu nog niet voorziene) maatschappelijke en commerciële programma's, waaronder winkels. Tevens zijn er verschillende buurtvoorzieningen gepland. Het gaat in ieder geval om een school, maar denk ook aan een kinderdagverblijf en lokale horeca. Hiervoor is plaats gereserveerd in de plinten. Het streven is om de buurtvoorzieningen zo snel mogelijk te realiseren, al dan niet in tijdelijke objecten. Het uiteindelijke programma zal stapsgewijs gerealiseerd worden. De wijk krijgt groene en open plekken die zullen variëren in gebruik. Er zullen bijvoorbeeld speelplekken voor verschillende leeftijden komen.

### **Blok 9**

Blok 9 is het negende blok dat wordt uitgegeven en is gelegen in tranche 3 aan de westzijde van het eiland. Blok 9 bestaat naast kavel 9-07 uit kavels voor Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein (2 tot 4 zelfbouwwoningen) en verder is één kavel bestemd voor sociale woningbouw. Binnenin het blok ligt een gemeenschappelijke binnenstraat, die als mandelig erfpachtrecht aan de omliggende kavels, inclusief 9-07, zal worden uitgegeven. Kavel 9-07 heeft uitzicht over het water en strandeiland.

In deze selectiebrochure wordt uitsluitend de kavel 9-07 (voor wooncoöperaties) aangeboden. De andere kavels in blok 9 (Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein) zijn reeds toegewezen

### **Duurzaamheid op Centrumeiland**

Voor Centrumeiland gelden specifieke duurzaamheidsdoelstellingen, welke een aanvulling zijn op de gemeentebrede doelstellingen die worden beschreven in paragraaf 2.4. Deze hebben betrekking op twee thema's: Energieneutraal en Rainproof. Energieneutraal houdt in dat het energieverbruik op het eiland zo laag mogelijk en het aandeel lokaal duurzaam geproduceerde energie zo groot mogelijk moeten zijn. Rainproof heeft betrekking op het verwerken en benutten

van regenwater (zie ook: [rainproof.nl](http://rainproof.nl)). Beide thema's worden ook beschreven in de kavelregels (Bijlage 1). In de selectiedoelstellingen (zie ook 3.1) komen deze thema's ook terug, de inschrijving wordt hierop beoordeeld.

### **Publiekrecht**

Het publiekrechtelijke traject is gescheiden van het privaatrechtelijk traject. In het publiekrechtelijke traject maken de vergunningverlenende instanties hun eigen onafhankelijke afweging (inclusief welstand). Er geldt op dit moment een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht dat per tranche wordt uitgewerkt. Het Uitwerkingsplan Tranche 3, waar Blok 9 in ligt, is vastgesteld. Deze is in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Beschrijving van de opgave**

De gemeente zoekt een wooncoöperatie die het geplande programma op de kavel 9-07 kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Met het doorlopen van deze selectieprocedure beoogt de gemeente een wooncoöperatie te selecteren die:

1. ruimte biedt aan bijzondere woonwensen; mogelijkheden biedt om de woningindeling af te stemmen op de wensen van de leden (de doelgroep van de wooncoöperatie) en voorzieningen en/of ruimtes te delen;
2. doelgroepen bedient die aangewezen zijn op woningen die verhuurd worden met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huur) maar uitdrukkelijk nooit hoger dan € 752,33 (prijspeil 2021) en een middeldure huur (maandhuur tussen € 752,33 en € 1.040,73 prijspeil 2021, met een gemiddelde kale huur van € 911,05 per maand (huurprijzen maximaal te indexeren met CPI, reeks 2015=100);
3. de woningen blijvend aan deze doelgroepen verhuurt. Door de beperkingen die opgelegd worden aan huurstijging, splitsen en verkopen, zullen de woningen ook op lange termijn bereikbaar zijn voor de bij punt 1 en 2 aangegeven doelgroepen. De wooncoöperatie wordt geacht deze doelgroepen te blijven bedienen;
4. een vereniging is en derhalve leden heeft die het complex duurzaam exploiteren, onderhouden en beheren. De vereniging is erfpachter en daarmee gerechtigde tot het vastgoed, waarvan uitsluitend haar leden huurders kunnen zijn van de woningen in dit vastgoed. Bij eventuele verhuur van niet-woonbestemmingen zoals commerciële voorzieningen geldt het lidmaatschap vereiste niet. Dit betekent dat de vereniging verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de vastgoedexploitatie en het onderhoud;
5. de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen deelt; deze doelstellingen worden beschreven in de kavelregels.

## 2.2 Programma

Het programma is maximaal 3.850 m<sup>2</sup> BVO (wonen en parkeerplaatsen). Er geldt een maximum van 40 woningen. Het woonprogramma kan bestaan uit:

1. Middeldure huurwoningen (maandhuur tussen € 752,33 en €1.040,73, prijspeil 2021): een middeldure huurwoning is een zelfstandige woonruimte van minimaal 40m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO) (conform NEN 2580). Er geldt een gemiddelde aanvangshuur van €911,05 voor de middeldure huurwoningen.
2. Middeldure huurwoningen voor gezinnen: indien de woning groter is dan 70m<sup>2</sup> GBO en wordt verhuurd aan gezinnen geldt een korting op de grondwaarde (zie paragraaf 2.3). Dezelfde voorwaarden ten aanzien van de huurprijs zijn van toepassing als onder 1.
3. Sociale huurwoningen: het te realiseren woonprogramma kan uit sociale huurwoningen bestaan met een maximale huurprijs van €752,33 per maand (prijspeil 2021), gekoppeld aan een minimaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup> GO. Het is ook mogelijk kleinere woningen in dit segment te realiseren, deze krijgen naar rato een lagere huurprijs. Indien er gekozen wordt voor sociale huur, dan levert dit een korting op de grondprijs op (zie paragraaf 2.3). Voor de verhuur van sociale huurwoningen is een Huisvestingsvergunning nodig.
4. Onzelfstandige eenheden: het is ook mogelijk onzelfstandige eenheden te realiseren, maximaal twee eenheden tellen dan als één woning. Deze twee eenheden hebben samen gedeelde voorzieningen. Hiervoor is geen verlaging van de grondwaarde mogelijk. Een voorwaarde voor de verlaagde grondwaarde voor sociale huurwoningen is namelijk dat voor deze woningen een huisvestingsvergunning nodig is. Het is niet mogelijk voor onzelfstandige woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. De huur van twee onzelfstandige woningen samen, inclusief gedeelde voorzieningen, mag niet hoger zijn dan de middeldure huur (oftewel maximaal €1.040,73 per maand, prijspeil 2021). De gemiddelde huur is ook van toepassing op de middeldure huurwoningen die als onzelfstandige eenheden worden verhuurd.

NB. Indien woningen groter zijn dan 61m<sup>2</sup> GBO én ten minste 3 kamers hebben geldt vanuit de Huisvestingsverordening een voorrangsregel voor gezinnen.

### Huisvestingsvergunning

Voor zelfstandige sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is op basis van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig.

### Werken aan huis

Maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, zie hiervoor ook het bestemmingsplan. Het betreft een woonbestemming, een eigen ingang naar een kantoor of bedrijfsruimte is niet toegestaan.

## 2.3 Grondwaarde

Voor kavel 9-07 geldt een grondwaarde waarin onder andere rekening is gehouden met de beperking van de huurstijging en het verbod op splitsen en verhandelen van het erfpachtrecht. De

(totale) grondwaarde voor de bouwka­vel is vooraf bepaald op basis van het toegestane programma.

De (totale) grondwaarde (ook wel genoemd kavel­prijs) voor de kavel is €1.748.000 exclusief BTW. Het maximaal te bouwen BVO bedraagt 3.850 m<sup>2</sup> (wonen en parkeer­plaatsen).

Indien er sociale huurwoningen gebouwd worden dan geldt een korting op de grondwaarde van €532,00 per m<sup>2</sup> GO sociale huur (exclusief BTW).

Indien er middeldure huurwoningen voor gezinnen (groter dan 70 m<sup>2</sup> GBO) gebouwd worden dan geldt er een korting van de grondwaarde van €532,00 per m<sup>2</sup> GO middeldure huur voor gezinnen (exclusief BTW).

Voor reguliere middeldure huurwoningen en on­zelfstandige woningen met een huur onder de liberalisatie­grens van €752,33 (prij­speil 2021) is geen ver­laging van de grondwaarde mogelijk.

Gebouwd parkeren wordt niet apart verrekend en dient binnen de in de kavel­regels aangegeven ruimtelijke contour gerealiseerd te worden.

Door deel te nemen aan de selectie­procedure conformeert iedere inschrijver zich aan de grondwaarde. Het definitieve programma, en de daaruit volgende grondwaarde, zal op basis van de tweede ronde van de selectie­procedure, de plan van aanpak­fase, op basis van een naar het oordeel van de gemeente haalbare Business Case van de geselecteerde inschrijver worden vastgesteld en in de erfpacht­overeenkomst worden vastgelegd. De totale grondwaarde mag niet lager uitvallen dan €667.012. Houd er daarom rekening mee dat het niet mogelijk is on­beperkt sociale huur en/of middeldure huur voor gezinnen te realiseren.

## 2.4 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft grote ambities op het gebied van duurzaam & circulair bouwen en maakt dit een standaard onderdeel van iedere nieuwe grond­uitgifte. Duurzame gebiedsontwik­keling zorgt voor meer kwaliteit in de stedelijke ontwikkeling en maakt Amsterdam toekomstbestendiger.

Duurzaamheid is verdeeld over een aantal thema's die hieronder worden toegelicht. Bij sommige thema's is er een wettelijk vastgelegd minimum waar projecten aan moeten voldoen, andere onderwerpen zijn een ambitie. Duurzaamheid is een onderdeel van de plan van aanpak­fase, hierin komen de hieronder beschreven thema's weer terug. Voor meer informatie verwijzen we naar <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam>.

### Duurzame energie en aardgasvrij

Op 22 april 2020 is de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam. Om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het halen van de doelstellingen van Parijs wil de gemeente de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 55% terugdringen in 2030 en tot 95% in 2050 ten opzichte van het peiljaar 1990. De gemeente streeft ernaar om in 2040 aardgasvrij te zijn en al in 2030 geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer te veroorzaken door verkeer op Amsterdamse wegen. In 2030 streeft de gemeente er ook naar dat de gemeentelijke organisatie

klimateutraal is. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie zoals olie, aardgas en kolen en overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie.

### Energie en BENG

Per 1 januari 2021 is de EPC norm landelijk vervangen door de BENG. BENG bestaat uit drie delen, BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte in kWh/m<sup>2</sup>.jr, BENG 2 over het primair fossiele energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup>.jr en BENG 3 over het percentage (%) duurzame energie dat wordt gebruikt. De eerdere EPC eis van <0,2 is vertaald naar de BENG<sub>1/2/3</sub>-waarden van 60/20/70% voor gestapelde woningbouw, dit is nu het minimum.

De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om beter te presteren dan deze waarden, bij voorkeur beter dan energieneutraal (BENG<sub>3</sub>=100%).

### Circulair gebouwde omgeving

In 2030 wil de gemeente 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 wil de gemeente geheel circulair zijn. Het beleid hiervoor valt voor de gebouwde omgeving uiteen in twee delen, ten eerste beperking van de milieuprestatie van materialen, en ten tweede adaptief en demontabel bouwen.

#### 1. Milieuprestatie van gebouwen

De milieu-impact wordt uitgedrukt in de MPG (Milieuprestatie Gebouw), deze indicator geeft aan wat de milieuschade van het gebouw is, in euro per vierkante meter en is onderdeel van de omgevingsvergunning. Inschrijvers worden uitgedaagd de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur. De milieu-impact van materialen kan worden berekend door middel van een MPG-berekening. Verder wordt er ook gekeken naar het percentage van gerecycled en biobased-materialen die in de desbetreffende ontwikkeling worden ingezet. Inschrijver wordt gevraagd om aan te geven op welke manier de milieudruk van materialen verlaagd wordt. Hierbij wordt er niet alleen om een ambitie omtrent de MPG gevraagd, maar ook om een beoogd percentage aan *gerecycled* en *biobased*-materiaal.

Een materialenpaspoort zorgt dat bouwmaterialen tijdens de levensduur van een gebouw geregistreerd worden op basis onder meer financiële waarde, levensduur en kwaliteit. Doel is om inzicht te krijgen in alle grondstoffen in een gebouw, zodat deze recyclebaar of herbruikbaar zijn en daarmee opnieuw als grondstof gebruikt kunnen worden. Een ander woord voor het materialenpaspoort is grondstoffenpaspoort.

#### 2. Adaptief en demontabel bouwen

Het gebouwwontwerp dient adaptiviteit en demontabiliteit als basiskenmerken te hebben. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat het verschillende toekomstige functies kan faciliteren en infrastructuur aanpasbaar zijn aan toekomstige verschuivingen en transitie. Op deze manier wordt de levensduur van het gebouw vergroot. Door slim ontwerp, scheiding van drager en inbouw, slimme verbindingen van constructieonderdelen en innovaties in de bouwwijze kan dit criterium een plek krijgen.

### Natuurinclusief bouwen in Amsterdam

Het versterken van de biodiversiteit is een speerpunt van de gemeente zoals vastgelegd in de Groenvisie (2020). Bij de realisatie van nieuwbouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van

de biodiversiteit van Amsterdam met het doel om een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving te creëren voor mens en dier.

Middels het treffen van relatief simpele en goedkope maatregelen bij nieuwbouw kunnen gebouwen bijvoorbeeld worden voorzien van neststenen voor vogels, maar ook van een groene gevel of een groen dak. Ook voor vleermuizen en wilde bijen kunnen voorzieningen worden ingepast. De ambitie is dat op de kavel voor minimaal 30 punten aan natuurinclusieve maatregelen gerealiseerd worden. De verschillende maatregelen en diens waardering in punten staan in het puntensysteem (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/>).

### **Klimaatadaptatie**

Door de opwarming van de aarde hebben we te maken met steeds extremer weer zoals hevige neerslag maar ook langdurige periodes van droogte en warm weer. Om de leefbaarheid in de stad te borgen, moeten nieuwe ontwikkelingen klimaatadaptief ontworpen worden. Wat dat precies betekent volgt hieronder.

#### **1. Hittestress**

Het toevoegen van bebouwing kan leiden tot hittestress. De gemeente Amsterdam heeft de ambitie hittestress te voorkomen. Het toepassen van hoogwaardig groen op gevels en het toepassen van materialen die warmte minder goed absorberen (zoals hout) dragen bij aan het voorkomen van hittestress. Groen op straatniveau draagt het meeste bij aan het lokale stadsklimaat. Voor gebouwen zijn dat groene gevels en geveltuinen. Voorkom ook overmatige opwarming van de gebouwen, door het toepassen van maatregelen op gebouwniveau, zoals buitenzonwering en overstekken, variatie van open/dichte gevels en gebouworientatie. Dat vermindert tevens de energielasten voor gebruikers.

#### **2. Droogte**

Langdurige periodes van droogte kunnen zorgen voor bladverlies, uitval of afsterven van beplanting. Hierdoor dragen planten weer minder bij aan verkoeling van de lucht en in gevolge aan de leefkwaliteit van een gebied. Het vervangen van beplanting draagt ook weer extra kosten met zich mee. Door te zorgen voor een irrigatiesysteem voor groene daken en gevels, eventueel gekoppeld aan een waterbergingsysteem, kan uitval in beplanting worden voorkomen. Een goed doordacht groenplan met de juiste beplanting en het creëren van optimale groeiomstandigheden bespaart uiteindelijk veel kosten in beheer en vervanging.

## 3 Beschrijving selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met een wooncoöperatie voor kavel 9-07 op Centrumeiland.

### 3.1 Eisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen dient de wooncoöperatie uiterlijk op 25 juni 2021 te zijn toegelaten in de gemeentelijke wooncoöperatiekaartenbak. De eisen en voorwaarden voor inschrijving in de kaartenbak zijn opgenomen op bladzijde 9 en 10 van deze selectiebrochure.

### 3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase

De selectieprocedure is opgedeeld in drie fasen. De inschrijffase (fase 1), de kavelspecifieke selectiefase (fase 2), en de plan van aanpakfase (fase 3). Hieronder is een korte toelichting per fase opgenomen.

In **fase 1**, de inschrijffase, stelt de gemeente een kavel beschikbaar door publicatie op de website en nodigt de wooncoöperaties die ingeschreven zijn in de kaartenbak uit om deel te nemen aan de selectieprocedure. De ingeschreven wooncoöperaties die deel willen nemen aan de selectieprocedure schrijven zich daarvoor in door het inschrijfformulier aan te leveren.

Indien er meer dan vijf inschrijvers zijn, wordt er door een notaris geloot om maximaal vijf inschrijvers toe te laten tot de volgende fase. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

In **fase 2**, de kavelspecifieke selectiefase, worden de (overgebleven vijf) inschrijvers gevraagd om hun algemene visie die al eerder aangeleverd is bij de inschrijving in de kaartenbak aan te vullen met een kavelspecifieke visie (met daarin onder andere: een motivering, een omschrijving van het programma, de wijze van financiering en een risicoanalyse) later aangevuld met een interview met de selectiecommissie.

Getoetst wordt in hoeverre de kavelspecifieke visie voldoet aan de doelstellingen van de betreffende locatie en in hoeverre een realistische inschatting is gemaakt van de risico's en haalbaarheid van de ontwikkeling.

De uiteindelijk geselecteerde inschrijver (op basis van hoogste score of loting bij gelijke score) wordt uitgenodigd een plan van aanpak in te dienen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

In **fase 3**, de plan van aanpakfase, wordt de geselecteerde inschrijver uitgenodigd voor een bijeenkomst in verband met de toelating tot de plan van aanpakfase.

Indien het plan van aanpak vervolgens als voldoende wordt beoordeeld, krijgt de inschrijver de gelegenheid om een optieovereenkomst met de gemeente te sluiten. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

### 3.3 Inschrijffase (fase 1)

Van een geldige inschrijving is sprake indien tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier selectie (bijlage 2), digitaal is ingeleverd via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl). Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hierna onder paragraaf 3.10 beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier (voorwaardelijk voor een geldige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van het door hem voorgestelde programma passend binnen de opgave zoals beschreven in paragraaf 2.2. en de kavelregels voor kavel 9-07 op Centrumeiland (bijlage 1).
- Akkoordverklaring met alle in deze brochure en bijlagen aangegeven voorwaarden (o.a. grondwaarde en planning).

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf 3.10. beschreven.

#### 3.3.1 Vragenronde

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 28 mei 2021, 17.00 uur en uitsluitend digitaal via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl). Alle, tijdig via dit e-mailadres binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 11 juni 2021 voor iedereen te raadplegen via [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

#### 3.3.2 Inschrijven

Inschrijven is mogelijk vanaf 11 juni 2021 tot en met 25 juni 2021 17.00 uur. Op laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inschrijving dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl).

Indien er meer dan vijf inschrijvers zijn, dan wordt er door een notaris geloot om maximaal vijf inschrijvers toe te laten tot de kavelspecifieke selectiefase (fase 2). Gelet op het feit dat er voorafgaand aan de kavelspecifieke selectiefase geloot kan gaan worden dient de inschrijver niet meer dan de volgende informatie aan te leveren:

**1. Inschrijfformulier**

Volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, door middel van een goed leesbare scan aanleveren.

**2. Uittreksel Kamer van Koophandel**

Om de tekenbevoegdheid aan te tonen van de bestuursleden die het inschrijfformulier ondertekenen, dient een recent uittreksel uit het KvK aan te worden geleverd (niet ouder dan drie maanden).

Vervolgens wordt aan de inschrijvers die gaan deelnemen aan de kavelspecifieke selectiefase (fase 2) gevraagd een kavelspecifieke visie (inclusief motivering, programma, aanpak financiering en risicoanalyse) in te dienen. Naar aanleiding van deze documenten zal een interview plaatsvinden met de wooncoöperaties.

### 3.4 Kavelspecifieke selectiefase (fase 2)

De kavelspecifieke selectiefase bestaat uit een beoordeling van: 1) de motivering, 2) het programma (inclusief de aanpak financiering) 3) de risicoanalyse en 4) het interview. De inschrijver die met de ingediende stukken het hoogst scoort op de vier selectiecriteria, wordt uitgenodigd om deel te nemen aan de plan van aanpakfase.

#### 3.4.1 Eisen kavelspecifieke selectiefase

Het aanleveren van de inzending voor de kavelspecifieke selectiefase is mogelijk vanaf 20 augustus 2021 en tot en met 1 oktober 2021, 17.00 uur. Uitsluitend de geselecteerde inschrijvers mogen daaraan deelnemen. Op voornoemde uiterste datum en tijdstip dient de inzending voor de kavelspecifieke selectiefase door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inzending dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl).

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de kavelspecifieke selectiefase onderstaande aan te leveren. De aan te leveren kavelspecifieke visie dient in totaal te bestaan uit maximaal 6 pagina's formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel), u kunt hiervoor het format (zie bijlage) kavelspecifieke visie gebruiken, met daarin tenminste de hieronder genoemde onderwerpen. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van het format, dienen in de beschrijving van het programma (inclusief de aanpak financiering en de risicoanalyse) wel alle in het format gebruikte tabellen op te worden genomen.

**1. Kavelspecifieke visie**

**1.1 Motivering**

- Motivatie van de wooncoöperatie om de locatie te ontwikkelen.
- Ideeën over de toegevoegde waarde van een wooncoöperatie op de locatie.

- Doelgroep van de wooncoöperatie.

### **1.2. Programma**

- Aantal woningen dat de wooncoöperatie gaat realiseren.
- De verdeling tussen de gewenste huurcategorieën passend bij het gewenste programma van de locatie (sociale/middeldure huur/middeldure huur voor gezinnen/onzelfstandige eenheden), aangeven in aantallen woningen (bandbreedte aangeven is mogelijk).
- Gemiddelde huurniveaus en woningoppervlaktes (m<sup>2</sup> GO) per categorie (sociale huurwoningen/middeldure huurwoningen/middeldure huur voor gezinnen/onzelfstandige eenheden).
- Gemeenschappelijke ruimten en/of parkeren en wijze van realisatie van parkeerplaatsen.
- In de kavelspecifieke visie dient de worden aangegeven hoe de het voorgestelde programma aansluit op de algemene visie die bij inschrijving in de kaartenbak is aangeleverd.

### **1.3 Aanpak financiering**

- Een inschatting van kosten en opbrengsten.
- Een beschrijving van de aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel- en bouwfase als na oplevering in de beheerfase.
- De genomen stappen om financiering voor het project te onderzoeken.

### **1.4 Risicoanalyse**

- Risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste externe risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen. Met externe risico's worden risico's bedoeld waarbij het optreden van het risico buiten de directe invloedssfeer van de bouwgroep ligt.
- Naar voren dient te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel die in deze selectieprocedure wordt aangeboden. Hierbij dienen de risico's geprioriteerd te worden: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is niet de bedoeling om zo veel mogelijk risico's te noemen, het is belangrijker om de echte risico's te identificeren en de beheersing ervan te omschrijven.

## **2. Interview**

Het interview is bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten. Ten minste 3 leden, waarvan twee bestuursleden van de wooncoöperatie dienen bij het interview aanwezig te zijn. De interviewer is lid van de selectiecommissie en de overige commissieleden zijn aanwezig. Het interview betreft vragen over de schriftelijke documenten en dient ter verduidelijking. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er nieuwe informatie wordt gedeeld gedurende het interview. De interviews vinden plaats in de periode van 1 november 2021 tot en met 9 november 2021. De exacte datum en het tijdstip worden uiterlijk 8 oktober 2021 gecommuniceerd.

### **3.4.2 Selectiecriteria kavelspecifieke visie**

De kavelspecifieke visie zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

#### **1 Beoordeling visie op locatie**

De visie op locatie wordt beoordeeld op de volgende criteria:

Motivatie, doelgroep en woonwensen die aanleiding zijn om deze locatie als wooncoöperatie te ontwikkelen.

Beoordeeld wordt de mate waarin duidelijk gemaakt wordt waarom deze ontwikkeling het best door middel van een wooncoöperatie gerealiseerd kan worden en de mate waarin de ideeën over motivatie, doelgroep en woonwensen aansluiten op de beschreven opgave en de mate waarin deze onderwerpen concreet beschreven uitgewerkt zijn. Beoordeeld wordt ook de mate waarin deze onderwerpen aansluiten op de visie die in de kaartenbak is ingediend.

## 2 **Beoordeling programma en aanpak financiering**

Het programma en de aanpak van de financiering worden beoordeeld op:

1. Een naar het oordeel van de selectiecommissie realistische inschatting van:
  - (bandbreedte) stichtingskosten;
  - (bandbreedte) huuropbrengsten;
  - indicatie financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen).
2. Al genomen stappen om financiering te zoeken voor het initiatief:
  - zijn dit stappen waaruit blijkt dat de wooncoöperatie de opgave overziet, en
  - hebben deze stappen al tot concrete toezeggingen van derden geleid, die bijdragen aan de haalbaarheid van de ontwikkeling?

De aanpak financiering dient aan te sluiten op het programma van de wooncoöperatie en de ingediende algemene visie in de kaartenbak en de kavelspecifieke visie. Een financieringsaanpak gebaseerd op middeldure huurwoningen sluit bijvoorbeeld niet aan op een wooncoöperatie die alleen woningen onder de liberalisatiegrens gaat realiseren.

## 3 **Beoordeling risicoanalyse**

Naar mate de risicoanalyse concreter en met duidelijke en toepasbare maatregelen is uitgewerkt, zal de risicoanalyse beter beoordeeld worden.

## 4 **Beoordeling interview**

Beoordeeld wordt de mate waarin de wooncoöperatie het project werkelijk doorgrondt.

De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de wooncoöperatie de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet van groot belang is voor het succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de gekozen leden wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over kunnen brengen.

### 3.4.3 **Beoordeling kavelspecifieke visie**

De beoordeling in de kavelspecifieke selectiefase geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

1. Projectleider wooncoöperaties, Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam
2. Kostendeskundige, intern van de gemeente Amsterdam of extern
3. Projectleider Grond& Ontwikkeling, projectteam Centrumeiland, gemeente Amsterdam

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

In de kavelspecifieke selectiefase zal de selectiecommissie maximaal één inschrijver selecteren, die doorgaat naar de plan van aanpakfase.

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase dient de gemiddelde score voor de schriftelijke documenten en het interview 50 punten of hoger te zijn. De inschrijver met de hoogste score (zie onderstaande tabel) voor de documenten uit fase 2 gaat door naar de plan van aanpakfase, de overige wooncoöperaties worden, bij een gemiddelde score van 50 punten of hoger, op de reservelijst geplaatst, dit op volgorde op basis van hun score. Hierbij geldt de volgende puntentoekening:

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium,	per inschrijver
1. Motivering en doelgroep	30 punten	nummer 1: 30 punten nummer 2: 24 punten nummer 3: 18 punten nummer 4: 12 punten nummer 5: 6 punten
2. Programma en aanpak financiering	30 punten	nummer 1: 30 punten nummer 2: 24 punten nummer 3: 18 punten nummer 4: 12 punten nummer 5: 6 punten
3. Risicoanalyse	20 punten	nummer 1: 20 punten nummer 2: 16 punten nummer 3: 12 punten nummer 4: 8 punten nummer 5: 4 punten
4. Interview	20 punten	nummer 1: 20 punten nummer 2: 16 punten nummer 3: 12 punten nummer 4: 8 punten nummer 5: 4 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten	

Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk is dan is de hoogste score op het criterium B. Programma en aanpak financiering doorslaggevend.

### 3.5 Plan van aanpakfase (fase 3)

De plan van aanpakfase heeft als doel om tot een vastgesteld plan van aanpak te komen met de geselecteerde inschrijver. Nadat het plan van aanpak door de gemeente is goedgekeurd, zal de inschrijver worden uitgenodigd voor de ondertekening van de optieovereenkomst voor kavel 9-07 Centrumeiland. Het plan van aanpak wordt als bijlage bijgevoegd bij de optieovereenkomst.

De vier toetsingscriteria van het plan van aanpak zijn:

- A. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen
- B. Visie op lange termijn
- C. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie
- D. (financiële) Haalbaarheid

De geselecteerde inschrijver wordt uitgenodigd voor een formeel moment/bijeenkomst in verband met de toelating tot de plan van aanpakfase. Bij deze bijeenkomst dienen tenminste vier leden, waarvan in ieder geval de bestuursleden van de wooncoöperatie, aanwezig te zijn. Tijdens deze bijeenkomst wordt het komende proces en de aanpak besproken.

#### 3.5.1 Eisen plan van aanpakfase

Het aanleveren van de inzending voor de plan van aanpakfase is mogelijk vanaf 22 november 2021 en tot en met 25 maart 2022, 17.00 uur. Uitsluitend de geselecteerde inschrijver mag daaraan deelnemen. Op voornoemde datum en tijdstip dient de inzending voor de plan van aanpakfase door de gemeente ontvangen te zijn. Alle stukken van de inzending dienen in één keer uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl). Uiterlijk 25 februari 2021 dient een concept van het plan van aanpak bij de gemeente te worden aangeleverd, via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl).

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de plan van aanpakfase het volgende aan te leveren:

#### 1. Statuten

Statuten van de reeds in de kaartenbakfase formeel opgerichte (coöperatieve) vereniging, zijnde de inschrijvende wooncoöperatie, met daarin tenminste: omschrijving doelgroep, en de door de gemeente opgelegde passages (zie ook hoofdstuk 1.4, eisen aan statuten)

#### 2. Plan van aanpak

Maximaal 12 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel) met daarin tenminste de volgende onderwerpen:

- Omschrijving doelgroep(en), met tenminste een omschrijving van de huidige inkomensgrenzen in relatie tot de categorieën huurwoningen (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur), waarbij ook wordt aangegeven hoe de wooncoöperatie in de toekomst zal omgaan met wijzigingen van de hoogtes van de voor de betreffende categorieën huurwoningen geldende inkomensgrenzen.

- De wijze waarop leden kunnen toe- en uittreden en de wijze waarop de wooncoöperatie er, ook op de lange termijn (25 jaar of langer), op toeziet dat (nieuwe) huurders tot de beschreven doelgroep behoren.
- Beschrijving programma: aantal sociale huurwoningen, woningen middelduur, woningen middelduur voor gezinnen en onzelfstandige eenheden (zie paragraaf 2.2 en 2.3), allen met gemiddelde oppervlakten (in m<sup>2</sup> GO) en gemiddelde huurniveaus, aantal parkeerplaatsen.
- Beschrijving ontwikkelproces (hoe wordt het proces georganiseerd, welke fases worden doorlopen (planning) en welke producten horen bij deze fases, welke partijen worden betrokken).
- De zeggenschap, betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden van de vereniging bij het ontwikkelproces.
- Visie op duurzaamheid waarin een beschrijving wordt opgenomen hoe voldaan wordt aan de in de kavelregels en paragraaf 2.4 opgenomen minimale vereisten en in welke mate en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de in de kavelregels en paragraaf 2.4 opgenomen duurzaamheidsambities.
- Beschrijving van de organisatie van de wooncoöperatie gedurende de bewonings- en beheerfase en de zeggenschap, betrokkenheid en aansprakelijkheid van de leden daarbij.
- Uitgebreide risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste externe en interne risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen. Daarnaast dient naar voren te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel.

### 3. Haalbare Business case

Maximaal 10 pagina's in formaat A4 (enkelzijdig, minimale tekengrootte 10 pt, lettertype Arial of Times New Roman, minimale regelafstand 1 regel) met daarin:

- Exploitatieberekening, met daarin ook aandacht voor eventueel optredende huurachterstanden of derving inkomsten bij mutatie van leden incl. commerciële voorzieningen.
- Financieringsplan
- Eventuele onderbouwingen van de aannames in de exploitatieberekening en onderbouwing van het financieringsplan.

### 4. Schematische weergave plattegronden

Een schematische weergave van de indeling van de plattegronden met toelichting (maximaal vier pagina's, enkelzijdig, in A4 formaat met eventueel een impressie van de gevel, op basis van de in de kavelregels geformuleerde ambities; er wordt uitdrukkelijk geen ontwerp of maquette gevraagd (deze zullen niet meegenomen worden bij de beoordeling). Referentiebeelden mogen meegestuurd worden. Deze moeten op de aangegeven vier pagina's A4 passen.

### 5. Ingevuld Bibob-formulier

Het volledig en correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen. Het ingevulde Bibob-formulier dient te worden aangeleverd gelijktijdig met het concept-plan van aanpak.

Het plan van aanpak en de business case dienen een uitwerking te zijn van de in de kaartenbak ingediende algemene visie en de kavelspecifieke visie. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk de doelgroep die in de visies is aangegeven te wijzigen in een andere doelgroep.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hierna onder paragraaf 3.10 beschreven, zal een inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de plan van aanpakfase indien er niet aan voorgenoemde eisen wordt voldaan.

Het plan van aanpak en/of de meegezonden bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt de geldigheid van de inzending door alle documenten te beoordelen op volledigheid en of deze op tijd zijn aangeleverd.

**Uiterlijk 25 maart 2022, 17.00 uur** dienen alle documenten van de plan van aanpakfase te voldoen aan bovenstaande en per e-mail te worden ingediend bij [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl) (t.n.v. Marie Krop).

#### Onkostenvergoeding plan van aanpakfase

De geselecteerde wooncoöperatie krijgt na het succesvol afronden van deze fase een onkostenvergoeding van €5.000,-.

### **3.5.2 Toetsingscriteria plan van aanpakfase**

Aan de hand van de in hoofdstuk 2 beschreven opgave, de kavelregels en de in de inleiding beschreven motieven om een kavel voor wooncoöperaties beschikbaar te stellen wordt beoordeeld of voldaan is aan de toetsingscriteria. Hierbij wordt gekeken naar de ambities van de inschrijver en de mate waarin deze concreet zijn uitgewerkt en onderbouwd worden met maatregelen.

Het plan van aanpak en de business case (inclusief schematische weergave plattegronden) worden beoordeeld op de volgende vier criteria:

#### **A. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen**

Beoordeeld wordt of de doelgroep aansluit op de beschreven opgave (kavelspecifiek), of het beschreven programma en woningtype hierop aansluiten en in welke mate er ruimte geboden wordt aan bijzondere woonwensen. Tevens wordt beoordeeld wat de concrete zeggenschap en deelname/zelfwerkzaamheid van de leden bij de ontwikkeling van het project is.

#### **B. Visie op lange termijn**

De wooncoöperatie wordt geacht de aangegeven doelgroepen voor onbepaalde tijd te blijven huisvesten en te handelen conform het aangegeven doel. Beoordeeld wordt of:

- De definitie van de doelgroep voor lange termijn bruikbaar is;
- De wijze waarop ook op termijn vrijkomende woningen aan de door de wooncoöperatie aangegeven doelgroep toegewezen worden;
- De wijze waarop de wooncoöperatie omgaat met leden die niet voldoen aan datgene wat in de statuten is bepaald of met leden die zich niet houden aan de afspraken die de wooncoöperatie met haar leden maakt.

De wooncoöperatie wordt erfpachter en daarmee gerechtigde tot het vastgoed. Dit betekent ook dat de wooncoöperatie verantwoordelijk is voor de vastgoedexploitatie en het onderhoud. Beoordeeld wordt de wijze waarop:

- De exploitatie (zoals het innen van huur, betalen vaste lasten financiering, nutsbedrijven etc.) georganiseerd wordt;
- Gezorgd wordt voor onderhoud van het gebouw en de onbebouwde terreindelen en welke concrete rol het bestuur en de leden daarin hebben.

#### C. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie

In het plan van aanpak moet een visie worden opgenomen van het project met daarin tenminste een beschrijving hoe voldaan wordt aan de in de kavelregels opgenomen minimale vereisten en hoe invulling wordt gegeven aan de in de kavelregels opgenomen duurzaamheidsambities.

#### D. (financiële) Haalbaarheid

De inschrijver wordt gevraagd met een business case aan te tonen dat zij in staat is een (financieel) haalbaar project te ontwikkelen. De beoordeling van de haalbaarheid gebeurt op basis van het ingediende plan van aanpak, de business case en de risicoanalyse. In de business case worden een exploitatieberekening, een financieringsplan (incl. voorfinanciering), onderbouwing en afspraken met financiers gevraagd. In de Exploitatieberekening toont de inschrijver aan dat een sluitende exploitatie van het vastgoed mogelijk is op basis van het aangegeven programma.

### 3.5.3 Beoordeling plan van aanpakfase

De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de inzending voor de plan van aanpakfase. De selectiecommissie beoordeelt de inzending en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

De selectiecommissie toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.3, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande toetsingscriteria. Ook dient het plan van aanpak samen met de haalbaarheidsanalyse, de documenten die de geselecteerde inschrijver in de kavelspecifieke selectiefase heeft ingezonden, de toelichtingen in de presentatie en alle overige stukken die in het kader van de plan van aanpakfase door de geselecteerde inschrijver zijn ingezonden een coherent beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als het bijvoorbeeld niet compleet is, de aanleverdatum voor de plan van aanpakfase niet gehaald wordt of de in kavelspecifieke selectiefase toegezegde visie van de inschrijver tijdens de plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijkt te zijn.

Om te voorkomen dat op 25 maart 2022, 17.00 uur blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet dient de geselecteerde wooncoöperatie **uiterlijk 25 februari 2022, 17.00 uur** een concept plan van aanpak ter becommentariëring indienen bij Marie Krop, via [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl). De gemeente zal binnen twee weken reageren, uiterlijk op 11 maart 2022.

Indien de inschrijver niet in staat blijkt om (tijdig) een plan van aanpak aan te leveren dat voldoet de daarvoor opgenomen eisen en voorwaarden, komt de optieovereenkomst met deze inschrijver niet tot stand en komt haar gehele inschrijving daarmee te vervallen.

Indien voor de betreffende kavel een reservelijst is opgesteld, zal in dat geval de wooncoöperatie die het hoogst op de reservelijst is opgenomen, worden uitgenodigd voor de plan van aanpakfase. Als ook deze inschrijver niet tijdig een, of geen, plan van aanpak aanlevert dat aan de hiervoor genoemde toetsingscriteria voldoet, komt de optieovereenkomst evenmin met deze inschrijver tot stand. In dat geval en in alle andere gevallen waarbij voor de kavel geen optieovereenkomst met een inschrijver tot stand komt, zal de gemeente de selectieprocedure met betrekking tot de kavel beëindigen zonder tot optieverlening over te gaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel.

De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de daarvoor geselecteerde inschrijver automatisch te vervallen, waarna er geen rechten meer aan kunnen worden ontleend.

### 3.6 Screening

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. In de plan van aanpakfase dient de inschrijver in aanvulling op het inschrijfformulier een volledig, correct ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de betreffende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om geen optieovereenkomst met deze inschrijver aan te gaan, waardoor zijn inschrijving en wanneer er is geloot ook het lotingsresultaat automatisch komt te vervallen. Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook in een later stadium, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan te verbinden.

### 3.7 Optieovereenkomst

Indien de selectiecommissie de stukken uit de plan van aanpakfase als voldoende heeft beoordeeld zal de gemeente met de wooncoöperatie een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 6) sluiten. De optieovereenkomst komt tot

stand onder de opschortende voorwaarde dat er geen bezwaar wordt ingediend binnen de bezwaartermijn van 20 dagen, zoals hierna in paragraaf 3.8 onder Bezwaar is beschreven. Indien er wel bezwaar wordt gemaakt zal de in paragraaf 3.8 beschreven procedure worden gevolgd.

Het door de wooncoöperatie opgestelde plan van aanpak en de business case maken deel uit van de optieovereenkomst en zullen als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden. De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de wooncoöperatie gedurende alle voorgaande fasen verstrekt is te verifiëren.

De uiterste datum voor de ondertekening van de optieovereenkomst is 13 mei 2022

In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het uitgifteproces vanaf de optieovereenkomst.

### **3.8 Bezwaar**

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de uitslag van de selectieprocedure of hoe de gemeente in het kader van de selectie heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de selectiecommissie het plan van aanpak inclusief business case akkoord heeft bevonden en de uitslag van de selectie aan alle inschrijvers bekend heeft gemaakt, een civielrechtelijk kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een civielrechtelijk kort geding aanhangig heeft gemaakt door middel van het laten betekenen van een dagvaarding in kort geding aan de gemeente, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de uitslag van de selectieprocedure definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht een inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan krijgt de uitslag van de selectie een voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden en is daarna de opschortende voorwaarde in de optieovereenkomst alsnog vervuld.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard en er geen uitslag van selectie is.

### **3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet**

De gemeente behoudt zich het recht voor om de selectieprocedure te beëindigen om haar moverende redenen.

In het onderhavige geval is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2016. De Aanbestedingswet 2016 is niet op deze selectieprocedure van toepassing. Tijdens de selectieprocedure worden de beginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen.

### 3.10 Geldigheid inschrijvingen en herstel mogelijkheden

Ingevulde formulieren, stukken en bijlagen in zowel de inschrijffase, de kavelspecifieke selectiefase als de plan van aanpakfase kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid/tijdige inzending. Zo dient het inschrijfformulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken en/of niet volledig zijn van gegevens waar in het inschrijfformulier of de selectiebrochure naar wordt gevraagd zal de inschrijver bij zowel de inschrijffase (paragraaf 3.3) als de kavelspecifieke selectiefase (paragraaf 3.4) éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om binnen vijf dagen na berichtgeving door de gemeente de onvolledige inschrijving of onvolledige aanlevering van stukken aan te vullen c.q. te herstellen.

Inschrijvingen die na de geboden mogelijkheid tot aanvulling c.q. herstel nog steeds onvolledig zijn en/of de ontbrekende gegevens niet binnen voornoemde termijn van vijf werkdagen zijn aangevuld c.q. hersteld, worden uitgesloten van deelname.

Wanneer er te veel pagina's worden ingeleverd, behoudt de gemeente zich het recht voor om de inschrijving zelf in te korten.

Na ontvangst van een rechtsgeldige inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging van de gemeente.

### 3.11 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Stappen	Planning
Start selectieprocedure	30 april 2021
Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	28 mei 2021, 17.00 uur
Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI)	11 juni 2021
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijffase (fase 1)	25 juni 2021, 17.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel inschrijffase	2 juli 2021
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel inschrijffase	9 juli 2021, 17.00 uur

Stappen	Planning
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag inschrijffase/loting	16 juli 2021
Startdatum kavelspecifieke selectiefase (fase 2)	20 augustus 2021
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken kavelspecifieke selectiefase	1 oktober 2021, 17.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel kavelspecifieke selectiefase, communicatie datum interviews	8 oktober 2021
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel kavelspecifieke selectiefase	15 oktober 2021, 17.00 uur
Interviews	Periode 1 november 2021 tot 9 november 2021
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag kavelspecifieke selectiefase	19 november 2021
Start plan van aanpakfase (fase 3)	22 november 2021
Startgesprek plan van aanpak fase	Vanaf 22 november 2021
Uiterste datum aanleveren concept plan van aanpak	25 februari 2022
Uiterste datum reactie gemeente op concept plan van aanpak	11 maart 2022
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken plan van aanpakfase	25 maart 2022, 17.00 uur
Presentatie inschrijver	Periode van 11 april tot en met 15 april 2022
Beoordelingsperiode incl. screening partij (Bibob)	15 april tot en met 13 mei 2022
Ondertekening optieovereenkomst	13 mei 2022
Bekendmaking uitslag, ingaan bezwaartermijn	13 mei 2022
Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde	2 juni 2022

## 4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

### 4.1 Optieovereenkomst

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 3.8 Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van Waarborgsom 1 van € 5.000,- verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 18 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (V.O.) en vervolgens een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Ook dient een financieringsplan ingediend te worden waaruit blijkt hoe de financiering van het project geregeld wordt. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij nadat het V.O. gemeentelijk is geaccordeerd zal worden nagegaan of het D.O. inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectie(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 31 mei 2022 digitaal gezonden naar de definitief geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor de waarborgsom (Waarborgsom 1) van € 5.000,- toegezonden, welke binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

Na gemeentelijke accordering van het D.O. en het door de inschrijver ingediende financieringsplan waaruit blijkt hoe de financiering van het project geregeld wordt, zal de gemeente een erfpacht-aanbieding doen aan de optienemer. Pas na onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding en het voldoen van Waarborgsom 2 (zie 5.9) mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt deze het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel via notariële vestiging van dit erfpachtrecht.

Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform de Model erfpachtovereenkomst (bijlage 8). De optieovereenkomst eindigt van rechtswege als binnen de optieperiode van 18 maanden de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding heeft de wooncoöperatie maximaal twaalf maanden de tijd om te starten met bouwen. Voorwaarde om te kunnen starten met de bouw is de juridische levering van de grond. Hiervoor dient u te beschikken over een in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten. De wooncoöperatie heeft maximaal 36 maanden bouwtijd na acceptatie van de erfpachtaanbieding; daarna dient het bouwwerk opgeleverd te zijn.

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in paragraaf 4.2 opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na het aangaan van een optieovereenkomst.

#### 4.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optieperiode	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Uitwerken bouwplan	Gedurende optieperiode
Indienen voorlopig ontwerp	Uiterlijk 20 weken voor aflopen optieperiode
Indienen definitief ontwerp	Uiterlijk 14 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum privaatrechtelijke accordering definitief ontwerp	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Maximaal 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur
Start bouw	Periode van maximaal 12 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding, voorwaarde voor juridische levering: in werking getreden omgevingsvergunning, aanneem- en financieringsovereenkomsten
Aanleveren gegevens t.b.v. uitgiftebesluit:	Uiterlijk 11 maanden na acceptatie erfpachtovereenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	Uiterlijk 11 maanden + 2 weken na acceptatie erfpachtovereenkomst
Levering kavel	Uiterlijk 12 maanden na acceptatie erfpachtovereenkomst
Betalen canon	Uiterlijk 30 dagen na ingang recht
Uiterste datum oplevering	36 maanden bouwtijd na acceptatie erfpachtaanbieding

## 5 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de kavel. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de kavel.
- d. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt, tenzij dit gebeurt in het kader van de werving van leden van de wooncoöperatie. In dat geval dient inschrijver aan de leden te melden dat er nog geen zekerheid is over het ontwikkelen van de locatie.
- e. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- f. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- g. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via het e-mailadres: [zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwcentrumeiland@amsterdam.nl). Dit is mogelijk tot uiterlijk 16 april 2021. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere vragenronde dan wel per omgaande aan alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- h. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- i. De gemeente is niet verplicht een partij te selecteren. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op elk moment, doch uiterlijk tot het moment van ondertekening van de optieovereenkomst, zonder opgave van reden beëindigen, ook nadat er al een inschrijver is geselecteerd. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot selectie van een partij overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- j. De rechtsverhouding die als gevolg van de plan van aanpakfase en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- k. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- l. Bij overtreding van bepaling sub c), g) kan de gemeente aan de overtreder een boete van €10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- m. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 3 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing per e-mail bekend maken.
- n. Een inschrijver mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen kavelspecifieke selectiefase of minimale eisen plan van aanpakfase. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- o. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.