



Selectiebrochure kavel voor Wooncoöperatie Jacob Geelbuurt Oost Blok 5



26 februari 2025



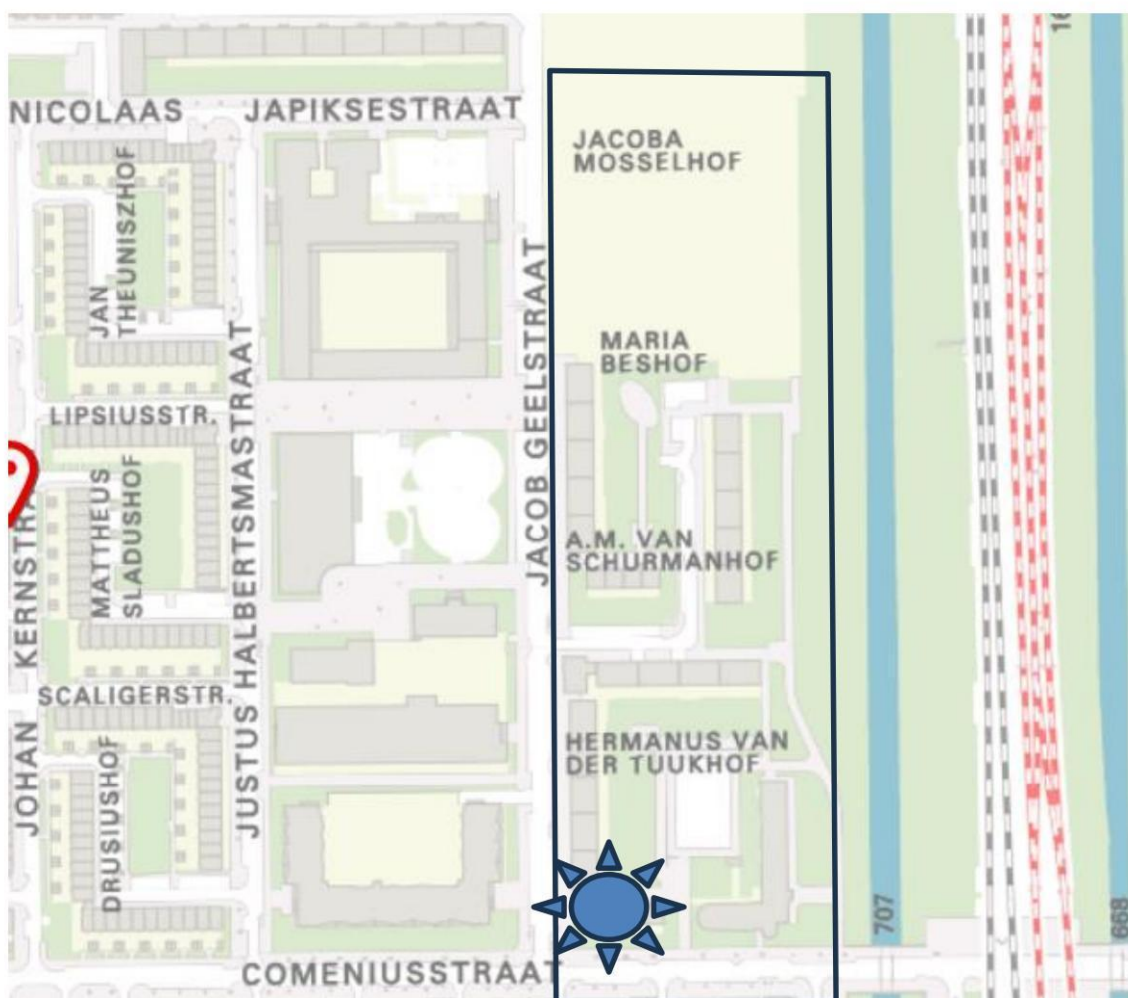
Voorwoord

Dit is de brochure waarin de selectieprocedure wordt beschreven voor kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost, stadsdeel Nieuw-West. De Jacob Geelbuurt Oost is een van de deelgebieden in Slotervaart die worden vernieuwd. De buurt is gebouwd in de jaren '50 en zowel de woningen, de maatschappelijke voorzieningen als de openbare ruimte waren toe aan vernieuwing. De aanpak hiervoor is vastgelegd in het Vernieuwingsplan Jacob Geelbuurt (2013) en de Voortgangsnotitie Vernieuwing Jacob Geelbuurt uit 2016. Een groot deel van de buurt is ondertussen vernieuwd en momenteel wordt gewerkt aan de vernieuwing van het oostelijk deel van de buurt, tussen de Jacob Geelstraat en de ringspoorlijn.

De vernieuwing van het oostelijk deel van de Jacob Geelbuurt bestaat uit de vervanging van 312 sociale huurwoningen, 3 bedrijfsruimten en een aantal garageboxen door ruim 500 nieuwe appartementen in een nieuwe verkaveling. De nieuwbouw bestaat uit 3 fasen. Fase 1 en 2, bestaande uit ongeveer 460 woningen, worden gebouwd door woningcorporatie de Alliantie. Fase 3 (kavel 5) is gereserveerd voor een wooncoöperatie. De nieuwbouw van fase 1 is gereed en wordt al bewoond. De nieuwbouw van fase 2 is eind 2024 gestart en zal in het najaar 2026 gereed zijn.



Locatie



Figuur 1: Jacob Geelbuurt Oost: zonnetje is de locatie voor de wooncoöperatie

In deze brochure wordt toegelicht op welke wijze de gemeente een wooncoöperatie selecteert voor kavel Blok 5 Jacob Geelbuurt Oost met als doel met de geselecteerde wooncoöperatie een optieovereenkomst voor kavel Blok 5 te sluiten.

We raden u aan om ook de projectwebsite te bezoeken voor het laatste nieuws over kavel Blok 5: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/kavels/jacob-geelbuurt-kavel-wooncooperatie/>



Op 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad de financieringsregeling voor wooncoöperaties vastgesteld. Via www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wooncooperatie/ vindt u informatie over wooncoöperaties en op lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660674/1 vindt u informatie over de financieringsregeling.

Algemene informatie over zelfbouw vindt u op:
www.amsterdam.nl/zelfbouw.



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. Privaatrechtelijke accordering door de gemeente van het DO is een van de voorwaarden voor het verkrijgen van de erfpachtaanbieding door de geselecteerde wooncoöperatie.
Erfpachtaanbieding	In de erfpachtaanbieding staan de rechten en plichten van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de gerechtigde van de grond (de erfpachter).
Erfpachter	De wooncoöperatie die met de gemeente de erfpachtovereenkomst sluit en de gebruiker van de grond is.
Erfpachtrecht	Het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om een stuk grond dat eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente, te houden en te gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag, de erfpachtcanon aan de eigenaar van de grond, de gemeente.
Financieringsregeling	De (gemeentelijke) regeling waarbij de gemeente onder voorwaarden een deel van de financiering van het project verstrekt, door middel van een lening aan de wooncoöperatie ter grootte van maximaal € 50.000,- per woning.



Inschrijver	De wooncoöperatie die aan de onderhavige selectieprocedure deelneemt door middel van inschrijving.
Kaartenbak	Het door de gemeente beheerde bestand met daarin opgenomen de Wooncoöperaties die door de gemeente zijn toegelaten om als geïnteresseerden voor een wooncoöperatiekavel te worden geregistreerd en mee te mogen doen met selectieprocedures voor wooncoöperatiekavels.
Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost	Het te bebouwen perceel, gelegen in de Jacob Geelstraat 49-79 en het Hermanus van der Tuukhof 2-24 te Amsterdam in stadsdeel Nieuw-West, kadastraal bekend als gemeente Sloten 2, sectie D nummers 4711 en 4712 geheel en/of gedeeltelijk zoals op uitgiftetekening 2024-427 E 17030-1 d.d. 27-11-2024 is aangegeven.
Kavelregels	De informatie die is opgenomen in het document 'Kavelinformatie Jacob Geelbuurt Oost Blok 5' (bijlage 1) .
Optieovereenkomst	De overeenkomst die tussen de gemeente en de geselecteerde wooncoöperatie tot stand komt en die deze wooncoöperatie gedurende een bepaalde periode (in dit geval 18 maanden) het recht geeft om het bouwplan voor de betreffende kavel uit te werken en, indien aan alle daarvoor gestelde voorwaarden is voldaan, op basis daarvan een erfpachtovereenkomst te sluiten.
Selectiebrochure	Het onderhavige document: 'Selectiebrochure Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost' d.d. 26 februari 2025
Voorlopig Ontwerp (VO)	Het ontwerp in het ontwerpproces dat een globale voorstelling geeft van het te ontwikkelen bouwwerk. Na privaatrechtelijke accordering door de gemeente van het VO kan de geselecteerde wooncoöperatie verder met het uitwerken van het Definitief Ontwerp (DO).



Wooncoöperatie	De vereniging die bestaat uit leden tevens toekomstige bewoners die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, de financiering, de bouw en het beheer van het te realiseren woongebouw. De wooncoöperatie wordt erfpachter van de grond en treedt op als verhuurder van de woningen van het te realiseren gebouw, waarbij alleen leden van de vereniging huurders van de woningen kunnen zijn.
Zelfbouw	Het voor eigen rekening en risico (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik van het woningcomplex c.q. een woning door de toekomstige bewoner/zelfbouwer, die daarmee maximale invloed heeft op het ontwerpen en bouwen van zijn eigen woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan hierbij centraal.

Inhoud

Voorwoord	2
Begripsbepaling	5
1 Inleiding	10
1.1 Algemeen	10
1.2 Zelfbouw in Amsterdam (algemeen).....	10
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak	11
1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden	12
1.5 Informatie, inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden.....	14
1.6 Integriteit.....	14
1.7 Overige voorwaarden	14
1.8 Bijlagen.....	14
2 Project en opgave	16
2.1 De locatie.....	16
2.2 Beschrijving van de opgave	18
2.3 Programma	19
2.4 Grondwaarde	20
2.5 Duurzaamheid	22
3 Beschrijving selectieprocedure	24
3.1 Eisen voor deelname	24
3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase.....	24
3.3 Inschrijffase (fase 1).....	25
3.3.1 Vragenronde	25
3.3.2 Inschrijven.....	26
3.4 Kavelspecifieke selectiefase (fase 2)	26
3.4.1 Eisen Kavelspecifieke selectiefase.....	26
3.4.2 Selectiecriteria Kavelspecifieke visie	28
3.4.3 Beoordeling kavelspecifieke visie	29
3.5 Plan van aanpakfase (fase 3)	30
3.5.1 Eisen plan van aanpakfase.....	30
3.5.2 Toetsingscriteria plan van aanpakfase	33
3.5.3 Beoordeling Plan van aanpakfase/ reservelijst.....	34
3.6 Screening	35
3.7 Optieovereenkomst	35
3.8 Bezwaar.....	36
3.9 Beëindiging selectieprocedure en Aanbestedingswet.....	36
3.10 Geldigheid inschrijvingen en herstelmogelijkheden	37
3.11 Planning selectieprocedure	37

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst.....	39
4.1 Optieovereenkomst.....	39
4.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst	40
5 Overige bepalingen en uitgangspunten	41

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Amsterdam (hierna te noemen: 'de gemeente') is op zoek naar een wooncoöperatie die binnen de aangegeven kaders voor de Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost zelf een (woon)gebouw kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. Een wooncoöperatie 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 deze wooncoöperatie te kiezen door middel van de onderhavige onderhandse selectieprocedure. Alleen partijen die zich tijdig en rechtsgeldig hebben ingeschreven voor de gemeentelijke kaartenbak voor wooncoöperaties (zie paragraaf 1.3) en daarvoor zijn toegelaten, kunnen aan deze selectieprocedure deelnemen.

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

De selectieprocedure is in drie fases opgezet, namelijk: fase 1 Inschrijffase, fase 2 Kavelspecifieke selectiefase en fase 3 Plan van aanpakfase. De in fase 1 ingeschreven wooncoöperaties dienen in fase 2 een kavelspecifieke visie in te dienen met daarin in ieder geval: motivering, programma, financiering en haalbaarheid. Daarna wordt één wooncoöperatie toegelaten tot fase 3, Plan van aanpakfase. Hier dient de wooncoöperatie een plan van aanpak, een businesscase en de eigen 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 de 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, op basis waarvan er een erfpachtovereenkomst kan worden afgesloten en de grond in het kader van erfpachtuitgifte kan worden afgenomen.

Op 26 februari 2025 start de gemeente de inschrijffase (fase 1) voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost. 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. De wooncoöperatie bouwt haar woningen voor eigen rekening en risico op een aan haar in erfpacht uitgegeven perceel. Het kan bij een wooncoöperatie uitsluitend gaan om een als coöperatie opgerichte vereniging, zoals bedoeld in artikel 2:53 lid 1 BW.:

Waarom een wooncoöperatie?

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

- De wooncoöperatie is een woonvorm om huurwoningen met een sociale en/of middeldure 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 géén winstoogmerk.
- 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 opgenomen wooncoöperaties. Voor opname in de kaartenbak van wooncoöperaties gelden in ieder geval de volgende eisen:

- Inleveren van een algemene visie die inzicht geeft in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie, het doel en de doelgroep van de wooncoöperatie, de ideeën van de wooncoöperatie voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex, de organisatie van de wooncoöperatie en de aansprakelijkheid van de leden waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fasen van het project en de aanpak van de financiering.
- Een akkoordverklaring op de model erfpachtaanbieding en model statuten.

- Als vereniging opgericht zijn en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Verklaring integriteit bestuurders/initiatiefnemers van de wooncoöperatie.
- Afnomen 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, deze zijn terug te vinden op de website: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperatie/kaartenbak-wooncooperaties/>. Een volledig overzicht van de eisen die de gemeente hanteert voor het inschrijven in de kaartenbak is ook op deze website terug te vinden.

Uitsluitend wooncoöperaties die zich uiterlijk op 16 maart 2025 hebben ingeschreven en uiterlijk op 19 april 2025 zijn toegelaten tot de kaartenbak (inclusief interview en positieve beoordeling) kunnen meedoen met deze selectieprocedure voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost. Nieuwe wooncoöperaties die nog niet zijn toegelaten tot de kaartenbak dienen uiterlijk op 16 maart 2025 alle gevraagde stukken voor inschrijving in de kaartenbak op de juiste wijze te hebben ingediend. Indien de gemeente de stukken positief beoordeelt, volgt een interview met de gemeente. Indien ook het interview positief wordt beoordeeld, wordt u toegelaten tot de kaartenbak.

1.4 Eisen aan statuten en erfpachtvoorwaarden

Eisen aan de statuten

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

Een voorbeeld van een doelomschrijving 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'.

Indien in het ingediende plan van aanpak is aangegeven wat het doel van de wooncoöperatie is, dan dient deze doelomschrijving overeen te komen met wat er in de statuten is opgenomen.

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

- Artikel 1. Naam en zetel.
- Artikel 2. Doel; aangevuld met eigen doelomschrijving.
- Artikel 3. Leden, kwaliteitseis; 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 toestemming van de gemeente. Deze rechtspersoon dient statutair aan dezelfde voorwaarden te voldoen als onder 3.1. a tot en met 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 5 weken voor sluiting

van de inschrijving aan de gemeente via wooncoops@amsterdam.nl voorgelegd te worden. De gemeente zal uiterlijk 1 week voor sluiting inschrijving aangeven of zij toestemming zal verlenen.

- Artikel 4. Toelating.
- Artikel 5. Einde van het lidmaatschap.
- Artikel 7. Bestuur.
- Artikel 11. Administratie - boekjaar - jaarverslag - rekening en verantwoording.
- Artikel 12. Algemene ledenvergadering.
- Artikel 13. Toegang en stemrecht.
- Artikel 14. Voorzitterschap en notulen.
- Artikel 15. Besluitvorming van de algemene vergadering.
- Artikel 17. Statutenwijziging.
- Artikel 18. Ontbinding.

De hieronder genoemde 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. Jaarlijkse bijdragen; mits op een andere manier aangegeven wordt hoe financiering van de rechtspersoon georganiseerd wordt.
- Artikel 8. Einde bestuurslidmaatschap schorsing,
- Artikel 9 Bestuursfuncties besluitvorming van het bestuur en Artikel 10 Bestuurstaak en vertegenwoordiging; 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. Bijeenroepen algemene vergadering; mits op andere wijze het bijeenroepen van de algemene ledenvergadering beschreven is.

Uiterlijk bij het indienen van de stukken voor de plan van aanpakfase (fase 3) dienen de statuten definitief en vastgesteld te zijn. De gemeente zal 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 Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost (bijlage 8). Hierin staat onder bijzondere bepalingen, bij bepaling 2 en 3, 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 (DO), zoals dat is ingediend door de winnaar van deze selectieprocedure.

1.5 Informatie, inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden

Alle informatie over zelfbouw in het algemeen en de specifieke documenten zijn te vinden via de website: www.amsterdam.nl/zelfbouw

Communicatie naar derden over de selectieprocedure Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost 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 selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals in paragraaf 3.3.2. beschreven, indien de selectiecommissie nadere informatie inwint als bedoeld in sub b van Hoofdstuk 5.

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats: jacobgeelbuurt@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 selectieprocedure toetredende leden) verklaart/verklaren dat zij integer is/zijn en handelt/handelen conform de bepalingen opgenomen in het Inschrijfformulier Wooncoöperaties, Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost (bijlage 2).

1.7 Overige voorwaarden

Een wooncoöperatie mag maar aan één selectieprocedure tegelijk deelnemen en slechts één optieovereenkomst tegelijkertijd aangaan. Daarnaast mag een wooncoöperatie maximaal één erfpachtovereenkomst afsluiten voor een gemeentelijke wooncoöperatiekavel.

Voor genoemde 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. Kavelinformatie/kavelregels Kavel Jacob Geelbuurt Oost Blok 5
2. Inschrijfformulier Wooncoöperaties, Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost
3. Format Programma en aanpak financiering (invulformat kavelspecifieke selectiefase)
4. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters

6. De model optieovereenkomst voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost
7. Model statuten
8. Model erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen
 - Kavelregels
 - Nulmeting
 - Voorlopige uitgiftetekening Dossiernummer E17030/1 2024-427 d.d. 27 november 2024
 - Terreinspecificatie Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost
 - Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - Uitgiftebeleid Eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
 - Tekening bestaande palen

Alle documenten zijn te vinden via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/kavels/jacob-geelbuurt-kavel-wooncooperatie/>

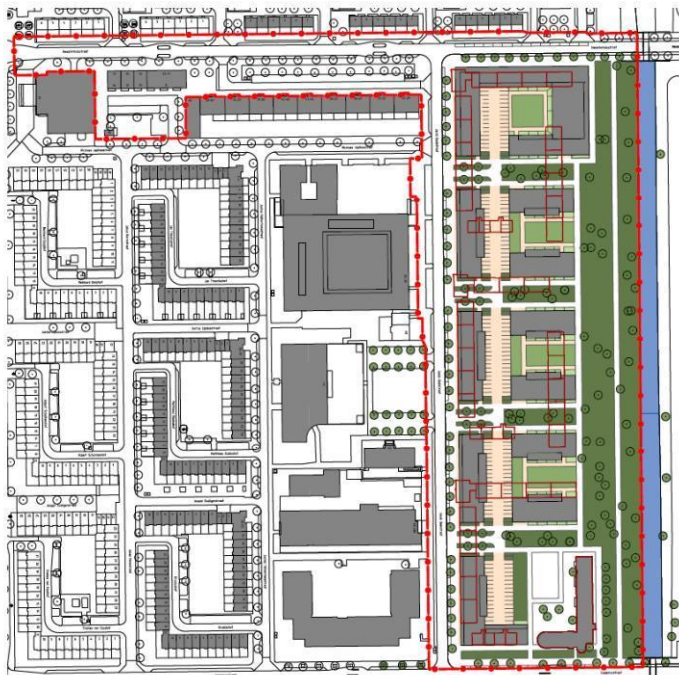
2 Project en opgave

2.1 De locatie

Algemeen

De beschikbare kavel maakt onderdeel uit van de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt. Afgelopen jaren is een groot deel van de buurt reeds vernieuwd. Momenteel wordt gewerkt aan de vernieuwing van het oostelijk deel van de buurt tussen de Jacob Geelstraat en de Ringspoordijk. In dit gebied worden ruim 300 sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door in totaal ruim 500 nieuwe appartementen. Circa 460 appartementen worden op 4 kavels (2 fasen) gebouwd door woningcorporatie de Alliantie. Het woonprogramma van de Alliantie bestaat straks uit circa 230 sociale huurwoningen, circa 140 middeldure huurwoningen, 30 middeldure koopwoningen en 60 koopwoningen. In totaal gaat het om zo'n 460 appartementen verdeeld over 4 blokken en in twee fases te realiseren.

Fase 3 (Blok 5) bestaat uit een L-vormig bouwblok met 60 - 80 woningen, waarvan minimaal 75% middensegment is en maximaal 25% sociale huur, en 250 m² commerciële plint, uitsluitend ten behoeve van sociaal maatschappelijke ruimte en/of bedrijfsruimten. Dit blok wordt gebouwd door de te selecteren wooncoöperatie.



Figuur 2: Nieuwe verkaveling (grijze blokken) geprojecteerd over de huidige verkaveling (rood omrande blokken)

Kavel

De kavel ten behoeve van Blok 5 is gelegen aan de zuidkant van het ontwikkelgebied Jacob Geelbuurt Oost. De nieuwbouwlocatie wordt omsloten door de Comeniusstraat aan de zuidkant, de Jacob Geelstraat ten westen en het ringspoor ten oosten. De nieuwbouw van woningbouwcorporatie de Alliantie ligt direct noordelijk van Blok 5. Direct ten oosten van de kavel ligt het orthopedagogisch centrum Middelveld van het Leger des Heils. Tegenover Blok 5, westelijk en aan de andere kant van de Jacob Geelstraat ligt een nieuw gebouw appartementencomplex met 72 sociale huur appartementen.



Figuur 3: Schematische voorbeelduitwerking Blok 5 (in oranje weergegeven)

De buurt

De Jacob Geelbuurt Oost is onderdeel van het gebied Slotervaart in Nieuw West en is centraal gelegen tussen de Amsterdamse binnenstad, Schiphol en de Amsterdamse haven. De buurt ligt vlakbij de A10, grenst aan station Lelylaan, is goed bereikbaar met bus en tram en heeft goede fiets- en wandelverbindingen met de winkelcentra aan het Sierplein en August Allebéplein. Deze uitstekende bereikbaarheid is voor de bewoners een sterk gewaardeerde kwaliteit.

Aan de westelijke zijde van het plangebied bevindt zich een aantal maatschappelijke functies, zoals verschillende schoolgebouwen, een internaat en speelruimte. Het rijksmonumentale ensemble Sloterhof dat in het zuiden aan het plangebied grenst, is buurtoverstijgend een van de belangrijkste ruimtelijke accenten in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het groen in de buurt is onderdeel van de structuur op grotere schaal van tuinen, via plantsoenen, parkzones en laanbeplanting tot parken. Buurtbewoners waarderen niet alleen het buurtgroen en de parkstrook langs het spoor, maar ook de grotere groengebieden zoals het Sloterpark om de hoek.

Bestemmingsplan en welstand

De kavel heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Groen', waarbij in de plint een gemengd programma met niet-woonfuncties mogelijk is.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingplan

De welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' is van toepassing. Deze is te vinden op de website: amsterdam.welstandinbeeld.nl/downloads/

De Jacob Geelbuurt Oost en Blok 5 valt onder 'AUP en Post-AUP' en is als 'bijzonder' niveau bestemd. Bij de advisering door de Commissie Omgevingskwaliteit (Welstand) wordt in relatie met de waarderingskaarten onder meer aandacht geschonken aan behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal, waarbij met name de aansluiting bij de reeds gerealiseerde nieuwbouw van fase 1 en 2 van Jacob Geelbuurt Oost van belang is.

2.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een wooncoöperatie die het geplande programma op Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost 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 en 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. voor minimaal 75% ruimte biedt aan bewoners die aangewezen zijn op woningen die verhuurd worden met een middeldure huur (maandhuur tussen € 897,66 en € 1.220,40 prijspeil 2024), met een gemiddelde kale huur van € 1.068,34 per maand (maximaal te indexeren met de in de erfpachtaanbieding aangegeven prijsindex), en voor maximaal

25% ruimte biedt aan bewoners die aangewezen zijn op een sociale huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens (sociale huur), maar uitdrukkelijk nooit hoger dan € 897,66 (prijsspeil 2024 start selectie, maximaal te indexeren met de in de erfpachtaanbieding aangegeven prijsindex);

3. de woningen blijvend aan de onder punt 2 bedoelde 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 die via hun leden het complex duurzaam exploiteert, onderhoudt en beheert; de vereniging is erfpachter en gerechtigde van het vastgoed, waarvan uitsluitend haar leden huurders kunnen zijn van de woningen in dit vastgoed; bij eventuele verhuur van niet-woonbestemmingen zoals commerciële voorzieningen of nutsvoorzieningen geldt de lidmaatschapsvereiste niet; dit betekent dat de vereniging verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de vastgoedexploitatie en het onderhoud;
5. naast het woningbouwprogramma niet-woonfuncties in de plint realiseert binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. De niet-woonfuncties betreffen 250 m² maatschappelijke ruimte en/of bedrijfsruimten;
6. een duidelijke toegevoegde waarde heeft op deze locatie in dit gebied;
7. de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen deelt; deze doelstellingen worden beschreven in de kavelregels.

2.3 Programma

Woonfuncties

Het programma is maximaal 5.794 m² bvo en betreft wonen exclusief parkeer- en bergruimtes in souterrain of kelders.

In het te realiseren woonprogramma dienen minimaal 60 woningen en maximaal 80 woningen te worden gerealiseerd, waarvan tenminste 75% van het aantal in het segment middeldure huur wordt verwezenlijkt. De overige woningen kunnen eveneens worden gerealiseerd als middeldure huurwoningen of -indien de financiële haalbaarheid het toelaat- als sociale huurwoningen. Voor de sociale huurwoningen geldt een maximale huurprijs van € 897,66 per maand (prijsspeil 2024 start selectie). Een middeldure huurwoning (maandhuur tussen € 897,66 en € 1.220,40 prijspeil 2024) is een zelfstandige woonruimte en is minimaal 40 m² gbo (conform NEN 2580).

NB: Indien woningen groter zijn dan 61 m² gbo én ten minste 3 kamers hebben geldt vanuit de Huisvestingsverordening een voorrangregel voor gezinnen.

De financiële haalbaarheid van het woonprogramma is een belangrijk onderdeel van de selectieprocedure en doorslaggevend bij het definitief vastleggen van het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens van de geselecteerde wooncoöperatie. Indien in het programma sociale huurwoningen zijn opgenomen, dan wordt het aandeel sociale huurwoningen definitief vastgelegd

in de optieovereenkomst op basis van het aangegeven programma in het door de wooncoöperatie ingediende plan van aanpak en de businesscase, in de plan van aanpakfase (zie hoofdstuk 3.6).

Huisvestingsvergunning

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

Niet-woonfuncties

In de plint aan de Comeniusstraat dient circa 250 m² bedrijfsruimte, uitsluitend ten behoeve van sociaal maatschappelijke ruimte en/of bedrijfsruimten te worden gerealiseerd.

De bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor straatparkeren. Op eigen terrein kan een beperkt aantal parkeerplaatsen worden aangelegd.

2.4 Grondwaarde

Voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost 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 afhankelijk van het uiteindelijke programma dat de wooncoöperatie realiseert. Op basis van het opgegeven bouwprogramma worden de volgende grondwaarden per m² per functie gehanteerd (prijspeil 2025):

Sociale huurwoningen	minimale grondwaarde*
Eeuwig Middeldure huurwoningen < 45 m ² go	€ 35.200,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >45 m ² tot 50 m ² go	€ 29.557,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >50 m ² tot 55 m ² go	€ 23.913,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >55 m ² tot 60 m ² go	€ 14.355,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >60 m ² tot 65 m ² go	€ 15.660,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >65 m ² tot 70 m ² go	€ 16.965,= per woning
Eeuwig Middeldure huurwoningen >70 m ² go	€ 18.270,= per woning

* De minimale grondwaarde bedraagt € 251,= per m² go excl. btw, prijspeil 2025

Niet-woonbestemming in de plint	€ 1.358,= per m ² bvo
Parkeren op maaiveld (onbebouwd)	€ 18.737,= per plek
Inpandige parkeergarage, half verdiept	minimale grondwaarde
Inpandige parkeergarage, verdiept	minimale grondwaarde

* De minimale grondwaarde voor parkeren bedraagt € 2.180,= per plek excl. Btw, prijspeil 2025

Het maximaal te bouwen bvo bedraagt 5.794 m² bvo en betreft wonen exclusief eventuele parkeer- en berguimtes in souterrain of kelder. Deze grondwaarde is gebaseerd op een programma met in totaal minimaal 60 woningen en maximaal 80 woningen, waarvan tenminste 75% van het aantal woningen middeldure huurwoningen zijn, en 250 m² commerciële plint, uitsluitend ten behoeve van sociaal maatschappelijke ruimte en/of bedrijfsruimten, grondprijzen

zijn afgegeven. Maximaal 25% van het aantal te realiseren woningen mag als sociale huurwoning worden gebouwd.

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- Voor de bestemmingen met een residueel berekende grondwaarde niet-wonen in de plint, eeuwigdurende middeldure huurwoningen en parkeerplaats op maaiveld) wordt over de periode vanaf 1 april 2026 (is prijspeildatum) tot de met toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum van het/de erfpachtrecht(en) (IR) de Grondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor prijspeildatum.

$$\text{Grw IR} = \text{Grw prijspeildatum} \times (\text{CPI IR-6} / \text{CPI prijspeildatum-6})$$

Hierin is:

Grw IR: de grondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht;

Grw prijspeildatum: de grondwaarde ten tijde prijspeildatum

CPI IR-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI prijspeildatum - 6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor de prijspeildatum;

- De bestemmingen met een minimale grondwaarde (particuliere sociale huurwoning en inpandige parkeerplaatsen) zijn gekoppeld aan het vigerende grondprijsbeleid. De minimale grondwaarden worden per kalenderjaar door de Gemeente vastgesteld. Voor particuliere sociale huurwoning en inpandige parkeerplaatsen is de minimale grondwaarde van toepassing die geldt op het moment van het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding.
- Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door Burgemeester en Wethouders bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven;
- Tot 1 januari 2025 wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van 5% per (deel van een) kalenderjaar indien de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), hoger is dan 5% per (deel van een) kalenderjaar.
- Met ingang van 1 januari 2025 vervalt de begrenzing van de indexering en is de in eerste bullet vastgelegde indexeringsbepaling onverkort toepassing.

Tenminste 75% van het aantal te realiseren woningen zal in de middeldure huur worden ontwikkeld.

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarde. Het definitieve programma, en de daaruit volgende grondwaarde, zal op basis van fase 3 van de selectieprocedure, de plan van aanpakfase, op basis van een naar het oordeel van de gemeente haalbare businesscase van de geselecteerde inschrijver worden vastgesteld en in de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd. De totale grondwaarde mag niet lager uitvallen dan € **1.247.753,-**. Houd er daarom rekening mee dat het misschien niet mogelijk is om een maximaal aandeel sociale huur en/of onbeperkt middeldure huur voor gezinnen te realiseren.

2.5 Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duidelijke 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>

Energie

De plannen voor Blok 5 moeten qua energie- en warmtebehoefte minimaal aan de vigerende wet- en regelgeving voldoen en volgen de Richtlijn gemeente Amsterdam 'Handout duurzaam ontwikkelen' waar dit kan en wenselijk is. Leidend is de 'Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050'. De gebouwen dienen ontworpen te zijn als energiezuinig met een excellent resultaat en aan de nieuwste energienormen voldoen. De woningen zijn aardgasvrij en worden aangesloten op het warmtenet dat al in de wijk aanwezig is.

Water

De plannen voor Blok 5 dienen aan de gemeentelijke hemelwaterverordening te voldoen.

Gevels en daken

Op een zo groot mogelijk deel van de daken zullen zonnepanelen (mits deze daken de juiste ligging hebben ten opzichte van de zon) en groene daken komen. De toepassing van groene gevels en daken draagt ook bij aan een aangenaam leefklimaat. Verticaal groen is van minder belang voor de water vertragende afdracht, maar kan van grote waarde zijn voor de leefbaarheid en uitstraling van de straat en de buurt.

Circulair bouwen / afvalstromen

De plannen voor Blok 5 moeten aan de gemeentelijke richtlijnen voor circulair bouwen en omgang met afval voldoen. De woongebouwen worden waar mogelijk zo flexibel en demontabel mogelijk ontworpen, de toepassing van duurzame materialen is verplicht. Bij gebruik van hout moet dit FSC gecertificeerd zijn. Op de bouwplaats is het gebruik van schone bouwwerktuigen verplicht en worden de grond- en afvalstoffen zoveel mogelijk hergebruikt. Bovendien dient men zich te houden aan de MPG-eis (voor woningen $MPG \leq 0,5$ en voor kantoren een $MPG \leq 0,85$).

Mobiliteit

Het autogebruik en -bezit zal worden ontmoedigd met een lage parkeernormering en via slim autodelen. Bewoners parkeren hun auto op eigen terrein en niet in de openbare ruimte. Het gemeentelijk beleidsspeerpunt 'De Bewegende Stad' is een uitgangspunt dat meegenomen moet worden. Het plan is niet primair op de auto gericht, maar vooral op openbaar vervoer en fietsers. Het fietsgebruik wordt juist gestimuleerd met goed toegankelijke, inpandige parkeerplekken en voldoende ruimte voor bakfietsen / scooters.

Natuurinclusief bouwen

Tenslotte adviseert de gemeente om in het bouwplan voor Blok 5 aandacht te besteden aan natuurinclusief bouwen. Bij natuurinclusief bouwen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en behoeften van dier en milieu. Vraag voor de mogelijkheden omtrent natuurinclusief bouwen advies van een (stads)ecoloog. Zie ook het handboek 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën'.

3 Beschrijving selectieprocedure

In dit hoofdstuk staat de procedure beschreven die leidt tot het sluiten van een optieovereenkomst met een wooncoöperatie voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost.

3.1 Eisen voor deelname

Om een inschrijving te mogen doen, dient de wooncoöperatie uiterlijk op 19 april 2025 te zijn toegelaten in de gemeentelijke wooncoöperatiekaartenbak. Dit houdt in dat de wooncoöperatie uiterlijk op 16 maart 2025 de gevraagde stukken voor de inschrijving in de kaartenbak op de juiste wijze dient te hebben ingediend, zodat de beoordeling tijdig kan plaatsvinden. De eisen en voorwaarden voor inschrijving in de kaartenbak zijn opgenomen in paragraaf 1.3 van deze selectiebrochure.

3.2 Overzicht procedure en toelichting per fase

De selectieprocedure is opgedeeld in drie fasen:

- Inschrijffase (fase 1);
- Kavelspecifieke selectiefase (fase 2), en
- Plan van aanpakfase (fase 3).

Hieronder is een korte toelichting per fase opgenomen.

Fase 1, Inschrijffase

In deze fase stelt de gemeente een kavel beschikbaar door publicatie op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/beschikbare-kavels/> 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 volledig en rechtsgeldig in te vullen en dit binnen de daarvoor gestelde termijn in 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.

Fase 2, Kavelspecifieke selectiefase

In deze fase worden de maximaal vijf overgebleven inschrijvers gevraagd om hun algemene visie, die al eerder aangeleverd is bij de inschrijving in de kaartenbak, aan te vullen met een kavel specifieke visie op Kavel Blok 5 Jacob Geelbuurt Oost (met daarin in ieder geval: een motivering, een omschrijving van het programma, de wijze van financiering en een risicoanalyse) later aangevuld met een interview met de selectiecommissie.

Door de selectiecommissie wordt getoetst in hoeverre de kavel specifieke 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.

Fase 3, Plan van aanpakfase

In deze fase 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 jacobgeelbuurt@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 zich 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 de kavel Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost;
- Akkoordverklaring met alle in deze brochure en bijlagen aangegeven voorwaarden (grondwaarde, planning, eisen aan statuten e.d.);

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij 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 10 maart 2025, uiterlijk voor 12.00 uur en uitsluitend digitaal via jacobgeelbuurt@amsterdam.nl. Alle, tijdig via dit e-mailadres binnen gekomen vragen, worden op een later moment tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanoniseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 24 maart 2025 voor iedereen te raadplegen via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/kavels/jacob-geelbuurt-kavel-wooncooperatie/>

3.3.2 Inschrijven

Inschrijven is mogelijk vanaf 24 maart 2025 tot 21 april 2025 uiterlijk voor 12.00 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 jacobgeelbuurt@amsterdam.nl.

Indien er meer dan vijf inschrijvers zijn, 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 de daartoe bevoegde bestuurders, door middel van een goed leesbare scan aanleveren. Tevens moet er van de ondergetekenden een kopie paspoort worden aangeleverd.

2. Uittreksel Handelsregister

Om de tekenbevoegdheid aan te tonen van de bestuurder(s) die het inschrijfformulier ondertekent/ ondertekenen, dient een recent uittreksel uit het handelsregister aan te worden geleverd (niet ouder dan drie maanden) waaruit de tekenbevoegdheid van de betrokken bestuurder(s) blijkt.

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 de hoogste totaalscore op de vier selectiecriteria heeft behaald, wordt uitgenodigd om deel te nemen aan de Plan van aanpakfase, behoudens de situatie als bedoeld in 3.4.3, Beoordeling Kavelspecifieke visie, laatste zin, waarbij de notaris via loting de deelnemer aan de Plan van aanpakfase aanwijst.

3.4.1 Eisen Kavelspecifieke selectiefase

Het aanleveren van de inzending voor de Kavelspecifieke selectiefase is mogelijk vanaf 19 mei 2025 tot 17 juni 2025 uiterlijk voor 12:00 uur. Uitsluitend de maximaal vijf (ingelote) inschrijvers mogen daaraan deelnemen. Op voornoemde 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 jacobgeelbuurt@amsterdam.nl.

In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de kavelspecifieke selectiefase onderstaande stukken 1.1 t/m 1.4 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 dient hiervoor het format (zie bijlage 3) kavelspecifieke visie te gebruiken, met daarin tenminste de hieronder genoemde onderwerpen.

1. Kavelspecifieke visie

1.1 Motivering

- Motivatie van de wooncoöperatie om de locatie te ontwikkelen.
- Ideeën over de toegevoegde waarde van de wooncoöperatie op de locatie en omgeving.
- Ontwerpproces; hoe wordt dit ingericht zodat de ontwikkeling past binnen de context van de Jacob Geelbuurt.
- Doelgroep; gemeenschappelijke noemer van de toekomstige bewoners van de wooncoöperatie, stabiliteit van de groep, hoe dit wordt vormgegeven, wijze waarop het (woon)programma bijdraagt aan een divers en kwalitatief hoogwaardig leefmilieu en/of bijdraagt aan beleidsprioriteiten op gebied van wonen.

1.2 Programma

- Aantal woningen dat de wooncoöperatie gaat realiseren en een indicatie van het type woningen en de woninggroottes.
- De verdeling tussen de gewenste huurcategorieën passend bij het gewenste programma van de locatie (sociale/middeldure huur), aangeven in aantallen woningen (bandbreedte aangeven is mogelijk).
- Gemiddelde huurniveaus en woningoppervlaktes (m² GO) per categorie (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen).
- Indien van toepassing: bijzondere woonvormen en/of gemeenschappelijke ruimten en/of parkeren en wijze van realisatie van parkeerplaatsen.
- In de kavelspecifieke visie dient de worden aangegeven hoe het voorgestelde programma aansluit op de algemene visie die bij inschrijving in de kaartenbak is aangeleverd.
- Invulling en meerwaarde van de niet-woonruimten (commerciële bedrijfsruimte en/of maatschappelijke plint).

1.3 Aanpak financiering

- Een inschatting van kosten en opbrengsten van het programma.
- 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 financiële haalbaarheid en financiering voor het project te onderzoeken.

1.4 Risicoanalyse

- Uitgebreide risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste risico's, de effecten indien het risico zich voordoet en de beheersmaatregelen die de wooncoöperatie gaat treffen om de risico's te beheersen.
- Naar voren dient te komen dat is nagedacht over de risico's specifiek voor de kavel en de risico's met betrekking tot financiële haalbaarheid en financieringsaanpak. Hierbij dienen de risico's geprioriteerd te worden: van belangrijk naar minder belangrijk. Het is

niet te 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. Tenminste 3 leden van de wooncoöperatie, waarvan minimaal twee bestuursleden, dienen bij het interview aanwezig te zijn. In het interview worden vragen gesteld over de schriftelijke documenten. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er nieuwe informatie wordt gedeeld gedurende het interview. De interviews vinden plaats in de periode van 7 juli 2025 tot en met 11 juli 2025. De exacte datum en het tijdstip worden uiterlijk 1 juli 2025 gecommuniceerd.

Voor deelname aan de Kavelspecifieke selectiefase krijgt de betreffende inschrijver een onkostenvergoeding van € 1.000,-.

3.4.2 Selectiecriteria Kavelspecifieke visie

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

1 Beoordeling motivering

De toegevoegde waarde van de visie van de groep voor de locatie, omgeving en op het ontwerpproces wordt beoordeeld en de aanleiding om deze locatie als wooncoöperatie te willen ontwikkelen. Beoordeeld wordt de mate waarin duidelijk gemaakt wordt waarom de ontwikkeling het best door deze wooncoöperatie gerealiseerd kan worden, de mate waarin ideeën aansluiten op de beschreven opgave, en de mate waarin deze onderwerpen concreet beschreven en 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 aanpak financiering wordt beoordeeld op:

- a) een naar het oordeel van de selectiecommissie realistische inschatting van de:
 - (bandbreedte) stichtingskosten;
 - (bandbreedte) huuropbrengsten;
 - indicatie financieringsstromen (inbreng leden, bancaire financiering, overige bronnen);
- b) of er al stappen zijn genomen om de financiële haalbaarheid en financiering te zoeken voor het initiatief;
 - zo ja, betreft 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, 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. projectmanager Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam;
2. projectleider Grond & Ontwikkeling, projectteam Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam;
3. stedenbouwkundige, projectteam Jacob Geelbuurt / Nieuw West
4. Lid Team Zelfbouw, 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 mogen gaan naar de Plan van aanpakfase dient in ieder geval een minimale score van 50 punten of hoger te zijn behaald voor de schriftelijke documenten en het interview. Bij een totaalscore van minder dan 50 punten volgt automatisch uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure.

De inschrijver die de hoogste totaalscore (zie onderstaande tabel) op de selectiecriteria A t/m D behaalt, gaat als enige door naar de Plan van aanpakfase. De overige wooncoöperaties worden, onder de voorwaarde dat er een totaalscore van 50 punten of hoger is behaald, op de reservelijst als bedoeld in 3.5.3, Beoordeling Plan van aanpakfase, geplaatst, op rangorde overeenkomstig hun totaalscore.

De puntentoekenning vindt plaats conform onderstaande tabel, waarbij niet alleen de best scorende maar ook de nummers 2 t/m 5 binnen het betreffende selectie criterium een vast aantal punten toebedeeld krijgen:

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten per criterium
A. motivering	30 punten
B. programma en aanpak financiering	20 punten
C. risicoanalyse	20 punten
D. interview	30 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

Rangorde inschrijvers (per criterium)	Maximaal 20 punten	Maximaal 30 punten
nummer 1	20 punten	30 punten
nummer 2	16 punten	24 punten
nummer 3	12 punten	18 punten
nummer 4	8 punten	12 punten
nummer 5	4 punten	6 punten

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

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 Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost. Het plan van aanpak maakt als bijlage deel uit van de optieovereenkomst.

De toetsingscriteria van het plan van aanpak zijn:

1. Doel, doelgroep en bijzondere woonwensen
2. Visie op lange termijn
3. Duurzaamheidsambities van de wooncoöperatie
4. (Financiële) haalbaarheid
5. Meerwaarde van de plintfunctie

De geselecteerde inschrijver wordt uitgenodigd voor een bijeenkomst in verband met de toelating tot de Plan van aanpakfase. Bij deze bijeenkomst dienen tenminste vier leden van de wooncoöperatie, waarvan in ieder geval de bestuursleden, 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 10 december 2025 en tot en met 22 december 2025, uiterlijk voor 12:00 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 jacobgeelbuurt@amsterdam.nl.

Om te voorkomen dat op 22 december 2025 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de geselecteerde inschrijver, indien hij dat wenselijk acht, **uiterlijk** 10 november 2026 een concept plan van aanpak ter becommentariëring indienen bij de gemeente, uitsluitend via jacobgeelbuurt@amsterdam.nl.

In het kader van de Plan van aanpakfase dient de geselecteerde inschrijver het volgende aan te leveren:

1. Statuten

Statuten van de reeds in de kaartenbakfase formeel opgerichte coöperatie, 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), 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) leden tot de beschreven doelgroep behoren.
- Beschrijving programma: aantal woningen onder liberalisatiegrens en aantal woningen middelduur met een huurprijs tussen € 897,66 en € 1.220,40 (prijspeil 2024), beiden met gemiddelde oppervlakten (in m² go) en gemiddelde huurniveaus, aantal parkeerplaatsen en eventuele overige programma onderdelen in m² bvo.
- Beschrijving programma niet-woonfuncties en meerwaarde van de plintfunctie.
- Beschrijving ontwikkelproces (hoe wordt het proces georganiseerd, welke fases doorlopen worden en welke producten horen bij deze fases, welke partijen worden betrokken).
- De zeggenschap en betrokkenheid 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 opgenomen minimale vereisten en in welke mate en hoe invulling wordt gegeven aan de in de kavelregels en paragraaf 2.5 opgenomen duurzaamheidsambities.
- Beschrijving van de organisatie van de wooncoöperatie gedurende de bewonings-/beheerfase en de zeggenschap en betrokkenheid van de leden daarbij.
- Uitgebreide risicoanalyse met daarin benoemd de voornaamste 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 Businesscase

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, waarin ook aandacht is voor eventueel optredende huurachterstanden of derving inkomsten bij mutatie van leden, inclusief de maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen en eventueel parkeer- en bergruimtes.

- Financieringsplan.
- Onderbouwingen van de aannames in de exploitatieberekening en onderbouwing businesscase en financieringsplan.

4. Schematische weergave plattegronden

Een schematische weergave van de indeling van de plattegronden met toelichting (maximaal 4 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. Referentiebeelden mogen meegestuurd worden. Deze moeten op de aangegeven 4 pagina's A4 passen.

5. Ingevuld Bibob-formulier

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

Het Plan van aanpak en de Businesscase 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. De invulling van de niet-woonfuncties mag programmatisch wel wijzigen, waarbij van belang is dat voldaan blijft worden aan project specifieke ambities.

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 22 december 2025 dienen alle documenten van de Plan van aanpakfase te voldoen aan bovenstaande en per e-mail te worden ingediend bij jacobgeelbuurt@amsterdam.nl.

Presenteren Plan van aanpak

De geselecteerde inschrijver dient haar inschrijving tijdens een bijeenkomst in een presentatie mondeling toe te lichten. De presentatie is een toelichting op de ingediende stukken aan de selectiecommissie. De bijeenkomst zal ongeveer 45 minuten duren. De presentatie is bedoeld als toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt door de selectiecommissie gekeken in hoeverre de wooncoöperatie het zelfbouwproject overziet. Dit alles in het licht van de doelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Na aanlevering van de stukken voor de Plan van aanpakfase, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

Onkostenvergoeding Plan van aanpakfase

De geselecteerde inschrijver 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 er voldaan is aan de onderstaande 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 wordt beoordeeld op de volgende 5 toetsingscriteria:

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 zijn.

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 gerechtigde van 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 van de wooncoöperatie 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 businesscase aan te tonen dat zij in staat is een (financieel) haalbaar project te ontwikkelen. De beoordeling van de haalbaarheid en stevigheid van de businesscase gebeurt op basis van het ingediende plan van aanpak, de businesscase en de risicoanalyse. In de businesscase worden een exploitatieberekening, een financieringsplan (inclusief voorfinanciering), een goede onderbouwing, en (intentie) 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.

E. Meerwaarde van de plintfunctie

De inschrijver wordt gevraagd om de meerwaarde van de plintfunctie voor het woonconcept en/of de woonomgeving zo concreet mogelijk te beschrijven in het Plan van aanpak, en aan te geven wat reeds is ondernomen om de beoogde functie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

3.5.3 Beoordeling Plan van aanpakfase/ reservelijst

De beoordeling in de Plan van aanpakfase geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

1. projectmanager Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam;
2. projectleider Grond & Ontwikkeling, projectteam Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam;
3. lid Team Advisering Grondprijzen, gemeente Amsterdam;
4. lid Team Zelfbouw, gemeente Amsterdam;
5. adviseur duurzaamheid, projectteam Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam;
6. stedenbouwkundige, projectteam Jacob Geelbuurt / Nieuw West, gemeente Amsterdam.

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 paragraaf 3.5.1. welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande toetsingscriteria A t/m E. Ook dient het plan van aanpak samen met de haalbare businesscase, 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.

Indien de geselecteerde 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. In dat geval of in elk ander geval waarbij er geen optieovereenkomst tot stand komt met de geselecteerde inschrijver, vervalt de inschrijving van de geselecteerde inschrijver en zal de gemeente de wooncoöperatie met de hoogste rangorde op de reservelijst uitnodigen voor deelname aan de Plan van aanpakfase.

Als na het doorlopen van de Plan van aanpakfase met deze wooncoöperatie met alle bijbehorende criteria en toetsingen om welke reden dan ook evenmin een optieovereenkomst tot stand komt, zal de wooncoöperatie die dan de hoogste rangorde heeft op de reservelijst worden benaderd en zal dit proces indien nodig worden herhaald net zolang totdat er een optieovereenkomst tot stand is gekomen met een wooncoöperatie uit de reservelijst, dan wel indien met geen van de wooncoöperaties uit de reservelijst een optieovereenkomst wordt afgesloten.

De reservelijst komt na ondertekening van de optieovereenkomst door de geselecteerde inschrijver dan wel door een wooncoöperatie uit de reservelijst automatisch te vervallen, waarna er geen rechten meer aan kunnen worden ontleend. In het geval er voor Kavel Blok 5, Jacob Geelbuurt Oost 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.

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 model optieovereenkomst (bijlage 6) sluiten. De optieovereenkomst wordt ondertekend nadat de het selectie uitslag definitief is geworden. Daarvan is op zijn vroegst sprake indien er geen bezwaar wordt ingediend binnen de bezwaartermijn van 20 dagen, zoals hierna in paragraaf 3.8 onder Bezwaar is beschreven. In dat geval kan na ommekomst van de bezwaartermijn van 20 dagen tot de ondertekening van de optieovereenkomst worden overgegaan. 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 businesscase 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 14 dagen nadat de selectie uitslag definitief is geworden. Indien er geen bezwaar is gediend tegen de selectie uitslag is de selectie uitslag definitief na ommekomst van de bezwaartermijn van 20 dagen. Bij bezwaar zal volgend de in paragraaf 3.8 beschreven procedure de selectie uitslag definitief zijn nadat het bezwaar op onherroepelijke wijze is afgewezen door de rechter.

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 businesscase akkoord heeft bevonden en de selectie uitslag aan alle inschrijvers middels een brief per email 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 selectie uitslag 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 selectie uitslag een voorlopige status totdat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. In geval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden, zodat er alsnog tot ondertekening van de optieovereenkomst wordt overgegaan binnen een termijn van 14 dagen.

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) selectie uitslag 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 herstelmogelijkheden

Inge vulde formulieren, stukken en bijlagen in 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 en 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 corrigeren.

Inschrijvingen die na de correctieronde nog steeds onvolledig zijn en/of de ontbrekende gegevens niet binnen voornoemde termijn van vijf werkdagen zijn aangevuld c.q. gecorrigeerd, worden uitgesloten van deelname.

Wanneer er teveel 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 (publicatie stukken)	26 februari 2024
Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen	10 maart 2025, uiterlijk voor 12:00 uur
Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nvl)	24 maart 2025
Uiterlijke datum indienen kaartenbak inschrijving	16 maart 2025
Startdatum inzendtermijn inschrijffase	17 maart 2025
Uiterlijke datum toelating kaartenbak	19 april 2025
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn Inschrijffase (fase 1)	21 april 2025, uiterlijk voor 12:00 uur
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel Inschrijffase	28 april 2025
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel Inschrijffase	6 mei 2025, uiterlijk voor 12.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag Inschrijffase/loting	13 mei 2025

Stappen	Planning
Startdatum Kavelspecifieke selectiefase (fase 2)	19 mei 2025
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken Kavelspecifieke selectiefase	17 juni 2025, uiterlijk voor 12.00 uur
Berichtgeving aan deelnemers in geval van mogelijkheid tot herstel Kavelspecifieke selectiefase	24 juni 2025
Sluitingsdatum mogelijkheid tot herstel Kavelspecifieke selectiefase	30 juni 2025, uiterlijk voor 12.00 uur
Interviews kavelspecifieke selectiefase	7 t/m 11 juli 2025
Berichtgeving aan deelnemers over uitslag kavelspecifieke selectiefase	1 september 2025
Start Plan van aanpakfase (fase 3)	2 september 2025
Concept Plan van aanpak	10 november 2025
Uiterste datum reactie gemeente op concept Plan van aanpak	24 november 2025
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn stukken Plan van aanpakfase	22 december 2025, uiterlijk voor 12.00 uur
Presentatie inschrijvers	In week 5 t/m 10 januari 2026
Beoordelingsperiode incl. screening partij (Bibob)	22 december 2025 t/m 26 januari 2026
Bekendmaking uitslag, ingaan bezwaartermijn	27 januari 2026
Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: selectie uitslag is definitief	25 februari 2026
Ondertekening optieovereenkomst (bij geen bezwaar)	10 maart 2026

4 Uitgifteproces vanaf optieovereenkomst

4.1 Optieovereenkomst

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 3.8 Bezwaar) wordt de optieovereenkomst getekend binnen 14 dagen nadat het bekend is geworden (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, te rekenen vanaf de datum waarop de rechterlijke afwijzing van dit bezwaar onherroepelijk is geworden. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een getekende optieovereenkomst, 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 (VO) en vervolgens een definitief ontwerp (DO) 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 VO gemeentelijk is geaccordeerd zal worden nagegaan of het DO 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 25 februari 2026 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor de waarborgsom van € 5.000,- toegezonden, welke binnen 30 dagen na ondertekening door de geselecteerde inschrijver van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

Na gemeentelijke accordering van het DO en het door de inschrijver ingediende financieringsplan waaruit blijkt hoe de financiering van het project geregeld wordt, binnen de optieperiode van 18 maanden, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. Pas na onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding en het voldoen van Waarborgsom 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 dat de grond juridisch geleverd wordt. Hiervoor dient de wooncoöperatie te beschikken over een in werking getreden omgevingsvergunning en definitieve 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 10 weken voor aflopen optieperiode
Overleggen stukken haalbaarheid	Uiterlijk 8 weken voor aflopen optieperiode
Uiterste datum privaatrechtelijke accordering definitief ontwerp	Uiterlijk 5 weken voor aflopen optieperiode
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	De wooncoöperatie is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 18 maanden na sluiten optieovereenkomst
Betalen Waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur
Vorbereiding levering en bouw	Periode van maximaal 11 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 uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	Uiterlijk 11 maanden + 2 weken na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding
Levering kavel	Zie schema erfpachtaanbieding / Uiterlijk 12 maanden na acceptatie erfpachtaanbieding
Betalen canon	Uiterlijk op ingangsdatum recht
Uiterste datum oplevering	36 maanden bouwtijd na uiterste datum acceptatie erfpachtaanbieding

5 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2016 niet van toepassing.
- 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 de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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, kan de inschrijver hierover schriftelijke vragen stellen via het e-mailadres: jacobgeelbuurt@amsterdam.nl, tot uiterlijk 10 maart 2025 (12:00). 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 jacobgeelbuurt@amsterdam.nl, alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- j. 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 schadelijktig.
- k. 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 Bibobformulier.
 - l. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
 - m. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) 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.
 - n. 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.
 - o. 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 3.10 beschreven. De betreffende inschrijver wordt dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
 - p. 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.