

# Selectiebrochure uitgifte Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C<sub>5</sub>

Uitgifte zelfbouwkavel voor bouwgroepen Kop Weespertrekvaart Stadsblok  
collectief KWT C<sub>5</sub>



## Een eigen huis bouwen?

Zelf uw eigen huis bouwen in Amsterdam? Helemaal volgens uw eigen wensen? Dat kan op de Kop Weespertrekvaart. Hier vindt u een grote kavel voor een collectieve zelfbouwgroep. Grijp deze kans, om van uw droom werkelijkheid te maken.

In deze brochure vindt u naast informatie over de collectieve zelfbouwkavel ook informatie over de buurt, de erfpachregels en de procedure voor inschrijving, toewijzing en uitgifte. Voor algemene informatie over zelfbouw kunt u terecht op de website: [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

Bezoek ook de website [www.amsterdam.nl/projecten/overamstel](http://www.amsterdam.nl/projecten/overamstel) voor het laatste nieuws over Overamstel, een nieuwe stadswijk in ontwikkeling.

## Begripsbepaling

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

Begrip	Definitie
CPO	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: het bouwen met een groep mensen, waarbij de toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn. Ze hebben daarmee volledige zeggenschap over het ontwerp, de planontwikkeling en de bouw van het woongebouw, maar dragen daarmee ook de risico's ervan.
CPO bouwgroep	Een groep van vier of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen individuele zelfstandige woningen willen ontwikkelen.
bouwgroeplid	Een natuurlijk persoon die samen met andere bouwgroepleden de kavel willen afnemen om ieder een woning (en samen het woongebouw) voor zelfbewoning en voor eigen rekening en risico te (laten) bouwen en die bijlage 1 van het inschrijfformulier heeft ondertekend.
inschrijver	Vertegenwoordiger van een bouwgroep die namens een bouwgroep inschrijft. Deze dient gemachtigd te zijn door alle bouwgroepleden op het inschrijfformulier. Een inschrijver is bouwgroeplid.
selectiebrochure	Het document: Selectiebrochure Uitgifte Zelfbouwkavel Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5
kavelregels	Het document kavelregels is een samenvatting van bouwregels zoals opgesteld in de bouwenvelop.
bouwenvelop	In de bouwenvelop staan alle bouwregels die gelden voor de kavel. Daarnaast staat hier ook informatie in over o.a. het plangebied, openbare ruimte, bouwlogistiek, kabels en leidingen en schaduwonderzoek.
zelfbouw	Een huis (laten) ontwerpen en vervolgens zelf bouwen of laten bouwen voor eigen gebruik. Zelfbouw is maximale invloed van de bewoner op zijn woning. De wensen van de bewoner/zelfbouwer staan centraal.
kaartenbak	Bestand met CPO bouwgroepen, die zich bij het Team Zelfbouw hebben laten registreren als geïnteresseerde voor een zelfbouwkavel. CPO bouwgroepen kunnen zich aanmelden via: zelfbouwgroepen@amsterdam.nl

# 1 Inhoudsopgave

<b>Begripsbepaling</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Inhoudsopgave</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>6</b>
1.1 Algemeen .....	6
1.2 Zelfbouw in Amsterdam .....	6
1.3 Selectiebrochure en kaartenbak .....	7
1.4 Informatie, Inlichtingen, verzoeken en onduidelijkheden.....	7
1.5 Integriteit.....	7
<b>2 Kavelinformatie</b> .....	<b>9</b>
2.1 Overamstel .....	9
2.2 Kavelinformatie Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5.....	11
2.3 Duurzaamheid algemeen.....	12
<b>3 Selectieprocedure</b> .....	<b>13</b>
3.1 Doelstellingen.....	13
3.2 Minimumeis.....	13
3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase.....	13
3.3.1 Inschrijffase (fase 1).....	14
3.3.2 Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal drie .....	15
3.3.3 Schriftelijke fase.....	15
3.3.4 Interviewfase (fase 3) .....	17
3.3.5 Van maximaal drie naar één .....	17
3.3.6 Plan van aanpakfase (fase 4) .....	18
3.3.7 Sluiten optieovereenkomst .....	19
3.4 Selectieteam .....	19
3.5 Beoordelingswijze.....	20
3.6 Informatie over de uitslag van de selectie .....	21
3.7 Bezwaren en Geschillen .....	21
3.8 Beëindiging Selectieprocedure en Aanbestedingswet .....	22
<b>4 Uitgifteproces vanaf Optieovereenkomst</b> .....	<b>23</b>
4.1 Optieovereenkomst.....	23
4.2 Erfpachtovereenkomst.....	24
<b>5 Erfpacht en financiering</b> .....	<b>26</b>
5.1 Erfpacht.....	26
5.2 De erfpachtgrondwaarde.....	26
5.3 Canon .....	27
5.4 Zekerheid op maat .....	28
5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst.....	29

5.6 BTW .....	29
5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel.....	29
5.8 Kosten .....	29
5.9 Financiering .....	30
<b>6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces .....</b>	<b>31</b>
6.1 Stappen en planning selectieprocedure .....	31
6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst .....	32
<b>Colofon .....</b>	<b>32</b>

**BIJLAGEN** (zie hiervoor [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw))

1. Inschrijfformulier
2. Format schriftelijke motivering (document schriftelijke fase)
3. Format risicoanalyse (document schriftelijke fase)
4. Interviewplanningformulier (document schriftelijke fase)
5. Voorbeeld optieovereenkomst
6. Model erfpachtaanbieding incl. terreinspecificatie en uitgiftetekening
7. Kavelregels Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5 (oktober 2016) en  
Bouwenvelop Overamstel – Kop Weespertrekvaart Stadsblok SB/C (oktober 2016)

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De Gemeente Amsterdam nodigt CPO bouwgroepen uit om zich in te schrijven voor de selectieprocedure van de kavel Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5. De gemeente is op zoek naar een CPO bouwgroep die het woongebouw op de kavel kan ontwikkelen, financieren en realiseren.

De gemeente hanteert een onderhandse selectie (selectie op basis van registratie in de kaartenbak) om een partij te kiezen. Alleen partijen die zich voor 5 december 2016 hebben geregistreerd voor de gemeentelijke kaartenbak (zie paragraaf 1.3) zullen worden uitgenodigd om aan de selectie deel te nemen.

De CPO bouwgroep die de gemeentelijke doelstellingen voor deze kavel het beste kan realiseren wordt geselecteerd om een optieovereenkomst met de gemeente aan te gaan.

Optienemer is de geselecteerde CPO bouwgroep, die een jaar de tijd krijgt om haar Plan van Aanpak uit te werken tot een Definitief Ontwerp dat kan leiden tot een erfpachtovereenkomst en grondafname.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan de inschrijvende CPO bouwgroep en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt.

## 1.2 Zelfbouw in Amsterdam

### Waarom Zelfbouw?

De gemeente biedt zelfbouwkavels en bestaand vastgoed aan om bewoners meer zeggenschap te geven over de woning en woonomgeving. Zelfbouw vergroot de mogelijkheden om in eigen regie, volgens eigen idee en met zelf gekozen partners de eigen woning te ontwikkelen en 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 te maken voor een breed scala aan doelgroepen en behoeftes. Dit kan in de vorm van kavels of een bestaand pand voor bouwgroepen.

### Wat is Zelfbouw?

Zelfbouw biedt maximale invloed aan de bewoner(s) op de bouw van de eigen 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 CPO bouwgroep?

In een CPO bouwgroep ontwikkelt u samen met anderen een woongebouw voor eigen bewoning. U bent gezamenlijk opdrachtgever voor de bouw van appartementen, waar de bouwgroepleden samen, maar uiteraard wel zelfstandig, in kunnen wonen. Een CPO bouwgroep kan bestaan uit een groep van vier of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen woningen voor eigen bewoning willen ontwikkelen. Voor en tijdens het ontwikkel- en bouwproces opereert u als CPO bouwgroep. De uiteindelijke woningen

(appartementenrechten) zullen op naam gesteld worden van de individuele leden van de CPO bouwgroep.

Als opdrachtgever kunt u uiteraard professionals inschakelen om het proces voor u te organiseren of het ontwerp te maken. Bij de inschrijving geven de leden van de CPO bouwgroep aan welk bouwgroep lid hen vertegenwoordigt gedurende de selectieprocedure en, indien u geselecteerd wordt, gedurende het verdere proces.

### **1.3 Selectiebrochure en kaartenbak**

Deze selectiebrochure geeft informatie over het verloop van de selectieprocedure. Ook worden de eisen beschreven waaraan een Inschrijver, en de CPO bouwgroep die hij vertegenwoordigt, moet voldoen om zich te kunnen inschrijven. Verder worden de gestelde eisen aan de in te dienen documenten en de beoordelingsprocedure beschreven. Door zich in te schrijven verklaart een CPO bouwgroep zich akkoord met de in deze selectiebrochure beschreven procedure en voorwaarden.

Team Zelfbouw beheert een "kaartenbak" met een bestand met CPO bouwgroepen, die geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen met een CPO bouwgroep.

Voordat een CPO bouwgroep aan een selectie deel kan nemen moet deze zijn aangemeld of geregistreerd zijn in de gemeentelijke kaartenbak. Registreren kan door middel van het invullen van een formulier en het houden van een intakegesprek met het Team Zelfbouw.

Uitsluitend CPO bouwgroepen die zich voor 5 december 2016 hebben geregistreerd voor de kaartenbak d.m.v. een online-formulier kunnen deelnemen aan de selectie voor kavel Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5. Als datum van inschrijving geldt de datum dat het inschrijfformulier door de gemeente is ontvangen. De CPO bouwgroepen die op 5 december 2016 zijn geregistreerd voor de kaartenbak kunnen deelnemen aan deze selectieprocedure.

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

Alle informatie is te vinden op de website: [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw)

Correspondentie over deze selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats. Contactpersoon voor deze procedure is Leonie Beukers en is te bereiken op het volgende e-mailadres: [zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl). Tot uiterlijk 12 december 2016 kunt u schriftelijke vragen indienen ten behoeve van het Vraag en Antwoord document. Deze vragen worden uiterlijk 6 januari beantwoord.

### **1.5 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 CPO bouwgroep verklaart dat zij integer is/handelt. Hiervoor dient een ondertekende Eigen Verklaring, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier.

## 1.6 Verkoopregulerend beding

Teneinde speculatie met zelfbouwwoningen te voorkomen, stelt de gemeente Amsterdam de eis dat woningen uitsluitend worden ontwikkeld voor zelfbewoning. In de erfpachtaanbieding zal een verkoopregulerend beding worden opgenomen.

De CPO bouwgroep verklaart dat haar bouwgroepleden de te ontwikkelen woningen zelf in gebruik zullen nemen. Hiervoor dient een ondertekende Eigen Verklaring, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier (bijlage 1).

Daarnaast kan een CPO bouwgroep slechts inschrijven indien haar bouwgroepleden nog geen zelfbouwwoning in erfpacht hebben of hebben gehad, die is gerealiseerd uit het gemeentelijke zelfbouwaanbod voor individuele zelfbouw en bouwgroepen van de jaren 2013 tot en met 2015. De Hiervoor dient een ondertekende Eigen Verklaring, die onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier (bijlage 1).

## 2 Kavelinformatie

### 2.1 Overamstel

Overamstel is een voormalig industrieterrein in Amsterdam Oost waar langzaam maar zeker een nieuwe en gevarieerd stuk stad ontstaat, met het water van de Amstel en de Weespertrekvaart aan de voeten. Aan beiden zijden van het spoor worden de komende jaren nog duizenden huizen met bijbehorende voorzieningen gebouwd.

Ten oosten van het spoor Amsterdam-Utrecht liggen de Kop Weespertrekvaart en Weespertrekvaart Midden en Zuid. Ten westen van hetzelfde spoor zijn de contouren van de nieuwe stadswijk Amstelkwartier al goed zichtbaar.

Door de unieke locatie, binnen de ring A10 en vlakbij het Amstelstation, is Overamstel uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Ook per fiets is de bruisende binnenstad slechts op een steenworp afstand.

#### **Kop Weespertrekvaart**

Op de Kop Weespertrekvaart lagen in de 18e eeuw twee buitenplaatsen, Solitudo en Lindenhoeve. Hier vertoefden destijds welgestelde Amsterdammers om zomers de drukte van de stad achter zich te laten. Deze historische lommerrijke groene buitenplaatsen vormen de inspiratiebron voor de ontwikkeling van het gebied nu. Langs de Weespertrekvaart komen twee rijen vrijstaande zelfbouwwoningen in het groen, een kleine haven en een zogenaamd stadsblok.

Het Stadsblok wordt een driehoekig blok met ongeveer 380 woningen. Dit blok bestaat uit drie aaneengesloten delen. Aan de zijde van het spoor komt een appartementencomplex van circa 300 woningen met aan de noordkant een woontoren. Aan de oostzijde van het Stadsblok komen elf individuele zelfbouwwoningen. De collectief zelfbouwkavel ligt aan de zuidzijde van het Stadsblok.

#### **Weespertrekvaart Midden en Zuid**

Ten zuiden van de Kop Weespertrekvaart liggen de voormalige Penitentiaire Inrichting Overamstel, beter bekend als Bijlmerbajes, een strook met containerwoningen voor studenten en een bedrijventerrein.

De Bijlmerbajes is in juli 2016 als gevangenis en huis van bewaring gesloten. Het complex, eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, staat sinds oktober 2016 te koop. Een particuliere marktpartij zal hier ongeveer 1000 woningen gaan realiseren volgens de richtlijnen die de gemeente in een Nota van Uitgangspunten heeft vastgelegd. Ook komt hier er een middelbare school en wordt de openbare ruimte aangepakt. Naar verwachting starten de werkzaamheden in 2018. Tot die tijd is het complex in gebruik als asielzoekerscentrum.

Voor het bedrijventerrein en de strook containerwoningen heeft de gemeente een strategienota vastgesteld. In de toekomst moet hier een duurzaam hoog stedelijk woon- en werkgebied ontstaan met een aantrekkelijke openbaar ruimte.

### **Amstelkwartier**

Aan de westzijde van het spoor langs de Amstel begint zich de nieuwe wijk Amstelkwartier af te tekenen. De eerste huizen staan er al weer een tijdje. De diversiteit is hier goed zichtbaar: betaalbare starterswoningen, studentenwoningen, maar ook ruime luxe herenhuizen. Op het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek komt naast woningbouw ook een stadspark en ruimte voor winkelvoorzieningen voor de hele buurt.

Opvallend in het Amstelkwartier zijn de overgebleven historische elementen uit het begin van de 20e eeuw, toen hier nog Zuidergasfabriek gevestigd was. Vanuit dit voormalige industriële complex werd heel Amsterdam voorzien van stadsgas. Nu is er in de oude ingenieurswoning een horecaetablisement gevestigd, inmiddels een favoriete tussenstop voor veel wielrenners. Voor de prachtige watertoren, die straks midden in het nieuwe stadspark staat en het portierhuisje, wordt nog naar een nieuwe bestemming gezocht. De directiewoning en de overige historische gebouwen krijgen een woonfunctie.

### **Voorzieningen**

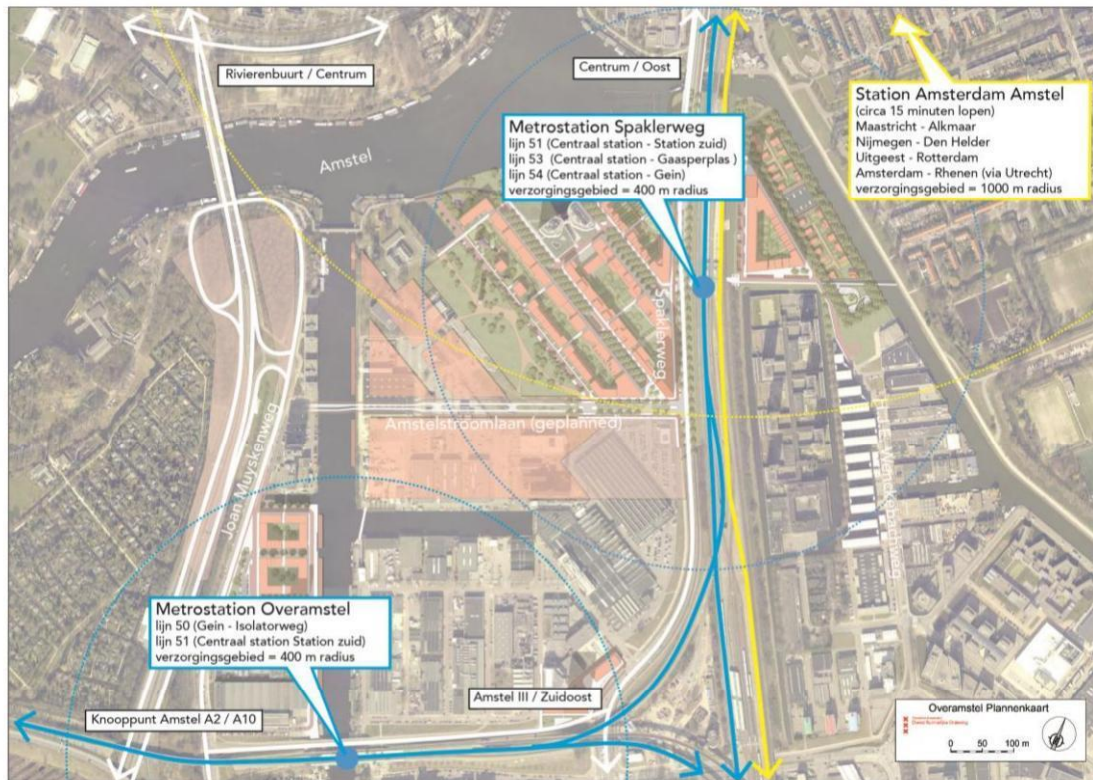
De meeste buurtvoorzieningen vindt u in de wijk Amstelkwartier. Deze is vanaf Kop Weespertrekvaart gemakkelijk te voet of per fiets te bereiken via een autovrije tunnelonderdoorgang onder het Spoor. Hier vindt u brede basisschool Amstelkwartier, een speeltuin, diverse horecagelegenheden en een kleine buurtsupermarkt. Park Somerlust met horeca, haven en een roeivereniging, geeft bewoners en bezoekers de mogelijkheid te recreëren aan de Amstel met een prachtig uitzicht over de stad. Op dit moment zijn het jachthavengebouw en een hotel met buurtfuncties nog in aanbouw. Het grotere park komt in het tweede deel van de wijk Amstelkwartier te liggen. De bouw van een middelbare school net onder de Kop Weespertrekvaart staat gepland voor 2018. Daarnaast is de Watergraafsmeer in de toekomst goed bereikbaar door een fiets- en voetgangersbrug over de Weespertrekvaart.

### **Parkeren**

In Overamstel is betaald parkeren ingevoerd. Als bewoner van een zelfbouwkavel krijgt u geen bewonersvergunning, omdat u de mogelijkheid heeft om op eigen terrein te parkeren. Deze regel blijft ook gelden bij verkoop van de woning. Voor bezoekers zijn er straks voldoende parkeerplaatsen op straat.

## Bereikbaarheid

Overamstel is zeer goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en per auto.



## Fiets

Overamstel is centraal gelegen en daarom goed bereikbaar per fiets. Zowel vanuit het centrum van de stad (via de Spaklerweg), als vanuit oostelijke richtingen via de brug over de Duivendrechtse Vaart. Met de fiets bent u in 10 minuten op de grachten!

## Openbaar vervoer

Metrohalte Spaklerweg ligt midden in Overamstel. Amstelkwartier. Hier stoppen metrolijnen 51, 53 en 54. Deze rijden alle drie via het Amstelstation (ca. 1 km afstand van Overamstel) naar het Centraal Station. Zo bent u binnen 15 minuten in het centrum van de stad. Zowel op het Amstelstation als op het Centraal Station kunt u gemakkelijk overstappen een andere metrolijn, tram, bus of trein.

## Auto

Vanaf de ringweg A10, afslag 111 Amsterdam Amstel, rijdt u met de auto via de Spaklerweg snel Overamstel in of uit.

## 2.2 Kavelinformatie Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5

Aan de zuidzijde van het Stadsblok ligt de collectieve zelfbouwkavel KWT C5. De kavel maakt onderdeel uit van het Stadsblok en wordt aaneengesloten gebouwd met het appartementencomplex Stadsblok A/B en de individuele zelfbouwkavels aan de oostzijde van het Stadsblok. De collectieve zelfbouwkavel KWT C5 is een kavel voor een grote bouwgroep met een maximaal totaal bruto vloer oppervlakte (BVO) van 4.860 m<sup>2</sup> waarvan maximaal 3.969 m<sup>2</sup> wonen.

Uitgebreide informatie over deze collectieve zelfbouwkavel, zoals de kavelgrootte, de bouw mogelijkheden en de kavelregels leest u in de losse bijlagen, ingesloten bij deze brochure.

### **2.3 Duurzaamheid algemeen**

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de Gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is de ambitie dat 75% van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld. Waar het Bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt (ten tijde van de onderhavige selectieprocedure is de EPC 0,4), wordt de markt met een selectie uitgedaagd om op dit vlak beter te presteren. Ontwikkellende partijen worden gestimuleerd doordat duurzaamheid als criterium meetelt bij deze selectieprocedure.

Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering.

Er zijn subsidiemogelijkheden voor energie neutrale nieuwbouwwoningen. Meer informatie hierover vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam>

## 3 Selectieprocedure

### 3.1 Doelstellingen

De doelstelling van deze Selectieprocedure is het selecteren van de CPO bouwgroep die op dit moment naar het oordeel van de gemeente de best beschikbare groep is om kavel Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5 te ontwikkelen.

De best beschikbare CPO bouwgroep is de groep die meedoet aan de procedure, voldoet aan de randvoorwaarden en zo hoog mogelijk scoort op de volgende geprioriteerde subdoelstellingen:

1. De mate van zeggenschap en ruimte voor eigen woonwensen voor de bouwgroepleden. gedurende het ontwikkel- en bouwproces.
2. De mate van zekerheid dat de kavel daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden volgens plan en planning. Hierbij zijn van belang:
  - stabiliteit van de groep
  - realisme t.a.v. de verhouding tussen ambities en kosten
  - realistische planning
3. De mate waarin er duurzaam ontwikkeld en gebouwd wordt. Hierbij valt te denken aan EPC-score, circulair bouwen, gebruik duurzame materialen (let op: dit is geen limitatieve opsomming).

### 3.2 Minimumeis

Om een Inschrijving te mogen doen dient de Inschrijver een CPO bouwgroep te vertegenwoordigen waarvan voor meer dan een kwart (25%) van de te bouwen woningen bouwgroepleden bekend zijn. Een CPO bouwgroep bestaat altijd uit tenminste vier leden. Bouwgroepleden zijn bekend indien ze het inschrijfformulier persoonlijk en onder hun eigen namen hebben ondertekend.

Tijdige registratie voor de kaartenbak is een minimumeis voor deelname aan de selectieprocedure. (Zie paragraaf 1.3)

### 3.3 Overzicht procedure en toelichting per fase

De procedure is opgedeeld in vier fasen. De inschrijffase (fase 1), de schriftelijke fase (fase 2), de interviewfase (fase 3) en de plan van aanpakfase (fase 4).

In fase 1 kunnen CPO bouwgroepen inschrijven, die zijn geregistreerd in de centrale kaartenbak op peildatum 4 december 2016. Het inschrijfformulier wordt per mail aan alle geregistreerde CPO bouwgroepen toegezonden.

In fase 2, worden maximaal drie CPO bouwgroepen toegelaten tot de schriftelijke fase. Indien er meer dan drie geldige inschrijvingen zijn, wordt er overgegaan tot een loting.

Aan de toegelaten CPO bouwgroepen wordt gevraagd om de gevraagde informatie (motivatie en risicoanalyse) schriftelijk in te dienen.

In fase 3 worden de drie CPO bouwgroepen uitgenodigd voor interviews.

Vervolgens stelt, in fase 4, één CPO bouwgroep een plan van aanpak op en krijgt deze CPO bouwgroep, mits het plan van aanpak voldoet aan de gestelde eisen, de gelegenheid om een optieovereenkomst (zie paragraaf 3.3.7) met de gemeente te sluiten. In de volgende paragrafen worden de fases toegelicht.

### 3.3.1 Inschrijffase (fase 1)

CPO bouwgroepen die bij de gemeente geregistreerd zijn als CPO bouwgroep door middel van registratie in de kaartenbak worden door de projectorganisatie per mail uitgenodigd om deel te nemen aan de selectieprocedure.

Geïnteresseerde CPO bouwgroepen geven door het volledig invullen en tijdig indienen van het inschrijfformulier (**bijlage 1**) aan dat ze willen meedingen naar de optieovereenkomst voor de kavel. De selectiedocumenten kunnen worden gedownload van de website van de projectorganisatie [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).

Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver namens de CPO bouwgroep aan dat de CPO bouwgroep voor 5 december 2016 is geregistreerd voor de kaartenbak. Een kopie van de bevestigingsmail van registratie door het Team Zelfbouw dient te worden bijgevoegd.

Het inschrijfformulier dient uiterlijk op 13 januari 2017 voor 12 uur 's middags te worden ingediend bij de receptie van Grond en Ontwikkeling, Weesperplein 8, Amsterdam. U dient het inschrijfformulier eveneens uiterlijk 13 januari voor 12 uur 's middags te mailen naar het volgende adres: [zelfbouwkopweesperterekvaart@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwkopweesperterekvaart@amsterdam.nl)

CPO Bouwgroepen kunnen zich inschrijven op meerdere kavels of bestaand vastgoed dat door de gemeente wordt aangeboden. Als CPO bouwgroep kunt u echter geen aanspraak maken op een optieovereenkomst indien u reeds een optieovereenkomst bent aangegaan met de gemeente voor een andere kavel of door de gemeente aangeboden bestaand vastgoed. In geen geval kan een CPO bouwgroep twee of meer optieovereenkomsten met de gemeente aangaan. Zolang de betreffende optieovereenkomst geldt en niet is geëindigd of opgevolgd door een erfpachtovereenkomst, kan de CPO bouwgroep geen nieuwe/andere optieovereenkomst met de gemeente aangaan. Daarnaast kan een lid van een CPO bouwgroep (1 huishouden) slechts met één CPO bouwgroep aan deze selectieprocedure deelnemen.

Een CPO bouwgroep kan zich slechts één keer inschrijven voor de selectieprocedure voor kavel Kop Weesperterekvaart Stadsblok collectief KWT C5.

Natuurlijke personen die reeds beschikken over een optieovereenkomst of een erfpachtovereenkomst voor een zelfbouwwoning uit het gemeentelijke zelfbouwaanbod van zelfbouwkavels uit de periode 2011-2015 kunnen niet deelnemen aan de selectie voor deze kavel.

Er vindt een toetsing plaats waarbij niet tijdig ingediende, incomplete of niet rechtsgeldige ondertekende inschrijfformulieren ongeldig worden verklaard. De gegevens die de CPO bouwgroep heeft aangeleverd voor de kaartenbak dienen overeen te komen met de gegevens zoals aangeleverd bij het inschrijfformulier.

Het inschrijfformulier dient als één geheel en volledig ingevuld te worden zonder de tekst aan te passen en voorzien te zijn van originele handtekeningen. Inschrijfformulieren die hier niet aan voldoen (te denken valt bijvoorbeeld aan gescande handtekeningen, zelf opgestelde verklaringen van bouwgroepleden e.d.) worden ongeldig verklaard.

Ingeval van administratieve onjuistheden of gebreken in de inschrijving, die niet leiden tot vervalsing van de mededinging, krijgt de inschrijver de gelegenheid om een gebrek of onjuistheid te herstellen en betreffende stuk(ken) opnieuw in te dienen of aan te vullen. Dit gebeurt binnen een termijn van 2 dagen, gerekend vanaf het moment dat het gebrek is geconstateerd en kenbaar gemaakt aan de inschrijver.

Alle inschrijvers krijgen 24 januari 2017 bericht of de inschrijving geldig is.

Bovendien vermeldt de gemeente in haar schriftelijke reactie: de kerngegevens van de inschrijving (naam CPO bouwgroep, naam inschrijver, aantal te realiseren woningen en aantal bouwgroepleden) en of de gemeente een loting zal uitvoeren. Meer uitleg over de loting staat in paragraaf 3.3.2.

Op 27 januari 2017 stelt de gemeente de definitieve lijst van deelnemende CPO bouwgroepen vast. Op basis van de definitieve lijst zullen maximaal drie CPO bouwgroepen doorgaan naar de schriftelijke fase. Bij meer dan drie inschrijvingen maakt de gemeente gebruik van een loting om te komen tot drie.

### **3.3.2 Van alle geldige inschrijvingen naar maximaal drie**

Als er drie of minder CPO bouwgroepen hebben ingeschreven op het kavel gaan alle bouwgroepen door naar de schriftelijke fase, mits er sprake is van een geldige inschrijving. Als er meer dan drie groepen hebben ingeschreven zal de gemeente overgaan tot een loting.

Een loting zal steeds op verzoek van de gemeente door een notaris worden uitgevoerd op basis van de hem door de gemeente aangereikte definitieve deelnemerslijst(en). CPO bouwgroepen die aan de loting deelnemen, kunnen bij de loting aanwezig zijn. De data waarop een mogelijke loting ten overstaan van de notaris zal plaatsvinden is 31 januari 2017.

Indien een loting plaatsvindt zal de uitslag van de loting en de uitnodiging of afwijzing voor de schriftelijke fase 2 werkdagen na de sluiting van de inschrijftermijn naar de inschrijver worden gestuurd, dus uiterlijk 3 februari 2017.

### **3.3.3 Schriftelijke fase**

In de volgende stap van de selectieprocedure worden de maximaal drie overgebleven CPO bouwgroepen gevraagd documenten in te dienen die door de selectiecommissie worden beoordeeld. Het doel in deze fase is inzicht verkrijgen in de motivatie van de CPO bouwgroep en of de belangrijkste risico's van het project geïdentificeerd zijn en gemanaged worden. In paragraaf 3.4 wordt de selectiecommissie verder toegelicht en in paragraaf 3.5 is beschreven hoe de selectiecommissie - aan de hand van de in hoofdstuk 3.1 geformuleerde doelstellingen - de documenten beoordeelt.

De gevraagde documenten zijn:

- Schriftelijke motivatie (maximaal twee A4) zie bijlage 2
- Risicoanalyse (maximaal twee A4) zie bijlage 3
- Interviewplanningsformulier zie bijlage 4

Voor alle documenten geldt dat er voorgeschreven formats zijn die ingevuld dienen te worden door de voorgeselecteerde CPO bouwgroep. Deze formats kunnen worden gedownload van de website van de projectorganisatie. Het is niet toegestaan om de opmaak, grootte of tekst van de formats aan te passen of andere documenten in plaats van of ter aanvulling op de formats te gebruiken. Alleen tijdig ingediende, correct ingevulde en complete documenten worden beoordeeld.

De documenten dienen per mail te worden ingediend voor 3 maart 2017 op het volgende adres: [zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl](mailto:zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl)

### **Schriftelijke motivatie**

De CPO bouwgroep geeft in dit document (**bijlage 2**) argumenten/stellingen op basis waarvan de CPO bouwgroep meent dat deze de selectiedoelstellingen gaat realiseren. Met andere woorden: wat zijn de sterke punten van de CPO bouwgroep en de mogelijkheden die de CPO bouwgroep ziet voor de kavel, dit gerelateerd aan de doelstellingen zoals beschreven in 3.1 en de kavelinformatie zoals opgenomen in de kavelregels Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5 en Bouwvelop Overamstel – Kop Weespertrekvaart Stadsblok SB/C.

### **Risicoanalyse**

Bij de ontwikkeling van een (zelfbouw)project treden er altijd ongewenste gebeurtenissen op waarop actie ondernomen dient te worden om te voorkomen dat het eindresultaat in gevaar komt. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan succesvolle ontwikkeling dient de CPO bouwgroep een risicoanalyse uit te voeren voor het ontwikkelingstraject. In het format risicoanalyse (bijlage 3) dient de CPO bouwgroep de belangrijkste externe risico's (d.w.z. risico's die buiten de directe invloedssfeer van e CPO bouwgroep vallen) en de bijbehorende beheersmaatregelen te beschrijven. Hierbij dient de CPO bouwgroep de risico's te prioriteren: 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 te beheersen.

De selectiecommissie beoordeelt de schriftelijke documenten (motivatie en risicoanalyse).

### **Interviewplanningsformulier**

Per CPO bouwgroep worden er twee aparte interviews gehouden met twee sleutelfiguren, waaronder minimaal één bouwgroeplid. Om de interviews te kunnen voorbereiden wordt er gevraagd de gegevens van de sleutelfiguren aan te geven op het interviewplanningsformulier (**bijlage 4**). Eén van de interviews zal worden gehouden met de inschrijver, tevens bouwgroeplid. De bouwgroep is vrij om zelf de tweede sleutelfiguur op te geven. In 3.3.4 wordt verder toegelicht wat het doel van de gesprekken is en hoe het gesprek zal verlopen en hoe dit beoordeeld wordt. De interviews zullen 27 t/m 31 maart 2017 worden gehouden. Exacte tijdstippen volgen nog.

### 3.3.4 Interviewfase (fase 3)

In de interviewfase worden er per CPO bouwgroep twee aparte interviews gehouden met sleutelfiguren, waarvan minimaal één bouwgroeplid. De gemeente is ervan overtuigd dat de mate waarin de CPO bouwgroep de mogelijkheden en de uitdagingen van het zelfbouwproject doorgrondt en managet van groot belang is voor het succesvol ontwikkelen van de kavel. Van de sleutelfiguren wordt verwacht dat zij dit het beste in beeld hebben en dit het beste over het voetlicht kunnen brengen.

De gemeente wil in ieder geval de inschrijver, tevens bouwgroeplid, interviewen omdat deze een leidende rol speelt in de procedure met de gemeente. De CPO bouwgroep dient een tweede persoon te selecteren. Hierbij is het van belang de persoon te selecteren die, naar de mening van de CPO bouwgroep, het beste inzicht verschaft in het voorgenomen zelfbouwproject naast de inschrijver.

Het zijn twee afzonderlijke interviews van elk ongeveer 30 minuten. Elk interview is een één op één gesprek tussen de interviewer en de sleutelfiguur en wordt in het bijzijn van de selectiecommissie gehouden. Dit is een toelichting op de ingediende documenten, een uitleg van eventuele onduidelijkheden en er wordt gekeken in hoeverre de te interviewen persoon het zelfbouwproject overziet. Dit alles in het licht van de doelstellingen zoals beschreven in 3.1.

### 3.3.5 Van maximaal drie naar één

Om door te gaan naar de plan van aanpakfase of geplaatst te worden op de reservelijst dient de gemiddelde score voor de schriftelijke fase en de beide interviews een 6 of hoger te zijn. De CPO bouwgroep met de hoogste gewogen score (zie onderstaande tabel) voor de documenten en de interviews gaat door naar de Plan van aanpakfase. Hierbij geldt de volgende weging:

Onderdeel	Weging
Schriftelijke fase (documenten)	40%
Interview 1: inschrijver	30%
Interview 2: vrij te kiezen	30%

Indien meerdere CPO bouwgroepen een gelijke hoogste score hebben behaald, wordt er tussen deze CPO bouwgroepen een loting uitgevoerd, teneinde een rangorde te kunnen vaststellen. Indien een loting uitgevoerd wordt krijgen de CPO bouwgroepen hiervan vijf werkdagen na het voeren van de laatste interviews bericht.

De uitnodiging voor de Plan van aanpakfase wordt uiterlijk op 17 april 2017 gestuurd naar de CPO bouwgroep met de hoogste score of indien van toepassing, de CPO bouwgroep met het hoogste rangnummer na loting ( 14 april 2017).

Op dat moment krijgen ook CPO bouwgroepen die niet worden uitgenodigd voor de Plan van aanpakfase bericht. Deze CPO bouwgroepen krijgen tevens bericht of zij nummer één of twee zijn op de reservelijst. Daarvoor dienen zij een 6 of hoger te hebben gescoord. Bij een gelijke score bepaalt de uitkomst van de loting de volgorde op de reservelijst. De reservelijst komt 32 weken na de betaling van de waarborgsom door de winnaar te vervallen. Nadien kunnen aan de reservelijst geen rechten ontleend worden.

### 3.3.6 Plan van aanpakfase (fase 4)

De CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase wordt gevraagd het idee voor het zelfbouwproject uit te werken tot een compleet plan van aanpak, met inachtneming van de selectiedoelstellingen en kavelregels en in overeenstemming met hetgeen zij in de schriftelijke documenten en de interviews hebben verkondigd te zullen doen en op basis waarvan zij zijn toegelaten tot de plan van aanpakfase.

Het plan van aanpak moet voldoen aan de kavelregels Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5 en de Bouwvelop Overamstel – Kop Weespertrekvaart Stadsblok SB/C (zie ook bijlage 7), de in deze brochure aangegeven planning (zie hiervoor hoofdstuk 7) en moet bestaan uit een omschrijving van het project met daarin tenminste:

- Een beschrijving van de geplande ontwikkeling met daarin het aantal woningen, de woninggroottes en een beschrijving en oppervlaktes van alle andere functies en ruimten
- Een schets<sup>1</sup> met globale plattegronden van alle verdiepingen
- Een beschrijving van de duurzaamheidsambities van de CPO bouwgroep
- Aanpak van de ontwikkeling (o.a. de wijze, waarop de bouwgroep de nodige expertise aantrekt en duurzaamheid van het project waarborgt)
- Een planning passend binnen de door de gemeente gestelde deadlines (o.a. maximaal 2 jaar tot vestiging erfpachtrecht en het realiseren van de bebouwing binnen twee jaar na het vestigen van het erfpachtrecht)
- Een financiële onderbouwing, deze omvat tenminste:
  - Een begroting met een inschatting van de kosten en de marktwaarde van de woningen
  - Een beschrijving van de wijze waarop de bouwgroep de financiering regelt
  - Onderlinge afspraken die de bouwgroepleden maken bij afwijkingen van de begroting waaronder zowel financiële meevallers als tegenvallers worden gerekend.
- Een uitgebreide risicoanalyse (benoemen van de voornaamste risico's en wijze, waarop de CPO bouwgroep deze managet)
- Zeggenschap en bevoegdheidsverdeling (o.a. de wijze, waarop de bouwgroep leden bindt, omgaat met eventuele geschillen binnen de CPO bouwgroep en de zeggenschap regelt, bijvoorbeeld t.a.v. teken- en beslisbevoegdheid en besluiten over ontwerp, de uitgaven en het proces. Hierbij dient duidelijk te worden welke zeggenschap de huidige en later toetredende bouwgroepleden hebben en hoe deze zeggenschap gedurende het ontwikkel en bouwproces (juridisch) geborgd wordt. Ook moet hieruit blijken dat het om een aanpak gaat die past binnen de definitie CPO.
- Groepsvorming (indien de CPO bouwgroep nog niet compleet is of tussentijds leden verliest, de wijze, waarop nieuwe bouwgroepleden geworven worden)
- De wijze waarop zal worden omgegaan met woningen waarvoor nog geen bouwgroeplid bekend is.

Dit alles overeenkomstig hetgeen de CPO bouwgroep bij de inschrijving heeft toegezegd.

De gemeente heeft het recht aanvullende informatie op te vragen om de informatie die door de CPO bouwgroep gedurende de schriftelijke en de interviewfase verstrekt is te verifiëren.

---

<sup>1</sup> schets : Het is niet de bedoeling dat er in deze fase uitgewerkte ontwerpvoorstellen ingediend worden. De gevraagde schets dient om een beeld te krijgen van de hoeveelheid woningen, de oppervlaktes van die woningen in relatie tot het toegestane bouwvolume en in relatie tot het aantal deelnemers in de groep

De gemeente toetst het plan van aanpak aan de doelstellingen zoals beschreven in 3.1, welke nader uitgewerkt zijn in bovenstaande eisen. Ook dient het plan van aanpak te samen met het inschrijfformulier, de documenten en de toelichtingen in de interviews een coherent beeld te geven van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan van aanpak voldoet niet aan de eisen als het plan van aanpak bijvoorbeeld niet compleet is, de planning inclusief de mijlpalen in de plan van aanpakfase niet gehaald worden of de plannen van de CPO bouwgroep tijdens de Plan van aanpakfase niet realiseerbaar blijken te zijn. Indien het plan van aanpak niet aan de eisen voldoet, dient de betreffende CPO bouwgroep dit op zodanige wijze aan te passen, zo nodig op aanwijzing van de gemeente, waardoor het plan van aanpak alsnog aan de eisen kan voldoen.

Als voorbeeld van een coherent beeld: Wanneer de CPO bouwgroep in de schriftelijke motivatie (document Schriftelijke fase) een hoge duurzaamheidsambitie geformuleerd heeft, kan dit leiden tot hogere bouwkosten. De ingediende begroting in het plan van aanpak en de duurzaamheidsambitie in de schriftelijke motivatie dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Uiterlijk 29 mei 2017 dient het plan van aanpak te voldoen aan bovenstaande en te worden ingediend per mail, mail adres: zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl. Om te voorkomen dat na 29 mei 2017 blijkt dat het plan van aanpak niet voldoet kan de bouwgroep uiterlijk op 15 mei 2017 een concept plan van aanpak indienen bij Leonie Beukers per mail, mailadres: zelfbouwkopweespertrekvaart@amsterdam.nl.

Indien de CPO bouwgroep niet in staat blijkt om (tijdig) een plan van aanpak aan te leveren dat coherent is met het inschrijfformulier, de documenten en de toelichtingen in de interviews, wordt de optieovereenkomst niet aan de CPO bouwgroep gegund.

In dat geval zal de CPO bouwgroep die nummer één is op de reservelijst, worden toegelaten tot de Plan van aanpakfase. Als ook deze CPO bouwgroep niet tijdig een, of geen, plan van aanpak aanlevert, dat aan de hiervoor genoemde eisen en coherentie voldoet, dan wordt de optieovereenkomst evenmin aan deze CPO bouwgroep gegund. In dat geval wordt het proces herhaald met de CPO bouwgroep, die als nummer twee op de reservelijst is geplaatst. In het geval ook deze CPO bouwgroep geen plan van aanpak kan opstellen dat aan de hiervoor genoemde eisen en coherentie voldoet, dan zal de gemeente de selectieprocedure beëindigen zonder tot gunning over te gaan. De gemeente herneemt alsdan haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel.

### **3.3.7 Sluiten optieovereenkomst**

De gemeente zal met de CPO bouwgroep een optieovereenkomst conform de bijgevoegde voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 5) sluiten. Het door de CPO bouwgroep opgestelde plan van aanpak maakt onderdeel uit van de optieovereenkomst en zal als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd worden.

## **3.4 Selectieteam**

Het selectieteam bestaat uit het procesteam en de selectiecommissie:

- Het procesteam bestaat uit een verslaglegger, interviewer en jurist  
Het procesteam is verantwoordelijk voor het interview en de verslaglegging

- De selectiecommissie bestaat uit drie personen en een reserve. Allen zijn beoordelaars met kennis van zelfbouw en/of bouwprocedures. De selectiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van de schriftelijke motivatie, de risicoanalyse, de interviews en het plan van aanpak.
- De selectieprocedure wordt begeleid door een procesbegeleider, die het beoordelingsproces bewaakt.

### 3.5 Beoordelingswijze

Om te bepalen wie de best beschikbare CPO bouwgroep is om met de gemeente de optieovereenkomst te sluiten worden de in te dienen documenten en interviews in consensus beoordeeld door de selectiecommissie. Bij deze beoordeling wordt er gekeken in hoeverre de CPO bouwgroep de doelstellingen van de gemeente gaat verwezenlijken binnen de geldende randvoorwaarden (kavelregels, grondwaarde en planning).

De selectiecommissie gebruikt bij het beoordelen van de documenten en interviews de volgende beoordelingstabel:

Beoordelingstabel	Cijfer
Uitmuntend	10
Goed	8
Neutraal	6
Onvoldoende	4
Slecht	2

De commissieleden beoordelen de documenten en interviews eerst individueel waarna er in consensus één cijfer wordt gegeven. Er worden geen tussenliggende cijfers gegeven (negen, zeven, enz).

Nadat de definitieve scores zijn vastgelegd, worden deze bij elkaar opgeteld en gewogen, zie de tabel in paragraaf 3.3.5. Dit levert per CPO bouwgroep een gewogen eindcijfer op.

Bij een gelijke score zal er worden geloot.

Beoordeling schriftelijke documenten: motivatie en risico-analyse (fase 2)

De in paragraaf 3.3.3. genoemde schriftelijke documenten worden geanonimiseerd voorgelegd aan de selectiecommissie.

Wijze beoordeling motivatie:

De selectiecommissie beoordeelt de voorgestelde aanpak in relatie tot de doelstellingen (zie paragraaf 3.1) op basis van de verifieerbare prestatie-informatie en niet op basis van eigen expertise.

Wijze beoordeling risico's:

De selectiecommissie beoordeelt de relevantie van de risico's op basis van de door de CPO bouwgroep gegeven motivatie waarom een risico belangrijk is en niet op basis van eigen expertise. De selectiecommissie beoordeelt de effectiviteit van de beheersmaatregelen op basis van de door de bouwgroep aangedragen verifieerbare prestatie-informatie en niet op basis van eigen expertise.

Verifieerbare prestatie-informatie:

Met prestatie-informatie wordt bedoeld het concreet benoemen van prestaties die de CPO bouwgroep gaat leveren en die is onderbouwd met verifieerbare feiten, ook wel verifieerbare prestatie-informatie genoemd. Bijvoorbeeld een bewering dat een persoon 10 jaar ervaring heeft op een bepaald vakgebied, zegt zonder aan te tonen dat de ervaring in dit geval relevant is, niets over de mate waarin de bewering daadwerkelijk bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 3.1. Het opnemen van beweringen zonder verifieerbare prestatie-informatie wordt als niet onderscheidend beoordeeld.

Beoordeling interviews:

- De interviews zijn bedoeld als onderbouwing van de schriftelijke documenten.
- De doorgroning van het project door de CPO bouwgroep zal worden beoordeeld aan de hand van interviews met twee sleutelfiguren.
- De interviews zullen worden opgenomen met als doel dat het interview bij twijfel over de inhoud ervan opnieuw kan worden beluisterd.

De interviews leiden tot een oordeel over de mate waarin de geïnterviewden het project werkelijk doorgronden. De selectiecommissie beoordeelt alleen de inhoud van de gegeven antwoorden in het licht van de doelstellingen.

### **3.6 Informatie over de uitslag van de selectie**

Als de interviews zijn beoordeeld en de best scorende CPO bouwgroep is uitgenodigd voor de plan van aanpak fase krijgen alle CPO bouwgroepen die zowel hebben meegedaan aan de schriftelijke fase als aan de interviewfase een beoordelingsrapport van de selectiecommissie. In dit rapport is de argumentatie van de selectiecommissie voor het behaalde cijfer weergegeven. Ook wordt er een vergelijking met de CPO bouwgroep die is toegelaten tot de plan van aanpakfase gemaakt. De uitslag wordt bekend gemaakt na het afronden van de Interviewfase op 17 april 2017.

### **3.7 Bezwaren en Geschillen**

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 uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank van Amsterdam.

De termijn van 20 dagen is een vervaltermijn. Indien de CPO bouwgroep niet binnen de genoemde termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, heeft de CPO bouwgroep geen aanspraken meer jegens de gemeente terzake van de procedure of de uitslag van de selectie. In dat geval is de uitslag van de selectieprocedure definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan wordt de uitslag van de selectie als een voorlopige uitslag beschouwd tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is geweest. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief van af de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar geheel of gedeeltelijk 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 een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

### **3.8 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 2012. De Aanbestedingswet 2012 is niet op deze selectieprocedure van toepassing. Tijdens de selectieprocedure worden de beginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen.

## 4 Uitgifteproces vanaf Optieovereenkomst

Voordat de gemeente de bouwrijpe kavel aan de CPO bouwgroep/erfpachters levert (juridische levering) en de CPO bouwgroep kan starten met bouwen, sluit de CPO bouwgroep achtereenvolgens de volgende overeenkomsten met de gemeente: een optieovereenkomst en een erfpachtovereenkomst.

### 4.1 Optieovereenkomst

De geselecteerde CPO bouwgroep, die de plan van aanpakfase met succes heeft doorlopen en over een plan van aanpak beschikt dat aan alle eisen voldoet, krijgt de gelegenheid met de gemeente een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van een kavel. Een optieovereenkomst geeft de CPO bouwgroep, indien deze voldoet aan de optievoorwaarden, het recht om voor de kavel binnen een bepaalde termijn, een jaar, een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten. Zie hiervoor ook de voorbeeld optieovereenkomst (bijlage 5)

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de optieovereenkomst dient de CPO bouwgroep een waarborgsom van 5.000 euro (hierna te noemen "Waarborgsom 1") te betalen. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de CPO bouwgroep tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst Waarborgsom 2. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Het begrip Waarborgsom 2 wordt hieronder nader omschreven, alsmede in bijlage 6, model erfpachtaanbieding.

#### *Optievoorwaarden*

Op het moment dat de optieovereenkomst wordt gesloten start de optieperiode. Deze duurt maximaal een jaar. In de optieperiode werkt de CPO bouwgroep haar plan van aanpak binnen de door de gemeente gestelde termijnen uit tot een definitief ontwerp.

De gemeente kan de optie voor het verlopen van de optietermijn intrekken indien de ontwerpen niet binnen de gestelde termijn zijn geleverd en/of niet wordt voldaan aan de kavelregels in het Kavelpaspoort en het door de CPO bouwgroep ingediende voorstel op basis waarvan de optie is gegund.

Een definitief ontwerp wordt twaalf weken voor het einde van de optieperiode ter accordering voorgelegd aan de gemeente.

De gemeente toetst achtereenvolgens of het concept definitief ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden (kavelregels, planning) en aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak. Indien het concept definitief ontwerp niet voldoet krijgt de CPO bouwgroep hiervan uiterlijk tien weken voor het einde van de optieperiode bericht. De CPO bouwgroep dient in dat geval het concept zodanig aan te passen, en daarbij aanwijzingen van de gemeente op te volgen, waardoor er alsnog gemeentelijke akkoordbevinding kan worden verkregen.

Uiterlijk acht weken voor het einde van de optieperiode dient de CPO bouwgroep aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een door de gemeente akkoord bevonden definitief ontwerp van het gebouw (op basis hiervan wordt de erfpachtovereenkomst opgesteld en o.a. de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- Het gebouwonwerp voldoet aan het door de CPO bouwgroep ingediende plan van aanpak.
- Er is door de CPO bouwgroep een rechtspersoon opgericht, deze bestaat uit tenminste zoveel deelnemende natuurlijke personen als nodig is voor de afname van **60% , in optieovereenkomst** van het aantal door de CPO bouwgroep te realiseren woningen.
- De CPO bouwgroep dient aan de gemeente aan te tonen dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Indien acht weken voor het eind van de optietermijn de CPO bouwgroep niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet komt het verkregen recht van de bouwgroep een erfpachtovereenkomst te mogen sluiten (de 'optie') te vervallen en eindigt de optieovereenkomst. In dat geval valt de betaalde Waarborgsom 1 toe aan de gemeente vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de optieovereenkomst en zal deze niet worden terugbetaald. De gemeente herneemt haar vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel. De gemeente is niet gehouden de CPO bouwgroep op enige wijze te compenseren voor het verlies van haar aanspraak om de betreffende kavel te mogen bebouwen en het erfpachtrecht daarop te verkrijgen.

#### 4.2 Erfpachtovereenkomst

Indien de CPO bouwgroep 8 weken voor het einde van de optieperiode voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld in de optieovereenkomst, stelt de gemeente op basis van het definitief ontwerp de erfpachtaanbieding op. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de rechtspersoon van de CPO bouwgroep verstuurd. Een voorbeeld erfpachtaanbieding (bijlage 6) is te vinden op de website [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw). De erfpachtaanbieding dient binnen 4 weken na verzending door de rechtspersoon van de CPO bouwgroep te zijn geaccepteerd. De CPO bouwgroep doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de namens de CPO bouwgroep opgerichte rechtspersoon. Nadat de gemeente het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van de rechtspersoon van de CPO bouwgroep retour heeft ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst dient de rechtspersoon van de CPO bouwgroep een waarborgsom (hierna te noemen "Waarborgsom 2") te betalen. Waarborgsom 2 is gelijk aan de indexcanon (zie voor een toelichting op het begrip indexcanon 6.3). Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst betaalt de rechtspersoon van de CPO bouwgroep tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen in de erfpachtovereenkomst waarborgsom 2. Waarborgsom 1 zal verrekend worden met Waarborgsom 2. Waarborgsom 2 zal verrekend worden met de verschuldigde canon.

#### **Uiterste datum omgevingsvergunning / Ontbindende voorwaarde erfpachtovereenkomst**

Mits de CPO bouwgroep aan de in de erfpachtovereenkomst gestelde voorwaarden voldoet, is de gemeente op grond daarvan gehouden de CPO bouwgroep een recht van erfpacht te leveren. De CPO bouwgroep is verplicht de kavel in erfpacht af te nemen en vervolgens te bebouwen.

Indien blijkt dat de CPO bouwgroep op **29 juni 2019** niet:

- ❶ over een in werking getreden omgevingsvergunning beschikt voor het gehele bouwplan en

- ② een onherroepelijke aannemingsovereenkomst heeft gesloten voor het gehele bouwplan en
- ③ de financiering voor de bouw verzekerd heeft gekregen voor het gehele bouwplan, zal de gemeente de gesloten erfpachtovereenkomst niet bestuurlijk goedkeuren en de erfpachtovereenkomst ontbinden. De CPO bouwgroep kan dan geen enkel recht meer doen gelden met betrekking tot de betreffende kavel. Het staat de gemeente vervolgens vrij de zelfbouwkavel uit te geven aan een derde.

Indien de CPO bouwgroep op **29 juni 2019** voldoet aan de in de erfpachtaanbieding opgenomen voorwaarden dan wordt de gesloten erfpachtovereenkomst zo spoedig mogelijk door de gemeente met een bestuurlijk besluit tot uitgifte bekrachtigd.

De juridische vestiging van het erfpachtrecht geschiedt daarna door middel van het passeren en inschrijven in de openbare registers van een notariële akte. Eerst vanaf het moment van juridische vestiging van het erfpachtrecht kan er ook daadwerkelijk worden gebouwd. Bij de juridische vestiging vindt tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaats.

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt in principe bepaald op de 1<sup>e</sup> of 16<sup>e</sup> van de maand volgend op de datum gelegen 6 weken na de datum van het bestuurlijk besluit tot uitgifte. Rekening houdend met een voorbereidingstijd van het uitgiftebesluit van 2 weken na een positieve toets op de omgevingsvergunning kan de erfpacht worden gevestigd.

De tijdsspanne tussen de datum van het besluit tot uitgifte en de ingangsdatum van het erfpachtrecht geeft ① de notaris de gelegenheid de erfpachtakte voor te bereiden en ② u de gelegenheid de afname (erfpachtakte, bouwrijpe levering en eventueel hypotheek) en opvolgende bouw voor te bereiden.

Vóór de dag waarop de notariële vestiging plaatsvindt mag de kavel niet in gebruik worden genomen en mag er dus niet worden gebouwd. Indien u snel bent en eerder over de bedoelde in werking getreden omgevingsvergunning beschikt dan op het genoemde tijdstip van twaalf maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding, kunt u een verzoek doen voor eerdere notariële vestiging. Indien mogelijk zal de gemeente aan dat verzoek voldoen. Daartoe is in elk geval vereist dat de kavel op dat moment reeds bouwrijp is en dat de gemeente met de CPO bouwgroep schriftelijk overeenstemming bereikt heeft over de eerdere datum van notariële vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering).

## 5 Erfpacht en financiering

### 5.1 Erfpacht

Amsterdam is een erfpachtgemeente. De zelfbouwkavel Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief C5 wordt in erfpacht uitgegeven.

De erfpachter krijgt het eeuwigdurende gebruiksrecht van de grond. De gemeente blijft juridisch eigenaar van de grond, maar heeft daarover na uitgifte geen beschikkingsmacht. De gemeente wordt daarom ook wel bloot eigenaar genoemd. De vergoeding voor een recht van erfpacht heet canon. De gemeente berekent deze canon op basis van ❶ de erfpachtgrondwaarde en ❷ het van toepassing zijnde canonpercentage.

#### ❶ Erfpachtgrondwaarde

De gemeente bepaalt de erfpachtgrondwaarde op basis van de bestemming, de ligging, de grootte van de kavel en het maximaal te realiseren vloeroppervlak en de op het te vestigen erfpacht recht van toepassing zijnde Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (hierna: AB 2016).

#### ❷ Canonpercentage

De gemeente stelt het canonpercentage jaarlijks vast op basis van een combinatie van het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar, de inflatieverwachting en een risico-opslag. Voor 2016 is het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht 2,39%.

Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De jaarlijkse aanpassing van het canonpercentage is geregeld in artikel 7, leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan.

### 5.2 De erfpachtgrondwaarde

De totale erfpachtgrondwaarde voor kavel KWT C5 bedraagt bedrag € 9.785.728 excl. btw. In de kavelregels vindt u informatie over de erfpachtgrondwaarde van de kavel/grondwaarden van de kavel.

De canon bedraagt € 233.879 en is gebaseerd op de voornoemde erfpachtgrondwaarde en een canonpercentage van 2,39%.

De erfpachter kan de canon voor (eeuwigdurende) looptijd van zijn erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (zie artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2016). De totale afkoopsom bedraagt € 9.785.728 excl. btw.

Zoals hierna wordt toegelicht in paragraaf 6.4 (Zekerheid op maat), is ❶ het moment van inschrijving bepalend voor de bij uitgifte geldende canonpercentages en ❷ kunt u bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kiezen tussen een vaste of een variabele erfpachtgrondwaarde. De genoemde erfpachtgrondwaarde voor de kavel betreft de erfpachtgrondwaarde voor het gehele

bouwwolume. De verdeling van de totale erfpachtgrondwaarde over de verschillende appartementsrechten gebeurt op basis van door de CPO bouwgroep te leveren informatie (onder andere het definitief ontwerp).

### 5.3 Canon

De gemeente biedt twee manieren voor de betaling van de canon, canon en afkoop.

#### 1. canon

Voor de bepaling van de canon geldt in 2016 een canonpercentage van 2,39%. Tijdens de looptijd van het erfpachtrecht corrigeert de gemeente de canon jaarlijks op basis van de opgetreden inflatie. De canon wordt niet aangepast (blijft dus gelijk) als in een jaar sprake is van deflatie. U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in aftrek brengen op uw inkomstenbelasting.

- Voordelen van canonbetaling kunnen zijn
  - de haalbaarheid van de bouw als financiers u wel hypotheek voor de bouwkosten willen verstrekken bij een canonbetalend erfpachtrecht, maar niet ook voor de afkoopsom bij een afgekocht erfpachtrecht,
  - een netto woonlast bij canonbetaling, die in aanvang lager is dan bij afkoop. Dit is uiteraard afhankelijk van ① het bedrag aan rente en aflossing waartegen u financiering van de afkoopsom aan kunt trekken en ② de fiscale behandeling.
- Nadelen van canonbetaling kunnen zijn
  - de verplichting tot canonbetaling die geldt voor de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht of het moment, dat u de canon alsnog afkoopt;
  - de onzekerheid over het oplopen van de canon in de toekomst bij een oplopende inflatie.

#### 2. Afkoop

U kunt er ook voor kiezen uw canonverplichting voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling te voldoen tegen betaling van een afkoopsom. De afkoopsom is bij uitgifte gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

U kunt de afkoopsom desgewenst meefinancieren in een hypothecaire lening. De rente daarover is binnen de huidige fiscale regelgeving aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Sinds 1 januari 2013 is voor aftrek van de hypotheekrente wel vereist dat u uw lening annuïtair of lineair aflost. Of de afkoopsom daadwerkelijk meegefinancierd kan worden in de hypotheek is uiteraard aan de bank om te beoordelen.

- Voordelen van afkoop kunnen zijn:
  - het wegvallen van de canonverplichting met daaraan verbonden risico's bij oplopende inflatie;
  - dat al uw financiële verplichtingen met betrekking tot uw woning in één hypothecaire lening zijn ondergebracht;
  - het wegvallen van de woonlasten voor de erfpacht na aflossing van de hypotheek (huidige regels voor aftrek in Inkomstenbelasting maximaal 30 jaar).
- Nadelen van afkoop kunnen zijn:

- de als regel hogere netto woonlasten in verband met ondermeer de aflossingsverplichting bij hypothecaire financiering en de fiscale behandeling daarvan (alleen aftrek over renteaandeel);
- onzekerheid over het verloop van de rente in de toekomst bij oplopende hypotheekrente; dit is uiteraard mede afhankelijk van de gekozen rentevastperiode.

Welke betalingsvorm voor u financieel het gunstigst is, kunt u het beste bepalen in overleg met uw belastingadviseur of uw hypotheekadviseur/-verstrekker. U kunt de betalingsvariant kiezen die het beste bij uw situatie past. Bij een eerste keuze voor canonbetaling kunt u altijd besluiten om tussentijds af te kopen. Bij een eerste keuze voor afkoop kunt u niet meer kiezen voor canonbetaling.

U kunt de canon binnen de huidige fiscale regelgeving in beginsel in aftrek brengen op uw inkomstenbelasting.

## 5.4 Zekerheid op maat

Zoals hiervoor uiteengezet, is de canon die u voor het recht van erfpacht moet betalen afhankelijk van ① de grondwaarde en de ② de canonpercentages. Voor de ontwikkeling en financiering van uw kavel dient u vooraf voldoende zekerheid te hebben over uw erfpachtlasten bij vestiging van het recht van erfpacht.

Naast uw keuze voor een canon of voor afkoop biedt de gemeente u de volgende mogelijkheden om uw erfpachtlasten te beïnvloeden.

### ① Vaste grondwaarde of Risicodelingsregeling

Op de kavelregels Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5 vindt u informatie over de grondwaarde van het kavel (kavelprijs).

Bij acceptatie van de erfpachtaanbieding kunt u kiezen voor een vaste of een variabele grondwaarde. Als u kiest voor:

- een vaste grondwaarde, dan geldt de bij inschrijving gepubliceerde grondwaarde. Deze grondwaarde is vast voor de gehele periode van het sluiten van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht.
- een variabele grondwaarde (risicodelingsregeling), dan stelt de gemeente de grondwaarde bij uitgifte nader vast op basis van de ontwikkeling van de koopsommen voor de bestaande bouw. Het risico van tegen of meevallende ontwikkelingen van de gemeentelijke, residueel bepaalde grondwaarde wordt dan gedeeld (ieder de helft) over de periode vanaf het sluiten van de optieovereenkomst tot het moment waarop het besluit tot uitgifte zal worden uitgelokt. In de "voorbeeld erfpachtaanbieding" is hierover verdere informatie te vinden.

### ② Canonpercentages

Bij zelfbouwkavels voor bouwgroepen gelden de canonpercentages ten tijde van de inschrijving. Deze canonpercentages zijn vast voor de gehele periode van inschrijving tot en met de vestiging van de erfpacht. Na het sluiten van de inschrijvingstermijn zal de gemeente de canon niet aanpassen aan eventuele wijzigingen van de canonpercentages. Het moment van de inschrijving is daarmee bepalend voor de bij uitgifte te hanteren canonpercentages.

De hiervoor opgenomen canonpercentages gelden als u zich inschrijft in 2016. Als u inschrijft in een ander jaar, dan kunt u de voor u geldende canonpercentages raadplegen op onze erfpachtsite <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/>

## 5.5 Voorwaarden in de erfpachtovereenkomst

Naast de in 5.2 opgenomen voorwaarden is in de erfpachtovereenkomst een aantal aanvullende voorwaarden voor de uitgifte van de zelfbouwkavels opgenomen.

### **De gemeente ziet nauwlettend toe op de nakoming van deze verplichtingen!**

De gemeente wijst met nadruk op de verplichting het bouwwerk tijdig te voltooien. Wanneer de erfpachter niet aan deze verplichting voldoet, legt de gemeente een boete op van 5.000 euro per woning per maand, met een maximum van 60.000 euro.

De gemeente beoogt hiermee onder andere zoveel mogelijk te bevorderen dat de Kop Weespertrekvaart waarop de kavel gelegen is op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de bewoners tot een bepaalde periode beperkt blijft. De gemeente doet dit vanuit de zorgplicht die zij heeft aangaande het woonklimaat in de wijk.

In de erfpachtovereenkomst zal een bepaling worden opgenomen m.b.t. de verplichting tot eigenbewoning van de zelfbouwwoning.

## 5.6 BTW

Overeenkomstig de Europese richtlijn bent u 21% BTW over de grondwaarde verschuldigd op het moment dat de gemeente de kavel bouwrijp aan u levert (tevens de ingangsdatum en de datum van juridische vestiging van het erfpachtrecht). Dit geldt ongeacht de vorm die u kiest voor de betaling van de canon. U kunt dit bedrag ook meefinancieren in een hypotheek.

## 5.7 Vernieuwing erfpachtstelsel

Amsterdam heeft in juni 2016 een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Contracten worden vanaf dit moment volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie en voor inschrijving op de nieuwsbrief kijkt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

## 5.8 Kosten

Wanneer u besluit uw eigen woning met een CPO bouwgroep te bouwen krijgt u te maken met allerlei soorten kosten. Naast de kosten voor erfpacht krijgt u met een aantal andere kostenposten te maken, zoals notariskosten en het bouwbudget waaruit niet alleen aannemer en bouwmaterialen moeten worden bekostigd maar ook zaken als een architect en bouwleges. Denk ook aan de kosten voor aanleg van de nutsvoorzieningen, inrichtingskosten, financieringskosten, dubbele woonlasten, etc..

## 5.9 Financiering

Om geen tijd verloren te laten gaan is het van belang dat u parallel aan het planontwikkelingsproces zo nodig kijkt of u financiering kunt verkrijgen bij een bank. Bij zelfbouw kunnen er andere eisen gesteld worden dan bij de koop van een bestaand of nieuwbouwhuis waarvan de waarde bekend is. Bij verkrijging van de financiering kan de bank bijvoorbeeld vragen om het ontwerp van uw gebouw en de woningen daarin te laten taxeren. Een andere voorwaarde kan zijn dat u de omgevingsvergunning en/of de koop-/aanneemovereenkomst die u heeft gesloten met een aannemer moet overleggen. Het is belangrijk dat u zich hierover tijdig laat informeren. Ook zal een financier vragen of er een achtervangconstructie bedacht is. Heeft u bijvoorbeeld afspraken met een partij die woningen af kan nemen indien daarvoor nog geen koper gevonden is of indien een van de bouwgroepleden zich terugtrekt.

De voorinvesteringen die u moet doen om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen, zoals het inschakelen van een architect of procesbegeleider, zijn moeilijk via een hypotheek te financieren.

## 6 Stappenplan selectie- en gronduitgifteproces

### 6.1 Stappen en planning selectieprocedure

Stappen	Planning
Start inschrijving	5 december 2016
Indienen vragen ten behoeve van Vraag en Antwoord document	Uiterlijk 12 december 2016
Beantwoording vragen in Vraag en Antwoord document	6 januari 2017
Sluiting inschrijving	Uiterlijk 13 januari 2017, 12.00 uur
Bericht inschrijving: geldig/niet geldig en loting (indien van toepassing)	24 januari 2017
Loting	31 januari 2017
Bericht deelname schriftelijke fase	Uiterlijk 3 februari 2017
Indienen schriftelijke documenten	Uiterlijk 3 maart 2017
Interviews	27 t/m 31 maart 2017
Bericht loting (indien van toepassing)	11 april 2017
Loting	14 april 2017
Bericht deelname plan van aanpakfase	17 april 2017
Bezwarentermijn 20 dagen	8 mei 2017 onherroepelijk
Plan van aanpakfase	17 april t/m 29 mei 2017
Concept plan van aanpak	15 mei 2017
Plan van aanpak	29 mei 2017
Sluiten optieovereenkomst	30 juni 2017
Voldoen Waarborgsom 1	30 juli 2017, uiterlijk dertig dagen na sluiten optieovereenkomst

## 6.2 Stappen en planning vanaf sluiten optieovereenkomst

Stappen	Planning
Optie periode	30 juni 2017 t/m 29 juni 2018
Uitwerken bouwplan	30 juni 2017 t/m 29 juni 2018
Indienen concept definitief ontwerp	Uiterlijk 29 maart 2018
goedgekeurd definitief ontwerp	Uiterlijk 29 april 2018 8 weken voor aflopen optieperiode
Indienen omgevingsvergunning	Na goedgekeurd DO
Erfpachtaanbieding	Uiterlijk 29 mei 2018. 4 weken voor aflopen optieperiode
Acceptatie erfpachtaanbieding	Uiterlijk 29 juni 2018. Maximaal 1 jaar na sluiten optieovereenkomst
Betalen waarborgsom 2	Uiterlijk 30 dagen na factuur/acceptatie
Bestek/aanbesteding/gunning	Uiterlijk 29 juni 2019.
Aanleveren gegevens tbv uitgiftebesluit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concept splitsingsakte</li> <li>- Informatie t.b.v. toedelen grondwaarde erfpachtrechten</li> </ul>	Uiterlijk 29 mei 2019. 12 maanden na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Uitgiftebesluit door gemeentebestuur	uiterlijk 12 juli 2019. 12 maanden + 2 weken na (uiterste datum) acceptatie erfpacht overeenkomst
Levering kavel	Uiterlijk 1 augustus 2019
Betalen canon	Uiterlijk 1 augustus 2019
Start bouw	Uiterlijk 1 augustus 2019
uiterste datum oplevering	1 augustus 2021 36 maanden bouwtijd na uiterste acceptatie erfpachtaanbieding dient het bouwwerk opgeleverd te zijn

## Colofon

Selectiebrochure  
Kop Weespertrekvaart Stadsblok collectief KWT C5  
versie 2 december 2016

Tekst  
Gemeente Amsterdam  
Luchtfoto: Your Captain Luchtfotografie